



Stadtteil Okriftel

**Bebauungsplan N101
„Phrix“**

**BEGRÜNDUNG
(TEIL A)**

GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

ENTWURFSSTAND

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

Planungsstand: 21.11.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planung	6
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	6
1.2.	Planverfahren	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1.	Überörtliche Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung	8
3.1.1.	<i>Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010</i>	8
3.1.2.	<i>Landschaftsplan des UVF 2001</i>	13
3.1.3.	<i>Fazit zum Umgang mit den überörtlichen Vorgaben</i>	14
3.2.	Kommunale Satzungen	14
3.2.1.	<i>Rechtsverbindliche Bebauungspläne</i>	14
3.2.2.	<i>Stellplatzsatzung</i>	15
4.	Bestandsbeschreibung für das Plangebiet	17
4.1.	Lage und Topografie.....	17
4.2.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	17
4.3.	Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	18
4.4.	Erschließungssituation.....	18
4.5.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	19
4.6.	Freiraumstruktur	19
4.7.	Bestandsbeschreibung des Umweltzustandes.....	19
5.	Planerisches Konzept	20
5.1.	Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption	20
5.2.	Bebauung	21
5.3.	Nutzung	23
5.4.	Verkehr.....	23
5.5.	Freiraum	26
5.6.	Alternativenprüfung.....	27
6.	Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange	28
6.1.	Abwägungsgebot.....	28
6.2.	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	28
6.2.1.	<i>Schallschutz</i>	28
6.2.2.	<i>Lufthygiene</i>	32
6.2.3.	<i>Belichtung</i>	33
6.3.	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	34
6.4.	Soziale und kulturelle Belange, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen	35

6.5.	Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	35
6.6.	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	36
	6.6.1. <i>Baudenkmalschutz</i>	36
	6.6.2. <i>Bodendenkmalschutz</i>	37
6.7.	Belange des Bodenschutzes	38
	6.7.1. <i>Altlasten / Altablagerungen</i>	38
	6.7.2. <i>Altlastenbefunde</i>	38
	6.7.3. <i>Bodensanierung</i>	39
	6.7.4. <i>Gebäude-Altlasten, Gebäudesanierung</i>	39
6.8.	Belange von Natur- und Landschaft, Freiraumplanung	40
6.9.	Belange des Umweltschutzes inklusive Belange des Artenschutzes	41
	6.9.1. <i>Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung</i>	42
6.10.	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	42
6.11.	Belange der Land- und Forstwirtschaft,	43
6.12.	Belange der Ver- und Entsorgung.....	43
6.13.	Belange des Verkehrs	43
	6.13.1. <i>Motorisierter Individualverkehr (MIV)</i>	43
	6.13.2. <i>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</i>	44
	6.13.3. <i>Fuß- und Radwege</i>	44
	6.13.4. <i>Ruhender Verkehr</i>	45
	6.13.5. <i>Gesamtbetrachtung Verkehr</i>	45
6.14.	Belange des Luftverkehrs	46
6.15.	Wasserwirtschaftliche Belange	47
6.16.	Berücksichtigung von Möglichkeiten der Energieeinsparung zur Verminderung klimagefährdender Emissionen.....	49
	6.16.1. <i>Allgemeine Vorgaben und Rahmenbedingungen</i>	49
	6.16.2. <i>Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen)</i>	49
	6.16.3. <i>Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)</i>	50
7.	Erläuterungen zu den beabsichtigten Städtebaulichen Festsetzungen	52
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	52
	7.1.1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	52
	7.1.2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	54
	7.1.3. <i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i>	62
	7.1.4. <i>Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstands- flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie §§ 18 Abs. 2, 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)</i>	63
	7.1.5. <i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i>	72
	7.1.6. <i>Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i>	72

7.1.7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	73
7.1.8.	Private Grünfläche – Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	74
7.1.9.	Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	75
7.1.10.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	76
7.1.11.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	77
7.1.12.	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	78
7.1.13.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	79
7.1.14.	Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	79
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	80
7.2.1.	Dachform	80
7.2.2.	Dachgestaltung.....	80
7.2.3.	Einfriedungen.....	80
7.2.4.	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.....	81
7.2.5.	Werbeanlagen.....	81
7.3.	Kennzeichnungen	81
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	81
7.5.	Hinweise und Empfehlungen	81
8.	Städtebauliche Kennzahlen	83
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	84
9.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	84
9.2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	84
9.3.	Verkehrliche Auswirkungen	84
9.4.	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	84
10.	Umsetzung	86
10.1.	Flächenentwicklung und –realisierung	86
10.2.	Bodenordnung	86
10.3.	Städtebaulicher Vertrag	86
11.	Rechtsgrundlagen	88

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Phrix-Papierfabrik im Stadtteil Okriftel einer neuen Nutzung zuzuführen. Es handelt sich bei der Fläche um eine Industriebrache, die abweichend von ihrer bisherigen und seit vielen Jahren aufgegebenen industriellen Nutzung nunmehr einer anderen Nutzungen, nämlich insbesondere Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe, zugeführt werden soll. Durch die gewünschte Umnutzung entstehen neue Konflikte, die nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens abgearbeitet und abgewogen werden können.

