



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2021-44**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. III-319 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015  
Beschluss Nr. III-263 der Verbandskammer vom 16.12.2015  
zu DS III-2015-73 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-352 des Regionalvorstandes vom 17.03.2016  
Beschluss Nr. III-292 der Verbandskammer vom 27.04.2016  
zu DS III-2016-22 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim, Gebiet: "Vordere Voltastraße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 09.05.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 17.05.2016 bis 16.06.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Hattersheim am Main hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main, Liegenschafts- und Stadtplanungsamt  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Raunheim

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Main-Taunus-Kreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserbeschaffungsverband Hofheim  
Wasserverband Kinzig

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Forstamt Groß-Gerau, Hessen-Forst  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Abwasserverband Main-Taunus  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N2-WN3 Projektkoordination  
Polizeipräsidium Westhessen  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls Stellungnahmen vorgebracht.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

Beschluss

---

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01454**

**Dokument vom: 18.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03324**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Wir bestürzt zu sehen, dass die Stadt weiterhin für 240 weitere Wohneinheiten einen einzigen Zugang über ein anderes Wohngebiet und ausgerechnet direkt an einer Kita vorbei plant. Wir möchten zu diesem Plan ausdrücklich unsere Bedenken äußern.

Das Verkehrsaufkommen vor allem an der Kita(Hugo-Hoffmann-Ring) ist bereits extrem hoch und gefährdet vor allem zu Hauptverkehrszeiten die Kinder(noch sind es wenige), das Risiko steigt mit zunehmender Zahl der Kita-Kinder. Außerdem wird bereits jetzt schon willkürlich geparkt, sodass die Kinder von zu schnell fahrenden oder unachtsamen Fahrern nicht wahrgenommen werden. Die Risiken, dass ein Kind verletzt wird, würden sich durch den jetzigen Plan aus unserer Sicht extrem erhöhen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum die einzige Straße (erkennbar), die in das Baugebiet N100 gehen soll, ausgerechnet an einer Kita vorbei führen muss. Die Paul-Tiede-Straße sollte eigentlich verkehrsberuhigt ausgelegt werden, damit es dort nach Erschließung keine zusätzlichen Verkehrsprobleme gibt. Eine weitere Frage die sich stellt ist, warum gibt es keine weiteren Zugänge durch existierende Straßen seitens der Voltastraße, Am Graspfad, Im Boden oder durch den Grüngürtel?

Zusätzlich ist die Einfahrt zum Hugo-Hoffmann-Ring immer noch eine totale Katastrophe, Schlaglöcher so groß, dass man immer aufpassen muss, dass man mit dem Auto nicht aufsetzt. Wir können uns nicht vorstellen, dass wenn der zusätzliche Baustellenverkehr für das Gebiet N100 hierüber laufen soll, es nur ansatzweise besser wird. Von der Lärm- und Schmutzbelästigung mal ganz abgesehen. Im Hinblick auf das Versprechen, dass hinter unserem Haus eine Lärmschutzfläche errichtet wird und jetzt genau das Gegenteil passiert, möchten wir uns auch noch mal deutlich beschweren.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

### Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01455**

**Dokument vom: 21.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03326**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan N100 (Vordere Voltastraße). Durch weitere Erschließung des Neubaugebiets wird weiterer Lebensraum der hier lebenden Tiere deutlich eingeschränkt. Zudem erhöht sich der Verkehr durch die Stichstraßen des gerade erst fertiggestellten Neubaugebietes auf dem Sarottigelände erheblich. Die Regionalparkroute (u.a. Fahrradweg) sollte als großzügiger Grünstreifen zwischen den Neubaugebieten geplant werden, um Lebensraum zu erhalten und das Verkehrsaufkommen zu entspannen.

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF (zeitlich vorgezogene)-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplan2010 (RPS/RegFNP 2010) keine Gefährdung einzelner Arten eintritt. Die im Änderungsgebiet lebenden Tiere können in die Lebensräume im nahen (Gebüsch, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Außerdem wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. anteilige Dachbegrünung, anteilige Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erfordernis zur Anpflanzung von Bäumen, etc.) ermittelt, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar. Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66. Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie mit der Innenstadt vernetzt. Eine Verlagerung der Regionalparkroute, die im Süden des Änderungsgebietes verläuft und bereits über eine Anbindung an die Bebauung verfügt, ist nicht vorgesehen.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01456**

**Dokument vom: 15.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03327**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die Anbindung und Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung über das bestehende Wohngebiet "Schokoladenfabrik" würde zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Bewohner des Gebietes Schokoladenfabrik führen. Bereits jetzt stößt die Verkehrsanbindung an den Südring über die vorhandenen zwei Einmündungen öfters an ihre Grenzen. Die Mehr-Belastung durch Baustellenverkehr und dauerhaft mindestens 240 Wohneinheiten mit voraussehbar wenigstens 400-500 Kfz würde zu einem Verkehrschaos, wenn nicht Kollaps und zur Entwertung der vorhandenen Grundstücke führen.

Sinnvolle Lösung zur Verhinderung o.a. Zustände und ebenso einer Vermeidung gewerblichen Durchgangsverkehrs wäre: Anbindung des neuen Wohngebietes über die Voltastraße OHNE direkte Straßenverbindung mit dem Gebiet Schokoladenfabrik. Die Vorteile liegen auf der Hand:

- Anbindung an eine leistungsfähige Verkehrsader wäre gewährleistet.
- Unerwünschter Durchgangsverkehr wäre nicht möglich.
- Hierfür unschädliche Rad- und Fußgängerwege könnten die Wohngebiete untereinander verbinden.
- Übermäßige Belastung der Anwohner "Schokoladenfabrik" würde vermieden .

Da die bisherige Planung zu einer Quasi - Teilenteignung der Haus- und Wohnungseigentümer im Gebiet "Schokoladenfabrik" führen würde, würde eine Vielzahl derselben im Falle unveränderter Planung demnächst Klage gegen diese erheben. Eine reibungsfreie Bebauungsplanung und Erschließung des neuen Gebietes wird sich daher nur dann für die Stadt Hattersheim ergeben, wenn den Bedenken Rechnung getragen und die vorgesehene Verkehrsanbindung geändert wird.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

### Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01457**

**Dokument vom: 14.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03328**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Als Anwohner des Baugebietes Schokoladenfabrik möchte ich, gegen die geplante Verkehrsanbindung, des neuen Wohngebietes, über den Bereich der Schokoladenfabrik, meine Bedenken anmelden.  
Das neue Wohngebiet hat eine Größe erreicht, die, meiner Meinung nach, nicht über die dort vorhandenen Straßen angebunden werden kann. Die Anbindung kann, meines Erachtens, nur, über die Voltastraße erfolgen. Diese Meinung wird, von vielen Anwohnern, im Gebiet der Schokoladenfabrik, ebenfalls, vertreten.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.  
Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.  
Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01458**

**Dokument vom: 19.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03329**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans widersprechen wir hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung.  
Begründung:  
Wir sind Anwohner des Hauses Hugo-Hoffmann-Ring 6c. Unser Grundstück grenzt rückwärtig an die geplante neue Erschließungsstraße "An der Zuckerfabrik" an. Wir haben dieses Haus gekauft weil die Straße "An der Zuckerfabrik" eine Spielstraße ist und wir davon ausgingen, dass es hier nie zu größerem Verkehrsaufkommen kommen würde. Durch die geplante Bebauung in der Verlängerung der Straße "An der Zuckerfabrik" würde sich ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen ergeben, was in einer Spielstraße sicherlich nicht wünschenswert ist. Zusätzlich weist die Straße "An der Zuckerfabrik" nur eine Straßenbreite von 5,50 Meter aus, was für eine Erschließungsstraße sicherlich nicht ausreichend ist. Da es genügend Alternativen für die Erschließung der neuen Bebauung, beispielsweise von der Voltastraße, gibt, widersprechen wir Ihrer Planung und werden dies notfalls gerichtlich prüfen lassen. Auch gebe ich zu bedenken, dass die geplante Erschließung eines größeren Neubaugebietes direkt am Kindergarten im Hugo-Hoffmann-Ring vorbeiführt, was unseres Erachtens ein hohes Gefahrenpotential für die Kinder der Einrichtung darstellt. Unsere Begründung haben wir bereits aktenkundig bei der Anhörung zum geplanten Bebauungsplan N100 vorgetragen. Hieraufhin hat der Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr in seiner 33. Sitzung am 16.02.2016 einstimmig den Beschluss gefasst (Drucksache 705 und 718) die geplante Erschließung über die Voltastraße durchzuführen. Vor diesem Hintergrund finden wir es unverständlich, weshalb nun in der Änderung des Flächennutzungsplans immer noch eine Erschließung über den Hugo-Hoffmann-Ring vorgesehen ist. Zusätzlich gibt es im Südwesten bereits ähnlich große für Wohnbebauung ausgewiesene Flächen die mittelfristig voraussichtlich bebaut werden und damit zu schätzungsweise dem doppelten Verkehrsaufkommen führen werden wie in der Verkehrsprognose angenommen. All dieser zusätzliche Verkehr muss durch den Kreisel Voltastraße/Hessendamm um dann über den Hugo-Hoffmann-Ring in die neuen Baugebiete ein-/bzw. abzufließen. Dieses Verkehrschaos kann verhindert werden indem die Erschließung der beiden zukünftigen Baugebiete von der Voltastraße verläuft und der Verkehr in Richtung Westen abfließen kann. Abschließend ist es uns auch unverständlich weshalb die Stadt Hattersheim nicht zunächst die vorhandene für Wohnbebauung vorgesehene Fläche beplant um den Siedlungsdruck abzufangen.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.  
Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.  
Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Im Rahmen der Neustrukturierung des Gebietes der ehemaligen Wellpappefabrik sieht die Konzeption der Stadt Hattersheim in Ergänzung zu den bereits dargestellten Wohnbauflächen die Schaffung von Wohnraum in Innenstadtnähe und der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt vor.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**HATTE\_001\_B-01459**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 23.05.2016**

**Dokument-Nr.: S-03332**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

A: Erläuterung der Planung

Hier wird für die Berechnung der Wohneinheiten auf die ausgewiesene Wohnbaufläche von 3,7 ha (gemäß wohl geltender Vorgaben) die Bruttowohnbaufläche von 4,7 ha angesetzt. Diese Fläche ist nicht aus den Unterlagen ersichtlich und schön die Berechnung nachhaltig zugunsten einer massiv dichten Bebauung. Bei einer Berechnung von der netto Wohnfläche hat man dann eine Bebauung von 75 WE/ha!

Leider sind im Bebauungsplan N91 keine Angaben zu Wohneinheiten bezogen auf die Fläche angegeben um dies zu vergleichen, soweit mir aber scheint gibt es hier wohl ein eklatantes Missverhältnis zwischen N91 und N100.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Herkunft der angegebenen Zahlen ist nicht nachvollziehbar.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung sind gemäß Ziel Z3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten und diese mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01460**

**Dokument vom: 23.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03332**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu A 4:  
Im Regionalen Flächennutzungsplan werden als maximaler Bedarf an Wohnbauflächen für Hattersheim am Main 50 ha angegeben. Mit Realisierung der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme sondern lediglich die Änderung der Nutzungsart in Wohnbauflächen auf einer Fläche von 3,2 ha. Diese Fläche beinhaltet als Bruttobaufläche alle für die Bebauung zusätzlich erforderlichen Flächen, wie Grünflächen und Straßen. Wie passt diese Aussage mit den Aussagen zu Planungsgrundlagen Seite 8ff zusammen?

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte des Punktes A 4. (Regionalplanerische Aspekte) der Begründung zum vorliegenden Änderungsverfahren.  
Die angesprochenen Aussagen stammen aus der Begründung zum Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße" und die Seiten 8ff beziehen sich auf eine Fläche außerhalb des Änderungsgebietes.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01461**

**Dokument vom: 23.05.2016**

**Dokument-Nr.: S-03332**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu A7:

Bebauungsplan N 99, Lärmschutz

Als direkter Anlieger an das neue Baugebiet möchte ich dem Hinweis, dass die Lärmschutzeinrichtung mit dem  
Bebauungsplan N100 voraussichtlich entbehrlich sei, entschieden widersprechen. Gerade seit Anfang dieses Jahres  
hat der Lärm stark zugenommen, sodass teilweise ab 6:00 Uhr morgens kein Schlaf bei geöffnetem Fenster möglich  
ist. Dies gilt auch für Samstage.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans N99 "Lärmschutz" diene lediglich als Zwischenlösung im Rahmen einer  
Mediationsvereinbarung zur kurzfristigen Konfliktbewältigung zwischen dem Bebauungsplans N91 und der  
angrenzenden, lärmenden gewerblichen Nutzungen. Bereits bei dieser Aufstellung war bekannt, dass daran  
anschließend eine Neustrukturierung des Gebiets der ehemaligen Wellpappefabrik erfolgen soll (Bebauungsplan  
N100).

Es werden voraussichtlich Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr, die nördlich verlaufende Schiene sowie  
das angrenzende Gewerbe zu erwarten sein. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden daher aktive und  
passive Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm definiert. Diese werden über Festsetzungen im  
Bebauungsplan geregelt (z.B. gewerblicher Gebäuderiegel), sodass die Lärmschutzeinrichtung des Bebauungsplans  
N99 entfallen kann.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01462**

**Dokument vom: 23.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03332**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Zu A 5: Verkehrsplanerische Aspekte

Zufahrt zum Wohngebiet soll über den Hugo-Hoffmann-Ring stattfinden. Hierzu folgende Anmerkungen:  
Nach ca. 2 Jahren Dreck, Staub, Baufahrzeugverkehr, unbefestigte Straßen, ist man froh endlich mal etwas geregelteren Verkehr und Ruhe zu haben.

