



Stadtteil Okriftel

**Bebauungsplan N101
„Phrix“**

**ABWÄGUNG
GEM. § 1 ABS. 7 BAUGB**

**BETEILIGUNG:
15.01.2018 BIS 16.07.2018**

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

Stand: 31.07.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	4
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	4
II. Beteiligung der Öffentlichkeit	5
2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit	6
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	6
II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	27
III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27
IV. Änderungen im Bebauungsplan.....	30

1. Vorbemerkung

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Mit Schreiben vom 27.12.2017 und E-Mail vom 14.06.2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbarkommunen, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplans N101 „Phrix“ eingeholt. Insgesamt wurden 47 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 30 Stellen nicht geantwortet haben:

- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.
- Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V.
- BUND LV Hessen e.V.
- Büro für Frauenfragen der Stadt Hattersheim am Main
- Deutsche Bahn Service Immob. AG, Niederlassung Frankfurt
- Deutsche Telekom AG T-Com, TI NL Mitte
- Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
- Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau
- Hessenwasser GmbH & Co. KG
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- IHK Geschäftsstelle Bad Homburg
- Katholische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Landrat des Main-Taunus-Kreises, Straßenverkehrsamt
- Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
- Magistrat der Stadt Kelsterbach
- Main-Taunus-Kreis, Amt für Jugend, Schulen und Kultur
- Main-Taunus-Kreis, Gesundheitsamt
- Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- Pledoc
- RWE Westfalen-Weser-Ems
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Syna GmbH
- Verband Hessischer Fischer
- Wanderverband Hessen e.V.
- Wehrbereichsverwaltung IV
- Westnetz GmbH

Bei den 17 Antworten haben 3 Stellen mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um:

- Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

- Magistrat der Stadt Raunheim
- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main

II. Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 21.12.2017 wurde im Stadtanzeiger der Stadt Hattersheim am Main die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum vom 15.01.2018 bis 16.02.2018 bekanntgemacht. Aufgrund eines Formfehlers im Bekanntmachungstext musste die Öffentlichkeitsbeteiligung erneut bekannt gemacht werden. Dies erfolgte am 08.02.2018 im Stadtanzeiger der Stadt Hattersheim am Main. Durch die erneute Bekanntmachung wurde eine neue Frist für die Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.02.2018 bis 19.03.2018. Die bereits im Zeitraum vom 15.01.2018 bis 16.02.2018 eingegangenen Stellungnahmen wurden in gleicher Weise berücksichtigt wie die im Zeitraum 16.02.2018 bis 19.03.2018 eingegangenen Stellungnahmen. Im Rahmen der ersten Frist ging eine Stellungnahme ein. Im Rahmen der zweiten Frist ging keine Stellungnahme ein.

2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit

Bedenken und Anregungen, die während der Beteiligungsfrist eingegangen sind, sowie im Einzelnen die vorgesehene Beschlussempfehlung hierzu.

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

T 1 Abwasserverband Main-Taunus

Schreiben vom 22.01.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

1. Zum sachgerechten Umgang mit Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus der Stellungnahme vom 24.01.2017 wurden gemäß der beschlossenen Abwägung der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Dies wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

2. Zum sachgerechten Umgang mit Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Bei der nächsten Aktualisierung der SMUSI-Berechnung in etwa 3-5 Jahren wird die aktuelle Planung u.a. hinsichtlich der derzeit vorgesehenen 269 Wohneinheiten bzw. der prognostizierten ca. 620 Bewohner und der zukünftigen mittleren Schmutzwassereinleitmenge von ca. 3,5 l/s aus dem Plangebiet entsprechend berücksichtigt.

3. Zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB):

Laut dem Bebauungsplanentwurf sollen zur Bewältigung des verbleibenden (nicht im Plangebiet ausgleichbaren) Ausgleichsdefizit am Schwarzbach in der Gemarkung Okriftel strukturverbessernde hydromorphologische Maßnahmen als sonstige geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus aus-

Beschlussvorschlag:

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

drücklich begrüßt. Der Abwasserverband Main-Taunus ist als Gewässerunterhaltungspflichtiger für den Schwarzbach im Rahmen der weitergehenden Detailplanung frühzeitig zu beteiligen. Ein erster gemeinsamer Ortstermin zur Abstimmung der geplanten Maßnahmen am Schwarzbach fand bereits statt.

4. Zum sachgerechten Umgang mit Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Ansonsten ergeben sich zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme vom 24.01.2017, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, aufgrund des uns nun vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes keine Änderungen oder Ergänzungen.

4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T 2 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Schreiben vom 29.01.2017

Es wurde folgender Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zu den Belangen des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB):

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der hessischen Straßenbauverwaltung keine Einwände. Die hessische Straßenbauverwaltung wurde bereits im Jahr 2017 zu dem o.g. Bebauungsplan, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, um eine Stellungnahme gebeten. Die betroffenen Knotenpunkte wurden laut der vorgelegten Verkehrsuntersuchung als leistungsfähig eingestuft. Seitens der hessischen Straßenbauverwaltung bestanden demnach keine Einwände. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Dies wurde in der Zusammenfassung der frühzeitigen Be-

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

teilung aufgenommen und im weiteren Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

T 3 Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum

Schreiben vom 07.02.2018

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes übermittelt:

Zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB):

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft wird die Nutzungsrevitalisierung der seit vielen Jahren weitgehend ungenutzten Industriebrache zur Schaffung von Wohn- und Mischgebieten ausdrücklich begrüßt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung sowie Wiedernutzung bereits versiegelter Fläche und damit verbundener Verringerung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle geleistet.

Gemäß der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Planunterlagen, können die durch die Planung vorbereitenden Eingriffe nach Ziffer 14 Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung des Umweltberichts nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegolten werden. Die überarbeitete Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt aktuell ein rechnerisches Defizit von -93.008 Biotopwertpunkten, so dass zur Abgeltung des Ausgleichsdefizites auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Meiner mit Stellungnahme vom 25.01.2017 vorgebrachten Anregung des vollständigen Ausgleichs im Geltungsbereich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung konnte damit im Rahmen der Abwägung offensichtlich nicht entsprochen werden.

Zur Bewältigung des Ausgleichsdefizites von -93.008 Biotopwertpunkten ist gemäß Umweltbericht im Geltungsbereich, im Bereich der geplanten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park-

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Der externe Ausgleich soll, wie im Rahmen der Offenlage dargelegt, in Form von strukturverbessernden, hydromorphologisch wirksamen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie auf städtischen Flächen am Schwarzbach (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/1 und 217/4 sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3), Fließkilometer 0,550 – 0,600 und 0,700 -1,225 km erfolgen. Die Flächen liegen in zwei Teilgelungsbereichen des seit 18.03.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans N 83 „Gewerbegebiet Voltastraße“ der Stadt Hattersheim am Main (VE1 und VE2). Im Rahmen des zugehörigen Bauleitplanverfahrens wurde für die dort definierten Maßnahmen ein Aufwertungspotential von 377.143 Biotopwertpunkten (BWP) gutachterlich ermittelt („Umsetzung des IKSR Masterplan Wanderfische Rhein in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen gemäß WRRL und HWSK am Schwarzbach im Taunus“, Sydro Consult, April 2012, im Auftrag des Abwasserverbandes Main Taunus).

Da für das Gewerbegebiet Voltastraße anteilig nur 116.062 BWP benötigt werden, soll auch der Ausgleich für den Bebauungsplan N 101 „Phrix“ in Höhe von 88.458 BWP über die Gewässerrenaturierungsmaßnahme erfolgen.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises bedarf es keiner gesonderten zusätzlichen Sicherung des Ausgleichs, da dieser auf städtischen und damit verfügbaren Flächen gewährleistet werden kann

anlage, auf ca. 650 m² die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche geplant.