Das ca. 4,0 ha große Areal befindet sich in unsaniertem Zustand. Die Flächen sind seit Jahrzehnten überwiegend ungenutzt. In einer städtebaulichen Studie wurde die Sanierung und Wiedernutzung der Bestandsgebäude überprüft und verifiziert. Als Ergebnis dieses Prozesses wurde im Juni 2016 ein Rahmenplan vorgelegt. Der Rahmenplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main am 08.09.2016 zu Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan N101 „Phrix“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projekts geschaffen werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entwicklung der ehemaligen Phrix-Papierfabrik stellt für die Maßstäbe des Stadtteils Okriftel und der Stadt Hattersheim am Main sowohl quantitativ als auch qualitativ eine bedeutende städtebauliche Maßnahme dar, die das Gesicht des Stadtteils die nächsten Jahrzehnte mitprägen wird. Um eine geordnete Entwicklung dieses bedeutenden Projekts zu ermöglichen, kommt nur die Aufstellung eines Bebauungsplans in Frage.

Die Planung sieht vor, dass das Areal im Stadtteil Okriftel unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der Bestandsbebauung zu einem neuen gemischt genutzten Quartier entwickelt wird. Wesentliche Ziele der Planung sind:

- eine städtebaulich geordnete Wiedernutzung und Neustrukturierung des Gebietes,
- die Erhaltung und Sanierung des erhaltenswerten Gebäudebestands und dessen Ergänzung durch einige Neubauten,
- die Schaffung von neuem Wohnraum,
- Ansiedlung einer gewerblichen Mischnutzung (Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören),
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Belange des Lärm- und Immissionsschutzes und eine ökologisch nachhaltige Entwicklung des Gebietes.

1.2. Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha und liegt in Hattersheim am Main in der Gemarkung Okriftel in der Flur 8.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rheinstraße (Flurstücke 262/13 und 262/14) bzw. die Flurstücke 28/3, 72/4 und 98/12,
- im Osten durch die Kirchgrabenstraße (Flurstück 211/2) bzw. die Flurstücke 28/3, 28/4 und 138/2,
- im Süden durch das Mainufer bzw. das Flurstück 138/1 und
- im Westen durch die Rheinstraße (Flurstück 129/27) bzw. die Flurstücke 72/4 und 129/10.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen:

- Flur 8, Flurstücke 88/3, 88/4, 98/3, 98/13, 98/15, 98/16, 129/10 (teilweise), 138/1 (teilweise), 138/2 (teilweise).



Abbildung 01: Räumlicher Geltungsbereich, Quelle: AS+P auf Grundlage von OpenStreetMap, 2017

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. Überörtliche Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung

3.1.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen und gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies impliziert eine fachliche und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010).

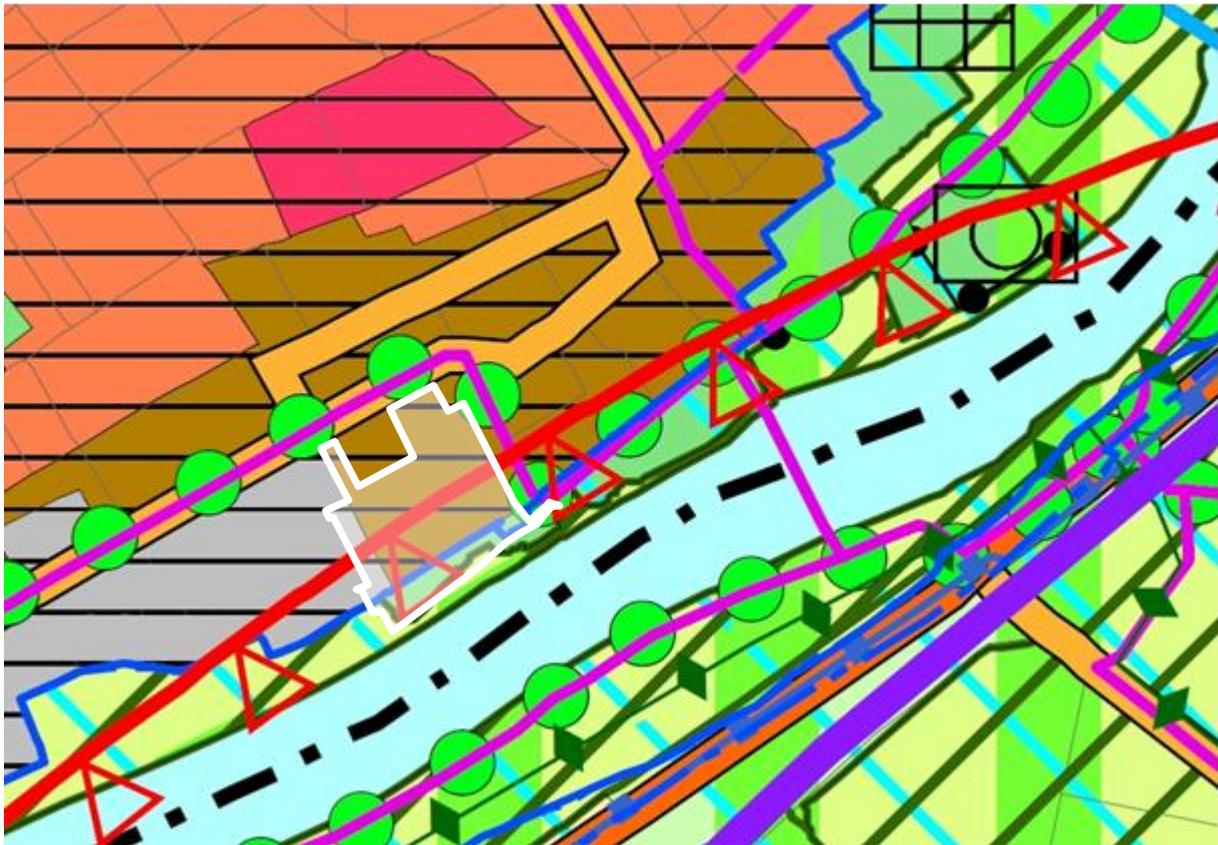


Abbildung 02: Ausschnitt aus der Hauptkarte des RPS/RegFNP mit Abgrenzung des Geltungsreichs; Quelle: RPS/RegFNP, 2010