Mit der neuen Planung werden der Hugo-Hoffmann-Ring und speziell auch die Zufahrt über die Paul-Tiede-Strasse erneut massiv mit Dreck/Staub/Schwerlastverkehr überzogen, insbesondere in der Bauphase, aus Erfahrung gehen die Arbeiten bereits um 6:00 h morgens los sodass man insbesondere im Sommer wenn die Fenster offen sind aus dem Schlaf gerissen wird, das ist für uns Anwohner absolut inakzeptal.

Planerisch hat man sich wohl auch nicht viele Gedanken über den zusätzlich zu bewältigenden Verkehr gemacht. Schon heute ist es zu manchen Zeiten schon sehr herausfordernd aus dem Hugo-Hoffmann-Ring auf den Hessendamm zu kommen; wie soll das bei noch mehr Verkehr denn werden?

Der Hessendamm ist die Hauptader zwischen Hattersheim und Ockrattel und den dahinter angrenzenden Gemeinden und sehr stark - vor allem während des Berufsverkehrs - befahren.

Warum sollte es nicht möglich sein, das neue Baugebiet über die Voltastraße anzubinden, z.B. über die Straße An der Taunuseisenbahn oder Am Graspfad; die Bewohner hätten damit kurze Wege zur Autobahn, zu den Einkaufsmöglichkeiten und müssten sich nicht über die Ausfahrt zum Hessendamm quälen, ein beträchtlicher Teil des Verkehrs geht ja sowieso zum Autobahnanschluss der A66.

Beim Kauf unserer Wohnung haben wir insbesondere darauf geachtet, dass wir in ein ruhiges Wohngebiet ziehen nur mit Anliegerstraßen und nicht mit Durchgangsstraßen und nach dem damaligen Konzept konnte man davon ausgehen, dass dies der Fall ist. Nun soll die Paul-Tiede-Straße, die direkt neben unserer Wohnung vorbeiführt, zur Durchgangsstraße in ein komplettes Baugebiet werden, das bedeutet mehr als das Doppelte des ursprünglich geplanten Verkehrsaufkommens für das Schokoladenviertel.

Der Hauptverkehr würde auch direkt am Eingang der neuen Kindertagesstätte vorbeiführen, was auch gefährlich für die Kleinkinder werden könnte. Der vorhandene Baumbestand parallel zum N91 Baugebiet sollte auf jeden Fall erhalten bleiben, über Ausgleichsflächen ist ein solcher sicher nicht adäquat zu ersetzen.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Der Gehölzbestand im Süden des Änderungsgebietes auf dem Gelände der ehemaligen Wellpappefabrik wurde entsprechend der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption nicht erhalten. Zwischenzeitlich wurden die Gehölze,



die auch von der Rußrindenkrankheit befallen waren, gerodet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung der Auswirkungen der Planung können diese Funktion zwar zunächst nicht übernehmen, werden aber langfristig auch kleinklimatische Wirkungen in ihrem direkten Umfeld erzielen.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01463**

**Dokument vom: 23.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03332**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Generell zur noch ausstehenden Bebauungs-Planung:  
Es sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden (wie auch bei der Planung zum N91) dass bei der Bebauung mit  
Geschosswohnungsbau dieser an den Randbezirken des Baugebietes ausgewiesen wird und nicht an schon  
bestehende Gebäude angrenzend an das N91 Baugebiet!

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.  
Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für die zulässige  
Bebauung festgesetzt. Die Steuerung erfolgt hierbei maßgeblich über die Art und das Maß der baulichen Nutzung,  
auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, sowie der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso  
wurde mit dem Bebauungsplan berücksichtigt, dass eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten je nach Teilgebiet  
zulässig ist.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**HATTE\_001\_B-01464**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 24.05.2016**

**Dokument-Nr.: S-03348**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ich als junger Mensch bin nicht aus Flörsheim wegen des Fluglärmes weggezogen und habe mein Kapital bewusst in diesem Neubaugebiet aufgrund der etwas ruhigeren Lage angelegt, um am Ende direkt an einer Durchgangsstraße zu wohnen. Darüber hinaus wäre das erhöhte Verkehrsaufkommen sowieso nicht sehr intelligent, wenn man dort erst einen Kindergarten hin gebaut hat und mit einem kleinen Park für eine wohnliche Umgebung sorgen möchte. Denn durch genau solche Straßen/Maßnahmen gehen Lebensqualitäten massiv verloren.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.  
Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.  
Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**HATTE\_001\_B-01465**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 29.05.2016**

**Dokument-Nr.: S-03349**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Eine Erschließung des Neubaugebietes sollte ausschließlich über die VOLTASTRASSE erfolgen und nicht über das bestehende Wohnbaugebiet der Schokoladenfabrik. Das erhöhte Unfallrisiko mit Kindergarten/spielende Kleinkinder würde deutlich zunehmen. Außerdem ist der Anschluss zum Kreisell in den Stoßzeiten schon jetzt stark überlastet.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.  
Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.  
Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson

HATTE\_001\_B-01466

Dokument vom: 17.05.2016  
Dokument-Nr.: S-03350

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Der Stellungnehmer und seine Frau sind Eigentümer einer Eigentumswohnung im Hugo-Hoffmann-Ring. Außerdem besitzen sie das Nutzungsrecht an einem Außenstellplatz neben dem Haus Hugo-Hoffmann-Ring 10, Anfahrt über die Paul-Tiede-Straße. Wohnung und Außenstellplatz sind seit 1. September 2014 vermietet. Das Baugebiet "Schokoladenfabrik" ist über eine Ringstraße, den Hugo-Hoffmann-Ring, erschlossen. Diese Ringstraße sollte den Verkehr im Baugebiet "Schokoladenfabrik" aufnehmen und über zwei Anbindungen auf den Hessendamm ableiten. Die Dimensionierung der Straßen im Baugebiet und deren Anbindung entsprach dem geschätzten Verkehrsaufkommen aus ca. 200 geplanten Wohneinheiten. Natürlich wären diese Schätzungen nach dem vorliegenden Planentwurf in Kürze Makulatur.

Bezüglich des Bebauungsplans Nr. N 91 "Schokoladenfabrik" kam es, wie in der Begründungstext angesprochen, aufgrund eines Rechtsstreits der Stadt Hattersheim mit einem (gewerblichen) Grundstücksnachbarn zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung und letztlich einem Mediationsverfahren. Als Ergebnis des Mediationsverfahrens wurden die an das Baugebiet "Schokoladenfabrik" angrenzenden Flächen (Industriegelände) herabgestuft und für 50% der Flächen eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Stellungnehmer begrüßt, dass die vorgesehene Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans das Mediationsergebnis aufgreift.

Inzwischen hat die Stadt Hattersheim einen Bebauungsplan Nr. N 100 "Vordere Voltastraße" entworfen und im Juli/August 2015 zur Stellungnahme ausgelegt. Dieser Entwurf ließ leider wesentliche Belange der Bewohner des Siedlungsgebiets "Schokoladenviertel" außer Acht und hat zu weiteren Widerständen der Bewohner des Geländes der ehemaligen, östlich an den Änderungsbereich angrenzenden, Schokoladenfabrik geführt. Diese Einwände wurden im Rahmen der Anhörung auch deutlich gemacht. Sie betreffen vor allem die Tatsache, dass - obwohl der Name des Bebauungsplans Nr. N 100 einen anderen Eindruck erweckt - keine Anbindung der vorgesehenen Wohnbebauung über die Voltastraße vorgesehen ist, sondern ausschließlich (!) über die Paul-Tiede-Str. und den Hugo-Hoffmann-Ring an den Hessendamm angebunden werden soll. Im Hattersheimer Stadtparlament wurde aufgrund der zahlreichen Einwände diesbezüglich eine Prüfung zugesagt.

Nunmehr ist allerdings festzustellen, dass der in Rede stehende Flächennutzungsplan diese jüngere Entwicklung nicht berücksichtigt. Stattdessen heißt es "Die Erschließung des Wohngebietes soll über das im Osten angrenzende Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erfolgen." Dies bedarf m.E. einer Änderung im Flächennutzungsplan, ebenso wie im erwähnten Bebauungsplan. Eine sich ansonsten zwangsläufig ergebende Zunahme der Verkehrsbelastung im Siedlungsgebiet "Schokoladenviertel" auf einem Straßenabschnitt, an dem u.a. eine Kindertagesstätte liegt und eine Behindertenwerkstatt geplant ist, erscheint uns nicht angemessen. Zudem ist der Hessendamm als Hauptverkehrsachse zwischen Autobahn, Okriftel und Eddersheim bereits heute so stark belastet, dass eine weitere Zuleitung von Verkehrsaufkommen vermieden werden sollte.

Bewohner des neuen Wohngebietes müssten erhebliche Umwegverkehre sowohl im Nahverkehr zum Nahversorgungszentrum als auch im überregionalen Verkehr auf die A66 zumindest in westliche Richtung in Kauf nehmen. Während der Berufsverkehrszeiten ist das Einfahren vom Hugo-Hoffmann-Ring in den Hessendamm zudem bereits heute mit Wartezeiten verbunden.

Aus meiner Sicht ist daher auch im Rahmen des Flächennutzungsplans eingehend zu prüfen, inwiefern das Baugebiet "Vordere Voltastraße" direkt an die Voltastraße und/oder über die Straße An der Taunuseisenbahn an die Voltastraße angebunden werden muss. Damit könnte ein beträchtlicher Teil des Verkehrsaufkommens über die Philipp-Reis-Straße direkt von und zum Autobahnanschluss fließen, das Neubaugebiet wäre näher an das Nahversorgungszentrum angebunden. Hessendamm, Kreisel, die östliche Voltastraße, Mainzer Landstraße und Hofheimer Straße würden mit diesem Verkehr nicht zusätzlich belastet. Zudem ist aus meiner Sicht die Paul-Tiede-Straße, die das neue Wohngebiet an den Hugo-Hoffmann-Ring anbinden soll, aufgrund ihrer geringen Breite, mit zugeordneten Stellplätzen für die Bewohner der Häuser Hugo-Hoffmann-Ring 8 und 10 auf der einen und mit einem aus meiner Sicht ohnehin fragwürdigen freien Parken auf der gegenüberliegenden Straßenseite ohnehin nicht für Durchgangsverkehr ausgelegt und geeignet. Der Einwander bittet nachdrücklich darum, diese Fakten bei einer Überarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar. Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen**  
**hessenArchäologie**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-01467**

**Dokument vom: 24.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03351**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Bebauung des o. g. Plangebietes/der Baumaßnahme kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle bekannt ist.  
Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.  
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o.g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine geophysikalische Prospektion im Bereich des bisher unbebauten, südlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (südlich des Geltungsbereichs der RegFNP-Änderung) durchgeführt. Da eine solche Untersuchung auf ehemals bebauter Grundfläche nicht möglich ist, sind in diesen Bereichen Grabungsschnitte durchzuführen und zwar erst vor konkreten Baumaßnahmen. Dies betrifft auch die Fläche der RegFNP-Änderung. Daher wird die Aussage, dass archäologische Maßnahmen vor konkreten Baumaßnahmen erforderlich werden, in den Umweltbericht (B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) zur RegFNP-Änderung aufgenommen.  
Nach telefonischer Abstimmung mit HessenArchäologie wird daher kein archäologisches Gutachten mehr gefordert.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion  
Main-Taunus  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-01468**

**Dokument vom: 25.05.2016  
Dokument-Nr.: S-03352**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

**Ruhender Verkehr**

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

**Kriminalprävention**

Des Weiteren macht die Polizei die Empfehlung, die Landesbeauftragte für städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum mit einzubeziehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis bzgl. des Anlegens von Parkplätzen betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Auch die Möglichkeiten einer städtebaulichen Kriminalprävention können im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01469**

**Dokument vom: 06.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03394**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Schon wieder soll ein Stück landwirtschaftlich genutzter Fläche versiegelt werden. Die Unwetterschäden der letzten Tage zeigen wohin das führt. Wenn die Bebauung auf dem bisher mit einer Fabrik (Fa. Holfelder) bebauten Fläche erfolgen soll ist das nachvollziehbar aber nicht bei einem Stück bis jetzt intakter Natur in die durch die Bebauung mit Häusern und Straßen extrem eingegriffen wird.

Wie Ihr Gutachten ergeben hat, handelt es sich um den Lebensraum von Feldhasen, Eidechsen, seltenen Vögeln (z.B. Wiedehopf, Feldlerche, Bussard und Rotmilan). Die dort lebenden Rehe haben auch Nachwuchs bekommen. Dieses Gelände ist von sehr hohen gesunden Bäumen umgeben die Sauerstoff liefern und den Schall der stark befahrenen Voltastraße und der danebenliegenden Bahnstrecke mindern. Sie müssen auf jeden Fall erhalten bleiben.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

Bei dem Geltungsbereich der RegFNP-Änderung handelt es sich nicht um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um einen ehemaligen Gewerbestandort. Die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen, sodass eine gewerblich vorbelastete Brachfläche entstanden ist. Unter Berücksichtigung des großen Wohnungsbedarfs im Rhein-Main-Gebiet wird der Entwicklung eines Wohngebietes in Innenstadtnähe mit einer guten Anbindung an den ÖPNV der Vorzug vor einer gewerblichen Folgenutzung gegeben.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens, dessen Geltungsbereich weit über das Änderungsgebiet hinausreicht, eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF (zeitlich vorgezogene)-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine Gefährdung einzelner Arten eintritt. Die im Änderungsgebiet lebenden Tiere können in die Lebensräume im nahen (Gebüsche, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Außerdem wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. anteilige Dachbegrünung, anteilige Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erfordernis zur Anpflanzung von Bäumen, etc.) ermittelt, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt werden.

Es werden voraussichtlich Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr, die nördlich verlaufende Schiene sowie das angrenzende Gewerbe zu erwarten sein. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden daher aktive und passive Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm definiert. Diese werden über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt (z.B. gewerblicher Gebäuderiegel).

