HATTERSHEIM
Stadt am Main

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N 110
„Dritte Grundschule am Südring“

STANDORTANALYSE

ZUM ZUKÜNFTIGEN STANDORT DER DRITTEN GRUNDSCHULE AM SÜDRING

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

Planungsstand: 18.01.2022/ Ho

Inhaltsübersicht

1 Einleitung 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Zielsetzung 3
1.3 Methodik 4

2 Identifikation von Standortalternativen 5

3 Prüfung auf Ausschlusskriterien 7

4 Standorte im Vergleich 9
4.1 Standort D 9
4.2 Standort F 12
4.3 Standort G 16

5 Vergleichende Bewertung und Empfehlung 20

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

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. Die Grundschulen in den Ortsteilen Eddersheim und Okriftel (Eddersheimer Schule und Albert-Schweitzer-Schule) können aufgrund der örtlichen Lage in separaten Ortsteilen nicht zur Erweiterung des Schulangebotes in der Kernstadt herangezogen werden. Die bestehenden Schulstandorte in Hattersheim (Robinsonschule und Regenbogenschule) können aufgrund der dort vorhandenen räumlichen Auslastung keine weiteren Grundschulplätze mehr vorhalten. Die vorhandenen Potenziale für bauliche Erweiterungen in der notwendigen Größenordnung sind an beiden Standorten bereits ausgeschöpft worden.Da die bereits vorhandenen Schulstandorte den Bedarf an Grundschulplätzen nicht mehr decken können, besteht die zwingende Notwendigkeit der Entwicklung eines neuen Schulstandortes.

1.2 ZIELSETZUNG

Die Aufgabe dieser Standortanalyse besteht in der systematischen Erfassung und Bewertung aller in Frage kommender Standorte für eine neue Grundschule in Hattersheim.
Ziel ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für die Wahl des am besten geeigneten Grundschulstandortes unter Berücksichtigung der folgenden Zielvorgaben:
Mindestgröße und

- Eignung des Standortes unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit und des Einzugsgebietes.
- Gewährleistung der Verträglichkeit des neuen Schulstandortes mit der Umgebung sowohl im Hinblick auf die Umweltschutzgüter als auch auf das Einfügen in das Stadt- und Landschaftsbild.
- Überschaubarkeit von Planungshindernissen und planerische Umsetzbarkeit.

1.3 METHODIK

Um die Komplexität der Standortbestimmung systematisch abzubilden und die Vorgehensweise verständlich und transparent darzustellen, ist die vorliegende Standortanalyse in einzelne Arbeitsschritte aufgegliedert.

In einem ersten Schritt werden Faktoren festgelegt, welche für die Identifikation von potenziellen Standorten bestimmend sind. Anfangs existiert zumeist eine größere Anzahl an möglichen Standorten, welche durch die Festlegung von Grundvoraussetzungen auf eine überschaubare Anzahl reduziert werden soll. Diese beschränken sich in der vorliegenden Arbeit zunächst auf die Lage des Standortes im Siedlungszusammenhang und auf die Grundstücksgröße. Beide Faktoren sind durch die künftig geplante Nutzung als Grundschulstandort vorbestimmt.
Auf dieser Grundlage werden anschließend nur solche Flächen im Stadtgebiet identifiziert, welche den zuvor bestimmten Grundvoraussetzungen entsprechen. Jene Alternativen, welche nicht im erforderlichen Raumbezug stehen oder zu klein für eine Entwicklung der geplanten Nutzung sind, werden von vornherein ausgeschlossen.

Nach der Identifikation von Flächen, welche in Hinblick auf Lage und Größe grundsätzlich als geeignet eingestuft werden können, erfolgt im zweiten Schritt eine Prüfung auf mögliche Ausschlusskriterien. Dies kann vor allem in Bezug auf die Lage der Flächen, aber auch aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit der Fall sein.

Als dritter Schritt erfolgt eine umfassende Analyse der verbleibenden Standorte. Nach einer kurzen Beschreibung der Lage und der Umgebung des Standortes folgt eine Bewertung anhand der folgenden Kriterien:

- Eigentumsverhältnisse (Verfügbarkeit der Fläche)
- Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung
- Einzugsgebiet und fußläufige Erreichbarkeit
- Verkehrserschließung (MIV / ÖPNV)
- Umweltauswirkungen und Lärmbelastung

Anhand dieser Kriterien lässt sich bestimmen, ob ein Standort verfügbar und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit und des Einzugsgebietes als Grundschulstandort geeignet ist. Weiterhin wird abgebildet, ob besondere Planungshindernisse bestehen, die sich negativ auf die Umsetzbarkeit des Vorhabens auswirken können. Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum wird zu-

Standortanalyse N110, Planungsstand 18.01.2022 (Anlage 6 zur Offenlage, TOP-Mappe 24.02.2022) - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

dem für jeden Standort eine sogenannte interaktive Umweltprüfung (WebSUP) durchgeführt.[1]

Dabei handelt es sich um ein Online-Tool des Regionalverbandes Frankfurt, welches für das Gebiet des Reg FNP 2010 anhand einer Datenbankabfrage systematisch in Form einer Kompaktübersicht Informationen über unmittelbare und mittelbare Umweltauswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den soeben genannten Schutzgütern zur Verfügung stellt. Dabei werden sowohl die potenziellen Auswirkungen auf das Plangebiet selbst als auch auf dessen Umfeld jeweils anhand eine Gesamtbewertungsindexes abgebildet. Die WebSUP unterscheidet in ihrer Bewertung in „Konflikte“ – das sind fachlich begründete, planerisch abwägbare Umweltkriterien, wie z. B. Naturparks, und „Restriktionen“ – das sind rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare Umweltkriterien, wie z. B. Überschwemmungsgebiete.[2]

Für die Standorte werden somit die gleichen Datengrundlagen zugrunde gelegt, die einen objektiven Vergleich der Alternativen ermöglichen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die WebSUP lediglich einen Überblick der zu erwartenden Umweltauswirkungen geben kann. Sie ersetzt nicht gesetzlich vorgeschriebene Umweltprüfungen auf Bebauungsplan- oder Projektebene.

