



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

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

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

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)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Hattersheim, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 04.01.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/16 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2016 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  
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel  
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Raunheim

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Forstamt Groß-Gerau, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung West  
Hessisches Immobilienmanagement  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Landrat des Main-Taunus-Kreises  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Syna GmbH  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
IHK Frankfurt am Main, Geschäftsstelle Bad Homburg  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Ländlicher Raum  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
Wasserbeschaffungsverband Hofheim

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Abwasserverband Main-Taunus  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Landschaftsplan UVF 2000
- Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes
- Vorentwurf Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastrasse"
- Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan "Vordere Voltastrasse"
- Fachgutachten Verkehr
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- Stellungnahme Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Stellungnahme Abwasserverband Main-Taunus

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 12.01.2016 bis 11.02.2016 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 haben sich daraus keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben.

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

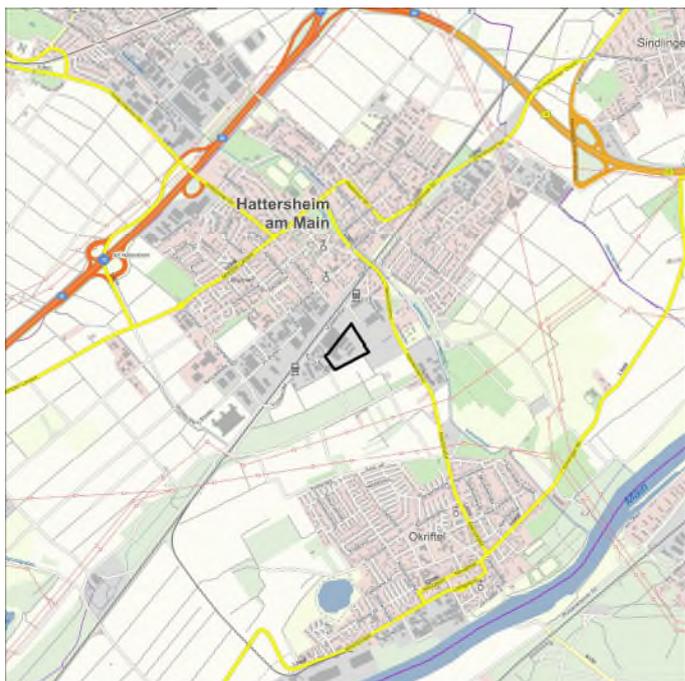
Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