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson

HATTE\_001\_B-01470

Dokument vom: 04.06.2016  
Dokument-Nr.: S-03396

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Meine Hauptbedenken gelten der Straßenplanung. Die fast komplette Zu- und Abfahrt des neuen Baugebietes soll über die Paul-Tiede-Straße und anschließend über den Hugo-Hoffmann-Ring erfolgen. Dabei wird der Hauptverkehr direkt an der neuen Kindertagesstätte vorbeigeführt. Das kann doch nicht der Weisheit letzter Schluss sein. Die Lärm- und Schadstoffbelastungen werden sich bei der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten / Fahrzeuge um mehr als das Doppelte erhöhen. Das ist so nicht akzeptabel. Für die neuen Eigentümer im Baugebiet Schokoladenfabrik war es beim Kauf ihrer Häuser und Wohnungen nicht absehbar, dass ein zweites Wohngebiet an das geplante Straßennetz des Bebauungsplanes N 91 angeschlossen wird. Warum muss der ganze Verkehr des neuen Baugebietes durch das gerade erst fertiggestellte Baugebiet Schokoladenfabrik geführt werden? Warum bekommt das neue Baugebiet nicht eine direkte Anbindung an die Voltastraße?

Wegen eines früheren Planungsfehlers bekam der Besitzer des vormaligen Industriegebietes schon genug Zugeständnisse um sein Gelände besser zu vermarkten. Da müsste es doch möglich sein, eine Straße direkt neben dem geplanten Schallschutz-Gewerberiegel an die Voltastraße zu führen. Auch wenn dann der Gewerberiegel drei Meter kleiner wird und ein Bauträger eventuell eines seiner Standardhäuser etwas ändern muss. Des Weiteren kann es nicht akzeptiert werden, dass der komplette Baustellenverkehr mit allen Schwertransportern durch das Wohngebiet Schokoladenfabrik geführt werden soll. Der Lärm, die Schadstoffbelastungen und der Schmutz können nicht hingenommen werden. Das gleiche gilt für die Erhöhung des Gefährdungspotentials im Bereich der Kindertagesstätte. Erst wird ein für Hattersheim wirklich vorzeigbares Kindertagesstättenprojekt geschaffen und dann werden die Kinder durch Baufahrzeuge belästigt und Gefährdungen ausgesetzt. Darüber hinaus, wie wird der Zustand der Straßen und Gehwege im Bereich der Paul-Tiede Straße und des Hugo-Hoffmann-Rings nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in dem neu geplanten Baugebiet sein? Erst seit ein paar Monaten sind die Straßen fertig und die Kindertagesstätte bezogen. An den geplanten Grünflächen und dem Kinderspielplatz wird bis zum heutigen Tag immer noch gearbeitet und schon sollen die nächsten Lkws, Bagger und Baukräne als endlose Karawane durch das Wohngebiet Schokoladenfabrik ziehen. Zumindest für die Baumaßnahmen in dem neu geplanten Baugebiet muss für die Baustellenfahrzeuge eine Zu- und Abfahrt zur Voltastraße geschaffen werden!

Zusätzlich möchte ich noch darauf hinweisen, dass man versuchen sollte die vorhandenen Bäume in den geplanten Grünzug mit zu integrieren. Sie können dort Zählungen und Begehungen durchführen, aber gehen sie einmal nach 22.00 Uhr oder am frühen Morgen so um 5.30 Uhr vor Ort. Das angenehme und beruhigende Rauschen des Windes in den Baumwipfeln und das lebhaftes Gezwitscher der Vögel liefern auch den Menschen Lebensqualität.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar. Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66. Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum

Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Der Gehölzbestand im Süden des Änderungsgebietes auf dem Gelände der ehemaligen Wellpappefabrik wurde entsprechend der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption nicht erhalten. Zwischenzeitlich wurden die Gehölze, die auch von der Rußrindenkrankheit befallen waren, gerodet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung der Auswirkungen der Planung können diese Funktion zwar zunächst nicht übernehmen, werden aber langfristig auch kleinklimatische Wirkungen in ihrem direkten Umfeld erzielen.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-01471**

**Dokument vom: 10.06.2016  
Dokument-Nr.: S-03448**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Durch die vorgelegte Planung hier (1. Änderung des Regionalplans der Stadt Hattersheim) wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass das Plangebiet im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West belegen ist. Es bestehen derzeit bis zu einer Bauhöhe von 35 m jedoch keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und — schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand Juni 2016.

Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des "ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015". Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.

Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zum Anlagenschutzbereich sowie der Begrenzung der Bauhöhe betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-01472**

**Dokument vom: 15.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03449**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Wir sind Eigentümer einer Wohnung im Hugo-Hoffmann-Ring und erheben Bedenken gegen das o.g. Verfahren. Zum einen ergeben sich Bedenken gegen das erheblich höhere Verkehrsaufkommen, das im Hugo-Hoffmann-Ring durch das geplante Neubauvorhaben in seiner jetzigen Planung entstehen wird. Zeitweilig geht das Ein- und Ausfahren aus dem Ring durch das schon jetzt hohe Verkehrsaufkommen auf dem Hessendamm, dem Kreisell Voltastraße und der Mainzer Landstraße nicht flüssig vonstatten. Auch für die Kindertagesstätte und die angrenzenden Spielstraßen sind der erhöhte Lärm und die Schadstoffbelastung nicht akzeptabel. Eine neue Anbindung über die Voltastraße zum neuen Baugebiet erscheint zwingend notwendig, um das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen und die beschriebene Problematik zu mindern. Durch das Neubauvorhaben direkt hinter der von uns erworbenen Immobilie sehen wir besonders für die Gartenwohnungen und die unteren Etagen eine deutliche Verschlechterung der Tageslichtverhältnisse und insgesamt eine Verminderung des Wohnwertes. Eine mögliche Lösung dafür wäre die Verlegung des geplanten Rad- und Fußwegs direkt an die Grundstücksgrenze des Hugo-Hoffmann-Rings, zum Teil ist er ja schon angelegt, und könnte direkt weitergeführt werden. Erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben in seiner jetzigen Planung bestehen auch aus Gründen des Naturschutzes und der klimatischen Bedingungen. Der alte Baumbestand mit den hohen Bäumen und die Frischluftschneise als Sauerstoffzufuhr müssen erhalten bleiben. Im Übrigen erscheint das entstandene Biotop mit Rehen, Feldhasen, Füchsen und inzwischen selten gewordenen Tierarten aus Naturschutzgründen erhaltenswert. Die genannten Belange sind unseres Erachtens in dem bisherigen Verfahren zwar in die Prüfung einbezogen, aber noch nicht angemessen berücksichtigt worden.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar. Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66. Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Laut den Aussagen zum Bebauungsplan wurde ein Abstand zur bestehenden Bebauung entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten, sodass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF (zeitlich vorgezogene)- Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine Gefährdung einzelner Arten eintritt. Die im Änderungsgebiet lebenden Tiere können in die

Lebensräume im nahen (Gebüsche, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Außerdem wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. anteilige Dachbegrünung, anteilige Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erfordernis zur Anpflanzung von Bäumen, etc.) ermittelt, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt werden. Eine fußläufige Verbindung zur Wasserwerkchaussee und zum Rosarium bleibt erhalten.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird erklärt, dass infolge der geplanten Bebauung lokalklimatisch räumlich begrenzten Veränderungen in einem bereits größtenteils durch das Stadtklima geprägten Gebiet erwartet werden. Die Auswirkungen sind gegenüber dem ehemaligen Bestand der gewerblichen Vornutzung und der zulässigen Versiegelung aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne jedoch als nicht wesentlich zu beurteilen. Die Planung ist als klimatisch vertretbar anzusehen, da die großräumigen Verhältnisse nicht verändert werden. Durch die Festsetzungen zur anteiligen Begrünung des Plangebietes, z. B. Dachbegrünung, Anpflanzung neuer Bäume und Gehölze, werden sommerliche Aufheizungseffekte gemindert.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**HATTE\_001\_B-01473**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 15.06.2016**

**Dokument-Nr.: S-03450**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Einwand zum Änderungsverfahren:

Pkt. A5 Verkehrsplanerische Aspekte:

Ich erhebe Widerspruch gegen die Anbindung der geplanten Wohnbaufläche an das örtliche Verkehrsnetz über das Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik. D.h. kein Autoverkehr vom geplanten Neubaugebiet über den Hugo-Hoffmann-Ring zum Hessendamm.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus  
Gruppe: TöB

HATTE\_001\_B-01484

Dokument vom: 18.05.2016  
Dokument-Nr.: S-03321

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 25.01.2016, Az. Hi-ja-2, zu der oben genannten 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden und öffentlich ausliegenden Entwurfs keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die Stellungnahme vom 25.01.2016 lautet wie folgt:

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des parallel erarbeiteten Bebauungsplans Nr. N 100 "Vordere Voltastraße" der Stadt Hattersheim am Main mit Schreiben vom 30.07.2015 eine Stellungnahme abgegeben. Zu den darin genannten Hinweisen und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus ergeben sich aufgrund der uns nun vorliegenden Unterlagen zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Stellungnahme des Abwasserverbandes zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Hattersheim lautet wie folgt:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches den Hauptabwassersammler "Ableitungskanal Gebiet C" (C-Sammler). Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal mit einer Nennweite DN 1500 aus Stahlbeton (SB).
2. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant. Des Weiteren sind zur Zeit auch keine Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen geplant, die in offener Bauweise ausgeführt werden müssen.
3. Da der "Ableitungskanal Gebiet C" (C-Sammler) nicht bzw. nicht mehr die Funktion eines "Verbandssammlers" zur überörtlichen Abwasserableitung besitzt, soll der Sammler in das Eigentum und die Zuständigkeit der Stadt Hattersheim übertragen werden.
4. Das im Bestand im nördlichen Teil bereits bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Größe von rund 8,1 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie in der hydraulischen Kanalnetzberechnung der Verbandssammler für die Abwassergruppe (AWG) Hattersheim des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits berücksichtigt worden.
5. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsbereiches erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung und hydraulischen Kanalnetzberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des Schmutzwasser- und Niederschlagwasserabflusses erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanal) der Stadt Hattersheim und den noch verbandseigenen "Ableitungskanal Gebiet C" (C-Sammler) zur Regenentlastungsanlage "B14 Regenüberlaufbecken (RÜB) Hattersheim" des Abwasserverbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.
6. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung von 2012 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim am Main und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Wir empfehlen daher folgende Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt:



Soweit möglich Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers im Plangebiet; Sammlung und Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers in Zisternen und Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung; Befestigung von privaten Erschließungsflächen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen etc. mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien; Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

8. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Schwarzbach verläuft in ca. 400 m Entfernung östlich des Hessendamm.

10. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches. Laut dem vom Land Hessen festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches sowie dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach liegt das Plangebiet jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) und einem extremen Hochwasser.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-01485**

**Dokument vom: 23.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03368**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 20.01.2016. Diese lautet wie folgt:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 Kilometer bis 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. Ia) LuftVG).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/ Main keine Bedenken.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zur Begrenzung der Bauhöhe betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**

**HATTE\_001\_B-02657**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 21.05.2016**

**Dokument-Nr.: S-03323**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Laufe der Jahre haben sich heimische Tiere wie Rehwild, Bussard, Feldhase und Nachtigall in dem Grünstreifen zwischen dem Sarottigelände und der ehemaligen Wellpappen Fabrik angesiedelt. Es muss in jedem Fall zwischen den beiden Neubaugebieten ein ausreichender Grünstreifen erhalten bleiben, damit die Tiere ihren Lebensraum behalten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF (zeitlich vorgezogene)-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine Gefährdung einzelner Arten eintritt. Die im Änderungsgebiet lebenden Tiere können in die Lebensräume im nahen (Gebüsche, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Außerdem wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. anteilige Dachbegrünung, anteilige Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erfordernis zur Anpflanzung von Bäumen, etc.) ermittelt, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt werden.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-02658**

**Dokument vom: 17.05.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03325**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Mir stehen zur Zeit keine ausreichend erklärenden Pläne zur Verfügung, aus denen man genau ersehen kann, wie die Bebauung sein soll. Auch dass der Verkehr über das Schokoladenviertel erfolgen soll, entspricht nicht dem, was man zuletzt vom Magistrat der Stadt Hattersheim gehört hat.  
Sollen Menschen, die dort wohnen und ein Mitspracherecht über die Gestaltung ihrer Umgebung haben, ordnungsgemäß ausüben können, dann ist es doch verpflichtend denen exakte, gut verständliche Pläne zur Verfügung zu stellen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für die zulässige Bebauung festgesetzt. Die Steuerung erfolgt hierbei maßgeblich über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, sowie der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, dass eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten je nach Teilgebiet zulässig ist.

Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie der dazugehörigen Gutachten in der Zeit vom 08.10. bis 08.11.2021 im Rathaus Hattersheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zu speziellen Fragen zu der Planung bestand auch die Möglichkeit einer Sprechstunde und damit ausreichende Möglichkeiten zur Information und Stellungnahme.

Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-02659**

**Dokument vom: 01.06.2016  
Dokument-Nr.: S-03375**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30,00 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30,00 m über Grund) überschritten werden, bitte ich mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-02660**

**Dokument vom: 06.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03395**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Zu Punkt A5.:

Eine Verkehrsanbindung des Baugebietes (N100) über die Voltastrasse halten wir im Gegensatz zu der Begründung im FNP für erforderlich, um den schon sehr belasteten Hugo-Hoffmann-Ring und den Kreisverkehr Hessendamm nicht noch weiter zu belasten. Der nördliche Teil des Hugo-Hoffmann-Rings ist durch die Kindertagesstätte zu den Hauptzeiten schon stark durch "Fremdverkehr" frequentiert. Hier werden die Kinder zur Tagesstätte gebracht und zum Teil ist ein wildes Parken zu beobachten. Dazu kommt noch, dass der Ring zur Umgehung der Ampelanlage auf dem Hessendamm genutzt wird. Die südliche Anbindung des Ringes hat nur eine sehr kurze Einfädelungsspur und veranlasst in Zusammenhang mit der Ampelanlage sämtliche Bewohner des südlichen Teils des Baugebietes Schokoladenfabrik im Norden ein- bzw. auszufahren. Wenn nun wie geplant 240 Wohneinheiten zusätzlich über den nördlichen Teil des Hugo-Hoffmann-Rings geleitet werden sollen, ist eine ungleich hohe Belastung dieses Teilbereiches vor allem in den Stoßzeiten sicher. Eine Separierung der einzelnen Baugebiete (siehe Beispiel Mühlenquartier) als verkehrstechnische "Sackgasse" ohne Anbindung in andere Bereiche erachten wir als einzig sinnvolle Lösung. Es erschließt sich uns nicht, wieso sämtliche Verkehrsströme über den Kreisel Voltastrasse/Hessendamm geleitet werden sollen, da zudem die Voltastrasse direkt in Richtung BAB anbindet. Weiterhin würde durch eine Anbindung des neuen Baugebietes(N100) über den Hugo-Hoffmann-Ring das Verkehrsaufkommen entlang der Kindertagesstätte in einem nach unserer Auffassung unzumutbaren Maß erhöht. Hier erwarten wir die eingehende Prüfung alternativer Möglichkeiten schon auf Ebene des FNPs.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.  
Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.  
Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

### Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-02661**

**Dokument vom: 06.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03395**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zum Baumbestand.:

Eine Anbindung des Baugebietes über den Hugo-Hoffmann-Rings würde zudem den alten Baumbestand zerstören. Laut einem Plan des Planungsbüros Hohmann GmbH für Fa. Kleespies GmbH und Interhomes AG, Stand 24.11.2014 ist auch seitens der Bauträger in keiner Weise eine Erhaltung des alten Baumbestandes in Planung (Leider kann ich hier die entsprechenden Bilder nicht einfügen, würde diese aber zu Verfügung stellen.) Wie bereits in unserer Mail an die untere Umweltschutzbehörde (Sachgebietsleiterin Frau Minhorst) geschrieben: "Jedwede evtl. anzulegende Ausgleichsfläche mag geltendem Recht Genüge tun, kommt aber nicht dem Wohngebiet und seinen Anwohnern zugute." Es erschließt sich uns nicht, warum auf der einen Seite viel Geld für die Begrünung des Baugebietes Schokoladenfabrik ausgegeben wird und wurde und auf der anderen Seite Jahrzehnte alter Baumbestand vernichtet werden soll. In diesem Sinne gleich zu betrachten ist aus unserer Sicht der Bestand der Silber-Pappeln.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Baumgutachten erstellt.

Der Erhalt der südlichen Gehölzstruktur auf dem ehemaligen Gelände der Wellpappefabrik war hinsichtlich der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sowie der Tatsache, dass dieser Gehölzbestand auch von der Rußrindenkrankheit befallen war, nicht möglich. Zwischenzeitlich wurden die Gehölze gerodet.

Der Erhalt der Pappelreihe wurde ebenso im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft. In der Pappelreihe stehen einige hohle Bäume sowie Bäume mit unregelmäßigem Kronenaufbau und vielen Astausbrüchen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Wohngebiet sind diese Bäume hinsichtlich des Erhalts und der Astausbrüche eher als ungünstig zu bewerten. Ebenso befinden sich Teile der Pappelreihe in einem Bereich mit umwelttechnisch belastetem Bodenmaterial, das zur Verwirklichung der Planung ausgetauscht werden muss. In diesem Zusammenhang sind die Bäume zwangsweise abgängig.

Auch wenn Neupflanzungen zunächst nicht die Funktion eines Altbestandes übernehmen können, wurden diese mit dem Bebauungsplan zur Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung der Auswirkungen der Planung festgesetzt. Langfristig übernehmen diese Pflanzungen auch kleinklimatische Wirkungen in ihrem direkten Umfeld.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die  
**Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH TWR/BL  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-02662**

**Dokument vom: 10.06.2016  
Dokument-Nr.: S-03416**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flughafens Frankfurt/Main. Durch die geringe Entfernung zu den Navigationsanlagen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden, betroffen sind unsere Radaranlagen am Flughafen Frankfurt/Main.

Bauvorhaben sollten zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.

Unsere Stellungnahme 201600092 vom 08.02.2016 gilt weiterhin. Diese lautet:  
durch die oben aufgeführte Planung können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden, betroffen sind unsere Radaranlagen am Flughafen Frankfurt am Main. Bauvorhaben die eine Höchstgrenze von maximalen vier Stockwerke überschreiten, sind zur Begutachtung über die zuständige Landesluftfahrtbehörde vorzulegen.

Weiterhin weisen wir auf den Bauschutzbereich nach §12 LuftVG des Flughafens Frankfurt/Main hin.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis zur Bauhöhe betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-02663**

**Dokument vom: 11.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03420**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Wir sind im Juni 2015 in den Hugo-Hoffmann-Ring, 65795 Hattersheim (Schokoladenquartier) gezogen und sind dabei uns einzuleben. Die Infrastruktur und das Wohngebiet gefallen uns sehr gut. Natürlich ist der wunderbare Blick Richtung Wasserwerksallee und Regionalpark ein ganz entscheidender Grund gewesen, uns hier eine Immobilie zu kaufen. Wir hatten uns vorher versucht zu informieren, konnten aber keinen Bebauungsplan finden, der dieses Gebiet betrifft. Natürlich haben wir damit gerechnet, dass irgendwann das Gebiet an der Voltastrasse bebaut wird. Aber wir dachten, es würde noch ein paar Jahre dauern und nicht so weit in Richtung unserer Häuser reichen. Nun sind wir eines Besseren belehrt worden und bekommen sozusagen als Willkommensgeschenk von der Stadt die Veröffentlichung des Plans N100.

Unser Einspruch richtet sich grundsätzlich gegen den gesamten Bebauungsplan N100. Insbesondere gegen die Bebauung angrenzend an die Häuser Hugo-Hoffmann-Ring 12-20.

Hier unsere Bedenken:

- Wir befürchten, dass das entstandene Biotop am Rande des Schokoladenquartiers (zwischen Wasserwerkallee und Wellpappenfabrik) mit zahlreichen Tierarten wie Feldhasen, Rehwild, Füchse, Habichte, Bussarde und andere seltene Vogelarten verloren geht. Bedenken Sie auch, dass die Wasserwerkallee und das Rosarium in unmittelbarer Nähe sind und zum Regionalpark gehören.

- Wir befürchten eine enorme Lärmbelästigung durch erneute Bauarbeiten. Kann man das Neubaugebiet Schokoladenquartier nicht mal zur Ruhe kommen lassen? Die KiTa ist jetzt endlich eröffnet. Sollen jetzt wieder Dreck und Lärm das Zusammenwachsen der neuen Bürger beeinträchtigen?

- Wir befürchten durch den geplanten Anschluss über den Hugo-Hoffmann-Ring ein enormes Mehraufgebot an Verkehr. Ist das vereinbar mit dem Plan einen Platz der Begegnung (Platz der deutschen Einheit) zu gestalten? Außerdem wären die Kinder gefährdet, die jetzt schön auf den Straßen spielen und Fahrrad fahren.

- Wir befürchten eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Eigentümergemeinschaften Hugo- Hoffmann-Ring 12-20. Abhängig von der geplanten Bebauung können sich die Lichtverhältnisse (besonders für die Erdgeschoss Wohnungen) extrem verändern.

- Wir möchten den bestehenden Baumbestand erhalten. Abgesehen von der Schönheit der Bäume befürchten wir, dass die Luftzufuhr eingedämmt wird. Besonders bei diesen heißen Sommern, die wir ja auch in Zukunft haben werden, sind die hohen Bäume maßgeblich für die Frischluftzufuhr verantwortlich.

- Wir befürchten, dass die Investoren sich das Gebiet schön untereinander aufteilen, möglichst viele Wohneinheiten schaffen wollen und dabei keine Rücksicht auf die Belange der Bewohner nehmen, die jetzt an dem Grenzgebiet Schokoladenquartier wohnen.

Wir wünschen uns, dass Sie dieses auch bei allen Entscheidungen bezüglich des Bebauungsplans N100 weiterhin tun.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Begründung:**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF (zeitlich vorgezogene)-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine Gefährdung einzelner Arten eintritt. Die im Änderungsgebiet lebenden Tiere können in die Lebensräume im nahen (Gebüsch, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Außerdem wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. anteilige Dachbegrünung, anteilige Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erfordernis zur Anpflanzung von Bäumen, etc.) ermittelt, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt werden. Eine fußläufige Verbindung zur Wasserwerkchausee und zum Rosarium bleibt erhalten.

Die Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten sind auf die Bauphase beschränkt und werden durch die nun vorgesehene Baustellenzufahrt über die Straße "An der Taunuseisenbahn" bzw. die "Voltastraße" reduziert.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Laut den Aussagen zum Bebauungsplan wurde ein Abstand zur bestehenden Bebauung entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten, sodass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird erklärt, dass infolge der geplanten Bebauung lokalklimatisch räumlich begrenzten Veränderungen in einem bereits größtenteils durch das Stadtklima geprägten Gebiet erwartet werden. Die Auswirkungen sind gegenüber dem ehemaligen Bestand der gewerblichen Vornutzung und der zulässigen Versiegelung aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne jedoch als nicht wesentlich zu beurteilen. Die Planung ist als klimatisch vertretbar anzusehen, da die großräumigen Verhältnisse nicht verändert werden.

Durch die Festsetzungen zur anteiligen Begrünung des Plangebietes, z. B. Dachbegrünung, Anpflanzung neuer Bäume und Gehölze, werden sommerliche Aufheizungseffekte gemindert.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für die zulässige Bebauung festgesetzt. Die Steuerung erfolgt hierbei maßgeblich über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, sowie der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, dass eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten je nach Teilgebiet zulässig ist.

## **Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH N2-WN3**  
**Projektkoordination**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-02664**

**Dokument vom: 13.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03421**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Gegen die Änderung hat die NRM grundsätzlich keine Einwände. Beachten Sie bitte die Anmerkungen der NRM die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "N100 Vordere Voltastraße" der Stadt Hattersheim getroffen wurden:

auf Ihre Anfrage vom 27.07.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

### **Hinweis Gas-Hochdruck:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flurstück der Gemarkung Hattersheim, Flur 15, Flurstück 71/1 der Bestand der Gas-Hochdruckleitung Nr. 1002 gegeben.

Diese ist in das Planwerk mit aufzunehmen und die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit muss bestehen bleiben und ist zu übernehmen.

Die Gas-Hochdruckleitung ist mit einem Schutzstreifen von 2,50 m beidseitig der Rohrachse ausgewiesen. Innerhalb des Schutzstreifens ist zur Ausübung der Leitungsrechte jegliche Überbauung, Bepflanzung mittels Bäumen oder Sträuchern sowie das Lagern von Materialien jeglicher Art untersagt. Ferner sind Änderungen der Leitungsdeckung mittels Oberbodenabtrag oder -auftrag nicht gestattet.

Innerhalb des Schutzstreifens muss jederzeit ein ungehinderter Zugang der Gas- Hochdruckleitung gewährleistet sein!

Bei Einhaltung der vorstehenden Schutzmaßnahmen der Gas-Hochdruckleitung bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan.

### **Hinweis Mitteldruck:**

Das Bestandsgebäude, Voltarstraße 5, ist mittels eines Reglers 5801 an die örtliche Gasversorgung angeschlossen. Sollte dieser Regler nicht mehr benötigt werden, ist dieser kostenpflichtig zu demontieren.

Wenn das Gebiet über die bisherige Versorgung hinaus von NRM / Mainova erschlossen werden soll und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGWArbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

## Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson

HATTE\_001\_B-02665

Dokument vom: 16.06.2016  
Dokument-Nr.: S-03465

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Wir sind Eigentümer einer Eigentumswohnung im Hugo-Hoffmann-Ring 8. Außerdem besitzen wir das Nutzungsrecht an einem Außenstellplatz neben dem Haus Hugo-Hoffmann-Ring 10, Anfahrt über die Paul-Tiede-Straße.

Das Baugebiet "Schokoladenfabrik" ist über eine Ringstraße, den Hugo-Hoffmann-Ring, erschlossen. Diese Ringstraße sollte den Verkehr im Baugebiet "Schokoladenfabrik" aufnehmen und über zwei Anbindungen auf den Hessendamm ableiten. Die Dimensionierung der Straßen im Baugebiet und deren Anbindung entsprach dem geschätzten Verkehrsaufkommen aus ca. 200 geplanten Wohneinheiten.

Die Stadt Hattersheim hat bereits im Juli/August 2015 den Bebauungsplan Nr. N 100 "Vordere Voltastraße" zur Stellungnahme ausgelegt, welcher die Erschließung des neu zu schaffenden Wohngebietes auf den an das Baugebiet "Schokoladenfabrik" angrenzenden Flächen (bisher Industriegelände) über genau dieses Wohngebiet vorsieht. Der Entwurf ließ leider wesentliche Belange der Bewohner des "Schokoladenviertels" außer Acht und hat zu vehementen Widerständen der Bewohner des betroffenen Geländes geführt. Diese Einwände wurden im Rahmen der Anhörung auch deutlich gemacht. Sie betreffen vor allem die Tatsache, dass - obwohl der Name des Bebauungsplans Nr. N 100 einen anderen Eindruck erweckt - keine Anbindung der vorgesehenen Wohnbebauung über die Voltastraße vorgesehen ist, sondern ausschließlich (!) über die Paul-Tiede-Str. und den Hugo-Hoffmann-Ring an den Hessendamm angebunden werden soll. Im Hattersheimer Stadtparlament wurde aufgrund der zahlreichen Einwände diesbezüglich eine Prüfung zugesagt.