Im vierten und letzten Schritt werden auf Grundlage der vorangegangenen Untersuchungen die Standorte zusammenfassend bewertet und Empfehlungen abgeleitet. Zur besseren Übersichtlichkeit wird die verbal-argumentative Bewertung mittels einer Standortmatrix unterstützt. Auf dieser Grundlage werden die Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte gegenübergestellt und Empfehlungen bezüglich der Standortwahl aufgezeigt.

2 IDENTIFIKATION VON STANDORTALTERNATIVEN

Der Bedarf an Grundschulplätzen geht mit der Entwicklung von Neubaugebieten in Hattersheim am Main einher. Diese befinden sich vorwiegend in Hattersheim Süd, weswegen der Standort der neuen Grundschule im räumlichen Bezug zum Stadtteil Hattersheim zu verorten ist. Geplant ist der Bau einer vierzügigen Grundschule mit angegliederter Betreuung und einer Sporthalle. Die dadurch erforderliche (Mindest-) Grundstücksgröße hängt von der Bau-

[1] Vgl.: Website des Regionalverbandes Hessen, https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/Umweltpr%C3%BCfung#Umweltpruefung, Zugriff am 02.12.2021.

[2] Vgl.: ebd.

weise der Grundschule ab. Bei dreigeschossiger Bauweise beträgt der Platzbedarf mindestens 8.000 m² (Grundstücksgröße), bei zweigeschossiger Bauweise erhöht sich der Bedarf auf mindestens 10.000 m². Daher sind für den Standort der neuen Grundschule ausschließlich Flächen über 10.000 m² Grundstücksgröße zu identifizieren.

Als potenziell geeignete Grundstücke, die hinsichtlich Lage und Größe den o.g. Kriterien entsprechen, kommen - unabhängig von der tatsächlichen Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke oder der rechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung – insgesamt 8 Standorte in Betracht (Abbildung 1). Alle acht Standorte liegen am Siedlungsrand des Stadtteils Hattersheim, zum Teil mit direktem Anschluss an Wohnbebauung und Infrastruktur, zum Teil in isolierter Lage. Im bereits bebauten Siedlungsraum konnten keine Grundstücke identifiziert werden, die die Grundvoraussetzungen für die Entwicklung des Grundschulstandortes erfüllen.

Abb. 1: Übersicht der Standortalternativen



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

3 PRÜFUNG AUF AUSSCHLUSSKRITERIEN

Nach der Identifikation der grundsätzlich geeigneten Flächen im gesamten Stadtgebiet werden in einem zweiten Schritt die 8 Standorte im Hinblick auf mögliche Kriterien geprüft, die zu einem Ausschluss führen können. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- schlechte fußläufige Erreichbarkeit des Standortes
- Lage des Standortes nördlich der Bahnlinie
- fehlende Flächenverfügbarkeit

Seitens des Schulträgers besteht die Planungsvorgabe, den neuen Standort so zu wählen, dass keine bereits erkennbaren Gefahren für die Schulwegesicherheit in Kauf genommen werden, welche für die Kinder von vornherein eine Beförderung notwendig machen (vgl. § 161 (2) Satz 2 HSchG). Dazu gehören insbesondere ungesicherte Zugänge zu stark befahrenen Straßen, Bahnlinien, Gewässern oder Industrieanlagen. Eine Beförderung ist weiterhin notwendig, wenn bei Schülern die kürzeste Wegstrecke zwischen Unterrichts- und Wohnort mehr als zwei Kilometer beträgt. Zu empfehlen ist daher die Wahl eines Standortes in nächster Nähe des städtebaulichen Entwicklungsschwerpunktes des Stadtteils Hattersheim, sodass möglichst viele Kinder sicher zu Fuß zur Schule gehen können.
In Anbetracht dessen, dass sich die zwei bestehenden Grundschulstandorte nördlich der Bahnlinie befinden – die eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle darstellt – und der Entwicklungsschwerpunkt der neuen Wohngebiete im Süden Hattersheims liegt, ist ein Standort südlich der Bahnlinie mit guter fußläufiger Erreichbarkeit zu wählen.
Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte führt dies zu einem Ausschluss der Flächen A, B und C. Diese werden in der Analyse nicht weiter betrachtet.

Weiterhin kann eine fehlende Flächenverfügbarkeit bereits im Vorfeld zum Ausschluss von Standorten führen.
Dies trifft für die Fläche E zu, da dort mittlerweile Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen wurde. Die geplanten Wohnungen befinden sich bereits im Bau, so dass die Fläche für eine Schulnutzung nicht mehr zur Verfügung steht.
Bei der Fläche H ist der Fall anders gelagert. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Hier wurden von der Stadt Hattersheim bereits Grunderwerbsgespräche geführt, um frühzeitig eine Eignung der Fläche weiter zu klären. Im Ergebnis ist lediglich bei Teilflächen die Bereitschaft für eine Veräußerung vorhanden. Die Fläche H steht demnach für eine kurzfristige Entwicklung zum Schulstandort nicht zur Verfügung. Zwar bestünde theoretisch von Seiten der Stadt die Möglichkeit, auf eine Enteignung der Flächen hinzuwirken. Dies scheidet aber

aus zwei Gründen aus. Vor dem Hintergrund, dass Alternativflächen verfügbar sind, ist das Erfordernis einer Enteignung grundsätzlich zu hinterfragen. Darüber hinaus wäre dieser Prozess sehr langwierig und hätte zur Folge, dass sich die Inbetriebnahme der Schule um mehrere Jahre verzögert. Hierdurch würden die notwendigen Schulplätze deutlich zu spät realisiert.
Im Ergebnis verbleiben so von den ursprünglich acht möglichen Standorten drei, die nachfolgend einer detaillierten Prüfung unterzogen werden.

