Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N 110
„Dritte Grundschule am Südring“

B E G R Ü N D U N G
G E M . § 9 (8) B A U G B

V O R E N T W U R F

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Planungsstand: 10.03.2020

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

Inhaltsübersicht

1 Planungsanlass, Ziele der Planung, Verfahren 3
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis 3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 3
1.3 Verfahren 3
2 Plangebiet 3
2.1 Lage und Größe des Plangebietes 3
2.2 Umgebende Bebauung und gegenwärtige Nutzung 5
3 Planungsrechtliche Situation 5
3.1 Raumordnung und Landesplanung 5
3.2 Bestehendes Baurecht 7
3.3 Fachplanungen und Fachbelange 8
4 Planerisches Konzept 8
4.1 Planerisches Konzept 8
4.2 Erschließung 8
4.3 Ver- und Entsorgung 8
4.4 Planungs- und Standortalternativen 9
5 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
6 Naturschutzrechtliche Flächenkompensation 9
7 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht zum Bebauungsplan 9
8 Wesentliche Auswirkungen der Planung 9
8.1 Städtebauliche Auswirkungen 9
8.2 Auswirkungen auf den Verkehr 9
8.3 Bodenordnung 10

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

1 Planungsanlass, Ziele der Planung, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks im Rhein-Main-Gebiet und der Entwicklung von Neubaugebieten ist es in Hattersheim am Main in den letzten Jahren zu einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen gekommen. Auch in den nächsten Jahren ist mit weiteren Zuzügen zu rechnen. Mit dem stetigen Bevölkerungswachstum geht auch ein erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen einher, weshalb der Main-Taunus-Kreis als Schulträger den Bau einer dritten Grundschule im Stadtteil Hattersheim für erforderlich hält. Da die bereits vorhandenen Schulstandorte den Bedarf an Grundschulplätzen nicht decken können, soll ein neuer Schulstandort entwickelt werden. Im Vorfeld wurde eine Standortanalyse zur Überprüfung der Eignung von Flächen als Schulstandort durchgeführt. Im Hinblick auf Lage, Grundstücksgröße, Einzugsgebiet und Erschließung wurde die Fläche am südöstlichen Siedlungsrand von Hattersheim als am besten geeignet eingestuft. Um die Fläche als Grundschulstandort nutzen zu können, sind die erforderlichen Planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den vom Main-Taunus-Kreis geplanten Bau einer dritten Grundschule in Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim
- Die Deckung des Bedarfs an Grundschulplätzen der Stadt Hattersheim am Main in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten.
- Gewährleistung der Verträglichkeit des neuen Schulstandortes mit der Umgebungsbebauung

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 110 umfasst eine Fläche von etwa 1,9 ha am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Hattersheim am Main (vgl. Abbildung 1).

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

Abbildung 1: Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= schwarz gestrichelt)



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hattersheim, Flur 7:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Hattersheim, Flur 7							
39/2	40/1	40/2	41	42	43	89/8*	92/9*

