

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

Drucksache Nr. 698/0930/REF 5/2020/XI/1

V o r l a g e

des Magistrats

betreffend der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 111

„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ im Stadtteil Hattersheim

- hier:**
- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
 - 2. Beschluss über die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Für den aus dem beigefügten Plan ersichtlichen Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ beschlossen.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ wird zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB offengelegt.

Begründung:

Gem. § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit die städtebauliche Ordnung es erfordert.

Der aus der beigefügten Anlage ersichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ liegt innerhalb des Rahmenplangebietes Hattersheim-Süd und grenzt östlich an das Gewerbegebiet „Südlich der Voltastraße“ an. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am Graspfad“, im Osten durch Ackerflächen und im Süden durch den Wasserwerkswald begrenzt.

Da die Flächen im Gewerbegebiet südlich der Voltastraße bereits vollständig beplant sind und weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen an diesem Standort besteht, soll das bestehende Gewerbegebiet südlich der Voltastraße in östliche Richtung erweitert werden. Im Rahmenplan Hattersheim-Süd sind die zu überplanenden Flächen für Wohnen vorgesehen. Die Grenzen zwischen Wohnen und Gewerbe im Rahmenplangebiet Hattersheim-Süd haben sich jedoch durch die Mediationsvereinbarung im Zuge der Normenkontrollklage im Bebauungsplanverfahren N 91 „Schokoladenfabrik“ bereits teilweise verschoben und einen flexibleren Umgang mit der Aufteilung der Nutzungszonen im Rahmenplangebiet erforderlich gemacht. Auch im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Voltastraße wird daher die ursprünglich vorgesehene Grenze zwischen Gewerbe und Wohnen leicht nach Osten verschoben. In Verbindung mit dem ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ wird dadurch eine durchgängige städtebauliche Ost-West-Trennung von Wohnen und Gewerbe im Rahmenplangebiet Hattersheim-Süd ermöglicht, die in den Grundzügen auch in der Rahmenplanung vorgesehen war. Die in diesem Zuge an das Wohnen heranrückende Gewerbebebauung wird nutzungs- und immissionstechnisch so ausgestaltet, dass ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet ist und somit der Lückenschluss, als ein konflikträchtiges Planungshindernis bei der Entwicklung des Gesamtgebietes Hattersheim-Süd, ermöglicht wird. Gleichzeitig wird ein städtebaulich ansprechender Übergang zwischen der im Westen entstehenden Gewerbebebauung und der von Osten heranrückenden Wohnbebauung geschaffen.

Für das circa ein Hektar große Plangebiet liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, weshalb die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtliche Ausgangssituation für die Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Voltastraße zu schaffen. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt und ist damit grundsätzlich zur Bebauung vorgesehen. In Abstimmung mit den übergeordneten Behörden wird durch die vorgesehene Planung eine leichte Verschiebung der Grenze zwischen der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten gewerblichen Baufläche im Westen und der Wohnbaufläche vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des RPS/RegFNPs i. V. m. der geringen Größe des Plangebiets sind die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt, sodass eine entsprechende Anpassung des RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2030 erfolgen wird.

Hattersheim am Main, 20. Januar 2020

- I/5 -

Klaus Schindling
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ (Stand: 15.01.2020)

Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ (Stand: 15.01.2020)