Abb. 2: Übersicht der verbleibenden Standortalternativen



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Legende / Erläuterung:

	Bahnlinie
Standorte A, B, C	Lage nördlich der Bahnlinie führt zu Ausschluss
Standort E	keine Flächenverfügbarkeit führt zu Ausschluss
Standort H	stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit führt zu Ausschluss
Standorte D, G, F	verbleibende, grundsätzlich geeignete Standorte

4 STANDORTE IM VERGLEICH

In der nachfolgenden Betrachtung werden die verbleibenden Standorte D, F und G anhand der eingangs erläuterten Methodik genauer untersucht.

4.1 STANDORT D

Lage und Umgebung

Der Standort D liegt am südlichen Ortsrand Hattersheims im Bereich des Konversions- und städtebaulichen Entwicklungsgebiets “Hattersheim Süd“ und ist somit von bestehenden und potenziellen Gewerbe- und Wohnbauflächen umgeben. Im Süden der etwa 20.120 m² großen Fläche grenzt der Waldrand an.

Abb. 3: Standort D – Lage und Umgebung



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Eigentumsverhältnisse

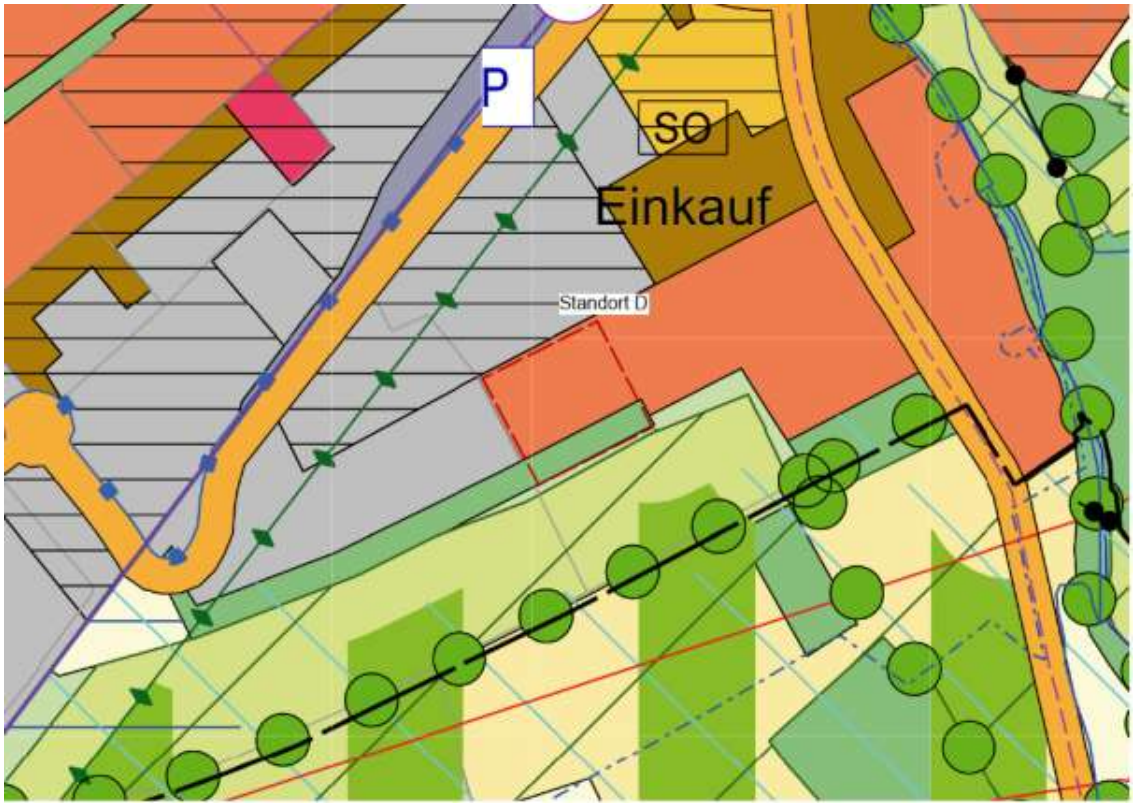
Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft. Ob die Flächen für eine Entwicklung verfügbar sind, ist im Rahmen von Grunderwerbsgesprächen zu klären. Grundsätzlich erscheint eine Flächenerwerb jedoch möglich.

Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Stand:03.08.2021) sieht für die Fläche des Standortes D im Norden eine „Wohnbaufläche, Geplant“ und im Süden eine „Grünfläche /Parkanlage“ vor.