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

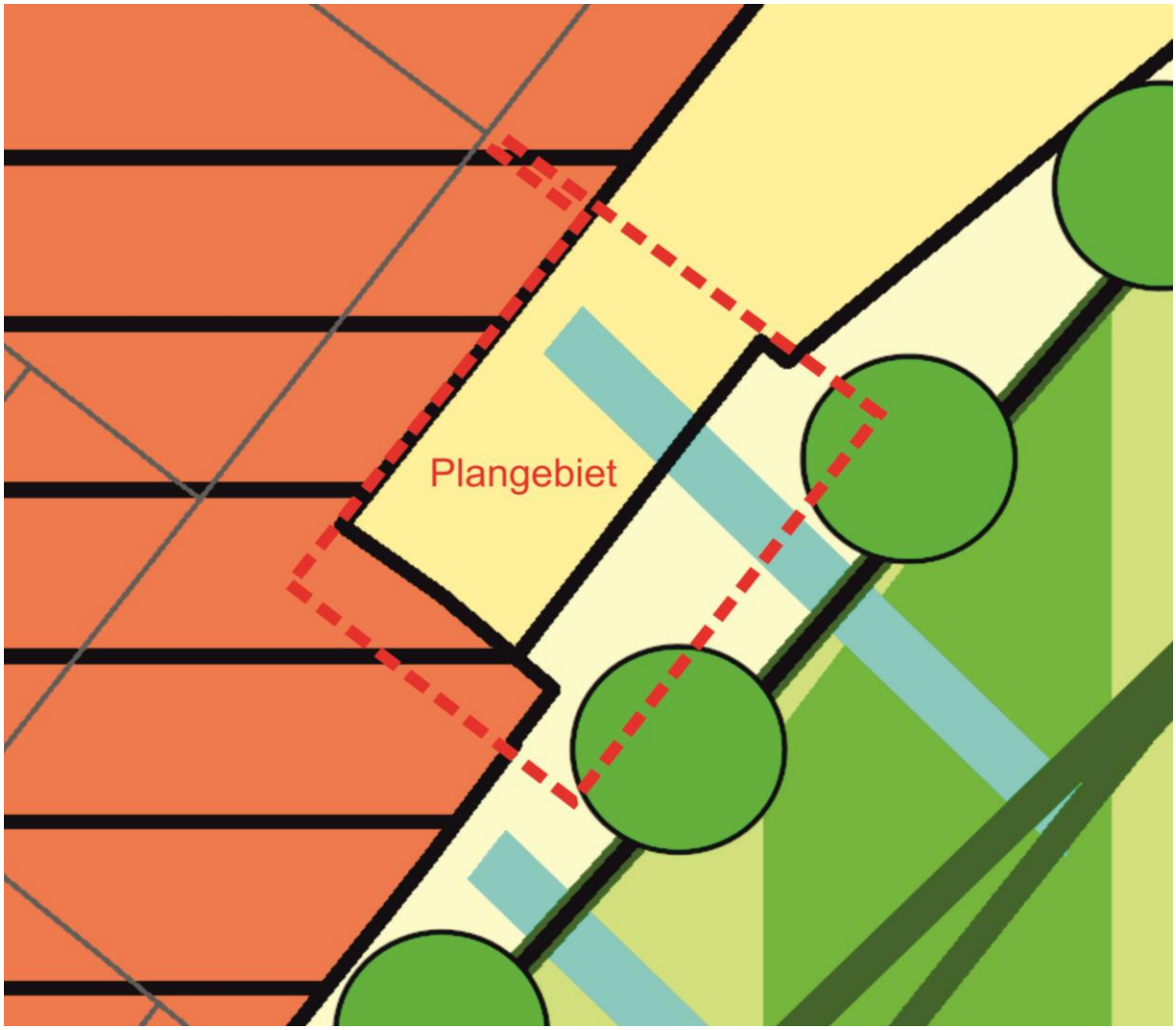
2.2 Umgebende Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Hattersheim. Derzeit wird das Grundstück als Ackerfläche genutzt. In süd- und nordöstliche Richtung grenzen Acker- und Feldflur an das Plangebiet. Südwestlich verläuft, die das Plangebiet erschließende Verlängerung der Spindelstraße, welche von Wohnbebauung umgeben ist. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung am Südring an.

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (rot = Geltungsbereich)



Quelle: Geodatenportal „Regiomap“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (aufgerufen unter: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de, 03.03.2020)

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Stand:03.03.2020) ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie folgt ausgewiesen:

- Im Südwesten als „Wohnbaufläche Bestand“ (ca. 0,3 ha),
- im Nordwesten als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ (ca. 0,6 ha)
- und im Südosten als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 1 ha).

Umgeben wird das Plangebiet im Westen durch „Wohnbauflächen Bestand“. Im Südosten verläuft unmittelbar entlang des Gebietes ein Regionaler Grünzug. Östlich des Plangebiets sind im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 Flächen und Vorranggebiete für Landwirtschaft dargestellt.