Zentralörtliche Funktion

Gemäß Z3.2.2-6 ist Hattersheim am Main als Mittelzentrum in der Planungsregion Südhessen ausgewiesen (vgl. Abbildung 4 „Zentrale Orte und Verkehrsachsen“, S. 19 des Textteils des RPS/RegFNP2010). Mittelzentren haben mittelstädtischen Charakter und sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere Dienstleistungen gesichert werden (vgl. Grundsatz G3.2.2-1). Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, gelten als Standorte für

eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit (G3.2.2-3). Grundsätzlich sind Mittelzentren Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben (G3.2.2-4).

Die Planung des Phrix-Areals entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen sowohl aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des als Mittelzentrum eingestuften Stadtgebietes als auch aufgrund der Inhalte der Planung, die den grundlegenden Funktionen eines Mittelzentrums entsprechen. Die Wiedernutzbarmachung des Phrix-Areals durch Wohn- und Gewerbeflächen unterstützt die Siedlungstätigkeit in der Stadt Hattersheim am Main und stärkt die Position des Mittelzentrums als Standort für gehobene wirtschaftliche Einrichtungen und private Dienstleistungen. Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit das Ziel Z3.2.2-6.

Flächennutzung

Gemäß Z3.4.1-3 (*Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung*) hat im Rahmen der Bauleitplanung die Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen im „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des RegFNP 2010 stellt die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Gemäß Z3.4.2-5 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) hat in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Industrie- und Gewerbeansiedlung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Im Geltungsbereich des RegFNP2010 stellt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen zugleich das "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" dar.

Die Bauflächendarstellung des RPS/RegFNP 2010 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend als „Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie einen schmalen Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“, dar. Entlang des Mainufers ist die Fläche als „Grünfläche Park“ sowie als ökologisch bedeutsame Flächennutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan – der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt und in dem somit die Wohnnutzung überwiegt – weicht somit formal vom RPS/RegFNP 2010 ab, da die „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ im Bebauungsplan N101 „Phrix“ zu ca. 0,3 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird. Die Thematik wurde mit den zuständigen Behörden geklärt. Inhaltlich bestehen seitens des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain als Träger der Flächennutzungsplanung keine Bedenken gegenüber der Planung. Darüber hinaus ist – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Darstellungsgrenze von 0,5 ha im RPS/RegFNP 2010 sowie der Tatsache, dass in Mischbauflächen auch grundsätzlich Wohnen zulässig ist – auch kein formales RegFNP- Änderungsverfahren erforderlich. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird die Flächenänderung angepasst.

Dichtevorgaben

Das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,

- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Für den oberen Dichtewert gelten keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen. Der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Der Hattersheimer Stadtteil Okriftel und somit auch das Plangebiet sind als verstädterte Besiedlung im Verdichtungsraum anzusehen, eine fußläufig erreichbare Anbindung an die S-Bahn besteht nicht. Somit sind Siedlungsdichten von 35-50 Wohneinheiten je ha bezogen auf das Brutto Wohnbauland einzuhalten.

Gemäß der vorgesehenen Festsetzung einer maximale Geschossfläche im Bebauungsplan N101 „Phrix“ (nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) können ca. 31.000 m² Geschossfläche Wohnen realisiert werden (vgl. Abbildung 17 „Geschossflächen (GF) nach Nutzungen, 2017“). Erfahrungsgemäß kann von ca. 115 m² Geschossfläche je Wohneinheit bei der Umnutzung eines denkmalrelevanten Bestandes zu Wohnzwecken ausgegangen werden. Dieser Wert resultiert unter anderem daher, dass aufgrund der freien Einteilbarkeit der Grundrisse sowie den meist vorhandenen großzügigen Raumhöhen sehr individuelle Wohnungen entstehen. Zudem führt die Kubatur der Bestandsgebäude meist dazu, dass Bereiche im Inneren der Gebäude nur für Nebenräume genutzt werden können. Somit ist bei ca. 115 m² Geschossfläche je Wohneinheit von ca. 269 Wohneinheiten im Bebauungsplan N101 „Phrix“ bzw. ca. 69 Wohneinheiten je ha bezogen auf das Bruttowohnbauland auszugehen. Der Höchstwert von 50 Wohneinheiten je ha wird somit überschritten.

Siedlungsbeschränkungsbereich

Die Festlegung des Siedlungsbeschränkungsbereichs im Regionalplan Südhessen dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im besonders fluglärmbelasteten Umfeld des Flughafens Frankfurt Main (...) soll ausgeschlossen werden, um neue Konflikte zu verhindern. (RPS/RegFNP 2010, Begründung zu 3.4.4) Die Regelung wurde unter dem Aspekt einer langfristigen Lärmvorsorge in Bezug auf den Endausbauzustand des Flughafens Frankfurt am Main bzw. des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach getroffen und zwar nur für die Neuausweisung von Wohngebieten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im südlichen Bereich in geringem Umfang von einem Siedlungsbeschränkungsbereich betroffen. Es verläuft parallel zum Main und umfasst das vorgesehene WA-Baugebiet im südwestlichen Bereich mit denkmalrelevanten Bestandsgebäude und teilweise einem vorgesehenen Neubau. Da die innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs gelegenen Flächen jedoch im Siedlungsbestand für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen liegen, greift das Ziel Z 3.4.4-1 nach der dort enthaltenen

Ausnahmeregelung in Satz 2 hier nicht. Es bedarf daher keines Zielabweichungsverfahrens von Z 3.4.4.-1.