Nunmehr ist allerdings festzustellen, dass der in Rede stehende Flächennutzungsplan diese jüngere Entwicklung nicht berücksichtigt. Eine Änderung sowohl im Flächennutzungsplan als auch im erwähnten Bebauungsplan sind daher angezeigt.

Die sich ansonsten zwangsläufig ergebende Zunahme der Verkehrsbelastung im Wohngebiet "Schokoladenviertel" auf einem Straßenabschnitt, an dem u.a. eine Kindertagesstätte liegt und eine Behindertenwerkstatt geplant ist, erscheint uns nicht angemessen. Zudem ist der Hessendamm als Hauptverkehrsachse zwischen Autobahn, Okriftel und Eddersheim bereits heute so stark belastet, dass eine weitere Zuleitung von Verkehrsaufkommen vermieden werden sollte.

Bewohner des neuen Wohngebietes müssten erhebliche Umwege sowohl im Nahverkehr zum Nahversorgungszentrum als auch im überregionalen Verkehr auf die A66 zumindest in westliche Richtung in Kauf nehmen. Während der Berufsverkehrszeiten ist das Einfahren vom Hugo-Hoffmann-Ring in den Hessendamm zudem bereits heute mit mitunter sehr langen Wartezeiten verbunden.

Aus unserer Sicht ist daher auch im Rahmen des Flächennutzungsplans eingehend zu prüfen, inwiefern das Baugebiet "Vordere Voltastraße" direkt an die Voltastraße und/oder über die Straße An der Taunuseisenbahn an die Voltastraße angebunden werden kann. Damit könnte ein beträchtlicher Teil des Verkehrsaufkommens über die Philipp-Reis-Straße direkt von und zum Autobahnanschluss fließen und das Neubaugebiet wäre näher an das Nahversorgungszentrum angebunden. Hessendamm, Kreisel, die östliche Voltastraße, Mainzer Landstraße und Hofheimer Straße würden mit diesem Verkehr nicht zusätzlich belastet.

Zudem ist die Paul-Tiede-Straße, die das neue Wohngebiet an den Hugo-Hoffmann-Ring anbinden soll, aufgrund ihrer geringen Breite ohnehin nicht für Durchgangsverkehr ausgelegt und geeignet. Auf der einen Seite befinden sich hier für die Bewohner der Häuser Hugo-Hoffmann-Ring 8 und 10 zugeordnete Stellplätze und auf der anderen Seite wird die Straße (auf fragwürdige Weise) für freies Parken genutzt.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_001\_B-02666**

**Dokument vom: 14.06.2016  
Dokument-Nr.: S-03482**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die regionalplanerischen Aspekte sind in Kapitel A 4 zutreffend beschrieben.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits vollständig mit Bauflächen überplant, der wesentliche Flächenanteil ist zudem bereits überbaut. Insofern bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Dies gilt unter der Maßgabe, dass im Zuge des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens artenschutzrechtliche Konflikte insbesondere für den Stieglitz durch Maßnahmen vermieden werden können. Im Übrigen überlagert der Geltungsbereich der geplanten RegFNP-Änderung keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder geschützte Biotope. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Main-Taunus-Kreis verwiesen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftebilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine

Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des RPS/RegFNP 2010 keine Gefährdung einzelner Arten eintritt.

Die nachgewiesenen Vogelarten, die ihre bisherigen und potenziellen Brutplätze und Nahrungshabitate verlieren, können in die Lebensräume im nahen (Gebüsche, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Hier stehen weiterhin Nahrungsräume und Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Für den Grünspecht, die Klappergrasmücke und den **Stieglitz** wird aufgrund ausreichend vorhandener Gehölzstrukturen und Grünflächen im näheren Umfeld (Wald, landwirtschaftliche Fläche) von einem ausreichenden Brutplatzangebot und Nahrungsraum ausgegangen. Für die Arten hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung, weshalb für diese keine besondere Betroffenheit besteht. Um den Wegfall möglicher Brutplätze insbesondere für die Klappergrasmücke und den **Stieglitz** auszugleichen, sollten innerhalb öffentlicher Flächen bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einheimische Arten verwendet werden. Zur Erhöhung und Förderung der Biodiversität in der Stadt Hattersheim wird empfohlen, Nistkästen für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten anzubringen.

Der Main-Taunus-Kreis hat mit Schreiben vom 17. Juni 2016 mitgeteilt, dass zu der Planänderung keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das zu erwartende Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsgebiet und die damit notwendige Überprüfung betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_001\_B-02667**

**Dokument vom: 10.06.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03495**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Wir möchten hiermit gerne termin- und fristgerecht Einspruch betreffend oben genannter Angelegenheit erheben. Begründung ist, dass in den daraus resultierenden Bebauungsplänen der ursprüngliche Ansatz des Bebauungsplanes 99 nicht mehr berücksichtigt wird, sondern als hinfällig bewertet wird sowie dieser durch den Bebauungsplan 100 ersatzlos ersetzt wird. Entsprechender damaliger Einspruch wird diesem Schreiben beigelegt. Des Weiteren verweisen wir auf die Flora und Fauna, welche durch den Nutzungsplan erheblich gestört, ja sogar zerstört wird. Seltene als auch vom Aussterben bedrohte Tiere (z.B. der Vogel Kuckuck, etc.), Raubvögel (Adler und Falken), haben sich hier angesiedelt und sind tagtäglich beobachtbar. Ganz zu schweigen von weiteren Tierarten, die diese Fläche zu ihrem Wohnraum gemacht haben. Darüber hinaus möchten wir Einspruch gegen die Nutzung der benannten Fläche. Diese sollte nicht als Mischgebiet nutzbar sein, sondern nur als Wohngebiet. Mögliche zusätzliche Lärmbelastigungen könnten somit gegenüber den Anwohnern erspart bleiben. Ich hoffe, dass der Flächenbebauungsplan noch einmal überdacht wird im Sinne der Natur.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan N100 lautet:

Der seit unserem Einzug nunmehr andauernde Baulärm, sowie der vorhandene Staub und Dreck (leider ist bis heute noch nicht einmal im Ansatz der Bau vom "Platz der Deutschen Einheit" im Gange) ist für uns unzumutbar. Das nun über den Hugo-Hoffmann-Ring erneut ein Baugebiet eingebunden werden soll — mit wiederum mehrjährigem Lärm, Dreck und nicht geringerem täglichen Baufahrzeug-Verkehr ist nicht hinnehmbar. Sprich, täglich mehrmals Schwedastverkehr (Muldenkipper, Bagger, usw.), welche die bestehende Infrastruktur wieder kaputt machen und belasten. Mal abgesehen von möglichen Bauschäden am Haus aufgrund des erneuten täglichen Schwerlastverkehrs. Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten Gewerbegebiet eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu sanktionieren. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren Wohngebieten nicht hinnehmbar. Auch für die neu errichtete Kindertagesstätte im Hugo-Hoffmann-Ring ist diese Lärm- und Schadstoffbelastung als auch der Mehrverkehr durch die geplante Verkehrsführung nicht akzeptabel.

Darüber hinaus ist das aktuelle Verkehrsaufkommen mit jetzt schon teilweise chaotischen Verhältnissen betreffend der Ausfahrt/ Auffahrt auf den Hessendamm unzumutbar.

Die Anbindungsstraße (Hugo-Hoffmann-Ring) ist bis heute noch nicht komplett fertig gestellt. Darüber hinaus ist die Zufahrt immer noch mit katastrophalen und unzumutbaren Löchern versehen. Man könnte doch davon ausgehen, dass nach einer so langen Zeit nun auch endlich die Umgebungsflächen fertiggestellt werden.

Beim Kauf unserer Eigentumswohnung konnten wir mit den damals vorliegenden Beschlüssen davon ausgehen, dass man sich in einem Siedlungsgebiet mit geringer Lärm und Schadstoffbelastung Wohnungseigentum erworben hat. Die nun geplante und anscheinend schon verabschiedete Erweiterung würde eine erhebliche Mehrbelastung durch den Durchgangsverkehr für den Hugo-Hoffmann-Ring, und somit für uns als Anwohner, bedeuten.

Es ist zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, das Baugebiet "Vordere Voltastraße" direkt an die Voltastraße und/oder über die Straße An der Taunuseisenbahn" anzubinden um die Anwohner im Hugo-Hoffmann-Ring zu entlasten bzw. nicht weiter zu belasten. Damit könnte ein beträchtlicher Teil des Verkehrsaufkommens über die Philipp-Reis-Straße direkt von und zum Autobahnanschluss fließen. Gleiches gilt für das Wohngebiet, welches über die Zufahrtstraße Am Pumpwerk erreicht werden kann. Auch hier sollte ein Direktanschluss an die Voltastraße berücksichtigt werden. Hessendamm, Kreisel Voltastrasse, Mainzer Landstraße und Hofheimer Straße würden mit diesem Teil des Verkehrs nicht zusätzlich belastet werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans N100 "Vordere Voltastraße" gibt leider keine Auskunft auf die geplanten Bauarten und deren Verteilung. Vorbehaltlich eines weiteren Einspruches nach Vorlage des detaillierten Bebauungsplanes möchten wir jetzt schon darauf hinweisen, dass aus unsere Sicht die Bebauung mit Geschosswohnungsbau an die Randbezirke des neuen Baugebietes erfolgen muss — wie es auch für das Baugebiet N91 gemacht wurde.



Baumbestand parallel zum N91 Baugebiet: Der vorhandene Baumbestand mit seinen vielen seltenen Vogelarten sollte auf jeden Fall Bestandsschutz genießen und erhalten bleiben, über Ausgleichsflächen ist ein solcher Grüngürtel sicher nicht adäquat ersetzbar. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die bereits von Ihnen im Absatz 1.2.1 aufgeführten schutzgutübergreifenden Umweltziele verweisen! Wir fordern des Weiteren, dass als Minimum der im Bebauungsplan 100 „Vordere Voltastraße“ als entbehrlich errichteter Bebauungsplan N 99 „Lärmschutz“ im vollen Umfang umgesetzt wird. Hierin wird die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung ermöglicht. Vor dem Hintergrund der sich parallel zur Voltastraße befindlichen Bahnstrecke als auch der Umstand, dass das im Bebauungsplan das Plangebiet von Industriegebiet (GI) zu Gewerbegebiet (GE) geändert wurde, ist diese Lärmschutzeinrichtung unabdingbar. Trotz der Änderung im Bebauungsplan von GI zu GE ist hier dennoch mit zusätzlichen, überdurchschnittlichen Lärmquellen im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet zu rechnen. Gerüchtweise haben wir vernommen, dass das Baugebiet unter den Bauträgern bereits aufgeteilt ist und auch schon konkrete Pläne der Bauträger bestehen, welchen Haustyp sie auf welcher Parzelle errichten wollen. Auch hier wird wieder deutlich, dass der Profitgedanke der Stadt Hattersheim deutlich im Vordergrund steht. Was ja auch kein Wunder bei der derzeitigen Haushaltslage ist. Allerdings wäre es schön, wenn man im Sinne des Bürgers von seinen Volksvertretern vertreten wird und dieser Bürger auch wahrgenommen wird und dieser nicht nur auf öffentlichen Sitzungen teilnehmen darf, allerdings kein Mitsprecherecht hat. Daher hoffen wir, dass dies nur Wünsche der Bauträger sind und an diesen Gerüchten nichts weiter dran ist und wir darauf setzen können, dass die Belange der Anwohner in dieser Angelegenheit ernsthaft berücksichtigt werden.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans N 99 "Lärmschutz" diene lediglich als Zwischenlösung im Rahmen einer Mediationsvereinbarung zur kurzfristigen Konfliktbewältigung zwischen dem Bebauungsplans N91 und der angrenzenden, lärmenden gewerblichen Nutzung. Bereits bei dieser Aufstellung war bekannt, dass daran anschließend eine Neustrukturierung des Gebiets der ehemaligen Wellpappefabrik erfolgen soll (Bebauungsplan N100).

Es werden voraussichtlich Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr, die nördlich verlaufende Schiene sowie das angrenzende Gewerbe zu erwarten sein. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden daher aktive und passive Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm definiert. Diese werden über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt (z.B. gewerblicher Gebäuderiegel), sodass die Lärmschutzeinrichtung des Bebauungsplans N99 entfallen kann.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Infolge der Kartierungen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und CEF (zeitlich vorgezogene)-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt sind und somit auch durch die Umsetzung der Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine Gefährdung einzelner Arten eintritt. Die im Änderungsgebiet lebenden Tiere können in die Lebensräume im nahen (Gebüsche, Bäume, Wald) und weiteren Umfeld (landwirtschaftliche Fläche) ausweichen. Außerdem wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. anteilige Dachbegrünung, anteilige Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Erfordernis zur Anpflanzung von Bäumen, etc.) ermittelt, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan durchgeführt werden

Die Ausführung zur Darstellung der Nutzung ist nicht nachzuvollziehen, da das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden soll und nicht als Mischbaufläche.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt örtliche Erschließungsstraßen, wie z.B. den „Hugo-Hoffmann-Ring“, nicht dar.

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen, sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Die Aussagen zur Erschließung wurden unter Punkt A 5. (Verkehrsplanerische Aspekte) in der Begründung zum Änderungsverfahren entsprechend den neuen Planungen angepasst.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für die zulässige Bebauung festgesetzt. Die Steuerung erfolgt hierbei maßgeblich über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, sowie der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso

wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, dass eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten je nach Teilgebiet zulässig ist.

Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie der dazugehörigen Gutachten in der Zeit vom 08.10. bis 08.11.2021 im Rathaus Hattersheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zu speziellen Fragen zu der Planung bestand auch die Möglichkeit einer Sprechstunde und damit ausreichende Möglichkeiten zur Information und Stellungnahme.