Den vorangegangenen Ausführungen ist zu entnehmen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nur teilweise den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans entsprechen (vgl. Abbildung XY). Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes beantragt.
Entsprechend der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Änderungen beantragt:

Tabelle 2: Flächenbilanz Änderungsbereich RegFNP Darstellung Bestand - Planung, gerundet

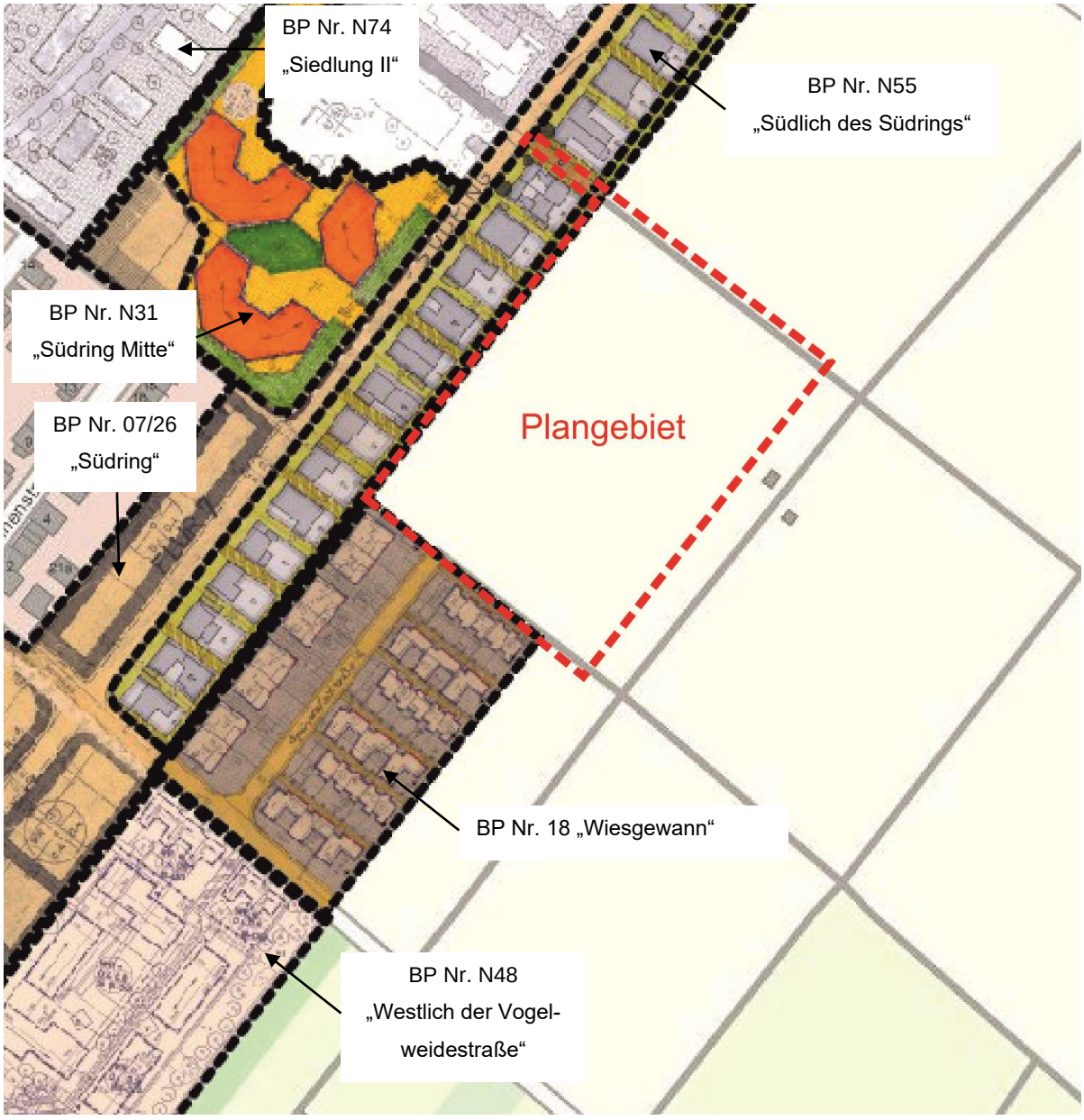
	Darstellung RegFNP	Fläche (ha)
Bestand	„Vorranggebiet für Landwirtschaft“	0,9
	„Fläche für Landbewirtschaftung“	0,5
Planung	„Fläche für Gemeinbedarf“	1,4