Die geplante Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf kann grundsätzlich aus den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Für die Realisierung einer Bebauung muss kein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Abb. 4: Standort D – Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



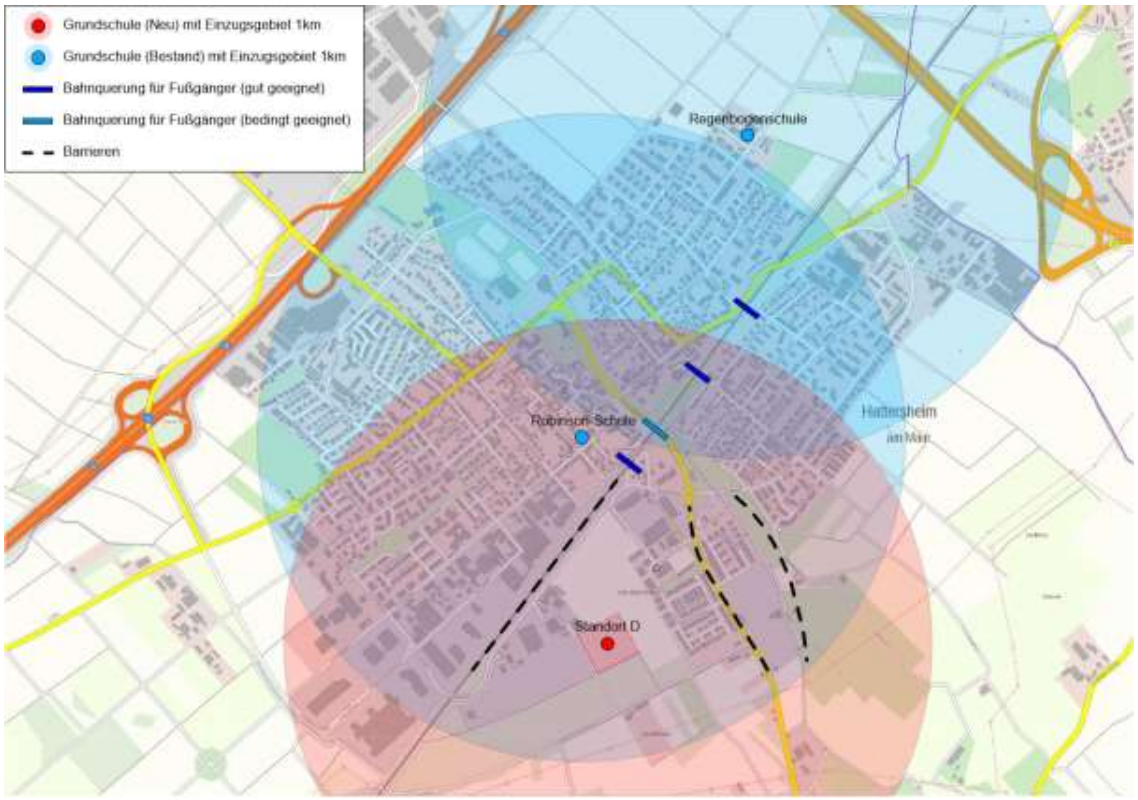
Quelle: Geodatenportal „Regiomap“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (aufgerufen unter: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de, 03.08.2021)

Einzugsgebiet / Fußläufige Erreichbarkeit

Das Einzugsgebiet lässt sich aufgrund der Randlage und Entfernung zum Bahnübergang Hattersheim nur schwer definieren. Die Fläche liegt am Siedlungsrand. westlich und nördlich ist sie von bestehenden und geplanten Gewerbegebieten umgeben. Lediglich östlich schließt sich in einem Abstand von rund 150 m Wohnbebauung an. Für diese Wohnbaugebiete neueren Datums wäre durch die Entwicklung des Schulstandortes an dieser Stelle eine gute Anbindung gegeben. Aufgrund der großen Entfernung zu der Bahnquerung und der Lage des

Standortes ergeben sich im Vergleich zu den Standortalternativen jedoch vergleichsweise weite Wege für die Mehrheit der zukünftigen Schulkinder.
Dementsprechend sind die Aspekte Einzugsgebiet und fußläufige Erreichbarkeit als ungünstig einzustufen.

Abb. 5: Standort D - Einzugsgebiet



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Verkehrserschließung (MIV / ÖPNV)

Die Kfz-Erschließung würde durch das sich in Entwicklung befindliche Wohngebiet führen, voraussichtlich auf Mischverkehrsflächen. Aufgrund der randständigen Lage ist jedoch zu erwarten, dass viele Eltern ihre Kinder mit dem Kfz bringen werden. Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls schwer zu realisieren. Die nächste Haltestelle ist mit der Wasserwerkchaussee rund 650m (Laufweg) vom Standort entfernt.
Insgesamt wird daher die MIV Erschließung als eingeschränkt und die ÖPNV Erschließung als ungünstig eingestuft.

Umweltauswirkungen und Lärmbelastung

Für das Plangebiet selbst, aber auch für die angrenzenden Wirkräume wird die Konfliktbetroffenheit (fachlich begründeter, planerisch abwägbarer Umweltkriterien) als erheblich eingestuft. Insbesondere ergeben sich für die Wirkzone erhebliche Restriktionen (rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare Umweltkriterien).

Ausschlaggebend für die Bewertung sind insbesondere die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und sehr wertvoller Böden, die Vorbelastung durch das gewerblich genutzte Umfeld und die möglichen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile im Umfeld.

Bezüglich des Verkehrslärms sind keine erheblichen Konflikte zu erwarten. Jedoch kann die Lage einer Grundschule in unmittelbarer Umgebung zu bestehenden, aber auch zu geplanten gewerblichen Nutzungen zu Konflikten hinsichtlich der Lärmbelastung führen. Dies trifft sowohl im Hinblick auf den Schutzanspruch der Grundschule selbst zu als auch bezüglich der gewerblichen Nutzungen, die durch die heranrückende schutzbedürftige Nutzung in der Ausübung ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden können.

