

Nr.52/I/5/2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 101 „Phrix“ im Stadtteil Okriftel

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. N 101 „Phrix“ gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat am 8. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 101 „Phrix“ beschlossen. Es wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der 2. Entwurf des oben bezeichneten Bebauungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen) nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom

08.10.2018 bis 09.11.2018

(Auslegungsfrist)

im Rathaus, Verwaltungsgebäude Alter Posthof, 1. Stock, Vorraum, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main, während der Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 15:00 Uhr, Mittwoch von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr) öffentlich ausgelegt wird. Zugleich werden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen ausgelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 101 „Phrix“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Geländes der ehemaligen Papierfabrik PHRIX in Hattersheim-Okriftel geschaffen werden. Um die Bestandsbebauung einer neuen Nutzung zuzuführen sowie eine ergänzende, gemischt genutzte Neubebauung zu realisieren, wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Die Fläche soll sich unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der denkmalwürdigen Bebauung als neues Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeanteilen entwickeln. Im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung wurde die Projektidee der Vorhabenträgerin überprüft (s. Städtebaulicher Rahmenplan PHRIX-Gelände, Hattersheim Okriftel, 03.06.2016).

Das Ergebnis des Rahmenplans stellte die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss und den Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet des ehemaligen Phrix-Werkes im Eigentum der Vorhabenträgerin und angrenzender Flächen im Dritteigentum dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Hattersheim am Main im Ortsteil Okriftel und wird begrenzt

- im Norden durch die Rheinstraße und angrenzende Gewerbegrundstücke,
- im Süden durch den Main,
- im Westen durch angrenzende Gewerbegrundstücke,
- im Osten durch die Kirchgrabenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachstehend abgebildeten Plan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist, zu ersehen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Flurstücke aus der Gemarkung Okriftel, Flur 8, einbezogen: 88/3, 88/4, 98/3, 98/13, 98/15, 98/16, 129/10 (teilweise), 138/1 (teilweise) und 138/2 (teilweise).

Hinweise:

1. Während der oben bezeichneten Auslegungsfrist können Stellungnahmen mündlich zu Protokoll (Erdgeschoß Zimmer 6, Alter Posthof, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main) oder schriftlich an den Magistrat der Stadt Hattersheim am Main oder per Mail (an: bauleitplanung@hattersheim.de) vorgetragen werden. Nicht fristgerecht abgegebene

Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Hattersheim deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

2. Ergänzend zu der öffentlichen Auslegung im Rathaus der Stadt Hattersheim wird der 2. Entwurf des Bebauungsplans (bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen) auf der Homepage der Stadt Hattersheim am Main (www.hattersheim.de) unter Aktuelles/Bebauungspläne in das Internet eingestellt.
3. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Anregung oder der Person des Betroffenen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind derzeit verfügbar und werden zur Einsichtnahme bereitgehalten:

Schutzgut	Art der Information	Themen/Auswirkungen	Charakteristische Kurzbeschreibungen
Boden	Umweltbericht , Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018 Fachgutachten: - Altlastenrisikobewertung und Bauschadstoffuntersuchung , Kühn Geoconsulting, 2015 - Sicherung und Sanierung von Altlasten Kühn Geoconsulting, 2017a - Schadstoffkataster , Kühn Geoconsulting, 2017b Behörden: - Regierungspräsidium Darmstadt , Kampfmittelräumdienst, Stellungnahme vom 23.07.2018	Versiegelung der Oberflächen	Auswirkungen und Maßnahmen bei Versiegelung der Oberflächen im Gebäudeumfeld in Bezug auf Altlasten und Versickerung, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
		Abdichtung von Grünflächen	Abdeckung von Boden nach Einbau der aus Altlastensicherungsgründen erforderlichen Abdichtungslage im Bereich von Vegetation- und Grünflächen
		Umgang mit Bodenaushub	Verwertung geeigneten Bodenaushubs innerhalb des Geltungsbereichs bzw. externe Entsorgung ungeeigneten Aushubs entsprechend den Vorgaben der LAGA-Richtlinie
		Vorkommen von Kampfmitteln im Boden	Hinweise zum Vorkommen von Kampfmitteln, Maßnahmen zur Erkundung und zur Kampfmittelräumung, Hinweise bei Bodeneingriffen
Wasser	Umweltbericht , Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018 Fachgutachten: - Altlasten , Kühn Geoconsulting, 2015 - Ver- und Entsorgungskonzept , TGA Engelke Consulting, 2017 - Retentionsraumberechnung Vermessungsbüro Pilhatsch, Stand 20.04.2017 - Hinweis zum Retentionsraum , Kühn	Grundwasser	Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes durch Versiegelung Altlasten durch ehemaligen Werksbetrieb mit z. T. bis ins Grundwasser hineinragenden Auffüllungen, Abdichtungsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation in Bezug auf Boden-Grundwasser
		Regenwasser	Separate Fassung von unbelastetem Oberflächenwasser/ Regenwassereinleitung in den Main, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
		Hochwasser	Auswirkung durch Reduzierung, Beibehaltung oder Erweiterung des