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

3.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hattersheim. Südwestlich angrenzend besteht der Bebauungsplan 18 „Wiesgewann“, welcher reine Wohngebiete festsetzt. Im Nordwesten besteht der rechtskräftige Bebauungsplan N55 „Südlich des Südrings“, welcher ebenfalls reine Wohngebiete festsetzt.

Abbildung 3: Bebauungspläne der Umgebung (rot = Geltungsbereich)



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

3.3 Fachplanungen und Fachbelange

Denkmalschutz und Archäologie

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Wasserwirtschaftliche Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Altlasten / Altablagerungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Planerisches Konzept

4.1 Planerisches Konzept

Der Main-Taunus-Kreis beabsichtigt den Bau einer Grundschule mit einer angegliederten Betreuung und einer Sporthalle, deren exakte Ausmaße derzeit in einem Ausschreibungsverfahren ermitteltet werden. Konkrete Angaben zu Anordnung und Kubatur der Gebäude und Freiflächen liegen derzeit noch nicht vor.

Um im weiteren Verfahren eine ausreichende Flexibilität zur Realisierung der Grundschule gewährleisten zu können, beschränken sich die Festsetzungen im Plangebiet im Vorentwurf auf die Art der baulichen Nutzung in Form der folgenden Vorgaben:

- Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
- Festsetzung als Verkehrsfläche
- Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)

Die weitere Ausgestaltung des planerischen Konzeptes und die Ergänzung planungsrechtlicher Festsetzungen wird Teil des weiteren Verfahrens.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Spindelstraße. Zusätzlich soll der am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufende Feldweg – als Verlängerung der Pregelstraße - künftig als Fußweg für die Schüler*innen dienen. Der Fußweg soll weiterhin land- und forstwirtschaftlich nutzbar bleiben. Zur verträglichen Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs wird im weiteren Verfahren ein Verkehrskonzept erstellt. Auch der Umgang mit Anlieferungsverkehr und Feuerwehrzufahrt wird im weiteren Bauleitplanverfahren abschließend konkretisiert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

4.4 Planungs- und Standortalternativen

Im Rahmen einer Standortanalyse wurden insgesamt acht Flächen auf Ihre Eignung als Schulstandort überprüft. Die Fläche am südöstlichen Siedlungsrand von Hattersheim wurde hierbei in Hinsicht auf Lage, Grundstücksgröße, Einzugsgebiet und Erschließung als am besten geeignet eingestuft.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Naturschutzrechtliche Flächenkompensation

Die genaue Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der detaillierteren Entwurfsbearbeitung vorgenommen.

7 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aktuellen Fassung vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die ausstehende Umweltprüfung erstellt.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die wichtigste Auswirkung des Bebauungsplans ist die bezweckte Herstellung eines Schulstandortes auf der Fläche. Da das Vorhaben sich in südöstliche Richtung hin zur offenen Feldflur entwickelt, wird der derzeitige Siedlungsrand verlagert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrliche Situation wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Voruntersuchung überprüft und der Standort diesbezüglich als geeignet eingestuft. Das vorhandene Straßen-

Vorentwurf Bebauungsplan N110, Begründung, Planungsstand 10.03.2020 - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

und Wegesystem ist als angemessen und für die induzierten Verkehrsströme als aufnahmefähig anzusehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen ist nicht auszugehen.
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist keine Bodenordnung in Form einer Umlegung erforderlich.