Regionaler Grünzug

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben wie Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen aber auch Freizeiteinrichtungen, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. In Z4.3-3 ist die Ausnahme formuliert, nach der Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und in Form von Ausgleich im selben Naturraum möglich sind.

Die Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes ist in der Hauptkarte des RPS/RegFNP als Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug gekennzeichnet. Der Bereich ist im Bebauungsplan als private Grünfläche, Rad- und Fußweg sowie als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die festgesetzten Nutzungen wird die Funktion des regionalen Grünzugs, im Sinne der Zielregelung Z4.3-2 Satz 1, nicht beeinträchtigt. Das Retentionsraumvolumen des im Planungsgebiet befindlichen Überschwemmungsgebietes wird in veränderter Form vollständig erhalten.

Die Freiraumerholung und die klimatischen Verhältnisse werden durch die Entwicklung des Gebiets in Form neuer nutzbarer Grünflächen, Dachbegrünung auf den Neubauten (außer mehrgeschossige Garagen) sowie der Verbindung des Gebietes mit dem Kaltluftproduktionsgebiet am Main verbessert. Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit das Ziel Z4.3-2.

Regionalpark

Nach Kapitel 4.4. („Regionalpark“) des RPS/RegFNP hat im „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig (RPS/RegFNP Z4.4-3).

Ein Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor gekoppelt mit einer überörtlichen Fahrradroute (Regionalparkroute) verläuft derzeit entlang der Kirchgrabenstraße und der Rheinstraße. Durch die Öffnung des Phrix-Areals für die Bevölkerung bietet sich die Möglichkeit die Regionalparkroute weiter entlang des Mainufers und westlich des Areals wieder nach Norden auf die bestehende Route zu führen. Das RP Darmstadt hat der Verlegung der Regionalparkroute mit Mitteilung vom 02.05.2017 zugestimmt. Durch die Neuordnung des Phrix-Areals mit dem Erhalt des denkmalrelevanten Gebäudebestands, der Nutzbarmachung der Grünfläche am Main als Erholungs- bzw. naturnahe Fläche und dem erweiterten Wegenetz werden die Ziele des „Regionalparks“ unterstützt.

Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Im Plangebiet verläuft in einem schmalen Streifen entlang des Mains ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Im Bebauungsplan sind dort eine private Grünfläche, ein Rad- und Fußweg als überörtliche Fahrradroute und Teil des Regionalparkkorridors sowie eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Freiraumnutzungen stehen mit dem o.g. Ziel in Einklang. Die Maßnahmenfläche leistet einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung des regionalen Biotopverbunds. Die kommunale Bauleitplanung beachtet damit das Ziel Z4.5-3.

Klimaschutz

Entlang des Mainufers ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen gekennzeichnet. Hiermit sind „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden (RPS/RegFNP 2010, G4.6-3). Im gesamten Landschaftsraum der „Flörsheimer-Griesheimer-Mainniederung“ tritt eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktion auf. Entsprechend der Klimafunktionskarte (UVF, 1994) wird der Main als Kaltlufteinzugsgebiet mit einer sehr hohen Kaltluftproduktion dargestellt. Der Main gilt hierbei als übergeordnete Austauschströmung mit einem stark ausgeprägten Talabwind.

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel „Berücksichtigung von Möglichkeiten der Energieeinsparung zur Verminderung klimagefährdender Emissionen“).

Lärmschutz

Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben sollen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, zumindest aber die jeweiligen Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Bundesimmissionsschutzverordnungen bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, eingehalten werden. Können diese z.B. durch ausreichende Abstandsbemessungen nicht eingehalten werden, sollen Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden (RPS/RegFNP 2010, G4.9-1). Der Umgang wird im Kapitel „Belange des Schallschutzes“ dargestellt.

Hochwasserschutz

In allen raumordnerischen Planungen sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (RPS/RegFNP, G6.3-1). Im RPS/RegFNP 2010 ist das Mainufer als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Diese Vorranggebiete

dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses (RPS/RegFNP 2010, Z6.3-12).

Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Bauleitplanung berücksichtigt; siehe hierzu nachfolgend Kapitel „Wasserwirtschaftliche Belange“.

Denkmalpflege

Bezüglich der Denkmalpflege ist aus regionalplanerischer Sicht der Schutz regional und überregional bedeutsamer Kulturdenkmäler sowie bedeutender historischer Ortsansichten oder archäologische Denkmäler zu gewährleisten. Die Kulturdenkmäler sind in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen und mit der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) abzustimmen (RPS/RegFNP, G12-1-3).

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden in der Bauleitplanung berücksichtigt und sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt; siehe hierzu nachfolgend Kapitel „Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“.

3.1.2. Landschaftsplan des UVF 2001

Für das Gebiet der Stadt Hattersheim am Main gilt der Landschaftsplan des damaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001. Der Landschaftsplan wurde für das damalige Verbandsgebiet mit seinen 43 Mitgliedskommunen flächendeckend erarbeitet und ist seit März 2001 rechtswirksam.