	<p>Geoconsulting, Stand 03.08.2017</p> <p>Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abwasserverband Main Taunus, Stellungnahme vom 24.01.2017 und vom 22.01.2018 - Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 3/31.2, Stellungnahme zum Hochwasserschutz und Abwässern vom 08.02.2017 und vom 06.02.2018 - Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum, Stellungnahme zu § 1a Abs. 3 BauGB vom 07.02.2018 - Der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Stellungnahme zu § 1a Abs. 3 BauGB vom 14.02.2018 		<p>Retentionsraums und Schutz des Überschwemmungsbereichs der HQ-100 Linie, Bewertung, Maßnahmen und Risiken.</p>
		Schmutzwasser	Berechnung/Bemessungsmethoden des Schmutzwasserabflusses
		Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer Schwarzbach	Strukturverbessernde Maßnahme am Gewässer, Bewertung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
		Radweg und Ufergestaltung am Main	Rückbau der Uferbefestigung am Main und Verlegung des Radwegs
Klima	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachgutachten Verkehr AS+P Albert Speer + Partner GmbH, 25.10.2017 	Klimatische Bedingungen	Auswirkungen und Maßnahmen in Bezug auf kleinklimatische Bedingungen, Regionalklima
		lufthygienischen Situation/ Emissionen	Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Auswirkung von Haustechnikanlagen auf Emissionen, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
Biotope	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme des BUND LV Hessen e.V. vom 17.02.2017 <p>Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum, Stellungnahme zu § 1a Abs. 3 BauGB vom 25.02.2017 - Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Stellungnahme zu § 1a Abs. 3 BauGB vom 21.02.2017 	Biotopstrukturen und Vegetationsbestand	<p>Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen und der Quartiersentwicklung auf Bäume, Strauchbewuchs, Ruderalfluren und Fassadenbewuchs und das Artenspektrum, Bewertung, Maßnahmen und Risiken</p> <p>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB bei Konversionsflächen, Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation insbesondere Begrünung im Viertel (Dachbegrünung)</p> <p>Verschiebung des Radwegs nach Norden um einen naturnahen Uferbereich zu schaffen.</p>
Flora	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p>	Floristische Artenvielfalt	Bewertung Verlust der Brachstadien und Einfluss auf Pionierarten, Pflanzenarten der Biotypen Hausgärten/ Freizeitgärten/ gärtnerische Anlagen, Bewertung, Maßnahmen und Risiken

<p>Fauna und Artenschutz</p>	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Stellungnahme zu Fledermäusen, Girlitz, Klappergrasmücke und Stieglitz vom 21.02.2017 - Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 3/31.2, Stellungnahme zu Natura 2000 Gebieten vom 08.02.2017 und vom 06.02.2018 	<p>Faunistische Artenvielfalt</p>	<p>Verlust von Brach- und Ruderalflächen und Auswirkung auf den Lebensraum von Tieren. Auswirkung der Anwesenheit von Menschen, Hunden und Katzen</p> <p>Artenliste im Untersuchungsgebiet nachgewiesener Pflanzen, Erhalt der Natura-2000-Gebiete</p>
<p>Landschaftsbild</p>	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme und Nutzungskonzeption, Büro für Industriearchäologie + Planinghaus Architekten BDA, 2015 <p>Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme zum Denkmalschutz vom 31.01.2017 und 15.02.2018 - Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Stellungnahme zum Denkmalschutz vom 21.02.2017 	<p>Erscheinungsbild des Phrix- Geländes</p>	<p>Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gebäude sowie bauliche Ergänzung und Sanierung zur Aufwertung des Erscheinungsbildes Einwirkung in den Uferbereich durch einen Weg</p> <p>Kennzeichnung denkmalgeschützter Gebäude, Kennzeichnung der Gebäude in der Umgebung von Kulturdenkmälern, Kennzeichnung der denkmalgeschützten Grünzone</p>
<p>Mensch (Erholung)</p>	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Regionalvorstand, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Stellungnahme zum Radweg vom 09.02.2017 	<p>Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit</p>	<p>Zugänglichmachung des Geländes, insb. Uferbereichs für die Öffentlichkeit, neuer Fuß/Radweg am Mainufer</p>