Weiterhin ist ein externer Ausgleich in Form von strukturverbessernder, hydromorphologisch wirksamer Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie im nordöstlichen Bereich von Okriftel auf städtischer Eigentumsfläche am Schwarzbach geplant. Die Verbuchung soll abschließend über das Ökokonto der Stadt Hattersheim am Main erfolgen.

Gemäß Ziffer 14.3 des Umweltberichts ist hierzu die Entfernung des Uferbaus und Schaffung von Sohlstrukturen mit dem Ziel der Förderung der Strömungsdiversität am Schwarzbach geplant. Die Maßnahme ist Teil des Pilotprojekts „Umsetzung des IKSR Masterplans Wanderfische Rhein in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen gemäß WRRL und HWSK am Schwarzbach im Taunus“ der Sydro Consult aus dem Jahre 2012 im Auftrag des Abwasserverbands Main-Taunus.

Da das Konzept für die externe Ausgleichsplanung noch nicht hinreichend konkretisiert ist, ist die abschließende konkrete Festlegung des extern erforderlichen Ausgleichs spätestens bis zum Satzungsbeschluss herbeizuführen. Dies soll unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden erfolgen. Soweit von der Plankonkretisierung auch landwirtschaftliche Flächen betroffen sind, so bitte ich um Einbeziehung auch meiner Behörde in die Plankonkretisierung der externen Ausgleichsmaßnahmenplanung am Schwarzbach.

Fachbehördlicherseits wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme am Schwarzbach, durch Entfernung des Uferbaus und Schaffung von Sohlstrukturen, nach Wasserrecht um einen Gewässerausbau handelt, die einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf. Dies ist als Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

und die Maßnahme in das Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) als gewidmete Ausgleichsfläche eingetragen wird. Eine entsprechende Beschlussfassung, dass die im Eigentum der Stadt stehenden Flächen als Ausgleich für den Bebauungsplan „PHRIX“ fungieren, durch das zuständige städtische Gremium, genügt als Selbstbindung. Da zudem ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist insgesamt eine ausreichende rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme gegeben.

Nach planerischer Konkretisierung bzw. Umsetzung der strukturverbessernden, hydromorphologisch wirksamen Maßnahmen ist eine genaue Ermittlung des Ausgleichspotentials möglich. Auf dieser Grundlage kann dann auch eine, z.B. über Prozentanteile ermittelbare, räumliche Flächenunterteilung vorgenommen werden, die dann als Grundlage für entsprechende Einträge in das Ausgleichsflächenkataster bzw. NATUREG genutzt werden kann.

Der verbleibende und nach Konkretisierung bzw. Umsetzung der Maßnahme zu ermittelnde Überschuss (nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 170.000 BWP) soll dann dem Ökokonto der Stadt Hattersheim gutgeschrieben werden.

Nach erfolgter Vorabstimmung vom 22.11.2017 zwischen der Stadt Hattersheim am Main und der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums, der Unteren Wasserbehörde und dem Abwasserverband Main-Taunus wird der erforderliche Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung der geplanten Maßnahmen vorbereitet und voraussichtlich Ende August 2018 vorgelegt.

Die hierzu gehörende Genehmigungsplanung stellt dann die weitere Konkretisierung der Ausgleichsplanung dar und erfolgt auf Vorhabenebene. Sofern von der Plankonkretisierung auch landwirtschaftliche Flächen betroffen sein sollten, wird das Amt für den ländlichen Raum einbezogen. Da die Flächenverfügbarkeit gegeben ist und somit der mögliche Ausgleich als gewährleistet angesehen werden kann,

Anschließend bitte ich gemäß § 2 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

bedarf es zum Satzungsbeschluss keiner weiteren Präzisierung der Ausgleichsmaßnahme.

Nach Genehmigung der Maßnahme ist deren zeitnahe Umsetzung vorgesehen. Im Rahmen einer telefonischen Rücksprache am 25.04.2018 mit dem RP Darmstadt als verfahrensführende Behörde (Telefonat Herr Kappes, Götte Landschaftsarchitekten GmbH mit Frau Boxen, RP Darmstadt Abt. IV Arbeitsschutz & Umwelt Wiesbaden, Dez 41.2 Oberflächengewässer) wurde bestätigt, dass die notwendige wasserrechtliche Genehmigung für die Maßnahme als in Aussicht gestellt angesehen werden kann.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Ausgleichsmaßnahme am Schwarzbach und dessen Zuordnung zum Bebauungsplan N 101 „Phrix“ sowie zur damit verbundenen Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Hessisches Wassergesetz (HWG) aufgenommen.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum wird über das Abwägungsergebnis informiert.

T 4 Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

Schreiben vom 14.02.2018

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

1. Zu den Belangen des Naturschutzes und zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 3 BauGB):

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie müssen rechtlich gesichert werden. Darauf wird im Umweltbericht, S. 76 hingewiesen. Weiterhin ist geplant, eine Verbuchung über das Ökoko-Konto der Stadt Hattersheim vorzunehmen. Nach unserem Kenntnisstand liegt der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag zur Anerkennung der Maßnahme mit entsprechenden Unterlagen bisher

Beschlussvorschlag:

1. Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Der externe Ausgleich soll, wie im Rahmen der Offenlage dargelegt, in Form von strukturverbessernden, hydromorphologisch wirksamen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie auf städtischen Flächen am Schwarzbach (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/1 und 217/4 sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3), Fließkilometer 0,550 – 0,600 und 0,700 -1,225 km erfolgen. Die Flächen liegen in zwei Teilgelungsbereichen des Bebauungsplans N 83

nicht vor. Im Umweltbericht fehlt auch eine genaue Bilanzierung und Beschreibung der konkreten Maßnahmen, die in Zusammenhang mit der Wasserrahmenrichtlinie durchgeführt werden sollen. Entsprechende Unterlagen aus dem Pilotprojekt „Umsetzung des IKSR Masterplans Wanderfische Rhein in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen gemäß WRRL und HWSK am Schwarzbach im Taunus“, Sydro Consult, April 2012 sollten dem Umweltbericht beigelegt werden.

Nach unserem Kenntnisstand ist ein Teil der Maßnahmen einem anderen Bebauungsplan („Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“) zugeordnet worden. Die Maßnahmen am Gewässer sind nach unserer Einschätzung für die jeweiligen Bebauungspläne voneinander abzugrenzen, zu bilanzieren und den jeweiligen Plangebieten planerisch zuzuordnen.

Ob es alternativ ausreicht, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für die Sicherung der geplanten Maßnahmen am Schwarzbach für den Bebauungsplan Phrix abzuschließen, müsste im weiteren Verfahren von der Stadt geprüft werden und zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt werden.

Da die Kosten noch nicht bekannt sind, ist eine anteilmäßige Zuordnung des Baches zu den jeweiligen Bebauungsplänen noch nicht konkret möglich. Diese Variante wurde bei einem Gespräch im Landratsamt mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde am 20.09.2017 von der Stadt angefragt und bedarf einer rechtlichen Prüfung.

„Gewerbegebiet Voltastraße“ der Stadt Hattersheim am Main (VE1 und VE2). Im Rahmen des zugehörigen Bauleitplanverfahrens wurde für die dort definierten Maßnahmen ein Aufwertungspotential von 377.143 Biotopwertpunkten (BWP) gutachterlich ermittelt („Umsetzung des IKSR Masterplan Wanderfische Rhein in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen gemäß WRRL und HWSK am Schwarzbach im Taunus“, Sydro Consult, April 2012, im Auftrag des Abwasserverbandes Main Taunus).

Nach erfolgter Vorabstimmung vom 22.11.2017 zwischen der Stadt Hattersheim am Main und der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums, der Unteren Wasserbehörde und dem Abwasserverband Main-Taunus wird der erforderliche Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung der geplanten Maßnahmen vorbereitet und spätestens Ende August 2018 vorgelegt.