Der künftige Landschaftsplan für das Gebiet des Ballungsraums FrankfurtRheinMain wird vom Regionalverband erstellt. Er soll einen umfassenden Überblick über Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft der Region geben. Er wird in Text und Karte die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen. Bis zur Erstellung des einheitlichen Landschaftsplans für das gesamte Verbandsgebiet bleiben der bestehende Landschaftsplan und landschaftsplanerische Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und sind als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie haben i.d.R. einen höheren Detaillierungsgrad als der RPS/RegFNP 2010 und treffen damit weitere und ergänzende Aussagen. Nach Kapitel „Ziele und Zwecke der Planung“ der Begründung zum RPS/RegFNP 2010 beziehen sich die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten, die flächendeckend für das Planungsverbandsgebiet vorliegen und der RPS/RegFNP 2010 aufeinander und ergänzen sich im Sinne der Absichtung. Die Zielaussagen der Fachpläne für Naturschutz und Landschaftspflege sind in der Abwägung nach §§ 1 Abs. 7 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Für den Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können, ist ausschließlich der Bereich der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung im RPS/RegFNP 2010 vorgesehen. Lediglich kleinflächige Maßnahmen, die maßstabsbedingt nicht in den RPS/RegFNP 2010 integriert werden konnten, sollen aus dem Landschaftsplan abgeleitet, über die ökologisch bedeutsame Flächennutzung hinausgehend, durchgeführt werden. Außerdem stellen das „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ und das Landschaftsschutzgebiet „GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ Suchräume für mögliche Kompensationsmaßnahmen dar. Die Land-

schaftspläne / landschaftsplanerische Gutachten sowie Maßnahmen zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie liefern für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in Form der Entwicklungsziele und naturschutzfachliche Maßnahmenvorschläge die konkreten Vorgaben (RPS/RegFNP 2010, Kapitel „Ziele und Zwecke der Planung“).

Der Landschaftsplan stellt für den Untersuchungsbereich im überwiegenden Teil und analog zum RegFNP eine zusammenhängende bestehende Siedlungsfläche dar. Landschaftsplanerisches Ziel gemäß Entwicklungskarte 2001 ist für diese Fläche die Erhöhung des Grünanteils. Im Anschluss an die Siedlung ist südlich eine Fläche dargestellt (Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünfläche), die in besonderem Maß der Erholung dienen oder für diese Zwecke entwickelt werden soll. Der restliche Bereich zwischen dem Main und der voran beschriebenen Nutzung wird als Uferbereich gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) dargestellt. Der Uferbereich des Mains zählt zum Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen. Diese Fläche ist bereits im RPS/RegFNP 2010 als Bereich für ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Östlich des Geltungsbereichs verläuft entlang des Mains ein unter Erholungsgesichtspunkten bedeutender Fernradweg. Hinsichtlich des Landschaftsbildes hat das Gebiet eine durchschnittliche bis städtische Prägung und nach der Sichtbarkeitsanalyse eine geringe bis sehr geringe Einsehbarkeit. Durch die Grünfläche am Mainufer, die Fortführung des Mainufferradweges und der Dachbegrünung auf Neubauten (mit Ausnahme von mehrgeschossigen Garagen) und Bestandsgebäuden ohne Denkmalrelevanz werden die Ziele des Landschaftsplans unterstützt.

3.1.3. Fazit zum Umgang mit den überörtlichen Vorgaben

Die in der Rahmenplanung formulierten und im Bebauungsplan N101 „Phrix“ festgesetzten Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechen hinsichtlich der Dichtevorgaben nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Ein Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG und § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N101 „Phrix“ wurde gestellt, damit die Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung entspricht und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB ausreichend berücksichtigt werden. Sollte das Zielabweichungsverfahren positiv beschieden werden gilt der Bebauungsplan somit als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

3.2. Kommunale Satzungen

3.2.1. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans N101 „Phrix“ sind keine weiteren Bebauungspläne vorhanden. Bebauungsplan N35 „Kirchplatz Okriftel“ von 1989 grenzt direkt östlich an das Plangebiet an. Im näheren Umfeld sind die etwa 230 m westlich gelegenen Bebauungspläne N02 „Zwischen Diedenbergener, Eddersheimer, Hofheimer und Stettiner Straße“ von 1974 und 20 „Auf die Sandgewann“ von 1972 zu nennen. Zu keinem der bestehenden Bebauungspläne werden Konflikte mit dem Vorhaben identifiziert.