Abb. 6: WebSUP Standort D



Quelle: Regionalverband Frankfurt, WebSUP, erstellt am 02.12.2021, Programmversion 6.5.1

4.2 STANDORT F

Lage und Umgebung

Der Standort F liegt südlich der Bahn in der Nähe des aktuellen städtebaulichen Entwicklungsschwerpunktes. Der Standort befindet sich außerhalb der Ortslage im Landschaftsschutzgebiet bzw. Regionalen Grünzug und ist 25.000 m² groß. Begrenzt wird das Gebiet im Norden sowohl durch Wohnbebauung als auch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Südwesten durch den Grünzug Schwarzbach und im Süden durch eine Kleingartensiedlung. Im Nordosten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abb. 7: Standort F – Lage und Umgebung



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Teil der Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Der übrige Teil der Fläche befindet sich in Privateigentum. Ob die Teilfläche für eine Entwicklung verfügbar ist, ist im Rahmen von Grunderwerbsgesprächen zu klären. Grundsätzlich erscheint eine Flächenerwerb jedoch möglich.

Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Stand:03.08.2021) sieht für die Fläche des Standortes F im Nordwesten eine „Grünfläche /Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ und im Südosten eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vor. Überlagert wird die Fläche durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die geplante Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf entspricht nicht den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans. Für die Realisierung einer Bebauung muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.
Insbesondere aufgrund der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs ist von dem Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Regionalplans zwingend auszugehen.

Abb. 8: Standort F - Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



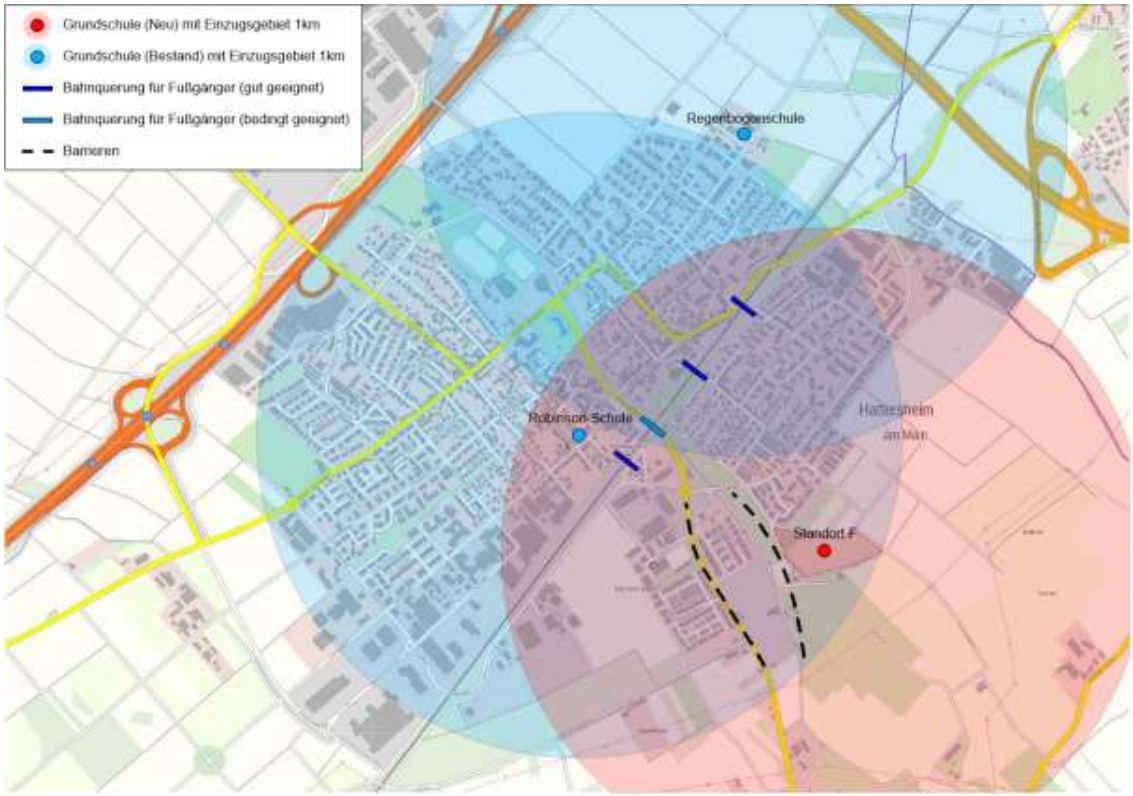
Quelle: Geodatenportal „Regiomap“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (aufgerufen unter: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de, 03.08.2021)

Einzugsgebiet / Fußläufige Erreichbarkeit

Das Einzugsgebiet umfasst vorrangig die Wohngebiete südlich der Bahn. Geprägt ist das Einzugsgebiet sowohl durch Geschosswohnungsbau als auch Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausbebauung. Hierbei handelt es sich sowohl um Neubau- als auch Bestandsgebiete.
Da das Gelände außerhalb der Ortslage inmitten von Grünstrukturen liegt (Grünachse Schwarzbach/Kleingärten/Felder) hat die fußläufige Erschließung eine hohe Freizeitqualität und läuft in Teilen getrennt vom KFZ-Verkehr. Allerdings ist eine soziale Kontrolle und gute

Einsehbarkeit der Wege nicht durchgängig gegeben. Der stark befahrene Hessendamm und der Grünzug Schwarzbach haben, aus unterschiedlichen Gründen heraus, eine ausgeprägte Trennwirkung. Ohne zusätzliche Maßnahmen führen diese Rahmenbedingungen zu einem erhöhten motorisierten Hol- und Bringverkehr, der wiederum eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung in den angrenzenden Anwohnerstraßen, insbesondere des Glockwiesenwegs, nach sich zieht.