# Änderungsunterlagen

---

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

---



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

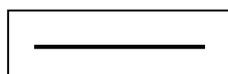


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

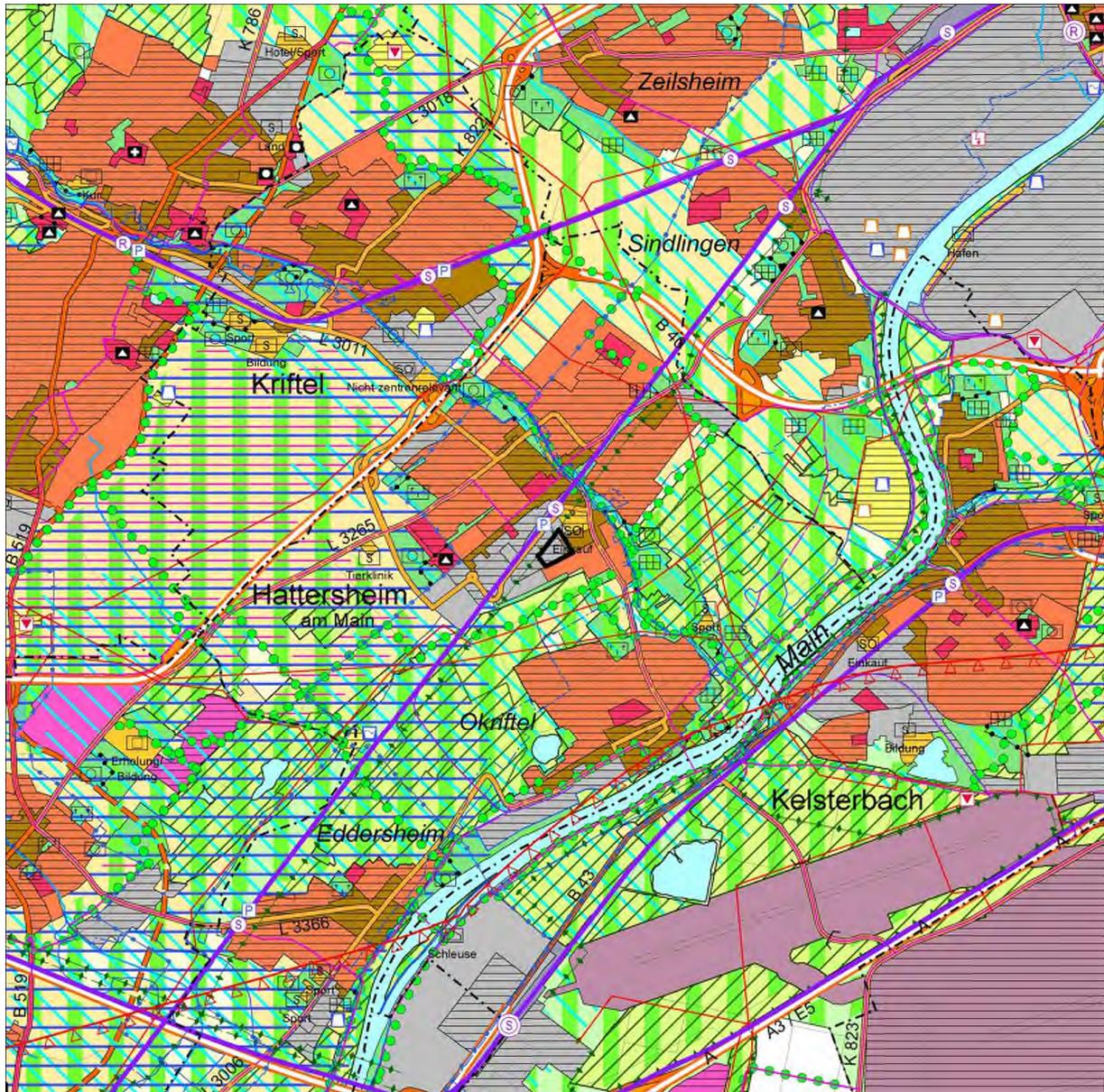


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

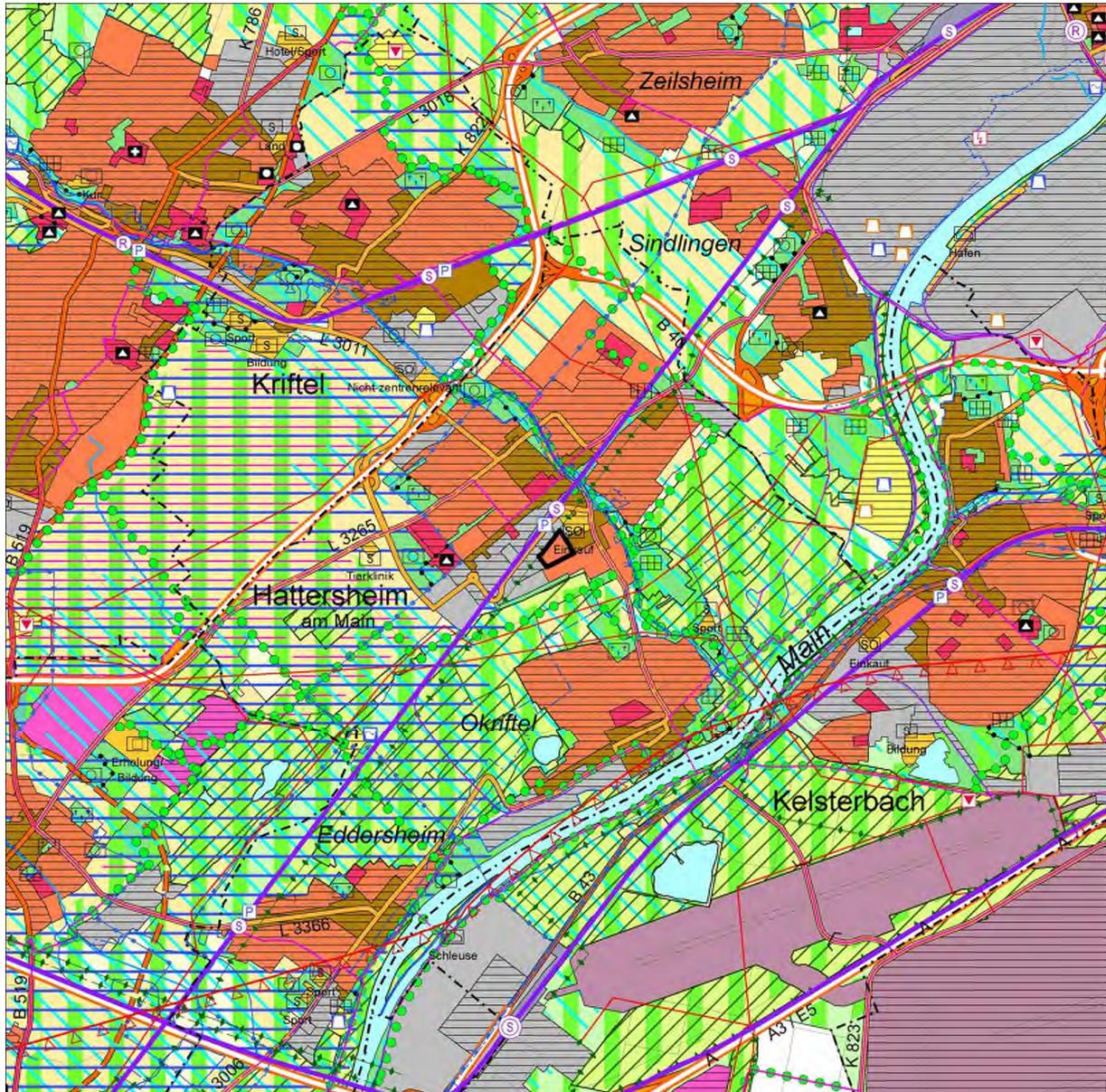


M. 1 : 50 000

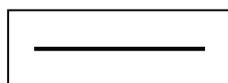


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



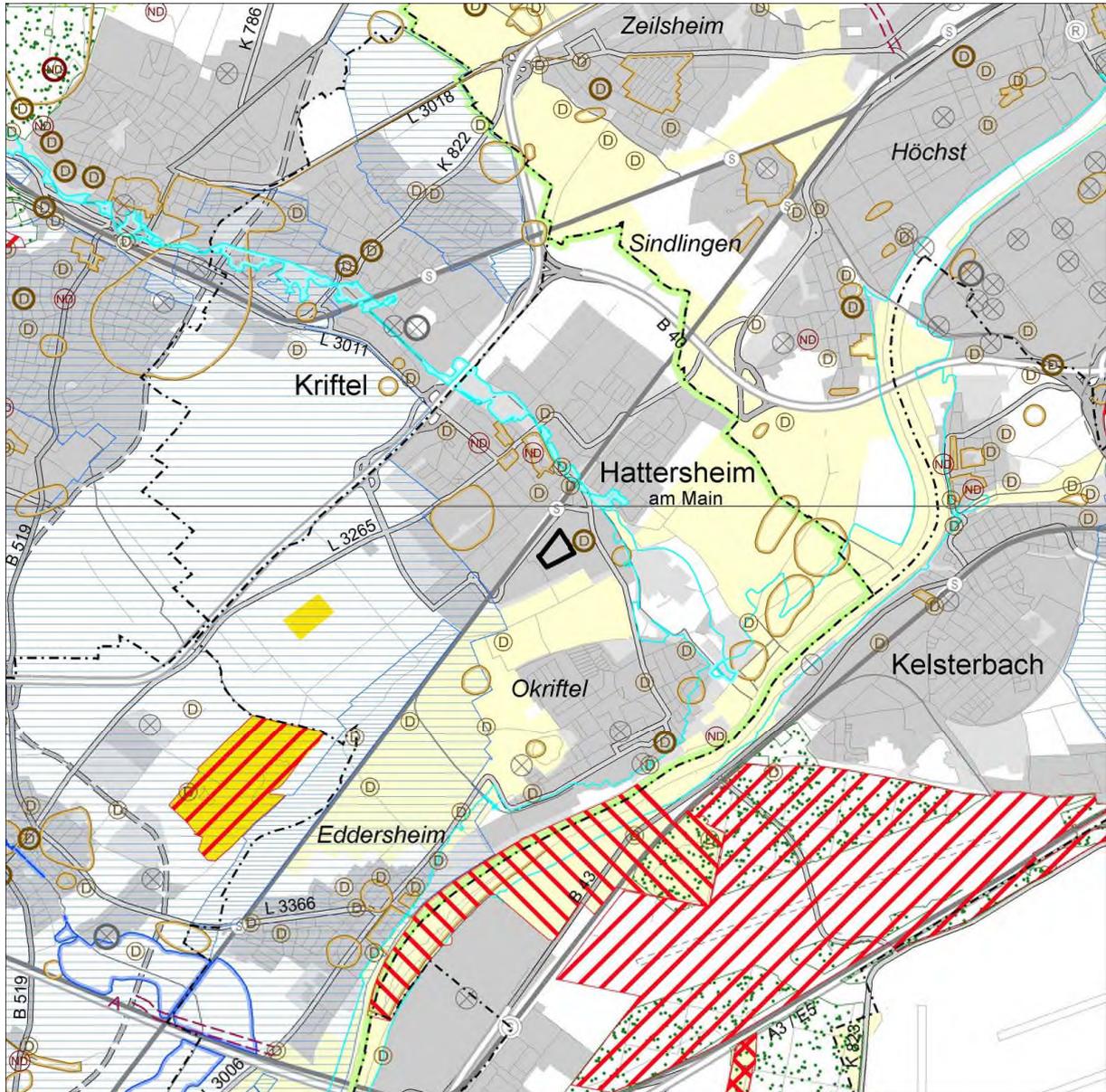
M. 1 : 50 000



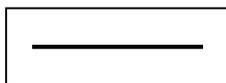
Grenze des Änderungsbereiches

"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



M. 1 : 50 000

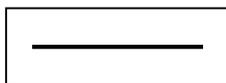


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

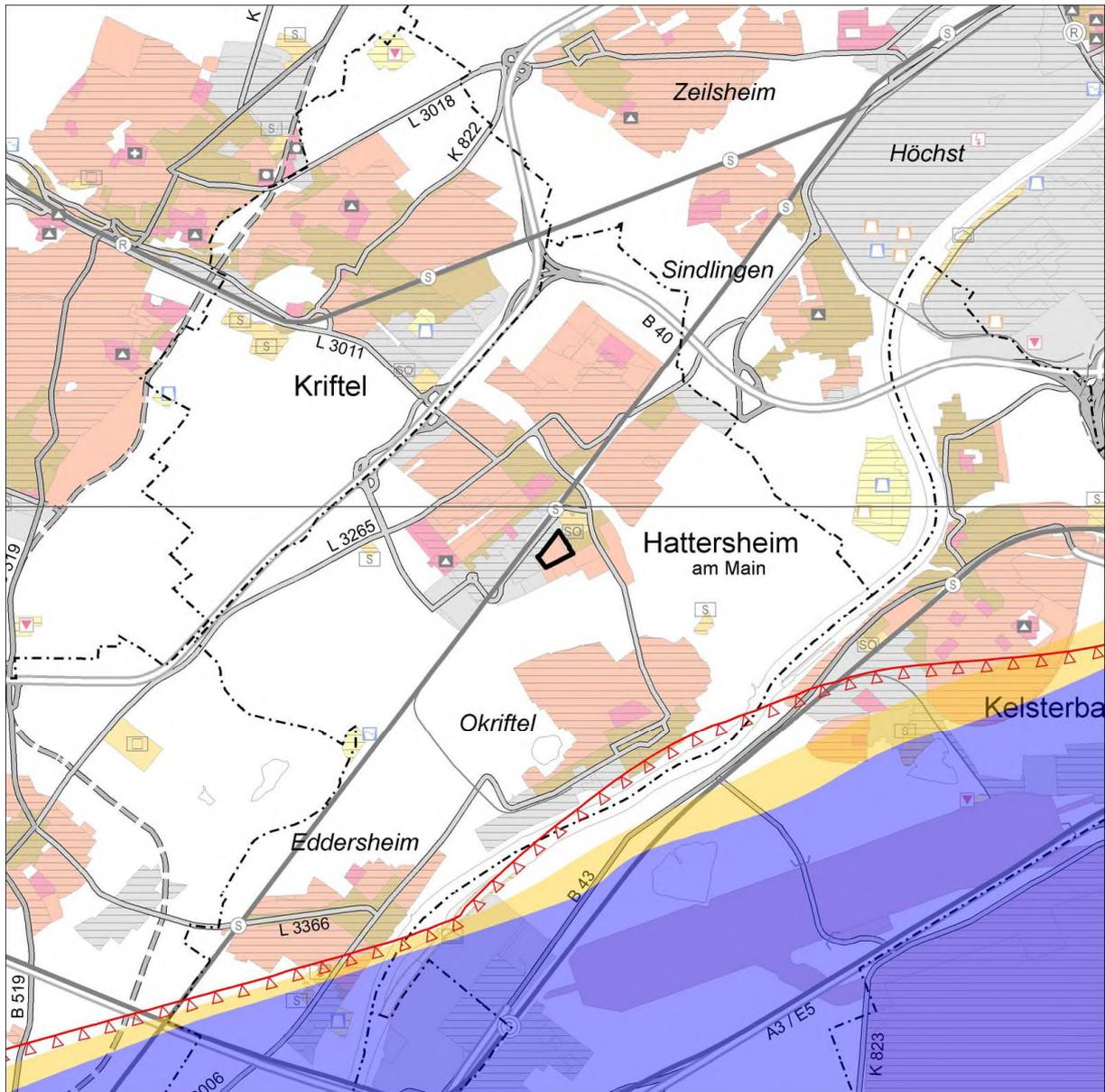


M. 1 : 50 000

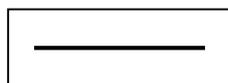


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

**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 HLPG                              |
|  | Gemischte Baufläche, Bestand/geplant   | § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB                             |
|  | 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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG |
|  | Vorranggebiet Bund   | § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                              |
|  | 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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant   | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG                      |