Die beteiligten Behörden haben bereits die Genehmigungsfähigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestätigt. Nach Genehmigung der Maßnahme ist deren zeitnahe Umsetzung vorgesehen.

Da für das Gewerbegebiet Voltastraße anteilig nur 116.062 BWP benötigt werden, soll auch der Ausgleich für den Bebauungsplan N 101 „Phrix“ in Höhe von 88.458 BWP über die Gewässerrenaturierungsmaßnahme auf städtischen Flächen erfolgen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Ausgleichsmaßnahme am Schwarzbach und dessen Zuordnung zum Bebauungsplan N 101 „Phrix“ aufgenommen.

Eine Beschreibung der konkret geplanten und bislang definierten Maßnahmen wird ergänzend in den Umweltbericht aufgenommen. Die in den Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans N 83 gelegenen Ausgleichsflächen sind hinreichend groß und mit ausreichendem Aufwertungspotenzial versehen, um in jedem Falle den Ausgleich für die beiden Bebauungspläne sicherstellen zu können.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.05. (zwischen Frau Minhorst, UNB und Herrn

Kappes, Götte Landschaftsarchitekten GmbH) bedarf es zur Sicherung des Ausgleichs nach Auffassung des Rechtsamtes des Main-Taunus-Kreises dann keiner gesonderten Vereinbarung bzw. vertraglichen Regelung, wenn der Ausgleich auf städtischen und damit verfügbaren Flächen gewährleistet werden kann. Eine entsprechende Beschlussfassung, dass die im Eigentum der Stadt stehenden Flächen als Ausgleich für den Bebauungsplan „PHRIX“ fungieren, durch das zuständige städtische Gremium, genügt als Selbstbindung.

Die Maßnahme wird in das Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) als gewidmete Ausgleichsfläche eingetragen. Da zudem ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist insgesamt eine ausreichende rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme gegeben, so dass auch auf einen Grundbucheintrag bzgl. der Zweckbindung „naturschutzrechtlicher Ausgleich“ verzichtet werden kann.

Nach planerischer Konkretisierung bzw. Umsetzung der strukturverbessernden, hydromorphologisch wirksamen Maßnahmen ist eine genaue Ermittlung des Ausgleichspotentials möglich. Auf dieser Grundlage kann dann auch eine, z.B. über Prozentanteile ermittelbare, räumliche Flächenunterteilung vorgenommen werden, die dann als Grundlage für entsprechende Einträge in das Ausgleichsflächenkataster bzw. NATUREG genutzt werden kann.

Der verbleibende und nach Konkretisierung bzw. Umsetzung der Maßnahmen am Schwarzbach zu ermittelnde Überschuss (nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 170.000 BWP) soll dann dem Ökokonto der Stadt Hattersheim am Main gutgeschrieben werden. Hierbei kann dann auch eine, z.B. über Prozentanteile ermittelbare räumliche Flächenunterteilung vorgenommen werden, die dann als Grundlage für entsprechende Einträge in das Ausgleichsflächenkataster bzw. Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) genutzt werden kann.

2. Zu den Belangen des Naturschutzes sowie des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und Nr. 9 BauGB)

Der Naturschutzbeirat fordert eine weitere Verlegung des Radweges nach Norden. Das massiv mit Wasserbausteinen befestigte Ufer sollte in Teilen zurückgebaut werden, um in Verbindung mit einer Uferabflachung kleine Buchten anzulegen. Damit soll das Ufer naturnäher gestaltet werden.

2. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Der Rad- und Fußweg wurde im Zuge von Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits nach Norden verschoben. Eine weitere Verlegung des Weges nach Norden kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse, der damit einhergehenden Zerschneidung der privaten Grünfläche sowie der Nichteinhaltung eines Abstandes zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nicht erfolgen.

Im Bebauungsplan wurde der Bereich zwischen dem Weg und dem Main als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die als naturnaher Uferbereich zu entwickeln ist. Die Anregung das Ufer zurückzubauen und Buchten anzulegen, steht im Widerspruch zu der bestehenden Altlastenproblematik, nach der Bodeneingriffe im Uferbereich (einschließlich im Bereich der südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen) möglichst vermieden werden sollen.

3. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn entsprechend der schallschutztechnischen Untersuchung der Fa. Krebs + Kiefer Fritz AG vom 24.10.2017 an diejenigen Fassaden, bei denen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes festgestellt wurde, eine Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht zulässig ist, außer sie dienen nur zur Belichtung und die Räume werden von Fenstern anderer Fassaden belüftet. Im Planentwurf sind derartige textliche Festsetzungen getroffen. Die Darstellung, insbesondere im Plan selbst, ist allerdings so unübersichtlich, dass sie nicht uneingeschränkt nachvollzogen werden kann.

3. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen der Abwägung wurde ein Termin beim Main-Taunus-Kreis zum Thema Immissionsschutz im Bebauungsplanentwurf N101 „Phrix“ vereinbart. Die Behörde erklärte in diesem Termin, dass inhaltlich keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen, sondern dass es lediglich Schwierigkeiten bei der Nachvollziehbarkeit der Plandarstellung gab. Konkret handelt es sich dabei um zwei Aspekte, zum einen sollte die Begrifflichkeit „in Pfeilrichtung“ näher erläutert werden, zum anderen fehlt an einer Stelle in den textlichen Festsetzungen der Bezug zur DIN 4109. Zudem wurden dem zuständigen Bearbeiter die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Detail erläutert. Aus Sicht der Behörde waren diese Erläuterungen für das Verständnis ausreichend. Es sind keine inhaltlichen Korrekturen notwendig. Hinsichtlich

4. Zu den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7f und 1a Abs. 5 BauGB):

Seitens des Klimaschutzmanagements bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgebracht.

Die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) stellt insbesondere in einem kompakten Baugebiet eine energieeffiziente und klimaschonende Wärmeversorgung dar. In den Unterlagen wird mehrfach die Absicht erwähnt Blockheizkraftwerk(e) zu errichten (z.B. Begründung S. 43, Umweltbericht S. 67, Städtebaulicher Vertrag S.11).

Wir regen an, Standorte für KWK-Anlagen durch Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer entsprechenden Zweckbestimmung zu sichern.

Weiterhin wird angeregt im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität für eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der Quartiersgarage bei Beachtung von § 2 Abs. 3 der Hessischen Garagenverordnung (GaV) vom 17.11.2014: „Garagen müssen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze, bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze, muss mindestens 5 % betragen.“

einer Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen in der Plandarstellung wird es eine Klarstellung des Begriffes „Pfeilrichtung“ geben. An einer anderen Stelle in den textlichen Festsetzungen wird zur Klarstellung der Bezug zur DIN 4109 ergänzt. Die Behörde hat dieser Vorgehensweise ausdrücklich schriftlich zugestimmt (siehe Anlage 1).

4. Den Anregungen wird bereits teilweise entsprochen bzw. nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Ver- und Entsorgungskonzept vorgesehene(n) Anlage(n) mit Kraft-Wärme-Koppelung (Blockheizkraftwerke) können im derzeitigen Stadium der Gebäudeplanung noch keine konkreten Standorte verortet werden. Im Ver- und Entsorgungskonzept wird unter 7. Energiekonzept darauf verwiesen, dass es sich lediglich um ein Schema eines möglichen Energiekonzeptes handelt.

Eine Ausstattung der Quartiersgarage gemäß § 2 Abs. 3 GaV ist grundsätzlich möglich. Eine Regelung hierzu ist aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB keine geeignete Rechtsgrundlage ist. Allein die Berücksichtigung der Elektromobilität führt nämlich nicht zu einer Vermeidung oder Verringerung von Verkehr gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

5. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Löschwasserversorgung und das Hydrantensystem für den Geltungsbereich sind gemäß den DVGW-Regelwerken (Wasserversorgung, Rohrnetz, Löschwasser) Arbeitsblatt W 405 sowie für Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten (Merkblatt W 331) sicherzustellen.