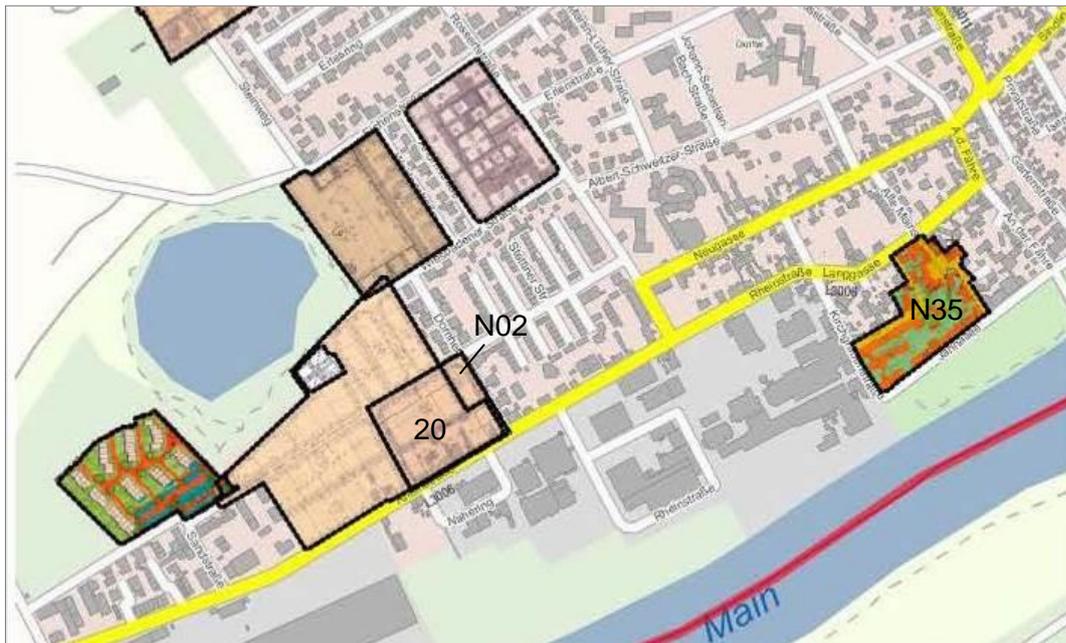


Abbildung 03: Bebauungspläne in der Umgebung; Quelle: Stadtplan: GeoBasis-DE / BKG 2014 (<http://www.bkg.bund.de>), Ausdruck vom 11.05.2017

3.2.2. Stellplatzsatzung

In Hattersheim am Main gilt die Stellplatzsatzung in der Bekanntmachung am 03.12.2015. In der Satzung wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Satzung enthält Vorgaben für die Gestaltung und Größe der Stellplätze sowie deren Anzahl. Demnach sind nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung Hattersheim am Main:

- bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit bis zu 2 Wohnungen 2 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen,
- bei Wohngebäude und sonstigen Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1 Pkw-Stellplatz je Wohnung bis 40 m² Wohnfläche, 1,5 Stellplätze je Wohnung über 40 m² Wohnfläche (hiervon jeweils mindestens 10 % Besucherstellplätze) sowie 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen,
- bei Büro- u. Verwaltungsräumen allgemein 1 Pkw-Stellplatz je 30 m² Nutzfläche (hiervon 20 % Besucherstellplätze) sowie 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche herzustellen,
- bei Läden bis 30 m² Verkaufsnutzfläche keine Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze herzustellen,
- bei Läden ab 30 m² Verkaufsnutzfläche 1 Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Pkw-Stellplätze je Laden sowie 1 Fahrradstellplatz je 70 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen und
- bei Handwerks- u. Industriebetrieben 1 Stellplatz je 60 m² (davon 10 – 30 % Besucherstellplätze) und 1 Fahrradstellplatz je 60 m² Nutzfläche herzustellen.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG FÜR DAS PLANGEBIET

4.1. Lage und Topografie

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Okriftel westlich des Ortszentrums. Es wird im Norden durch die Rheinstraße, das Gelände des Penny-Marktes sowie drei bebaute Grundstücke an der Ecke Rheinstraße / Kirchgrabenstraße, im Osten durch die Kirchgrabenstraße, im Süden durch das Mainufer und im Westen durch ein Gewerbegebiet begrenzt.

Der höchste Punkt des Geländes liegt mit ca. 93,0 m ü. NHN im Nordosten und fällt zum Main hin ab. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 89,0 m ü. NHN am Mainufer.

4.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich – mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Wege und Straßen sowie der städtischen Flurstücke 129/10 sowie 138/1 derzeit in privater Hand. Eigentümerin der meisten Grundstücke (etwa 90 %) ist die Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG. Lediglich die Flurstücke 98/15 (ehem. Bleicherei II an der Rheinstraße) und 88/3 (ehem. Beamtenhaus an der Kirchgrabenstraße) befinden sich im Eigentum Dritter. Die Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG hat sich hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke ergänzenden Verpflichtungen in einem städtebaulichen Vertrag unterworfen. Im Folgenden sind dieser Vertrag und diese Grundstückseigentümerin gemeint, wenn vom "Städtebaulichen Vertrag" und vom "Vorhabenträger" die Rede ist (siehe auch Unterkapitel „Städtebaulicher Vertrag“ im Kapitel „Umsetzung“).

4.3. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Gelände wird durch die Gebäude der ehemaligen Phrix-Papierfabrik geprägt. Die 1884 gegründete und nach dem zweiten Weltkrieg von der Hamburger Phrix AG übernommene Papierfabrik wurde zu Beginn der 1970er Jahre geschlossen.



Abbildung 04: Veränderungen im Gebäudebestand; Quelle: planinghaus architekten BDA und Büro für Industriearchäologie, 2015

Im Anschluss wurden Teile der Fabrik als Werkstätten, Büros und Künstlerateliers genutzt. Die Hallen werden außerdem teilweise zur Lagerung von unterschiedlichen Waren und Gegenständen sowie als Musikübungsraum vermietet.

Ein Teil des Mainufers wurde bis vor kurzem von einem Beachclub genutzt. Die derzeitige Bebauung entspricht dem Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Aufgabe der Fabriknutzung und ist gemäß denkmalpflegerischer Bestandaufnahme seit etwa 1955 unverändert.

4.4. Erschließungssituation

Das Gelände des ehemaligen Phrix-Werks liegt zentral in Hattersheim-Okriftel zwischen Rheinstraße (L3006) und dem Main. Das Gelände ist bedingt gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt auf Höhe der Rossertstraße von der Rheinstraße.