|  | Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant   | s.o.                                     |
|  | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant ** | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 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 HLPG                      |
|  | 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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant   | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG                      |
|  | Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **      | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | Ausbaustrecke Schiene  | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG                      |
|  | Trassensicherung stillgelegter Strecke   | s.o.                                     |
|  | Bahntunnel **  | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant   | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG                      |
|  | 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 HLPG                      |
|  | 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 HLPG § 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  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                       |
|  | Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft   | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                       |
|  | Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB |
|  | Vorranggebiet für Regionalparkkorridor  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                       |
|  | Vorranggebiet Regionaler Grünzug  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                       |
|  | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                       |
|  | Still- und Fließgewässer  | § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB   |
|  | Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz   | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB  |
|  | Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB  |
|  | Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                       |

### Rohstoffsicherung

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten                             | § 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                      |
|  | Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB |

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Nr. 15.14 PlanzV |
|--|--|------------------|

### 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.                 |

# 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<br>§ 5 Abs.2 BauGB |
|  Zentraler Versorgungsbereich             | s.o.                                   |
|  Ergänzungsstandort                       | s.o.                                   |
|  Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand | s.o.                                   |
|  von der Genehmigung ausgenommen          | Genehmigungsbescheid<br>(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; Hafengebäude 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**

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

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Vordere Voltastraße" in der Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Er liegt im südlichen Stadtgebiet von Hattersheim im Stadtteil Hattersheim. Nördlich grenzt der Bereich direkt an die Gewerbeflächen der ehemaligen Wellpappenfabrik, im Osten an eine Brachfläche (noch nicht bebaute Teilfläche 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 und Inhalt der Änderung**

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 Vorprojekt. 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. Ob zu den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben weitere Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall etc.) erforderlich sind, wird im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen (Gebäuderiegel und ein ggfs. erforderlicher Lärmschutzwand) sowie der Entwicklung des Gesamtgebietes zu einem gemischt genutzten Quartier wird auch dem Ergebnis einer gerichtlichen Mediationsvereinbarung entsprochen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung 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. 8,1 ha hat - sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen vor. Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind ca. 90 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und ca. 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes soll über das im Osten angrenzende Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erfolgen.