Abb. 9: Standort F - Einzugsgebiet



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Verkehrserschließung (MIV / ÖPNV)

Die Verkehrserschließung kann ausschließlich vom Südring aus über die Sackgassenwohnstraße Glockwiesenweg erfolgen. Es ist keine direkte Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist die Vogelweidstraße in über 400m fußläufiger Entfernung.

Umweltauswirkungen und Lärmbelastung

Für das Plangebiet selbst, aber auch für die angrenzenden Wirkräume wird die Konfliktbetroffenheit (fachlich begründeter, planerisch abwägbarer Umweltkriterien) als sehr erheb-

lich eingestuft. Insbesondere ergeben sich für das Plangebiet sehr erhebliche Restriktionen (rechtlich begründeter, in der Regel nicht überwindbarer Umweltkriterien).
Ausschlaggebend für die Bewertung sind vor allem die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und wertvoller Böden, die Einstufung als klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, die Lage im Regionalen Grünzug, die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie teilweise innerhalb eines Biotopverbundsystems und damit einhergehend auch die Inanspruchnahme wertvoller Biotope. Bei einer Verringerung der Fläche auf eine mit den Standorten D und H vergleichbare Größe, ergeben sich in der Auswertung der WebSUP nur unwesentliche Änderungen.
In Bezug aus das Thema Lärmbelastung sind aufgrund der Ortsrandlage und des ausreichenden Abstandes zu Schienen und Hauptverkehrsstraßen keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

Abb. 10: WebSUP Standort F



Quelle: Regionalverband Frankfurt, WebSUP, erstellt am 02.12.2021, Programmversion 6.5.1

4.3 STANDORT G

Lage und Umgebung

Der Standort G liegt südlich der Bahn am Ortsrand Hattersheims. Die Fläche schließt im Nordwesten direkt an die Wohnbebauung des Südrings an und wird im Nord- und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Derzeit liegt auf dem 11.000 m² großen Gelände eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Abb. 11: Standort G – Lage und Umgebung



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

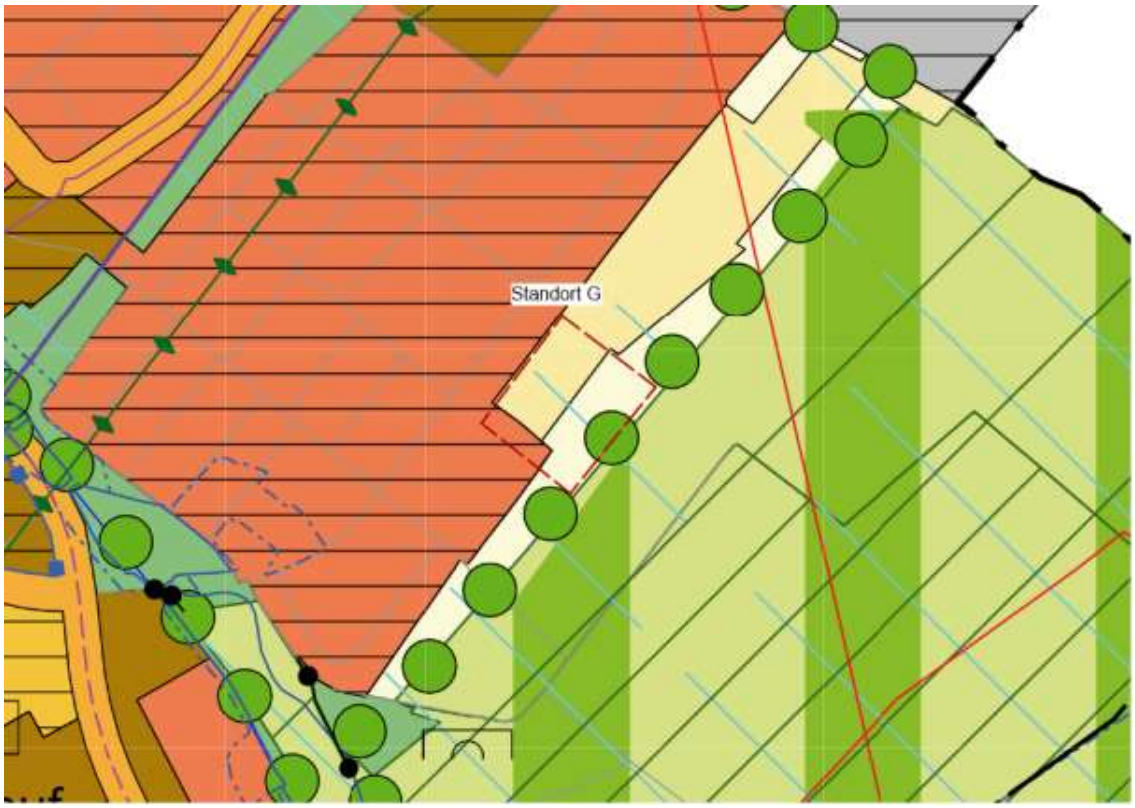
Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich zum Teil im Eigentum der katholischen Kirche, der übrige Teil ist in Privateigentum. Ob die Flächen für eine Entwicklung verfügbar sind, wurde im Rahmen von Grunderwerbsgesprächen geklärt. Grundsätzlich ist ein Flächenerwerb möglich.

Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Stand:03.08.2021) sieht für die Fläche des Standortes G im Südwesten eine „Wohnbaufläche Bestand“, im Nordwesten eine „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und im Südosten ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vor. Im Südosten verläuft unmittelbar entlang des Gebietes ein Regionaler Grünzug.
Die geplante Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf entspricht nur teilweise den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans. Für die Realisierung einer Bebauung muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Abb. 12: Standort G - Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



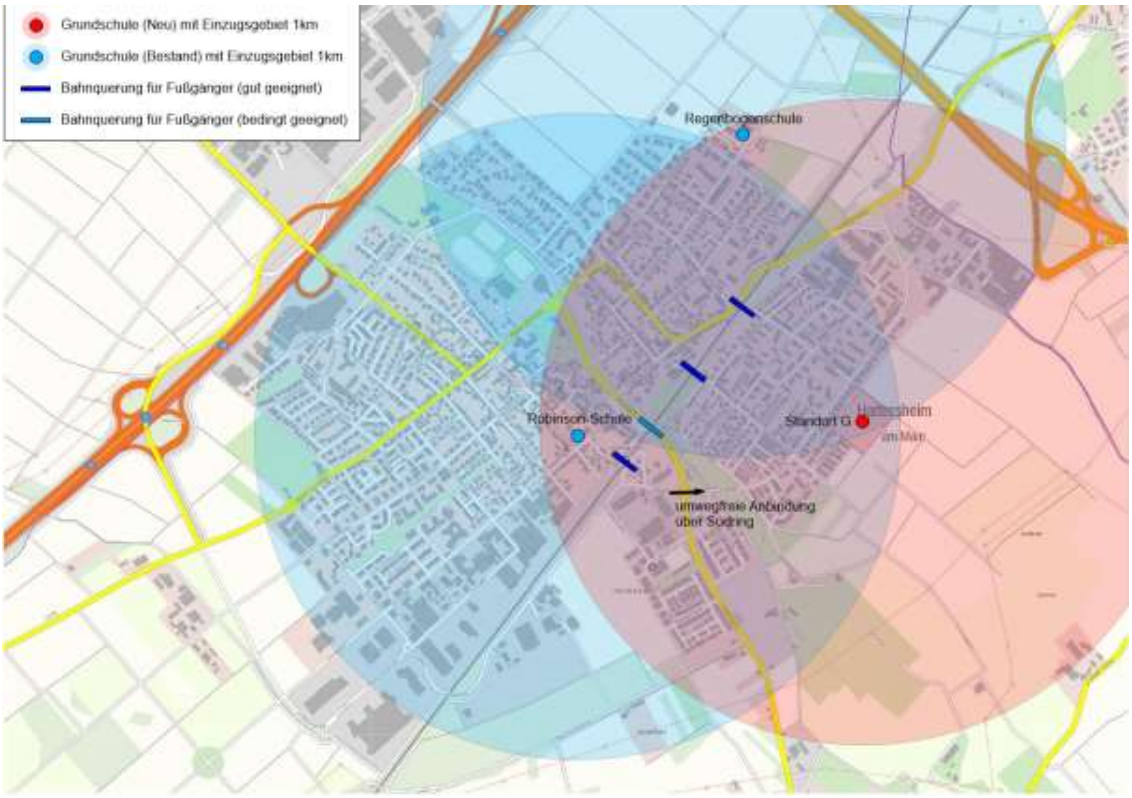
Quelle: Geodatenportal „Regiomap“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (aufgerufen unter: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de, 03.08.2021)

Einzugsgebiet / Fußläufige Erreichbarkeit

Das Einzugsgebiet umfasst vorrangig die Wohngebiete südlich der Bahn, deckt jedoch einen größeren Bereich an Wohnbauflächen ab als der Standort F. Geprägt ist das Einzugsgebiet sowohl durch Geschosswohnungsbau als auch Einfamilien-, Reihen- und Doppelhausbebauung. Hierbei handelt es sich sowohl um Neubau- als auch Bestandsgebiete.

Die fußläufige Anbindung kann über die Spindelstraße und den Südring (Stichweg in Verlängerung der Pregelstraße) erfolgen. Die Trennwirkung des Hessendamms und des Grünzugs Schwarzbach ist weniger ausgeprägt, da sich über die Lichtsignalanlagen Hessendamm, Urbansmühle und Südring eine gute Verbindung ergibt. Eine soziale Kontrolle ist durch die angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

Abb. 13: Standort G - Einzugsgebiet



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Verkehrserschließung (MIV / ÖPNV)

Die Kfz-Erschließung könnte über eine noch herzustellende Parallelstraße zur Spindelstraße oder in Verlängerung der Dürerstraße erfolgen. Allerdings wäre hierfür eine neue Straße zu errichten, die lediglich die Grundschule erschließt. In Anbetracht des geringen Querschnitts der Spindelstraße und dem damit verbunden Konfliktpotenzial aufgrund des durch die Grundschule induzierten Verkehrs, ist von einer MIV-Erschließung über die Spindelstraße abzusehen. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle ist mit unter 100 Metern Entfernung fußläufig sehr gut erreichbar.