Der nächste schienengebundene ÖPNV-Anschluss ist der S-Bahn Bahnhof Hattersheim am Main in 2,5 km Entfernung. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Phrix-Areal liegen zwei Bushaltestellen, an denen eine Buslinie werktags halbstündlich vom S-Bahnhof Hattersheim am Main ankommt und in Richtung Okriftel Mühlgraben fährt. In ca. 150 m Entfernung liegt eine weitere Haltestelle. Hier verkehrt dieselbe Buslinie zum Bahnhof Hattersheim am Main (werktags halbstündlich). An der Haltestelle Rossertstraße in 200 m Entfernung fährt zusätz-

lich die Buslinie zum Bahnhof Hofheim am Taunus (werktags halbstündlich). Seit Herbst 2016 verkehrt darüber hinaus vom S-Bahnhof Hattersheim am Main eine Schnellbuslinie im 1-Stunden-Takt zum Frankfurter Flughafen.

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet derzeit nicht durchqueren. Auch das Mainufer ist an dieser Stelle zurzeit nicht zugänglich.

4.5. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Voraussetzungen für eine technische Erschließung des Gebietes sind gegeben, da alle erforderlichen Leitungsstränge (u.a. Wasserleitungen, Regenwasserkanal, Mischwasserkanal, etc.) im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Die erforderlichen Kapazitäten werden derzeit im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Bei sämtlichen Leitungen im Planungsgebiet handelt es sich um private Leitungen. Das Ver- und Entsorgungskonzept wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Die Entwässerung ist aufgrund der vorgesehenen Planung gesichert. Dem Bebauungsplan wurde aus Sicht des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zugestimmt.

4.6. Freiraumstruktur

Das Gelände ist zu einem großen Anteil überbaut und versiegelt. Grünstrukturen sind im Bereich des alten Werksgeländes nur kleinflächig und punktuell zu finden. In Teilbereichen zwischen den Gebäuden befinden sich einzelne Bäume, Hecken und Wiesenflächen. Im Süden wurde ein Teil des ufernahen Bereichs bis vor kurzem von einem Beachclub genutzt. Hier ist der Anteil befestigter oder versiegelter Flächen relativ hoch. Lediglich der unmittelbare Uferstreifen bildet eine durchgängige, von Gehölzen dominierte Grünfläche. Er wird vorwiegend von Birken und Weiden bewachsen, punktuell ebenfalls von vereinzelt Erlen und Pappeln. Im Unterwuchs befinden sich größere Brennnessel- und Brombeerbestände.

4.7. Bestandsbeschreibung des Umweltzustandes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans N101 „Phrix“ wurde gemäß § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB i. V. m. Anlage 1 eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Die Bestandsbeschreibung des Umweltzustandes zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen / Biotope und Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter ist Gegenstand des Umweltberichts.

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplans. Seine Inhalte wurden in geeigneter Weise als Festsetzungen und Hinweise übernommen und werden somit im Bebauungsplan berücksichtigt.

5. PLANERISCHES KONZEPT

5.1. Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption

Im Jahr 2016 wurde ein Rahmenplan für das Gebiet der ehemaligen Phrix-Papierfabrik erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Planung zielt auf die Einbindung des neuen Quartiers in den Ortskern Okriftels, das städtebauliche Umfeld, das öffentliche Wege- und Straßennetz sowie die Mainuferlandschaft. Das Projekt profitiert von einer besonderen Lage in einem Stadtteil mit funktionierenden Strukturen und bietet zukünftig eine gute Wohnqualität. Gleichzeitig gewinnt Okriftel ein weiteres attraktives Quartier auf der seit vielen Jahren nur unzureichend genutzten ehemaligen Industriefläche. Die Umnutzung des erhaltenen Bestandes als Industriedenkmal stiftet Identität und die den Bestand ergänzenden Neubauten komplettieren städtebauliche Strukturen. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung, die neben vielfältigen Wohnungen auch Nahversorgung und Dienstleistung und über die Nahversorgung hinaus nicht störendes Gewerbe beinhaltet. Zur Sicherung der wesentlichen Konzeptbestandteile wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Manche im Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen wurden nicht explizit festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für den angebotsorientierten Bebauungsplan zu ermöglichen. Die Konzeptbestandteile, die nicht explizit festgesetzt sind, sind jedoch in jedem Fall aufgrund der gewählten Festsetzungen zulässig.



Abbildung 05: Rahmenplan; Quelle: AS+P, 2016

5.2. Bebauung

Das Bebauungskonzept sieht vor, baulich zwischen Baustruktur und Bauhöhe des industriell geprägten Areals der ehemaligen Papierfabrik einerseits sowie dem nördlich und östlich angrenzenden zumeist kleinteiligen Ortskern und der westlich angrenzenden großformatigen Gewerbestruktur zu vermitteln. Hierzu wurden im Rahmenplan gezielt einige wenige Neubauten platziert: Ein Wohn- und Geschäftshaus zur Arrondierung der südlichen Abwicklung der Rheinstraße zwischen bestehendem Penny-Markt und der ehemaligen Bleicherei II, ein Neubauriegel als städtebauliche Raumkante zum Grundstück des Penny-Marktes, eine Quartiersgarage entlang der südwestlichen Gebietsgrenze, die das Gelände vom angrenzenden Gewerbegebiet städtebaulich trennt sowie direkt südlich davon ein nach Süden zum Main orientiertes Wohngebäude, welches vom Main aus gesehen als städtebauliches Pendant zum bestehenden Kesselhaus wahrgenommen werden soll und somit Teil der vom Main aus gesehenen Silhouette des neuen Quartiers wird. Neben dem von Georg Metz-