Die Stadt Hattersheim hat am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan "N 100 Vordere Voltastrasse" gefasst, die frühzeitige Beteiligung fand vom 31.07.2015-31.08.2015 statt. 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 - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

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

Das Gebiet liegt im Wesentlichen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" (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 Schokoladenfabrik, die mittlerweile größtenteils einer Wohnbaunutzung zugeführt wurden. Nördlich sowie nordwestlich grenzt ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" und westlich ein Vorranggebiet Siedlung, Planung" 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 lau-

tet: "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**

Die Anbindung der geplanten Wohnbaufläche an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über das östlich liegende Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik. Das nördlich und nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet - dass nicht Bestandteil dieser Änderung ist - wird über die nördlich liegende Voltastraße angebunden. Durch diese Trennung von gewerblichen und privatem Verkehr werden Störungen in der Wohnbaufläche durch gewerbliches Verkehrsaufkommen somit von vornherein vermieden.

Im Rahmen eines parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, indem die aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt und die Leistungsfähigkeit aller relevanten Knotenpunkte geprüft wurden. Nach gutachterlicher Einschätzung werden die Leistungsfähigkeitsgrenzen an den einzelnen Knotenpunkten nicht erreicht bzw. überschritten.

Der Änderungsbereich ist über den ca. 400 m entfernten S-Bahnhaltepunkt "Hattersheimer Bahnhof" gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem ist das Plangebiet mit der Buslinie 833 (Okriftel Mühlgraben-Hattersheim Bahnhof Süd) über die nächstgelegenen Haltstellen "Wasserwerkchausee" und "Bahnhof Süd" erschlossen.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit den bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen 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 ist überwiegend von überbauten Gewerbeflächen geprägt. Es handelt sich hierbei um die Gebäude und versiegelten Hofflächen der ehemaligen Wellpappefabrik. Der südliche Änderungsbereich weist einen baumgeprägten Gehölzbestand auf. Im Übergang zu dem östlichen angrenzenden Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik besteht eine Reihe mit Silber-Pappeln. Im Anschluß daran schließen sich Ruderalvegetation sowie Rohbodenflächen an. Vorwiegend wurden hier Schotter, Kies etc. für das Neubaugebiet auf dem Schokoladenfabrikgelände gelagert.

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

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 Flächennutzung aus.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die in dem Umweltbericht (siehe Teil B) dokumentierte Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Umnutzung der bisher überwiegend gewerblich genutzten, stark anthropogen überprägten Fläche in ein Wohnquartier mit einer grünordnerischen und fußläufigen Verknüpfung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB zu erwarten sind. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft ist vor allem im Vergleich zur bisherigen Planung aber auch zur bisherigen Nutzung von einer Umweltverbesserung auszugehen.

Erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Lärmbelastung der nördlich verlaufenden Bahnlinie sowie der Voltastrasse kann durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen entgegenwirkt werden. Ggf. entstehende erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" können durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie eine allgemeine ökologische Aufwertung vermieden werden.

Bezüglich der Ergebnisse der Umweltprüfung wird insbesondere auf die allgemein verständliche Zusammenfassung in Kapitel B 3.3 des Umweltberichts verwiesen.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

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 aufzuwerten. Wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet besteht auch in Hattersheim ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Gemessen an den anderen Kommunen im Main-Taunus-Kreis verzeichnet Hattersheim zudem derzeit den stärksten Einwohnerzuwachs (von 2009-2014 um ca. 4,5 %). Unter der Berücksichtigung des großen Wohnungsbedarfs wird daher der Entwicklung einer Wohnnutzung in innenstadtnähe mit der guter Anbindung an den ÖPNV der Vorzug vor einer gewerblichen Nachfolgenutzung gegeben.

Für die geplante Wohnbaufläche ist seitens der Stadt Hattersheim keine Rücknahme geplanter Baufläche an anderer Stelle erforderlich (Flächenausgleich), da es sich im Wesentlichen um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt (Größe der "Gewerblichen Baufläche, Bestand" ca. 2,7 ha) 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 des 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 sind sowohl Einfamilienhäuser 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 Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000). Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen "Ost-West- und Nord-Süd- Achsen" wird der Maßnahme nach einer Erhöhung der Durchgrünung Rechnung getragen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

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.