Der Erhalt der südlichen Gehölzstruktur auf dem ehemaligen Gelände der Wellpappefabrik war hinsichtlich der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sowie der Tatsache, dass dieser Gehölzbestand auch von der Rußrindenkrankheit befallen war, nicht möglich. Zwischenzeitlich wurden die Gehölze gerodet.

Der Erhalt der Pappelreihe wurde ebenso im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft. In der Pappelreihe stehen einige hohle Bäume sowie Bäume mit unregelmäßigem Kronenaufbau und vielen Astausbrüchen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Wohngebiet sind diese Bäume hinsichtlich des Erhalts und der Astausbrüche eher als ungünstig zu bewerten. Ebenso befinden sich Teile der Pappelreihe in einem Bereich mit umwelttechnisch belastetem Bodenmaterial, das zur Verwirklichung der Planung ausgetauscht werden muss. In diesem Zusammenhang sind die Bäume zwangsweise abgängig.

Auch wenn Neupflanzungen zunächst nicht die Funktion eines Altbestandes übernehmen können, wurden diese mit dem Bebauungsplan zur Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung der Auswirkungen der Planung festgesetzt. Langfristig übernehmen diese Pflanzungen auch kleinklimatische Wirkungen in ihrem direkten Umfeld.

**Änderungsbedarf:**

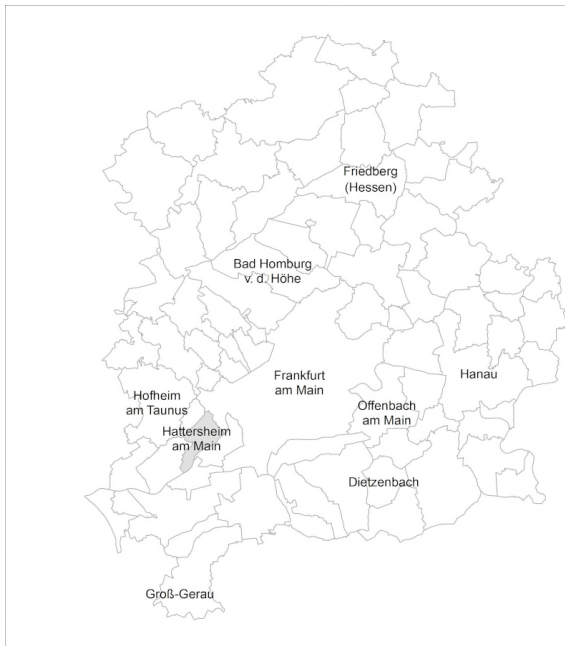
Texte/Erläuterung der Planung

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 1. Änderung Stadt Hattersheim am Main Stadtteil Hattersheim am Main Gebiet: Vordere Voltastraße

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	16.12.2015
Frühzeitige Beteiligung:	12.01.2016 bis 11.02.2016
Auslegungsbeschluss:	27.04.2016
Öffentliche Auslegung:	17.05.2016 bis 16.06.2016
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept wird das Änderungsgebiet als Teilbereich der ehemaligen Wellpappefabrik zu einem innerstadtnahen Wohngebiet umstrukturiert.

---

<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	3,3 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	23.07.2015
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Altlasten Archäologie Artenschutz Lärm Verkehr

---

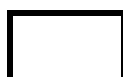
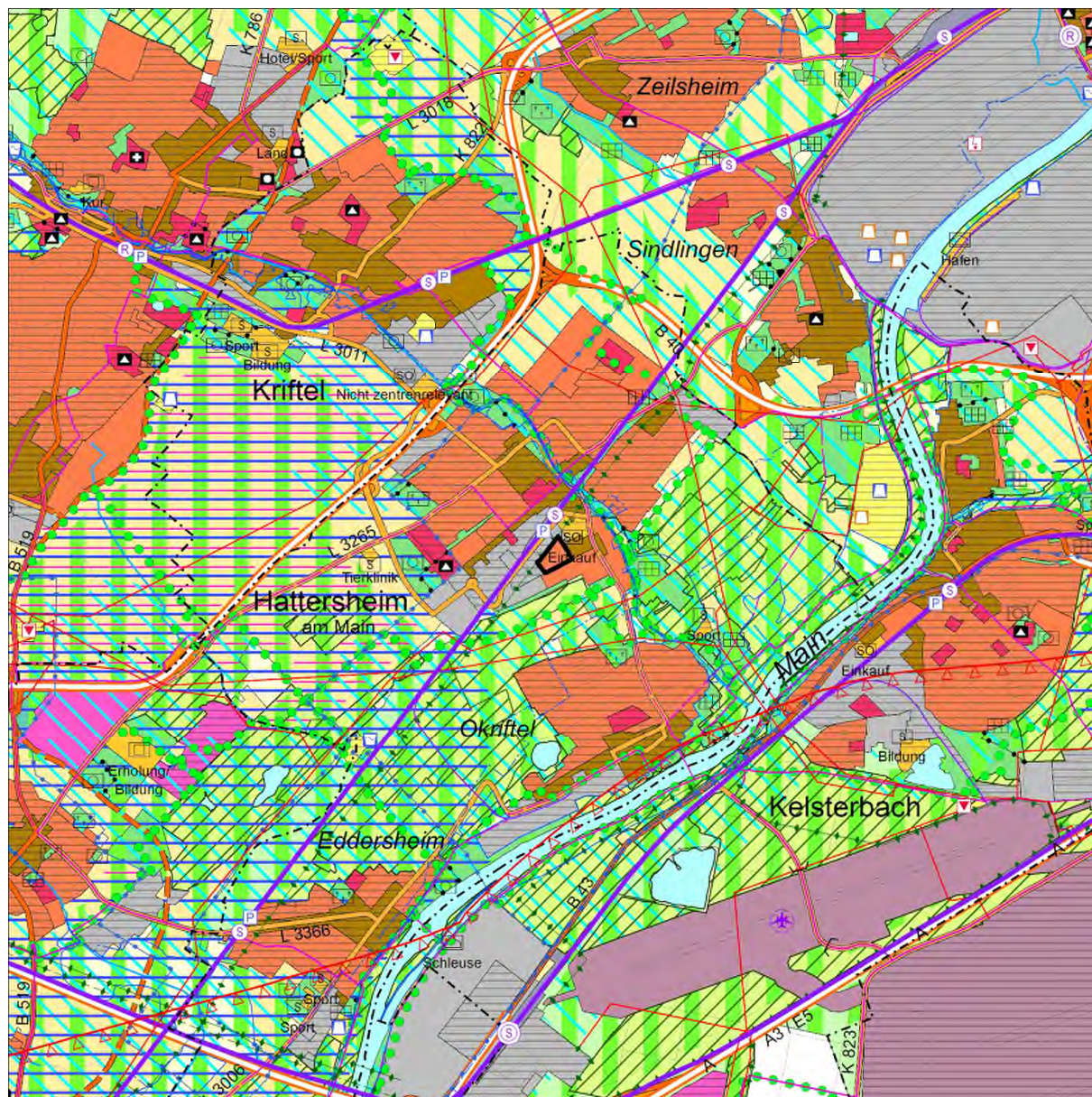
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

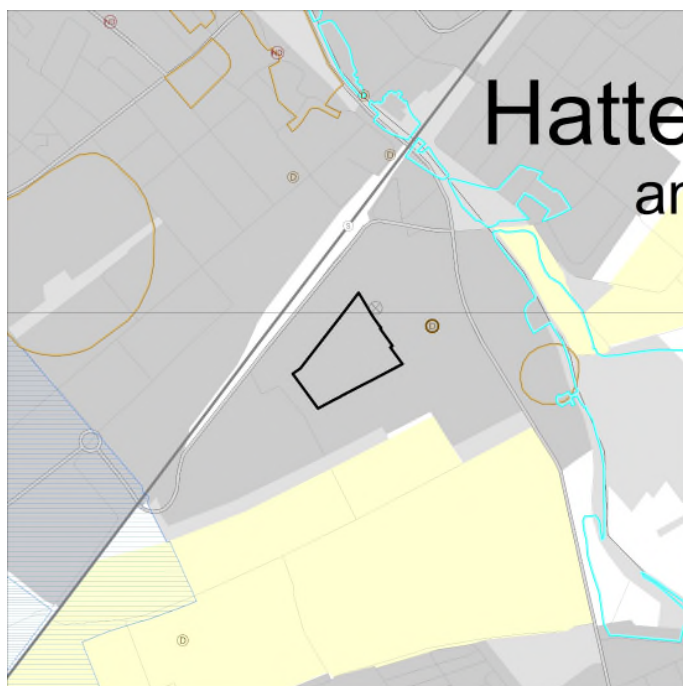



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

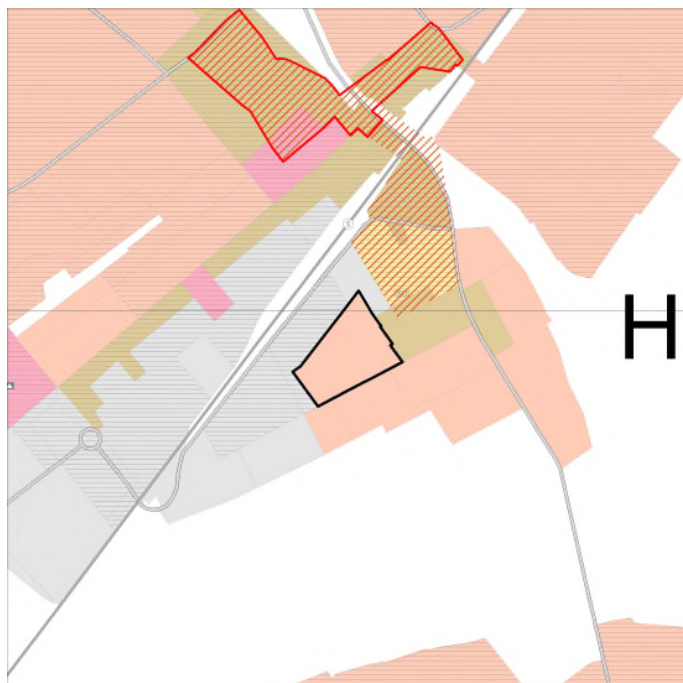
### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2019)



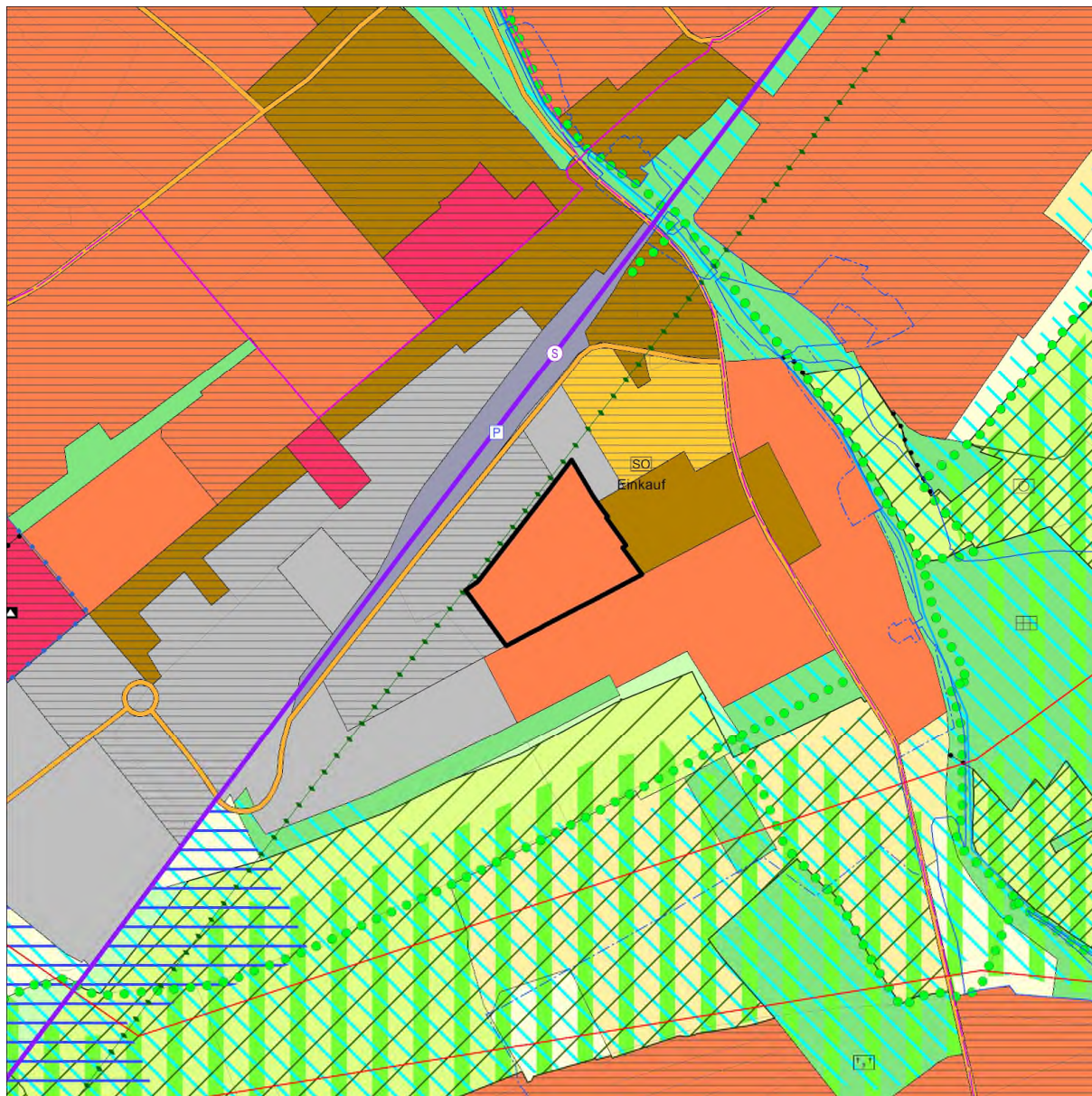
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

