

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

Drucksache Nr. 76/0345/REF 5/2016/XI/1

V o r l a g e

des Magistrats

betreffend des Städtebaulichen Rahmenplans für das Phrix-Gelände und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 101 "Phrix" in der Gemarkung Okriftel zwischen Mainufer, Rheinstraße und Kirchgrabenstraße hier:

- 1. Städtebaulicher Rahmenplan für das Phrix-Gelände**
- 2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- 3. Beschluss über die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Der städtebauliche Rahmenplan für das Phrix-Gelände wird beschlossen.
2. Für den aus dem beigefügten Plan ersichtlichen Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. N 101 „Phrix“ beschlossen.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N 101 „Phrix“ wird zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB offen gelegt.

Begründung:

Das Gelände der ehemaligen Papierfabrik PHRIX in Hattersheim-Okriftel liegt seit vielen Jahren nahezu brach und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus ist auch eine ergänzende gemischt genutzte Neubebauung geplant. Für diese Fläche wurde ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt.

Das zu untersuchende Rahmenplanareal zwischen der Rheinstraße und dem Mainufer umfasst eine Fläche von überschlägig 3,9 Hektar und ist zu großen Teilen mit denkmalwürdigen ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäuden bebaut.

Die Fläche soll sich unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der denkmalwürdigen Bebauung als neues Okrifteler Quartier entwickeln. Im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung wurde die Projektidee der Vorhabenträgerin überprüft und verifiziert (s. Städtebaulicher Rahmenplan PHRIX-Gelände, Hattersheim Okriftel, 30.06.2016).

Aufgrund der Nutzungshistorie aber auch wegen seiner besonderen Lage am Mainufer sowie der unmittelbaren Nähe zum historischen Ortskern von Okriftel weist die Fläche einige im Planungsprozess zu beachtende Herausforderungen wie z. B. Altlasten aus dem Produktionsprozess auf. Die akustische Situation ist durch gewerbliche Nachbarschaft, Verkehrslärm sowie durch den Schiffsverkehr geprägt. Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Erschließungsstraßen von Okriftel und Hattersheim. Weiterhin bedürfen das teils naturnahe Mainufer sowie die Lage am Überschwemmungsbereich des Flusses einer besonderen Beachtung. Die vorhandene denkmalwürdige Bausubstanz stellt sowohl eine der großen Chancen des Projektes, als auch eine besondere Herausforderung für die Projektentwicklung dar.

Das Ergebnis des Rahmenplans stellt die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans für das Gebiet des ehemaligen Phrix-Werkes im Eigentum der Vorhabenträgerin und angrenzender Flächen im Dritteigentum dar. Die dargestellten besonderen Herausforderungen wurden planerisch und planungsrechtlich sondiert und entsprechende Konzepte entwickelt, welche im weiteren Bauleitplanverfahren abschließend konkretisiert werden müssen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss sollen unter anderem die weiteren Planungsschritte, die Übernahme der hierdurch anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger, zusätzlich erforderliche Untersuchungen sowie Regelungen zur Haftungsfreistellung der Stadt in einem Planungskostenvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden.

Hattersheim am Main, 19. Juli 2016

- II/5 -

Karin Schnick
Erste Stadträtin

Anlagen:

1. ANLAGE 1: Städtebaulicher Rahmenplan PHRIX-Gelände Hattersheim Okriftel, AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, 30.06.2016; Nutzungskonzept
2. ANLAGE 2: Kurzbeschreibung des Vorhabens, 23.06.2016
3. ANLAGE 3: Verkehrsuntersuchung PHRIX-Gelände in Hattersheim – Okriftel, AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, 23.06.2016

4. ANLAGE 4: Schalltechnische Untersuchung, Gelände des ehemaligen Phrix-Werks in Hattersheim –Okriftel, Fritz GmbH, 23.06.2016
5. ANLAGE 5: Fachgutachten Denkmalschutz, Präsentation vor Landesamt für Denkmalpflege, bkplan, 28.07.2015
6. ANLAGE 6: Fachgutachten Altlasten, Orientierende Altlastenrisikobewertung, Kühn Geoconsulting GmbH, 24.07.2015; Kurzbericht zu den Ergebnissen der orientierenden Altlastenrisikobewertung, Kühn Geoconsulting GmbH, 27.07.2015; Ergänzende orientierende Altlastenrisikobewertung, Kühn Geoconsulting GmbH, 17.09.2015, Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung, Kühn Geoconsulting GmbH, 18.12.2015
7. ANLAGE 7: Fachgutachten Naturschutz, Naturschutzfachlich-landschaftsplanerische Sondierung zur städtebaulichen Rahmenplanung „Phrix-Gelände“ Hattersheim-Okriftel, Zwischenbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 21.06.2016
8. ANLAGE 8: Ver- und Entsorgungskonzept für die Liegenschaft der ehemaligen Papierfabrik in Hattersheim-Okriftel, TGA Engelke Consulting UG, 30.06.2016
9. ANLAGE 9: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 101 „Phrix“, 30.06.2016