Für weitere Erläuterungen siehe Kap. A 3 der Begründung.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BImSchG § 1, BBodSchG § 1, HWaldG § 11**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

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 und 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.

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) 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.

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**HWaldG:** Hessisches Waldgesetz

### **§ 11 Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben**

Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen, Maßnahmen und sonstigen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können,

1. bereits bei deren Vorbereitung die Forstbehörde zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht eine weitergehende Form der Beteiligung zu erfolgen hat,
2. die Nutz-, Schutz-, Klimaschutz- und Erholungsfunktion des Waldes angemessen zu berücksichtigen.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch weitgehend versiegelte gewerbliche Gebäude- und Verkehrsflächen. Im südlichen Randbereich befindet sich ein ca. 0,6 ha großer Gehölzbestand.

Das Gebiet weist folgende relevante Umweltfaktoren auf:

Bei den Böden im Änderungsbereich handelt es sich Phytosole und Technosole aus umgelagerten Lösslehm und Löss und technogenen Substraten.

Die Fläche ist zum großen Teil voll- (Gebäude- und Verkehrsflächen) oder teilversiegelt (Schotter). Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch sehr stark beeinträchtigt. Am nordöstlichen Rand besteht ein Hinweis auf eine Altablagerung.

Die Fläche liegt in einem Gebiet mit sehr hoher Wärmebelastung (>27,5-30 Belastungstage pro Jahr).

Hinsichtlich des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" sind der ca. 0,6 ha baumgeprägte Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes sowie die im geringen Maße vorhandenen, mit Einzelbäumen bzw. einer Baumreihe bestandenen Grünflächen von Relevanz.

Bei von März bis August 2015 erfolgten Artenerhebungen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse erfasst sowie nach weiteren besonders oder streng geschützten Arten anderer Tiergruppen gesucht. Dabei wurden neben Brutvorkommen allgemein häufiger Vogelarten in der Baumreihe im östlichen Bereich des Änderungsgebietes ein Brutvorkommen des Stieglitzes, welcher sich in Hessen in einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand befindet, festgestellt. Vor allem im Bereich der Baumreihe wurden außerdem vier Fledermausarten bei Jagd- bzw. Durchflügen nachgewiesen. Hinweise auf im Gebiet vorhandene Fledermausquartiere gibt es nicht. Auf den offenen, vegetationsarmen Brachflächen (Schotter- und Kiesflächen) im östlichen Randbereich des Änderungsgebietes wurde ein Vorkommen der national besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen. Diese Art ist im Rhein-Main-Gebiet auf trocken-warmen Stellen mit geringer Vegetationsbedeckung regelmäßig anzutreffen.

In dem Gebiet liegen keine Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

### **B 2.2 Prognose und Bewertung**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch eine Versiegelung und Überbauung der bislang noch nicht versiegelten baumbestandenen Grünflächen und des Gehölzbestandes des ansonsten bereits überwiegend bebauten und/oder versiegelten Änderungsbereichs folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von natürlichem Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen,
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas.

## **Auswirkungen der Planänderung**

Ähnlich wie bei der bisherigen Planung sind durch die Planänderung infolge einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter, mit Gehölzen bewachsener Bereiche des ansonsten bereits überwiegend bebauten und/oder versiegelten Areals folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von natürlichem Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen,
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas.

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

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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**

Die im Zuge der Planung zu erwartenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf bislang unversiegelte Bodenbereiche und ihre natürliche Funktionen sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen 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,
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Erhalt vorhandener Bäume, Gehölzstrukturen und sonstiger Vegetationsflächen
- intensive Eingrünung der Anlagen,
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe,
- ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen,
- Festsetzungen zu aktivem und passivem Lärmschutz,
- Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie.

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 acker-

baulich 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].

#### **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 verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

#### **B 3.3 Zusammenfassung**

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).