5. Der Anregung wird bereits entsprochen.

Für die Gebäude ist in Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 l/m) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Gemäß Schreiben der Stadtwerke vom 22.03.2017 ist eine ausreichende Feuerlöschmenge aus den angrenzenden Trinkwasserleitungen in der Rheinstraße und Kirchgrabenstraße/Ellenbogengasse gegeben.

T 5 Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE

Scheiben vom 15.02.2018

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB):

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG in der textlichen Fassung sowie der Begründung sind korrekt.

Die im Umweltbericht unter Punkt 9.7 getätigte Einschätzung, aufgrund der industriellen Vornutzung und Überprägung sei die Erhaltung von Bodendenkmälern „als sehr gering“ einzuschätzen, ist nicht nachvollziehbar, da die bekannten Bodenfunde 1933, also während der industriellen Nutzung des Geländes auftraten. Der hier gleichfalls getätigte Verweis auf § 20 HDSchG ist gleichfalls zu korrigieren, die Verpflichtung zur Fundmeldung wird durch § 21 HDSchG geregelt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE ist aufgrund der bereits in der Vergangenheit vorgekommenen Bodenfunde auf dem ehemaligen Industriegelände die Möglichkeit weiterer Funde gegeben. Der Umweltbericht wird korrigiert bzw. der Sachverhalt entsprechend beschrieben.

Ebenso wird der Verweis zur Fundmeldung unter Punkt 9.7 des Umweltberichts dahingehend geändert, dass auf § 21 HDSchG als Rechtsgrundlage verwiesen wird. In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

T 6 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III/31.2

Scheiben vom 06.02.2017

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

1. Zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Im Hinblick auf die Dichtewerte des RPS/RegFNP 2010 (Ziel Z3.4.1-9) verweise ich auf die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017, mit der die Abweichung von den Dichtewerten zugelassen wurde. Diese wurde Ihnen mit Bescheid vom 9. Januar 2018 zugestellt und ist entsprechend in die Begründung einzuarbeiten.

2. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird hinsichtlich der Thematik Immissionsschutz ange-regt, die vom schalltechnischen Gutachter FRITZ AG im Bericht Nr. 20158032-ASS-2, Stand 24.10.2017 dargelegten Lärm-minderungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen und die Einhaltung sicherzustellen.

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

1. Zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) überwiegend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt, ein schmaler Streifen am westlichen Rand als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand sowie der Streifen entlang des Mains als Grünfläche usw. Insoweit bestehen zunächst im Hinblick auf die Flächendarstellungen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand ist von der Planung nur in einem geringen Teil in nicht raumbedeutsamer Größe tangiert.

Beschlussvorschlag:

1. Der Anregung wird entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen zur Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 wird in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

2. Der Anregung wird bereits entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Sämtliche vorgeschlagenen Lärm-minderungsmaßnahmen der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 24.10.2017 wurden einer juristischen Prüfung unterzogen und soweit rechtlich zulässig in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB):
Bezüglich der teilweisen Lage des Planbereichs im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen handelt es sich um eine zulässige Umstrukturierung im Siedlungsbestand. Schutz-zonen nach Fluglärmschutzgesetz sind nicht berührt.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert keine Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete. In den Planunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebiets DE 5916-402 „Untermainschleusen“ kommt. Gegen die Erteilung einer landschafts-schutzrechtlichen Genehmigung für die sehr kleinräumige Flächeninanspruchnahme durch den Planungsbestandteil „Verlängerung des bestehenden Radwegs“ in der Zone I des Landschafts-schutzgebiets „Hessische Mainauen“ vom 20. Juli 1987 (StAnz. S. 1734), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2015 (StAnz. S. 48) bestehen keine Bedenken, sofern dadurch der vorhandene Baumbestand nicht geschädigt wird. Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In der Begründung und im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass in Bezug auf die geplante Radwegetrasse im Landschaftsschutzgebiet für einen hierdurch betroffenen Baum eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.
4. Zum sachgerechten Umgang mit Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):
Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden kann hinsichtlich der Thematik Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz dem Bebauungsplan N101 „Phrix“ zugestimmt werden. Die vorgesehene Entwässerungsplanung ist mit mir abgestimmt worden. Der erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis-
4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

trag für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Main soll mir vorgelegt werden.

5. Zu den Belangen der Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird hinsichtlich der Thematik Bergaufsicht auf die Ausführungen zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen. Demnach sind durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T 7 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Scheiben vom 14.02.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zur Pflicht den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB):

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 09.02.2017 dargelegt, bestehen zu der geplanten Umnutzung des ehemaligen Phrixgeländes hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Der Bebauungsplan – der überwiegend ein Wohn- und Mischgebiet festsetzt – weicht teilweise von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 ab. Eine Anpassung an diese Flächenänderung sowie eine Änderung der Darstellung des Vor-

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ranggebietes des Regionalparkkorridors, der überörtlichen Radroute und des Mainradweges kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechts-wirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrfachausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit der Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

T 8 Polizeidirektion Main-Taunus

Scheiben vom 19.06.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie zu den Belangen des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB):

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Ruhender Verkehr:

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention:

Die Polizei macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt mit einzubeziehen.

T 9 Amprion GmbH

Scheiben vom 19.06.2018

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungs-

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

plans übermittelt:

Zu den Belangen der Versorgung mit Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie in der Planzeichnung vom 21.11.2017 eingetragen, verlaufen keine Höchstspannungsleitungen von Amprion.

Die geplante externe Ausgleichsmaßnahme „Am Schwarzbach“ (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/1 und 217/4 sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3) liegt teilweise im Schutzstreifen der 110 / 380 kv-Höchstspannungsfreileitung Koblenz – Kelsterbach, Bl. 4503 (Maste 1311 bis 1311).

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen kann dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 2) im Maßstab 1:2000 vom 14.06.2018 entnommen werden. Amprion weist darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Die Zustimmung von Amprion zu den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die nachfolgend aufgeführten Bedingungen eingehalten werden:

- Im Bereich des Höchstspannungsmastes 1312 werden keine weiteren Geländeabträge Richtung Höchstspannungsmast vorgenommen.
- Die Böschung des Bachlaufs ist im Mastbereich so anzulegen, dass sie dauerhaft erhalten bleibt.
- Geplante Ausgleichsmaßnahmen sind im Vorfeld mit Amprion abzustimmen.

Nach Planungsabschluss sind Amprion baureife Planunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der nun eingereichten Fassung bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken.

Das Antwortschreiben der Amprion GmbH wurde auch namens und im Auftrag der Innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin bzw. Syna GmbH als Besitzerin und Betreiberin,

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Das Vorhandensein der Höchstspannungsfreileitung im Bereich der externen Ausgleichsflächen ist bekannt. Die geplanten wasserbaulichen Maßnahmen nehmen keinen Einfluss auf die Freileitung, insbesondere ist kein Geländeabtrag Richtung Mast vorgesehen und auch Veränderungen des Böschungsverlaufs sind nicht geplant. Im Übrigen werden die Maßnahmen vor Ausführung mit Amprion abgestimmt.

Die Hinweise zur Planübermittlung nach Satzungsbeschluss sowie zur vorgenommenen Abstimmung mit der Innogy Netze GmbH und der Syna GmbH werden zur Kenntnis genommen.

denen die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde, erstellt. Die technische Abstimmung hat die Amprion GmbH vorgenommen.

T 10 Fraport AG

Scheiben vom 27.06.2018

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB):

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 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 m ü. NN.) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 a) 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.

Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich jedoch, worauf zutreffend in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen wird, innerhalb 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 Misch-

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprochen.

Im Bebauungsplan sind drei Bestandsgebäude (Nr. 25, Nr. 28 und Nr. 29) von der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs betroffen. Für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen wurden Höchstmaße der Höhen baulicher Anlagen von 125,5 bis 135,0 m ü. NHN. festgesetzt. Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben und einer Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die betroffenen Gebäude Nr. 25, Nr. 28 und Nr. 29 wurden gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz als Einzelkulturdenkmale erkannt. Die formelle Eintragung in das Denkmalschutzverzeichnis wird in Kürze durchgeführt (siehe Anlage 2).

Nach Auskunft der Luftfahrtbehörde (siehe Anlage 3) ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern erst vor der Nutzungsaufnahme z.B. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Dies wird in der Begründung im Kapitel „Belange des Luftverkehrs“ ergänzt.

gebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

T 11 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Scheiben vom 03.07.2018

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB):

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main erscheint es grundsätzlich nachvollziehbar, dass nach Jahrzehntelangem Leerstand einer Industriebranche, währenddessen eine gewerbliche Nachnutzung nicht realisiert werden konnte, eine Umnutzung zu Wohnzwecken angestrebt wird. Dass dies vor allem im Hochpreissegment geschieht, erachten wir als ungünstig. In der Metropolregion wird vor allem bezahlbarer Wohnraum benötigt, den sich beispielsweise auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Handwerksbetrieben leisten können müssen.

Kritisch sehen wir den erneuten Verlust an Gewerbeflächen generell. In der Metropolregion ebenso wie in der Stadt Hattersheim besteht nicht nur ein Bedarf an Wohnbauflächen, sondern auch an Erweiterungsflächen und Reserveflächen für Handwerk und Gewerbe. Die Stadt Hattersheim sollte daher dringend andernorts innerhalb ihrer Gemarkung Gewerbeflächen ausweisen. In diesem Zusammenhang appellieren wir an die Stadt Hattersheim, den eingemieteten Gewerbetreibenden im Plangebiet, die offenbar schon aufgrund der Planungen gekündigt wurden und ihren Standort verlagern müssen, bei der Suche nach einem Ersatzstandort tatkräftige Unterstützung zukommen zu lassen. Ggf. sollte die Stadt Hattersheim auch ihren Einfluss auf den Investor der Wohnbebauung dahingehend nutzen, den ansässigen Gewerbetreibenden ein Verbleiben am Standort zumindest möglichst lange übergangsweise zu ermöglichen, so dass der Zeitdruck für eine Standortsuche

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird bereits teilweise entsprochen.

Die attraktive Lage am Mainufer sowie die aufwändige Wiedernutzbarmachung der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange mit vergleichsweise hohen Erstellungskosten führen zu einem tendenziell eher hochpreisigen Wohnraum.

Die attraktive Lage am Mainufer sowie die Besonderheiten des Plangebiets (u. a. Nutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung, Altlasten, usw.) führen zu erheblichen Mehrkosten gegenüber üblichen Projekten. Es wäre deshalb unverhältnismäßig bzw. unangemessen, bei derartigen Sonderkosten vom Vorhabenträger auch noch die Bereitstellung mietpreisgebundenen Wohnraumes zu verlangen.

Der für dieses Segment bestehende Bedarf wird somit auf dem Phrix-Areal gedeckt. Der vorhandene Bedarf für bezahlbaren Wohnraum wird an anderer Stelle in Hattersheim am Main gedeckt. Der Stadt Hattersheim am Main ist der Bau von Mietpreis gebundenen Wohnungen ein besonderes Anliegen. Daher entstehen u.a. in der Untertorstrasse zwölf mietpreisgebundene Wohneinheiten. Auch im Bereich Urbansmühle sind Mietpreis gebundene Wohnungen vorgesehen. Insgesamt verfügt Hattersheim am Main durch das Angebot der ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaft über einen der höchsten Bestände an Mietpreis gebundenen Wohnungen im Main-Taunus-Kreis.

Das Phrix-Areal im Zentrum des Stadtteils Okriftel ist für gewerbliche Nutzungen mit geringem bzw. ohne Störpotenzial geeignet. Die gewerblichen Nutzungen mit hö-

reduziert wird.

herem Störpotenzial scheiden aus Gründen des Immissionsschutzes hier aus.

Die Zentrumsnähe und die attraktive Lage am Main sind prädestiniert für eine Wohn- bzw. Mischnutzung. Flächen für Handwerk und Gewerbe sind aber an anderen Stellen innerhalb der Stadt Hattersheim am Main möglich. Im Gewerbegebiet „Auf der Roos“ werden immer wieder kleinere Flächen frei. Aktuell ist mit dem Weggang eines Gewerbetreibenden zu rechnen, wodurch sich weitere Spielräume ergeben. Außerdem wird die Stadt im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 Vorschläge für die Deckung des Gewerbebedarfs machen. Die Gewerbetreibenden vor Ort, die aufgrund der geplanten Nutzungen nicht am angestammten Ort verbleiben können, können bei Bedarf unter Mitwirkung der Stabsstelle Wirtschaftsförderung der Stadt Hattersheim am Main Unterstützung bei der Suche nach neuen Flächen erhalten. Ein Verbleib auf dem Phrix-Areal ist auch temporär aus Sicherheitsgründen nicht möglich, da bereits Abbrucharbeiten im Gange sind.

T 12 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Scheiben vom 09.07.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB):

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flughafens Frankfurt. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bei den derzeit geplanten Bauhöhen der Neubebauung (110 m ü NN) sind keine Anlagenschutzbereiche betroffen. Gemäß den Hinweisen in den Beteiligungsdokumenten ist die zuständige Luftfahrtbehörde bei der Errichtung von Baukränen und höheren Bauwerken nach § 12 und auch nach § 18a LuftVG zu beteiligen.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

T 13 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Scheiben vom 10.07.2018

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB):

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. N 101 „Phrix“ bestehen grundsätzlich keine Einwände der NRM.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereichs bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Versorgungsleitungen handelt es sich um Leitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich Rheinstraße und Kirchgrabenstraße. Hierbei sind nur minimale Flächen an den Einmündungsbereichen am Rande des Plan in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden, da das Vorhandensein örtlicher Verkehrsflächen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB notwendig ist. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen besteht keine Absicht den Bestand oder Betrieb der Leitungen zu verändern oder die öffentlichen Flächen zu veräußern. Ansonsten bestehen keine Versorgungsleitungen oder Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH bestehen nach einem Telefonat mit Herrn Runge vom 17.07.2018 keine Bedenken oder Änderungserfordernisse der Planung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 14 Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Schreiben vom 23.07.2018

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes 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) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) 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.

Zur Sicherheit sollte man sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan bei-

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Lage am Rande eines Bombenabwurfgebietes aufgenommen und der Umweltbericht angepasst.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zufügen, 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. Bei der Beauftragung eines Dienstleisters ist 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.

Nach Abschluss der Arbeiten wird um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei gebeten.