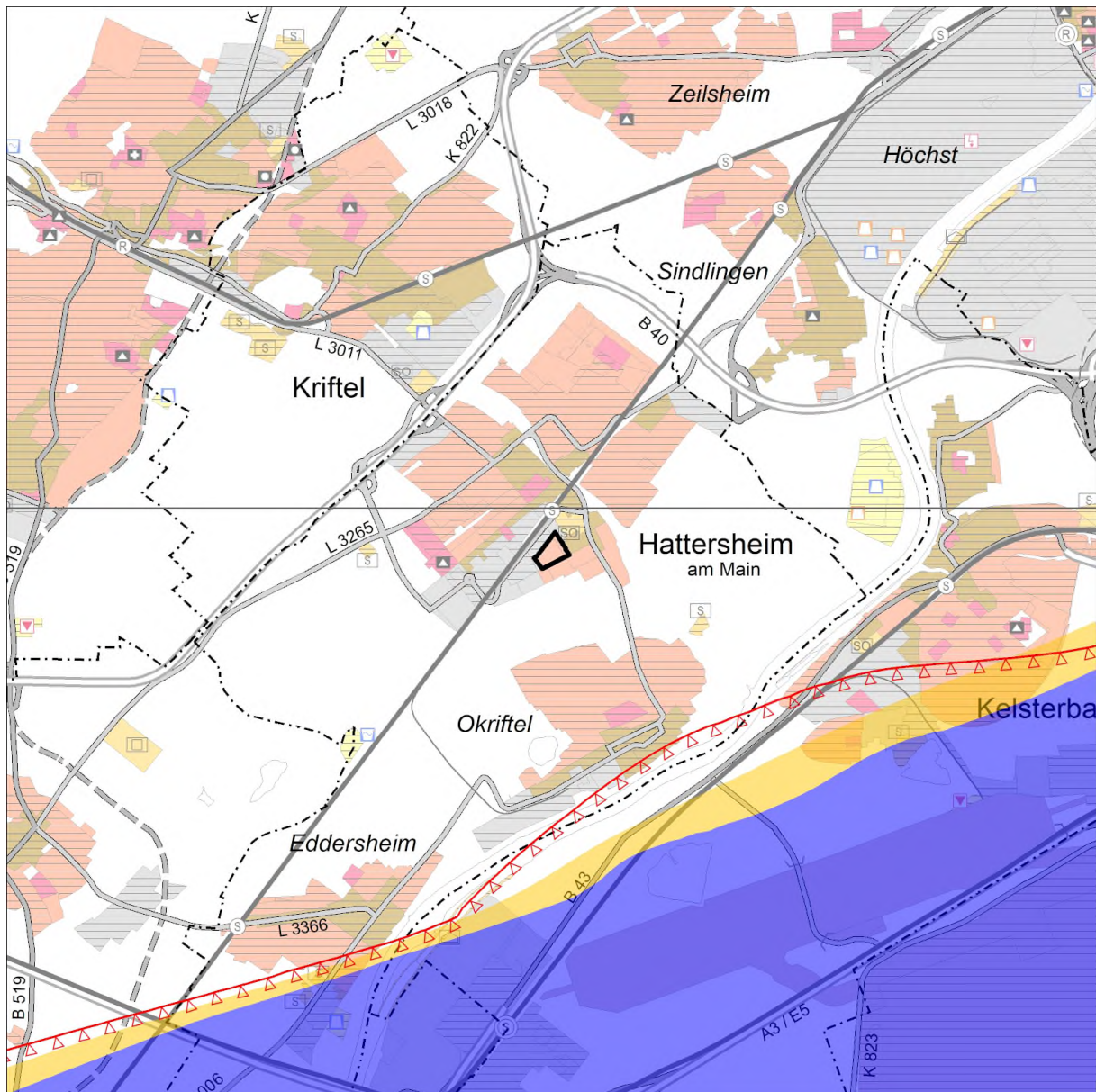
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

### Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP




Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

### Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt -

Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV

Datengrundlage: HMWVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

### Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
--	---










	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Er liegt im Süden der Kernstadt Hattersheim. Nördlich grenzt der Bereich direkt an Gewerbeflächen der ehemaligen Wellpappenfabrik, im Osten an eine Brachfläche sowie die Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik. Im Süden begrenzen zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen den Bereich, daran anschließend der sogenannte "Wasserwerkswald" mit der Regionalparkroute. Im Westen grenzen verschiedene bestehende, kleinere Gewerbebetriebe an die Fläche.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Bedingt durch die Schließung der Schokoladenfabrik sowie der Aufgabe der Wellpappenfabrik gab es bereits im Jahr 2003 erste planerische Überlegungen zur Umstrukturierung des Gebietes im Süden der Stadt Hattersheim. Diese mündeten 2010 in ein städtebauliches Vorkonzept. Verschiedene Bebauungspläne wurden seitdem aufgestellt und realisiert. Mit der Umstrukturierung der Fläche soll vor allem eine Neuordnung des Gebietes ermöglicht werden. Dabei soll ein gemischt genutztes Quartier in Innenstadtnähe geschaffen werden, das aus wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen besteht, wobei nur ein Teil der geplanten Wohnbaufläche Bestandteil dieser Änderung ist. Die Planungen für die gewerblichen Bauflächen befinden sich außerhalb der RegFNP-Änderung, sind aber Bestandteil des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Damit es mit den im Norden und Westen direkt angrenzenden gewerblichen Nutzungen - die außerhalb des Änderungsbereiches liegen - nicht zu einem Interessenkonflikt mit den Wohnbauflächen kommt, ist dort ein gewerblich genutzter Gebäuderiegel geplant. Dieser soll so konzipiert werden, dass er sowohl die Lärmeinwirkungen der nördlich in ca. 120 m Abstand verlaufenden Bahntrasse als auch des Gewerbegebietes selbst zum Wohngebiet hin abschirmt.

In Ergänzung wird an der westlichen Grenze im Wohngebiet eine durchgehende lärmabschirmende Bebauung vorgesehen. Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen sowie der Entwicklung des Gesamtgebietes zu einem gemischt genutzten Quartier wird auch dem Ergebnis einer gerichtlichen Mediationsvereinbarung entsprochen. Im Zusammenhang mit der Ent-

wicklung des Geländes der ehemaligen, östlich an den Änderungsbereich angrenzenden, Schokoladenfabrik zu einem Wohn- und Mischgebiet mit Nahversorger ergaben sich seinerzeit Konflikte zu den westlich davon bereits bestehenden Gewerbeflächen. Diese Konflikte wurden in diesem o. g. gerichtlichen Mediationsverfahren dahingehend gelöst, dass sich die Stadt Hattersheim zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichtete (gleichnamiger B-Plan N 100 "Vordere Voltastraße") und aufgefordert wurde, darin die Immissionsschutzkonflikte zu lösen.

Dieser Bebauungsplan - der mit seinen Abgrenzungen über den Änderungsbereich hinausgeht und einen Geltungsbereich von ca. 9,7 ha hat - sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen vor. Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind ca. 86 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau und ca. 368 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes soll über die Straße „An der Taunuseisenbahn“ an die Voltastraße erfolgen.

Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren (Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße").

Mit Beschluss vom 16. Juli 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main den Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 beschlossen. Mit Schreiben vom 7. Juli 2016 wurde das Verfahren aufgrund von Änderungen im verkehrlichen Erschließungskonzept und den damit verbundenen technischen Rahmenbedingungen angehalten. Nach der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs bat die Kommune mit Schreiben vom 19. April 2021 das ruhende Änderungsverfahren fortzuführen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Gebiet liegt im Wesentlichen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" (ca. 2,9 ha). Mit dieser Festlegung ist die regionalplanerische Zielsetzung verbunden, dass in diesen Gebieten die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten stattzufinden hat.

Eine kleine Fläche am östlichen Rand (ca. 0,4 ha) liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Planung". Mit dieser Festlegung ist die regionalplanerische Zielsetzung verbunden, dass in diesen Gebieten die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattzufinden hat.

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll der gesamte Bereich faktisch in ein "Vorranggebiet Siedlung, Planung" (ca. 3,3 ha) geändert werden. Konkret ergeben sich Darstellungsänderungen von "Gemischter Baufläche" (ca. 0,4 ha) und "Gewerblicher Baufläche" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche" (ca. 3,3 ha).

Östlich und südlich des Änderungsbereiches schließt sich ein "Vorranggebiet Siedlung, Planung" an. Im östlichen Bereich handelt es sich hierbei um die Flächen der ehemaligen Scho-

koladenfabrik, die mittlerweile größtenteils einer Wohnbaunutzung zugeführt wurden. Nördlich sowie westlich grenzt ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" an den Änderungsbereich.

Hinsichtlich der Größe des Vorhabens von insgesamt 3,3 ha wird auf die Stellungnahme des RP Darmstadt vom 26.08.2015 zum parallel erarbeiteten Bebauungsplan verwiesen, die lautet: "Aufgrund der nicht raumbedeutsamen Größenordnung und da es sich um eine Neustrukturierung im Bestand handelt können regionalplanerischen Aspekte im Hinblick auf die Ausweisung eines Wohngebietes im "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" zurückgestellt werden."

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts der Stadt Hattersheim wird das Änderungsgebiet entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr durch die östlich angrenzende Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erschlossen sondern über die Straße "An der Taunuseisenbahn" an die Voltastraße angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über das städtische Straßennetz Anschluss an die Landesstraße L 3011 und die Bundesautobahn A 66.

Der parallel zu diesem Änderungsverfahren laufende Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße" reicht mit seinem Geltungsbereich weit über das Änderungsgebiet hinaus. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein entsprechendes Gesamtverkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, März 2021) erstellt, indem die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend den zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft wurden. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 skizziert. Das Gebiet dieses RegFNP-Änderungsverfahrens stellt nur eine Teilfläche dar und ist in dieser Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die Ergebnisse der o.g. Untersuchung zeigen auf, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Entwicklungsgebietes sichergestellt ist.

Der Änderungsbereich ist über den ca. 400 m entfernten S-Bahn-Haltepunkt Hattersheim Bahnhof mit der S-Bahn-Linie S 1 (Rödermark-Ober-Roden Bahnhof - Offenbach a.M. - Frankfurt a.M. - Hattersheim a.M. - Flörsheim a.M. - Hochheim a.M. - Wiesbaden Hbf.) gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem ist das Plangebiet mit der Buslinie 833 (Okriftel Mühlgraben - Hattersheim Bahnhof Süd) über die nächstgelegenen Haltestellen "Wasserwerkchausee" und "Bahnhof Süd" erschlossen.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie mit der Innenstadt vernetzt.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist der Änderungsbereich - sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen - als bebaute Siedlungsfläche dargestellt, verbunden mit der Maßnahme eine Erhöhung der Durchgrünung zu erreichen.

Der Änderungsbereich war überwiegend mit großflächigen Hallen der ehemalige Wellpappefabrik überbaut. Die Gebäude wurden inzwischen abgerissen sodass eine ungenutzte Brachfläche entstanden ist. Im Süden befand sich ein baumgeprägten Gehölzbestand der im Frühjahr 2021 zur Vorbereitung der Entwicklungen im Plangebiet gerodet wurde. Im Übergang zu dem östlich angrenzenden Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik besteht eine



Reihe mit Silber-Pappeln, deren Erhalt aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Wohngebiet sehr unwahrscheinlich ist. Zudem befinden sich Teile der Pappelreihe in einem Bereich mit umwelttechnisch belastetem Bodenmaterial, das zur Verwirklichung der Planung ausgetauscht werden muss.

Etwa 280 m südlich des Änderungsbereiches verläuft der Regionalparkkorridor auf der ehemaligen Wasserwerkschausee.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung infolge der Schließung der Wellpappenfabrik besteht die Chance, die begonnene Umstrukturierung im südlichen Stadtgebiet von Hattersheim planerisch sinnvoll weiterzuführen und diesen Bereich aufzuwerten. Wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet besteht auch in Hattersheim ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Stadt verzeichnet einen hohen Einwohnerzuwachs (von 2011 - 2018 um ca. 11,5 %). Unter der Berücksichtigung des großen Wohnungsbedarfs wird daher der Entwicklung einer Wohnnutzung in Innenstadtnähe mit einer guten Anbindung an den ÖPNV der Vorzug vor einer gewerblichen Nachfolgenutzung gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan N 100 gefasst. Auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom 31.07.2015 bis 31.08.2015 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 durchgeführt. Nachfolgend ergaben sich hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption, insbesondere auch der verkehrlichen Anbindung an die übergeordnete Erschließung, Anpassungs- und Bearbeitungsbedarfe. Diese wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet und die erforderlichen Fachgutachten erstellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 statt. Das seit Juli 2016 ruhende Änderungsverfahren kann somit auch zum Abschluss gebracht werden.

Für die geplante Wohnbaufläche ist seitens der Stadt Hattersheim keine Rücknahme geplanter Baufläche an anderer Stelle erforderlich, da es sich im Wesentlichen um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt und keine bisher unversiegelten Freiflächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden.

Mit der Umstrukturierung des Bereiches der ehemaligen Wellpappefabrik wird auch dem Mediationsergebnis des angrenzenden Bebauungsplanes N 99 entsprochen. Hintergrund hierbei ist, dass im Zuge der Umstrukturierung der ehemaligen östlich angrenzenden Schokoladenfabrik Konflikte zwischen diesen neuen (Wohn-) Nutzungen und dem planungsrechtlich festgesetzten Industriegebiet im Bereich der ehemaligen Wellpappefabrik aufgetreten sind. Im Ergebnis der Mediationsvereinbarung betreibt die Stadt Hattersheim die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne N 99 und N 100 mit dem Ziel der nachhaltigen Konfliktbewältigung und geordneten Nachnutzung der aufgegebenen Industriestandorte.