Mensch (Lärm)	<p>Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnische Stellungnahme KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand vom 31.07.2018 - Schalltechnische Untersuchung, KREBS+KIEFER FRITZ AG, 2017 - Fachgutachten Verkehr AS+P Albert Speer + Partner GmbH, 25.10.2017 <p>Behörden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hessen Mobil, Straßen-/Verkehrsmanagement, Stellungnahmen vom 13.01.2017 und 29.01.2018 - Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Stellungnahmen vom 21.02.2017 und 14.02.2018 - Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 3/31.2, Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 08.02.2017 - Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 3/31.2, Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 06.02.2018 	Verkehrslärm	Schalltechnischen Untersuchungen des Verkehrslärms (Straße, Schiene Wasser) Verkehrsentwicklung durch Vorhaben, Erschließung, Öffentlicher Personennahverkehr
		Fluglärm	Schalltechnische Untersuchungen Fluglärm, Auswirkungen, Bewertung und Maßnahmen
		Anlagenlärm	Schalltechnische Untersuchungen Anlagenlärm, Einhaltung der Lärmrichtwerte zur Nachtzeit, Vermeidung von Lärmkonflikten
Mensch (Gesundheit)	<p>Umweltbericht Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018</p> <p>Fachgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffkataster, Kühn Geoconsulting, 2017b - Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1, Verschattung, ADU Cologne 2017 	Bodenverunreinigungen	Geländeauffüllungen mit Schadstoffhaltigen Schlacken, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
		Schadstoffe in der Bausubstanz	Gefahrstoffe an Gebäuden, welche saniert werden müssen, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
		Lufthygiene	Hausbrand und Verkehr als wesentliche Emissionsquellen, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
		Wärmebelastung	Schaffung Klimaaktiver Strukturen für Beschattung und Verdunstung, Bewertung, Maßnahmen und Risiken

		Besonnung/Verschattung	Anforderungen an die ausreichende Belichtung und Besonnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen, allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
Mensch (Energie)	Behörden: - Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Stellungnahme vom 14.02.2018	Energieversorgung im Plangebiet	Anregung zum Bau einer Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung
Kultur- und Sachgüter	Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018 Fachgutachten: - Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme und Nutzungskonzeption, Büro für Industriearchäologie + Planinghaus Architekten BDA, 2015 Behörden: - Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme zum Denkmalschutz vom 31.01.2017 und 15.02.2018	Sicherung und Erhalt denkmalgeschützter Industriebauten	Kulturgüterschutz, für die Denkmalpflege bedeutsame Bausubstanz als Zeugnis der Industriekultur, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
		Brandgräber der Spätbronzezeit und Siedlungsfunde des Neolithikums	Bodenfunde im Umfeld und Schutzmaßnahmen, Bewertung, Maßnahmen und Risiken
Wechselwirkung	Umweltbericht, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 31.07.2018	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Problem- bzw. Wirkungsverschiebungen, durch bestimmte Schutzmaßnahmen, Bewertung, Maßnahmen und Risiken

Der Umweltbericht enthält außerdem Auszüge und Daten aus den in der Anlage zum Umweltbericht genannten öffentlichen Datenbanken wie Geoportal Hessen, Geoportal Planungsverband Frankfurt Rhein/Main, Hessenviewer, des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bundesamt für Naturschutz, dem Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, dem Hessischen Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz sowie den Informationen aus dem Umweltvorsorgeatlas des Umlandverband Frankfurt.

Hattersheim am Main, den 26.09.2018

gez. Klaus Schindling
Bürgermeister

Anlage:
Geltungsbereich (ohne Maßstab)

