

**Die Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Hattersheim am Main
XI. Wahlperiode**

Drucksache Nr. 545/0798/REF 5/2019/XI/1

V o r l a g e

des Magistrats

betreffend

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“

hier: 1. Abwägung

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung vorgebracht worden sind, werden zur Kenntnis genommen. Es wird entsprechend der Abwägung (Anlage D11) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle“ mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Begründung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Gelände „An der Ölmühle“ die Errichtung eines neuen Wohnquartiers mit ca. 360 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für rund 900 neue Einwohner. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur sind drei bis maximal fünf geschossige Gebäudezeilen vorgesehen, die sich um begrünte Wohnhöfe herum gruppieren. Rund um das Einzelkulturdenkmal Ölmühle soll das räumlich-funktionale Zentrum des neuen Quartiers entstehen. Hier ist neben einem Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung auch ein Quartiersplatz mit Kinderspielflächen vorgesehen.

Das neue Quartier wird vom Hessendamm her in Verlängerung der historischen Wasserwerkschausee erschlossen. Die innere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr besteht aus zwei T-förmig angeordneten Planstraßen. Fußgänger und Radfahrer können das Gebiet zudem über das nördlich angrenzende Mühlenquartier sowie über den Uferweg am Schwarzbach erreichen. Die Erschließung wird teilweise über private Flächen erfolgen. Diese Wegebeziehungen sollen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Neben den privaten Freiflächen, die sich vor allem auf die Wohnhöfe konzentrieren, sind auch großzügige, öffentliche Freiräume vorgesehen, die sich entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Planstraße aufreihen. Hier sollen Aufenthalts-, Erholungs- und Spielangebote entstehen.

Am 15.02.2018 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main auf Antrag der Vorhabenträgerin Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 mbH & Co.KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen südlichem Hessendamm und Schwarzbach. Der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018 gefasst.

Die Planunterlagen des Bebauungsplan-Vorentwurfs N109 „An der Ölmühle“ nebst Begründung und dazugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan lagen im Rathaus der Stadt Hattersheim am Main in der Zeit zwischen dem 23.07.2018 bis 17.08.2018 öffentlich aus. Zusätzlich fand am 06.08.2018 ein Bürgerinformationsabend im Verwaltungsgebäude Alter Posthof statt. Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der vorliegenden Planung gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 21 Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Bebauungsplans N109 frühzeitig unterrichtet. Entsprechende Unterlagen wurden digital und per Post am 02.07.2018 verteilt. Zum Kreis der Beteiligten zählten 40 Behörden, Nachbarkommunen und sonstige Träger öffentlicher Belange. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 02.07.2018 bis 06.08.2018 und wurde auf Antrag bis zum 21.08.2018 verlängert. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 24 Stellungnahmen abgegeben. Davon wiesen 17 Stellungnahmen abwägungsrelevante Inhalte für die weitere Planung auf.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Entwurf die oben beschriebene Planung sowie die wesentlichen Planungsziele konkretisiert und am 10.01.2019 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Planunterlagen des Bebauungsplan-Entwurfs N 109 „An der Ölmühle“ nebst Begründung und dazugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan lagen im Rathaus der Stadt Hattersheim am Main in der Zeit zwischen dem 25.01.2019 bis 25.02.2019 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen erfolgte vom 24.01.2019 bis 04.03.2019. Das Ergebnis sowie der Umgang mit den Einwendungen sind in der Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) dokumentiert.

Hattersheim am Main, 14. März 2019

- I/5 –

Klaus Schindling
Bürgermeister

Anlagen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die dazu gehörige Vorhaben- und Erschließungsplanung beziehen sich wechselseitig aufeinander. Die Anlagen umfassen daher (im Entwurf) sowohl den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch die Bestandteile des Vorhabens- und Erschließungsplans. Auf Kopie der umfangreichen Gutachten und sowie des Grünordnungsplans wurde in Teilen verzichtet. Diese liegen den einzelnen Fraktionen ausgedruckt in einfacher Ausführung vor und können zudem auf Nachfrage digital durch das Büro der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellt werden.

	DOKUMENT	VERFASSER	DATUM	
A	Anlagen zum Bebauungsplan			
1	Zeichnerische Festsetzungen	Stadt.Quartier	12.03.2019	Bestandteil der Drucksache Nr. 545
2	Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	Stadt.Quartier	12.03.2019	Bestandteil der Drucksache Nr. 545
3	Begründung	Stadt.Quartier & DieLandschaftsarchitekten	12.03.2019	Bestandteil der Drucksache Nr. 545
B	Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan			
4	Vorhabenplan	DieLandschaftsarchitekten	07.03.2019	Bestandteil der Drucksache Nr. 545
5	Ansichten / Schnitte	monogruen	18.10.2018	Bestandteil der Drucksache Nr. 545
6	Erschließungsplan	Scheuermann+Martin	07.03.2019	Bestandteil der

				Drucksache Nr. 545
C	Gutachten			
7	Stadt Hattersheim – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle“: Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung	Planungsbüro Gall	02.10.2018	Website der Stadt Hattersheim am Main
8	Gutachten Nr. T 1112-1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle“ in 65795 Hattersheim am Main, Untersuchung der Lärmimmissionen und passiver Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes	TÜV Hessen	26.10.2018	Website der Stadt Hattersheim am Main
9	Fachgutachten Verkehr zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 109 der Stadt Hattersheim am Main	Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH	26.10.2018	Website der Stadt Hattersheim am Main
10	Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchung / vorläufige abfalltechnische Deklarationsanalysen	Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner	14.08.2017	Website der Stadt Hattersheim am Main
D	Abwägung			
11	Abwägung	Stadt.Quartier	12.03.2019	Bestandteil der Drucksache Nr. 545