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 wird gebeten immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird eine Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich gesehen. 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 soll dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zur Kenntnisnahme zugesendet werden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land

Hessen -Kampfmittelräumdienst- weithin auf eigene Kosten übernehmen.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

N 1 Gemeindevorstand der Gemeinde

Kriftel

Schreiben vom 02.02.2018

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

N 2 Magistrat der Stadt Raunheim

Schreiben vom 23.01.2018

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

N 3 Magistrat der Stadt Frankfurt am Main

Schreiben vom 21.06.2018

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ö 1 Öffentlichkeit 1

Schreiben vom 12.02.2018

Es wurden folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu den Rechtsgrundlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 2a, Nr. 11)

Wir begrüßen eine Neugestaltung des Phrixgeländes. Leider befürchten wir dadurch Nachteile für die jetzige und zukünftige Nutzung/Bebauung unserer Liegenschaft Rheinstr. 17 und legen hiermit Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. N 101 „Phrix“ ein.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Das vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen in Form von Reduzierungsbereich A1 entlang der Rheinstraße wurde aufgrund der Stellungnahme Ö 1 herausgenommen, da die im Bebauungskonzept vorgesehenen baulichen Anlagen durch Anpassungen und Änderungen der Festsetzungen auch ohne diesen Reduzierungsbereich möglich sind. Die Festsetzungen zur Höhe bauli-

Begründung:**Unterschreitung der Abstandsflächen**

Durch die geplante Verringerung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen befürchten wir eine einseitige Benachteiligung bzw. Einschränkung unserer Liegenschaft.

Baulinie

Die an der Westseite geplante Baulinie können wir wegen fehlender Abstandsfläche nicht zustimmen.

Quartiersgarage NICHT festgesetzt

Warum keine Festsetzung? Eine evtl. weitere heranrückende Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet, könnte eine einseitige Einschränkung für unsere Liegenschaft bedeuten.

Fuß- und Radweg

Fuß- und Radweg endet westl. und führt über unsere Parkplätze im Gewerbegebiet. Die Parkplätze sind Teil unserer Baugenehmigung und werden von unseren Mietern genutzt. Fußgänger und Radfahrer müssen das bestehende Straßennetz im Gewerbegebiet mit LKW-Verkehr benutzen.

Rechtsgrundlagen

Zitate verweisen auf veraltete Fassungen (z.B. BauGB, ROG...)

cher Anlagen wurden dahingehend geändert, dass die Abstandsflächen der zulässigen baulichen Anlagen nicht die Straßenmitte der benachbarten Rheinstraße überschreiten können. so

Außerdem wurde die in der Stellungnahme Ö 1 benannte Baulinie an der Rheinstraße so weit verschoben, dass durch zulässige bauliche Anlagen keine Abstandsflächenüberschreitung über die Straßenmitte der Rheinstraße möglich ist.

Im Bereich der im Bebauungskonzept vorgesehenen Quartiersgarage innerhalb des festgesetzten Mischgebiets wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage festgesetzt. Dadurch ist eine heranrückende Wohnbebauung innerhalb dieser Fläche nun nicht mehr möglich.

Weiter südlich ist entlang der Baulinie bereits ein Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm (V2) festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs ist die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig, es sei denn, die Fenster sind nicht offenbar, dienen nur der Belichtung und die Räume werden durch offenbare Fenster an anderen als den o.g. Fassaden belüftet. Dadurch ist eine Betroffenheit von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm in diesem Bereich nicht möglich.

In der Stellungnahme Ö 1 wird auf eine Baulastfläche hingewiesen, die zu einem kleinen Teil von dem geplanten Fuß- und Radweg in Anspruch genommen wird. Die Baulast sieht die Errichtung von insgesamt 39 Stellplätzen auf dem städtischen Grundstück innerhalb der Baulastfläche vor sowie deren Nutzung zugunsten des Grundstücks Rheinstraße 17 (frühere Flurstücksnummer 129/8). Diese 39 Stellplätze können auch genutzt werden, wenn die Baulastfläche verkleinert wird. Da im Grundbuch des betreffenden städtischen Grundstücks keine Grunddienstbarkeit besteht, liegt der Bestand der Baulast ausschließlich im öffentlichen Interesse. Vorrangiges öffentliches Interesse ist im vorliegenden Fall die Nutzung eines klei-

nen Teils der Baulastfläche als Rad- und Fußweg. Der übrige deutlich größere Teil der Baulastfläche – auf dem wie oben erwähnt 39 Stellplätze möglich sind – kann bestehen bleiben. Die Stadt Hattersheim am Main stimmt sich hierzu mit dem durch die Baulast Begünstigten mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung ab. Alternativ kann die Baurechtsbehörde die Baulastfläche auch ganz oder teilweise löschen. Die Stadt Hattersheim am Main hat einen Anspruch auf die teilweise Löschung der Baulast, wenn sie nachweist, dass auf der verbleibenden Baulastfläche ausreichend Platz für 39 Stellplätze ist. Der Festsetzung des Uferweges, und dessen Anbindung an dieser Stelle an die Rheinstraße, wird Vorrang eingeräumt vor der Möglichkeit des durch die Baulast Begünstigten diesen kleineren Teil der Baulastfläche weiterhin nutzen zu können.

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wurde die Fassung des BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) erwähnt, da das Bebauungsplanverfahren nach diesen Rechtsvorschriften abgeschlossen wird. Dies ist möglich aufgrund der Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB. Demnach können abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB Verfahren, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Das Verfahren wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main am 08.09.2016 eingeleitet. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) wurde am 13.01.2017 eingeleitet. Zur Klarstellung wurde ebenfalls die aktuellste Fassung des BauGB in der Auflistung der Rechtsgrundlagen ergänzt.

Die aktuelle Fassung des Raumordnungsgesetzes wurde in den Rechtsgrundlagen ergänzt.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1 Zeichnerischer Teil

Änderung Höhen baulicher Anlagen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit werden die Abstandsflächen zur Rheinstraße durch geänderte Höhenfestsetzungen im Bereich der geplanten Quartiersgarage (Änderung von 109,0 bis 110,0 m ü. NHN auf 109,0 bis 111,0 m ü. NHN, sowie Änderung in einem schmalen Streifen entlang der Rheinstraße auf das Höchstmaß von 108,5 m ü. NHN) eingehalten.

Änderung Höhen baulicher Anlagen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit werden die Abstandsflächen zur Rheinstraße durch geänderte Höhenfestsetzungen in dem sich neu ergebenden Baufenster südlich der Quartiersgarage (Änderung von 109,0 bis 110,0 m ü. NHN auf 109,0 bis 111,0 m ü. NHN, sowie Änderung in einem schmalen Streifen entlang der Rheinstraße auf das Höchstmaß von 108,5 m ü. NHN) eingehalten.

Änderung Überbaubare Grundstücksflächen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird die Baulinie am südwestlichen Rand des sich neu ergebenden Baufensters südlich der Quartiersgarage geringfügig nach Nordosten verschoben um die Abstandsflächen zur Rheinstraße einzuhalten.

Änderung Bereiche der Reduzierung der Maße der Tiefen der Abstandsflächen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit entfällt aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen der Bereich der Reduzierung der Maße der Tiefe der Abstandsflächen „A1“ entlang der Rheinstraße (gegenüber der Liegenschaft Rheinstraße 17).

Änderung Fläche für Quartiersgarage

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird eine Quartiersgarage im Mischgebiet als Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Änderung Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm bzw. vor Anlagenlärm

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird der Vorkehrungsbereich V4 zum Schutz vor Anlagenlärm aufgrund der Festsetzung einer Quartiersgarage an diese angepasst.

Änderung aufschiebend bedingte Festsetzungen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird die als Bezugslinie für die aufschiebend bedingte Festsetzung AB3 (künftig auch AB1) vorgesehene Baugrenze in „L1“ umbenannt, da dort keine mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche, sondern eine Fläche für Quartiersgarage (QGa) festgesetzt wird.

2 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Änderung Festsetzung 4 – Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit entfällt der bisherige Absatz 2 zum bisherigen Bereich A1. Die nachfolgenden Absätze wurden entsprechend angepasst, so dass aus dem bisherigen Absatz 3 Absatz 2 wurde usw.

Änderung Festsetzung 11 – Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird eine Quartiersgarage im Mischgebiet als Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Änderung Festsetzung 12 – Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird eine Klarstellung zum Bezug auf die DIN 4109 sowie ein Wegfall der missverständlichen Bezeichnung (Pfeilrichtung) vorgenommen. Eine Erläuterung erfolgt in der Begründung.