Umweltauswirkungen und Lärmbelastung

Ausschlaggebend für die Bewertung sind insbesondere die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und wertvoller Böden, die Einstufung als klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung sowie die Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen.
In Bezug aus das Thema Lärmbelastung sind aufgrund der Ortsrandlage und des ausreichenden Abstandes zu Schienen und Hauptverkehrsstraßen keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

Abb. 14: WebSUP Standort G



Quelle: Regionalverband Frankfurt, WebSUP, erstellt am 02.12.2021, Programmversion 6.5.1

5 Vergleichende Bewertung und Empfehlung

In dieser Untersuchung werden insgesamt acht Standortalternativen für die Entwicklung eines zukünftigen Grundschulstandortes untersucht, die im Hinblick auf die Lage (innerhalb oder angrenzend an den Siedlungsbereich) und Flächengröße eine grundsätzliche Eignung für einen zukünftigen Schulstandort aufweisen. Unter Berücksichtigung der Ausschlusskriterien Flächenverfügbarkeit und einer detaillierteren Betrachtung der Lage (unter Berücksichtigung der bestehenden Grundschulstandorte und der Bahntrasse), reduzieren sich die tatsächlich in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet auf drei Standorte.
Um diese Standorte miteinander vergleichen zu können, wurde für die verbleibenden Standorte eine umfassende Bestandsanalyse in Hinblick auf Lage und Umgebung, Eigentumsverhältnisse (Verfügbarkeit der Fläche), übergeordnete Planungen, Einzugsgebiet und fußläufige Erreichbarkeit, Verkehrserschließung (MIV und ÖPNV) sowie Umweltauswirkungen und Lärmbelastung durchgeführt.
Auf Grundlage der vorangegangenen Erläuterungen kann folgende Standortmatrix zur Eignung der Standorte D,F und G als Grundschulstandort aufgestellt werden:

Tab. 1: Standortmatrix

Bewertungskriterium	**Standort**		
	D	**F**	**G**
Verfügbarkeit der Fläche	**o**	**o**	**o**
Übergeordnete Planungen	**o**	**- -**	**-**
Einzugsgebiet / Soziale Durchmischung	**-**	**o**	**+**
Erschließung fußläufig	**-**	**o**	**+**
Erschließung MIV	**o**	**-**	**o**
Erschließung ÖPNV	**- -**	**-**	**+**
Umweltauswirkungen	**o**	**- -**	**-**
Lärmbelastung	**-**	**o**	**o**
Legende zur Auswertung der Standorte:	**+**	positiv	
	o	neutral	
	-	negativ	
	- -	sehr negativ	

Quelle: eigene Darstellung

Der **Flächenerwerb** wird bei allen drei Standorten als grundsätzlich umsetzbar eingestuft. Unter dem Schlagwort der **übergeordneten Planung** werden insbesondere die planerischen Vorgaben aus der Regional- und Flächennutzungsplanung zusammengefasst. Hier ergeben sich in der Bewertung deutliche Unterschiede. Insbesondere der Standort F erfordert ein umfangreiche formale Änderungen des regionalen Flächennutzungsplans sowie eine Zielabweichung vom Regionalplan. Beim Standort G beschränkt sich das Änderungserfordernis auf den regionalen Flächennutzungsplan (da Teilbereiche innerhalb des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ liegen). Standort D kann als aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und löst damit die geringsten Widersprüche aus.
Für den Themenbereich Bereich **Einzugsgebiet / soziale Durchmischung** ist Standort G als günstigster Standort einzustufen, da er im direkten Vergleich einerseits den größten Anteil an Wohnbauflächen abdeckt und anderseits einen annähernd gleichgroßen Überlap-

Standortanalyse N110, Planungsstand 18.01.2022 (Anlage 6 zur Offenlage, TOP-Mappe 24.02.2022) - vollständig, Markierung: grundschule-hattersheim.de.

pungsbereich mit den beiden bestehenden Grundschulen aufweist, wodurch die Flexibilität bei der gesamtstädtischen Schulplanung erheblich gesteigert wird.
Unter der Maßgabe der Vermeidung einer MIV-**Erschließung** des Schulstandortes über die Spindelstraße stellt der Standort G sowohl bei der fußläufigen, der MIV- als auch der ÖPNV-Erschließung die geeignetste Wahl dar. Die Standorte D und F weisen insbesondere bei der ÖPNV- und der MIV-Anbindung erhebliche Nachteile gegenüber Standort G auf.
Bei der Betrachtung der **Umweltauswirkungen** fällt auf, dass für den Standort F die naturschutzfachlichen Hürden, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes und der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, sowie die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs die planerische Umsetzbarkeit des Vorhabens sehr stark beeinträchtigen. Sie stellen erhebliche und aufgrund der vorhandenen Alternativstandorte vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft dar.
Die geringsten Umweltauswirkungen sind beim Standort D zu erwarten, gefolgt vom Standort H, dessen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung, insbesondere aufgrund der größeren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, sowie der höheren potenziellen artenschutzfachlichen Betroffenheit als etwas höher einzustufen sind.
Bei keinem der drei Standorte sind unüberwindbare Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung zu erwarten. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen besteht jedoch ein Konfliktpotenzial bei Standort D, was zu einer Abstufung in der Bewertung für diesen Standort führt.

Im **Ergebnis** eignet sich Standort G von allen 8 untersuchten Standortalternativen mit Abstand am besten als zukünftiger Schulstandort. Dies ist einerseits auf die Lage im Stadtraum insbesondere im Kontext mi den bereits bestehenden Grundschulstandorten und die gute fußläufige und ÖPNV-Anbindung zurückzuführen. Gleichzeitig können die beiden Aspekte (Übergeordnete Planungen und Umweltauswirkungen), bei denen der Standort geringfügig hinter Standort D zurückbleibt, auf der Ebene der Bauleitplanung sachgerecht behandelt werden, um mögliche Konflikte auszuschließen.

Verfasser:

Renée Hoffmann

(Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main)

Hattersheim am Main, den 18.01.2021/ Ho