In dem aktuell bereits überwiegend bebauten oder in sonstiger Weise versiegelten Änderungsbereich sind durch die Planänderung lediglich durch die Inanspruchnahme des im Südosten vorhandenen ca. 0,6 großen Gehölzbestandes und der sonstigen kleinflächigen, Gehölz bestandenen Grünflächen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Im Vergleich zur bisherigen Planung ist infolge der Planänderung insgesamt von weniger negativen Umweltauswirkungen oder sogar von Umweltverbesserungen auszugehen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

Gebiet: "Vordere Voltastraße"

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus  
Gruppe: TöB

001\_HATT\_B-01253

Dokument vom: 25.01.2016  
Dokument-Nr.: S-03011

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Zum Entwurf der oben genannten 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main nimmt der Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:

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. Diese Stellungnahme fügen wir Ihnen in der Anlage bei. 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**001\_HATT\_B-01260**

**Dokument vom: 20.01.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03032**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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 (GVBI 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 Rahmender Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt  
und Geologie  
Gruppe: TöB**

**001\_HATT\_B-01274**

**Dokument vom: 01.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03050**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Ingenieurgeologie:**

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 stehen im Plangebiet Löss bzw. Lösslehm an, die in nicht im Detail bekannter Mächtigkeit Tertiärsedimente überlagern. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Löss bzw. Lösslehm stellt einen setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen kann. Im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**001\_HATT\_B-01275**

**Dokument vom: 26.01.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03053**

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 gelegen ist. Es bestehen derzeit bis zu einer Bauhöhe von 35 m jedoch keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

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 zu dem Anlagenschutzbereich 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**001\_HATT\_B-01282**

**Dokument vom: 08.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03085**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH Technisches Büro  
GasUnion  
Gruppe: TöB**

**001\_HATT\_B-01328**

**Dokument vom: 05.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03071**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Gegen die Änderung hat die Netz Dienste RheinMain (NRM) grundsätzlich keine Einwände.  
Wir bitten, die zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. N 100 der Stadt Hattersheim gegebenen Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Diese lauten wie folgt:

### **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 DVGW- Arbeitsblattes 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 an.

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Die genannten Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren. Sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Hattersheim.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**001\_HATT\_B-01329**

**Dokument vom: 09.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03098**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Der vorgelegte Planentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf bestehen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes ist aus Sicht des Immissionsschutzes insbesondere auf folgende Problematik einzugehen: Bezüglich des Immissionsschutzes können aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen den im Norden und Westen direkt angrenzenden Gewerblichen- u. Wohnbauflächen Lärmkonflikte entstehen. Es ist daher im weiteren Verfahrensgang durch ein belastbares Gutachten nachzuweisen, dass die von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohnbauflächen, nicht überschreiten. Bei festgestellten Überschreitungen sind in dem Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte darzustellen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die möglichen Konflikte aufgrund der unmittelbaren Nähe der Gewerbe- und Wohnbauflächen sind bekannt. Im Umweltbericht zur RegFNP-Änderung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz zu treffen sind. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird zur Zeit ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem diese Lärmschutzkonflikte dargestellt und Lösungsmöglichkeiten hierzu aufgezeigt werden.

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

001\_HATT\_B-01330

Dokument vom: 09.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03098

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet 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 Sondierungsbohrungen 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 Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden. 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:

Die Hinweise betreffen nicht das aktuelle RegFNP-Änderungsverfahren. Im Vorentwurf des parallel laufenden Bebauungsplanes Nr. N 100 "Vordere Voltastrasse" der Stadt Hattersheim ist diese Problematik bekannt. In der Begründung wird im Kapitel 4.5 darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine systematische

Überprüfung der Flächen erforderlich ist.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung  
Frankfurt  
Gruppe: TöB**

**001\_HATT\_B-01337**

**Dokument vom: 10.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03131**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die geplante Änderung gemäß den uns übersandten Unterlagen bestehen aus der Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Einwände.  
Wir wurden bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der Stadt Hattersheim in diesem Bereich beteiligt.  
In unserer Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren wiesen wir darauf hin, dass im Grenzbereich unserer Bahnanlagen zur Voltastraße ein Kabel (F 6502) der Vodafone AG verläuft. Diese Aussage ist weiterhin gültig und muss beachtet werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren. Er bedarf der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Hattersheim.