Änderung Festsetzung 15 – Aufschiebend bedingte Festsetzungen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird die als Bezugslinie für die aufschiebend bedingte Festsetzung AB3 (künftig auch AB1) vorgesehene Baugrenze in „L1“ umbenannt, da dort keine mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche, sondern eine Fläche für Quartiersgarage (QGa) festgesetzt wird.

Änderung Festsetzung 15 – Aufschiebend bedingte Festsetzungen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird die Mindesthöhe in Absatz 2 entsprechend der Änderung der Höhen baulicher Anlagen auf 108,5 m Ü. NHN (siehe Änderung zeichnerische Festsetzungen) reduziert.

Änderung Hinweise und Empfehlungen 1 – Denkmalschutz

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird der Hinweis zum Denkmalschutz um den Umgang bei Maßnahmen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmalen ergänzt.

Änderung Hinweise und Empfehlungen 1 – Denkmalschutz

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE werden ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Fundstellen und die entsprechende Rechtsgrundlage ergänzt.

Änderung Hinweise und Empfehlungen 6 – Ausgleich

Auf Anregung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird der Hinweis zum Ausgleich detailliert und um die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ergänzt.

Änderung Hinweise und Empfehlungen 17 – Kampfmittel

Auf Anregung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird der Hinweis zum Umgang mit möglicher Kampfmittelbelastung und -räumung ergänzt.

Änderung Rechtsgrundlagen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit werden die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und des Raumordnungsgesetzes ergänzt.

3 Begründung

Änderung Kapitel 3.1.3. – Fazit zum Umgang mit den überörtlichen Vorgaben

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen zur Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 eingearbeitet.

Änderung Kapitel 4.5. – Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Auf Anregung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird das Vorhandensein von Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergänzt.

Änderung Ziffer 6.12 – Belange der Ver- und Entsorgung

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises werden Informationen zur Löschwassermenge aufgenommen.

Änderung Ziffer 6.12 – Belange der Ver- und Entsorgung

Auf Anregung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird auf die bestehenden Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hingewiesen.

Änderung Ziffer 6.12 – Belange der Ver- und Entsorgung

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird auf das Energiekonzept hingewiesen.

Änderung Ziffer 6.8 – Belange von Natur und Landschaft

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die geplante Radwegetrasse im Landschaftsschutzgebiet für einen hierdurch betroffenen Baum eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

Änderung Kapitel 7.1.2 – Maß der baulichen Nutzung

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird die Begründung zur Höhenfestsetzung der Quartiersgarage und des Baufensters südlich der Quartiersgarage eingearbeitet.

Änderung Kapitel 7.1.4 – Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird der aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen nicht mehr erforderliche Bereich A1 im Bereich der Quartiersgarage eingearbeitet.

Änderung Kapitel 7.1.11 – Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird die Festsetzung der Quartiersgarage als Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche eingearbeitet.

Änderung Kapitel 7.1.12 – Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird der aufgrund der festgesetzten Quartiersgarage geänderte Vorkehrungsbereich V4 eingearbeitet.

Änderung Kapitel 7.1.12 – Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird der Begriff „Pfeilrichtung“ im Zusammenhang mit den Vorkehrungsbereichen erläutert.

Änderung Kapitel 7.5 – Hinweise und Empfehlungen

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird in der Aufzählung der Umgang mit Maßnahmen in der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern ergänzt.

Änderung Kapitel 7.5 – Hinweise und Empfehlungen

Auf Anregung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird in der Aufzählung der Hinweis zum Umgang mit möglicher Kampfmittelbelastung und -räumung ergänzt.

Änderung Umweltbericht

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wird eine Quartiersgarage festgesetzt, darauf wird in Kapitel 3.1 hingewiesen.

Änderung Umweltbericht

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird in Kapitel 3.3.3 darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die geplante Radwegetrasse im Landschaftsschutzgebiet für einen hierdurch betroffenen Baum eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

Änderung Umweltbericht

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE wird in Kapitel 9.7 der Umgang mit archäologischen Fundstellen und die entsprechende Rechtsgrundlage ergänzt.

Änderung Umweltbericht

Auf Anregung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird in Kapitel 14.3 eine Präzisierung zum externen Ausgleich samt Hinweis auf die ergänzte Anlage 4 zur Konkretisierung des geplanten externen Ausgleichs und eine Klarstellung, dass es keiner besonderen Maßnahmensicherung bedarf sowie in Kapitel 17 eine Korrektur der Zusammenfassung der Beschreibung des externen Ausgleichs vorgenommen.

Änderung Umweltbericht

Auf Anregung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum wird in Kapitel 14.3 ein Hinweis zur notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung ergänzt.

Änderung Umweltbericht

Die Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises und des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum zu den Belangen des Naturschutzes werden aufgegriffen. Insbesondere erfolgt in Kapitel 14.3 eine konkretisierende Darstellung der extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht.

Änderung Umweltbericht

Auf Anregung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird der Absatz zum Vorkommen und zum Umgang mit möglicher Kampfmittelbelastung und -räumung im Kapitel 6.4 angepasst.

Ergebnisprotokoll

Bebauungsplan N101 „PHRIX“ in der Gemarkung Okriftel

Thema: Immissionsschutz

Ort und Zeit: Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt,
Am Kreishaus 1, 65719 Hofheim a.T.
30.05.2018, 13:30-14:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Dr. Mondre Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt,
Abt. Umwelt (Immissionsschutz)
Frau Griesel AS+P
Herr Hübner AS+P

Anhang: E-Mail Bestätigung des Protokolls von Herrn Dr. Mondre

		Akteur / bis wann
TOP 1	Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf N101 „Phrix“ zum Immissionsschutz	
	<p>In der Stellungnahme des Main-Taunus-Kreises vom 14.02.2018 zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan N101 „PHRIX“ wurde darauf hingewiesen, dass es „...aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (...) grundsätzlich keine Bedenken“ (gibt), dass aber „...die Darstellung, insbesondere im Plan selbst, so unübersichtlich (ist), dass sie nicht uneingeschränkt nachvollzogen werden kann.“</p> <p>Die Behörde erklärt, dass inhaltlich keine Bedenken bestanden, sondern dass es Schwierigkeiten bei der Nachvollziehbarkeit der Plandarstellung gab. Hier wurden folgende Aspekte angesprochen: Der Begriff „in Pfeilrichtung“ in den Textlichen Festsetzungen ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Außerdem fehlt an einer Stelle in den textlichen Festsetzungen der Bezug zur DIN 4109.</p> <p>AS+P erläutert der Behörde die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Detail. Aus Sicht der Behörde sind die Erläuterungen von AS+P für das Verständnis ausreichend.</p> <p>Hinsichtlich einer Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen in der Plandarstellung wird es in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Klarstellung hinsichtlich des Begriffes „Pfeilrichtung“ geben. An einer anderen Stelle in den textlichen Festsetzungen wird der Bezug zur DIN 4109 ergänzt.</p> <p>Aus Sicht der Behörde gibt es somit weder inhaltliche noch plangrafische Bedenken mehr. Vom Grundsatz her sind alle Festsetzungen sowie die Darstellung des Planinhalts nach Einarbeitung</p>	AS+P, 22./23. KW

	der zwei lediglich klarstellenden Anpassungen eindeutig nachvollziehbar.	
--	--	--

Fassung des Protokolls:

Frankfurt am Main, den 04.06.2018

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

Dipl.-Ing. Christian Hübner,

Dipl.-Ing. Anke Griesel

Von: Mondre, Michael Dr
An: [Anke Griesel](#)
Betreff: AW: Bebauungsplan N101 „PHRIX“ in der Gemarkung Okriftel // Thema Immissionsschutz
Datum: Montag, 4. Juni 2018 13:43:02