Der Bebauungsplan - der zur Zeit im Parallelverfahren erarbeitet wird und dessen Abgrenzungen über den RegFNP-Änderungsbereich hinausgehen - sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen vor. Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche ist sowohl verdichteter Einfamilienhausbau als auch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Mit der Schaffung von sogenannten "Ost-West- und Nord-Süd Achsen" wird die geplante Wohnbaufläche für den Fuß- und Radverkehr mit den benachbarten Gebieten und Stadtteilen vernetzt. Im Rahmen der Nord-Süd-Achse wird zudem

das Gebiet an die im Bebauungsplan geplanten siedlungsnahen Freiflächen für Spiel und Sport angebunden.

Die geänderte Planung entspricht auch den Darstellungen des Landschaftsplanes des Um-landverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000). Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen "Ost-West- und Nord-Süd- Achsen" wird der Maßnahme nach einer Erhöhung der Durchgrü- nung Rechnung getragen.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen im Bereich Boden, Wasser, Kleinklima, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch entspre- chende Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) im Rahmen der konkretisieren- den Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltaus- wirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Die Ergebnisse des im parallel lau- fenden Bebauungsplanverfahren erstellten Artenschutzbeitrag (Stand: April 2021) wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Kata- strophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Pla- nungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennut- zungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeiti- gem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

**Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bau- flächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächen- kategorie erfolgt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die vorgesehene Änderung des RPS/RegFNP 2010 beinhaltet auf einer Fläche von insgesamt rund 3,3 ha die Änderung der bisherigen Flächennutzungen "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

Ziel ist es durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Hattersheim innenstadtnah gerecht zu werden.  
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.  
Des Weiteren wird auf Kapitel A 3 der Begründung verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.  
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.  
(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Druck-

sache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet umfasst freigeräumte Flächen der ehemaligen Wellpappenfabrik, einschließlich der Grün- bzw. Freiflächen sowie im südlichen Bereich einen ehemals mit Gehölzen bestandenen dreieckigen Streifen, der inzwischen gerodet wurde.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- überwiegend versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen, im Bereich des Gehölzbestandes auf ca. 0,7 ha unversiegelte Flächen
- Altlastenverdächtige Ablagerung (ehemaliger Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen - Ablagerung auf ehemaligem Sarotti-Gelände), ALTIS-Nr. 436.005.020-001.038 bzw. 436.005.020-001.095, sowie eine nicht bewertete Ablagerung, ALTIS-Nr. 436.005.020-000.025 im Nordosten. Die Ergebnisse des im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Fachgutachtens liefern keine Hinweise auf Vorhandensein von Altlasten.
- Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln muss innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich gerechnet werden.
- Bodenarten: Phytosole und Technosole aus umgelagerten Lösslehm und Löss und technogenen Substraten
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: keine Bewertung

#### Wasser

- keine natürlichen stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden
- eher geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung

#### Luft und Klima

- sehr hohe Wärmebelastung (>27,5 bis 30 Belastungstage pro Jahr)
- geringe positive klimatische Bedeutung
- das Plangebiet kann als Frischluftdurchzugsraum jedoch keinen Beitrag mehr leisten
- Geltungsbereich ist lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt
- Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zum Wald können für das Plangebiet geringe Belastungswerte unterstellt werden, insbesondere für die Feinstaubbelastung.
- Für das gesamte Stadtgebiet dürfte das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nur eine sehr geringe Bedeutung haben.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt im parallelen Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2012, 2015, 2018 (Grundlagen) und 2020 (vor Beginn der Projektentwicklung)
- Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel, Reptilien, Fledermäuse und potenzielle Hamstervorkommen, Tagfalter und Heuschrecken
- Nachweise für 31 Vogelarten, davon 20 Brutvogelarten, darunter Klappergrasmücke und Stieglitz (Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend) sowie 11 Nahrungsgäste im Gebiet des Bebauungsplanes

Abschließender Beschluss

---

- Vorkommen der Zauneidechse
- Bedeutung des Gebietes für die Nahrungssuche mehrerer Fledermausarten (Mückenfledermaus, kleiner/großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus sowie eine Myotis- und eine Plecotusart). Quartiere für die Zwergfledermaus sind in Form geeigneter Höhlenbäume vorhanden, darüber hinaus sind sie in den weiter südlich angrenzenden Wäldern anzunehmen.
- keine Nachweise für Feldhamster, das ehemalige Fabrikgelände ist als Habitat ungeeignet.
- grundsätzlich Vorkommen weiterer besonders geschützter Säugetierarten möglich, insbesondere Spitzmaus, Igel, Eichhörnchen
- Vorkommen der national besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke auf den offenen, vegetationsarmen Brachflächen (Schotter- und Kiesflächen) im östlichen Randbereich des Änderungsgebietes nachgewiesen

### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Untermainebene
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen bzw. attraktiven Freiflächen
- Regionalparkroute führt südlich des Gebietes entlang

### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Schienenverkehrslärm LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >45-50 dB(A) sowie Belastung durch Straßenverkehrslärm ausgehend von der vorbeiführenden Voltastraße.
- Gewerbelärmeinwirkungen durch bestehende und planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe in Gewerbe- und Sondergebieten in der Umgebung
- Lage in der Nähe des schadstofffreisetzenden und -verbringenden Betriebes SIT-Selbsthilfe im Taunus e. V. (Abfall- und Abwasserbewirtschaftung: gefährliche Abfälle), gemeldet bis 2012
- Belastung durch angrenzende Gewerbegebiete, Lärm-, Schadstoff- oder sonstige Emissionen wie Staub, Geruch, Licht.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmal mit Fernwirkung (Schornstein der ehemaligen Sarotti-Schokoladenfabrik)
- Bodendenkmal (allg. Siedlungsspuren Vorgeschichte) südlich des Gebietes. Die auf Bebauungsplanebene hierzu durchgeführte archäologisch-geophysikalische Prospektion erfolgte außerhalb des Änderungsgebietes und ergab mögliche Siedlungsreste.
- Gasfernleitung entlang der nördlichen Gebietsgrenze

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung bzw. der Nutzung vor dem Abriss der Wellpappenfabrik.

Auf einem ca. 0,7 ha großen Teilbereich wurde die bisherige Planung nicht umgesetzt. Dort sind durch eine Versiegelung und Überbauung der bislang noch nicht versiegelten baumbestandenen Grünflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von unversiegelten Flächen und natürlichem Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbaufläche folgende, im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche gegenüber den bisherigen Planungen reduzierte, Auswirkungen zu erwarten:

- im 0,7 ha großen Teilbereich dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung bisher unversiegelten natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer-, Filter- und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung und Vegetationsänderung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG und BauGB dar.

- Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen kein Hindernis für die Umsetzung der Planung zu einer wohnbaulichen Folgenutzung darstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder im Zuge der Baufeldräumung werden die erforderlichen Aspekte geklärt und berücksichtigt. Mit verteuertem Aushub im Zuge von Bauvorhaben ist jedoch zu rechnen.

- Die bereits im Rahmen der früheren gewerblichen Nutzung versiegelten und anthropogen veränderten Böden werden teilweise entsiegelt und wieder begrünt.

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Gewerbeflächen handelt, finden in der Stadt Hattersheim Flächenneuversiegelungen lediglich auf ca. 0,7 ha statt

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

- Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken, weil die geplanten Grünflächen weiterhin als Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet wirken können.

Diese Auswirkung stellt einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Verlust von Lebensräumen u.a. für Zauneidechsen

- Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.

- Belastung der künftigen Bewohner durch Schienen-, Verkehrs- und Gewerbelärm. Ohne Schutzmaßnahmen würde der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) durch Verkehrslärm überschritten. Durch die im geplanten Gewerbegebiet vorgesehene geschlossene Hallenbebauung kann diese wirkungsvoll

gemindert werden, so dass innerhalb des geplanten Wohngebiets keine unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind im geplanten Wohngebiet auch keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten

- mögliche Belastung der Bewohner durch Emissionen eines schadstoffreisetzenden und -verbringenden Betriebes (SIT-Selbsthilfe im Taunus e. V. (Abfall- und Abwasserbewirtschaftung: gefährliche Abfälle), gemeldet bis 2012)

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

Im Vergleich zur bisherigen Planung ist durch die neue Planung insgesamt von geringeren zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen und im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche sogar von Umweltverbesserungen auszugehen, da in der vorgesehenen Wohnbaufläche der Versiegelungsgrad geringer und der Grad der Durchgrünung höher sein wird.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung, Verlust von potenziellen Habitaten für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Zauneidechsen.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächen-nutzung aus

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bereits im Rahmen des BPlanes N 99 "Lärmschutz" erstellt. Hierdurch können die Eingriffe des aktuellen Bebauungsplans N 100 "Vordere Voltastraße" rechnerisch innerhalb des Geltungsbereiches komplett kompensiert werden. Für die Arten Zauneidechse, Stieglitz und Klappergrasmücke sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese sind im weiteren Verfahren festzulegen und dinglich zu sichern.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten



bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Die im Zuge der Planung zu erwartenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen u.a. auf bislang unversiegelte Bodenbereiche und ihre natürliche Funktionen, Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie das künftige Wohnumfeld können durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, verringert oder ausgeglichen werden:
  - Entsiegelung aktuell versiegelter Flächen,
  - Minimierung zusätzlicher Neuversiegelung,
  - Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren,
  - Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
  - Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu kompensieren. Der RegFNP kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. [siehe HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen].
- In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens vier Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen Bodeneingriffe stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
- Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten in dieser Fläche sind die vorhandenen Gutachten – vorliegend beim Regierungspräsidium Darmstadt – heranzuziehen. Eigene bodenschutzrechtliche Verfahren sind nur im Einzelfall einzuleiten, sollten sich im Rahmen von vereinzelten Bauvorhaben auf dem Gelände Bodenverunreinigungen feststellen lassen, von denen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 2 (3) BBodSchG ausgeht.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen

Abschließender Beschluss

---

- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist, z.B. durch Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen oder Rohr-Rigolen
- Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers ins Kanalnetz, z.B. in Stauraumkanälen oder Regenrückhalteanlagen
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe, Festsetzungen für CEF-Maßnahmen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10.-28/29.02.), Baumhöhlenkontrolle vor Fällungen
- Bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr Kontrolle von Baumhöhlen auf Winterquartiere von Fledermäusen und ggfs. Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen
- Naturnahe, strukturreiche Entwicklung der geplanten öffentlichen Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einschließlich samentragender, blütenreicher Saumvegetation, die eine Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für Vogelarten bieten
- Installieren künstlicher Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten (u.a. Nistkästen für Stare) sowie künstlicher Fledermauskästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder seiner Umgebung,
- Erstellung eines geeigneten Ersatzhabitates (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse (Sicherung über städtebaulichen Vertrag)
- Baufeldkontrolle, Abfangen evtl. vorhandener Zauneidechsen und Umsiedeln in das Ersatzhabitat
- ggfs. Berücksichtigung der Blauflügeligen Ödlandschrecke bei Umsetzung der Maßnahmen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Festsetzungen zu aktivem und passivem Lärmschutz, u.a. gewerbliche Riegelbebauung an der Voltastraße zur Abschirmung von Geräuscheinwirkungen des Betriebes nördlich der Bahn geschlossene Halle im geplanten Gewerbegebiet nördlich des geplanten Wohngebiets
- Lärmkontingentierung für das benachbarte Gewerbegebiet und das Rechenzentrum sowie Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
- Lärmschutzanlage im Westen des Plangebiets
- ggf. Grundrissorientierung in Teilen von Wohngebieten oder in einzelnen Geschossen
- Ggfs. weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan nach exakter Ermittlung der Geräuscheinwirkungen
- Um sicherzustellen, dass keine, im Plangebiet bekannte, Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens eine geophysikalische Prospektion im Bereich des bisher unbebauten, südlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (südlich des Geltungsbereichs der RegFNP-Änderung) durchgeführt. Da eine solche Untersuchung auf ehemals bebauter Grundfläche nicht möglich ist, sind in diesen Bereichen (u.a. Fläche der RegFNP-Änderung) vor konkreten Baumaßnahmen Grabungsschnitte durchzuführen.
- Beachtung der bestehenden Gasfernleitung und der erforderlichen Schutzabstände im Verlauf der weiteren Planung

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Möglichkeit eine brachliegende Gewerbefläche einer Wohnbaunutzung zuzuführen, sind an diesem Standort optimal. Aufgrund seiner Innenstadtnähe, die Anbindung an den ÖPNV sowie die direkte Nachbarschaft zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen bestehen hier sehr gute Voraussetzungen für eine Umnutzung.

Da im Vergleich dazu keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, die nicht neue Freiflächen in Anspruch nehmen, wurden anderwertige Planungsmöglichkeiten nicht betrachtet.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die vorgesehene Änderung des RPS/RegFNP 2010 beinhaltet auf einer Fläche von insgesamt rund 3,3 ha die Änderung der bisherigen Flächennutzungen "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden im ca. 0,7 ha großen Teilbereich), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) sowie Kultur- und Sachgüter (möglicher Verlust eines Bodendenkmals) zu erwarten.

Im Vergleich zur bisherigen Planung (gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche) ist infolge der Planänderung zu Wohnbaufläche insgesamt durch einen geringeren Versiegelungsgrad und ausreichende Ein- und Durchgrünung von weniger negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sollen die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 8 herangezogen.

## Quellenangaben

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung  
abgerufen am 08.07.2021
- [2] Luftbild
- [3] Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße"  
Begründung mit Umweltbericht - Entwurf  
FIRU mbH, Koblenz  
August 2021
- [4] Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße"  
Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt  
April 2021
- [5] Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan N 100 "Vordere  
Voltastraße"  
Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt  
April 2021
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße"  
FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern  
April 2021
- [7] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße"  
Verkehrliche Bewertung der Gebietserschließung  
Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH  
März 2021
- [8] Archäologisch-geophysikalische Prospektion zum Bebauungsplan N100 "Vordere  
Voltastraße"  
Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg  
November 2020