Sehr geehrte Frau Griesel,

vielen Dank. Wir sind einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Michael Mondre

Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss
Amt für Bauen und Umwelt

Am Kreishaus 1-5
65719 Hofheim

Tel: 06192/201-1536
Fax: 06192/201-1892
E-Mail: michael.mondre@mtk.org
DE-Mail: mtk@mtk.de-mail.de
Web: www.mtk.org

Von: Anke Griesel [<mailto:A.Griesel@as-p.de>]
Gesendet: Montag, 4. Juni 2018 11:36
An: Mondre, Michael Dr
Cc: Christian Hübner
Betreff: Bebauungsplan N101 „PHRIX“ in der Gemarkung Okriftel // Thema Immissionsschutz

Sehr geehrter Herr Dr. Mondre,

herzlichen Dank nochmals für das konstruktive Gespräch bei Ihnen am 30.05.2018.
Anbei übersenden wir Ihnen einen kurzen Gesprächsvermerk zu unserem Termin.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt würden wir diese Notiz gerne ergänzend zu der Stellungnahme des Main-Taunus-Kreises vom 14.02.2018 für die Ausarbeitung der Abwägung verwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Griesel
Dipl.-Ing. RU, Stadtplanerin AKH, AIV

AS+P
architects/planners

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

T +49 69 605011-140
F +49 69 605011-500

a.griesel@as-p.de

<http://www.as-p.de>

Geschäftsführende Gesellschafter:
Dipl.-Ing. Friedbert Greif
Dipl.-Ing. Axel Bienhaus
Dipl.-Ing. Joachim Schares

Handelsregister Frankfurt am Main
Amtsgericht HR B 25310

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Bau- und Kunstdenkmalpflege

PvP Bonn		24. JULI 2017	
Or.	PAV		
Ger.			
An:		Erledigt:	
Verfasst	Unser Zeichen	24/2	
	Bearbeiter/in	J. Mößer	



Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden

Prinz von Preussen Grundbesitz AG
Herr Podewills
Fritz-Schroeder-Ufer 37

53111 Bonn

Durchwahl (0611) 69 06 - 124
Fax (0611) 69 06 - 140
E-Mail j.moesser@denkmalpflege-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 12.07.2017
Datum 20.07.2017

Hattersheim – Okriftel, Kirchgrabenstraße, Gelände der ehemaligen Papierfabrik

Sehr geehrter Herr Podewills,

im Rahmen der Nachinventarisierung der oben genannten Industrieanlage bestätigen wir Ihnen, dass folgende Gebäude als Einzelkulturdenkmale gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz § 2 (1) erkannt wurden und die formelle Unterschutzstellung in Kürze durchgeführt werden wird:

- 01 Kollergänge *Gebäude 10 (s. Lageplan) peruchel / 102*
- 02 Separation
- 04 Papiermaschine
- 13 Jüdische Schule
- 14 Bleicherei I
- 18 Hackerei
- 22 Spritfabrik
- 25 Thorne
- 28 Kocherei
- 29 Separation II
- 33 Turbinenhalle
- 36 Drucksäurebehälter

Die Nummerierung ist dem beigefügten Plan (090-1-4.01 F) zu entnehmen (Planungsstand: 15.11.2016).

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Jutta Mößer, Bezirksdenkmalpflegerin

BEZEICHNUNGEN GEBÄUDE

- 01 Papierfabrik
- 02 Separation I
- 04 Papiermaschine
- 10 Kollergänge
- 10.1 Verbindungsbrücke
- 12 Verwaltungsgebäude
- 13 Jüdische Schule
- 14 Bleicherei I
- 16 Kesselhaus
- 18 Hackerei
- 22 Spritfabrik
- 24 Wasserstation
- 25 Thorne
- 27/30 Bleicherei II
- 28 Kocherei II
- 29 Separation II
- 33 Turbinenhalle
- 36 Drucksäure Behälter
- 41 Neubau
- 44 Neubau
- 45/46 Neubau
- V+I Neubau



LEGENDE

- Bestandsgebäude
- Abbruch
- Neubauten
- Grundstücksgrenze

ÜBERSICHT

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM	BEARB.	BAULTG.
A	Anpassg. Abbruchplg.	17.01.17	AT	
B	Anpassg. Abbruchplg.	30.01.17	AT	
C	Anpassg. Abbruchplg.	27.03.17	AT	
D	Anpassg. Abbruchplg.	21.04.17	AT	
E	Anpassg. Abbruchplg.	24.05.17	AT	
F	Anpassg. Abbruchplg.	01.06.17	AT	

ALLE MASSE SIND VOR ORT VOM AUFTRAGNEHMER EIGENVERANTWÖRTLICH ZU PRÜFEN! UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DEN ARCHITEXTEN KLÄREN!

bkplan *Architekt*

alte papierfabrik 141 40699 wupp. 11 53111 280721 011 0211 280721 141 info@bkplan.com

BAUVORHABEN
 Main Riverside Lofts
 Kirchgrabenstr. 18
 65795 Hattersheim am Main

BAUHERR
 Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG
 Fritz-Schroeder-Ufer 37
 53111 Bonn

BEMERKUNGEN
 ABBRUCHPLANUNG

PLANVERFASSER AT	DATUM 15.11.2016
ZEICHNUNG Lageplan Abbruch	MAßSTAB 1:1000
	SKIZZENLISTE Hfd. NR. 090-1-4.01_F

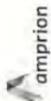


110-380-kV-Hochspannungstreifleitung

Koblenz - Keilsterbach
Bl.4503

Lageplan

1:2000



Gesprächsnotiz

Bebauungsplan N101 „PHRIX“ in Hattersheim-Okriftel

Thema: **Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs, Zustimmung der Luftfahrtbehörde**

Ort und Zeit: **Telefonat mit Herrn Friedrich, RP Darmstadt, Dezernat III 33.3 – Luftverkehr
05.07.2018, 13:00 Uhr**

Teilnehmer: Herr Friedrich RP Darmstadt, Dezernat III 33.3 - Luftverkehr
Herr Hübner AS+P

		Akteur / bis wann
TOP	Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs, Zustimmung der Luftfahrtbehörde	
	<p><u>Hintergrund des Gesprächs:</u></p> <p>In einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans N101 „Phrix“ hat die Fraport AG am 27.06.2018 darauf hingewiesen, dass sich das Phrix Areal innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs gemäß § 12 LuftVG befindet (analog zur Begründung des Bebauungsplans), und dass die Notwendigkeit einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde für den Fall, dass Gebäude eine Höhe von 125 m ü NN (bzw. 25 über dem Flughafenbezugspunkt von 100 m ü NN) überschreiten, besteht.</p> <p>Im Phrix Areal sind 3 Bestandsgebäude höher als 125 m ü. NN. Die Gebäude sollen künftig auch genutzt werden, weswegen überbaubare Grundstücksflächen mit entsprechenden Höhen festgesetzt wurden.</p> <p><u>Inhalt des Telefonats am 05.07.</u></p> <p>Herr Friedrich von der zuständigen Luftfahrtbehörde (RP Darmstadt, Dez. III 33.3) erläuterte, dass die Zustimmung der Behörde auch bei einer Nutzung von Bestandsgebäuden erforderlich ist. Allerdings wurde diese bei vergleichbaren Projekten erteilt und generell sind Bestandsgebäude meist unkritisch. Eine Zustimmung der Behörde ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern erst vor der Nutzungsaufnahme (z.B. im Rahmen eines Bauantragsverfahrens) notwendig. Das Bebauungsplanverfahren könnte daher aus Sicht der Behörde wie geplant weitergeführt werden.</p>	

Frankfurt am Main, den 05.07.2018

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Dipl.-Ing. Christian Hübner,