dorf erbauten ehemaligen Beamtenhaus an der Kirchgrabenstraße und dem Gebäude 01 „Papierfabrik“ welche bereits unter Denkmalschutz stehen, sind auch die übrigen denkmalwürdigen Gebäude zum Erhalt vorgesehen und wurden vom Landesamt für Denkmalschutz als Denkmal erkannt. Die offizielle Unterschutzstellung soll in Kürze erfolgen. Einzelne Nebengebäude oder Gebäudeteile, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung erschweren und aus denkmalpflegerischer Sicht verzichtbar sind, sind zum Abbruch vorgesehen.

Die vorgesehene Quartiersgarage wird nicht explizit als Garage im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für den angebotsorientierten Bebauungsplan zu ermöglichen. Sie stellt aber eine im Mischgebiet zulässige Nutzung dar. Da die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze jedoch an anderer Stelle im Plangebiet nicht im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden können, wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Errichtung der Quartiersgarage kommen. Entsprechend ist im städtebaulichen Vertrag vorgesehen, dass die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Quartiersgarage sowie in den vorgesehenen Tiefgaragen nachzuweisen und herzustellen sind. Selbst im Falle einer anderen Nutzung an dieser Stelle wäre allerdings die notwendige Schallschutzfunktion des Gebäudes aufgrund der Festsetzungen (Mindest- und Maximalhöhe, aufschiebend bedingte Festsetzungen) trotzdem gegeben.

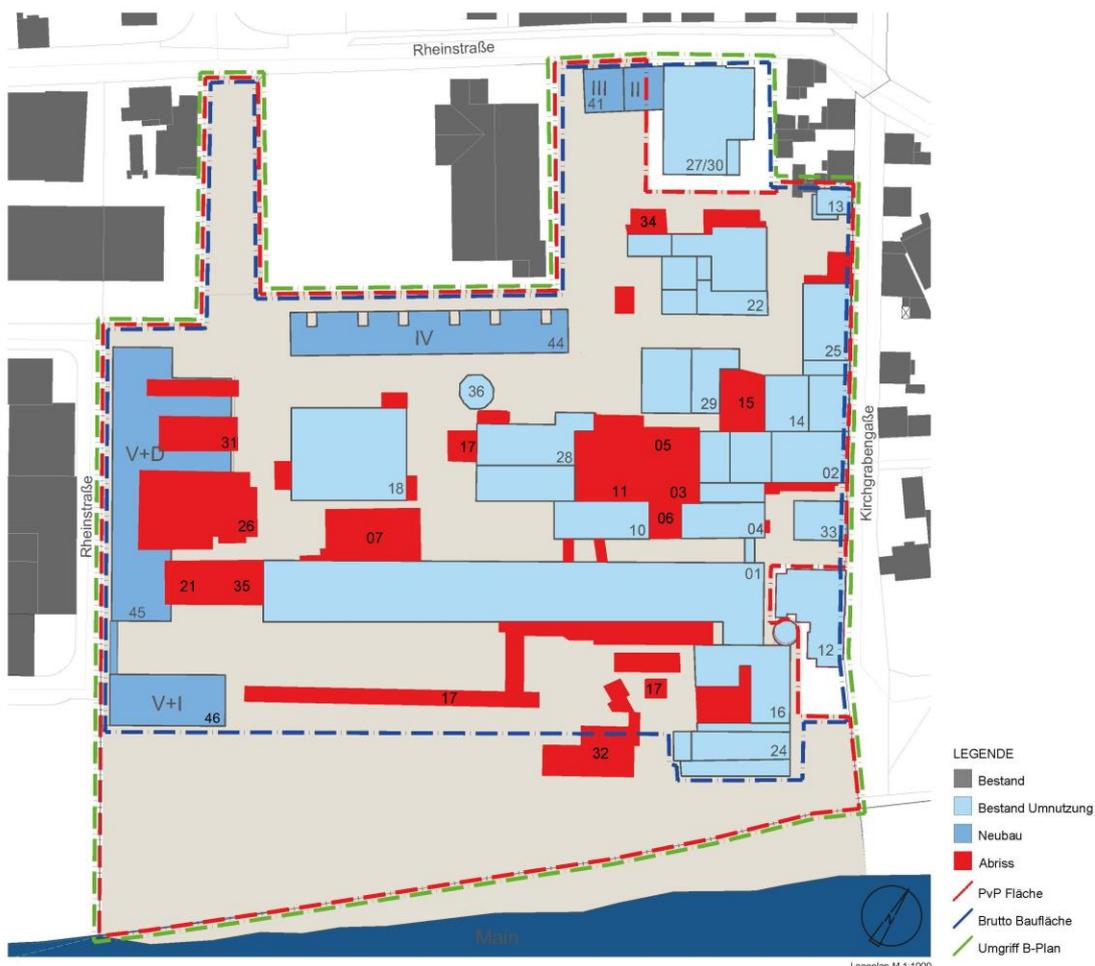


Abbildung 06: Rückbauplan; Quelle: AS+P, 2016

5.3. Nutzung

Der Rahmenplan sieht überwiegend eine Wohnnutzung mit einem quantitativ und qualitativ ausgewogenen Anteil von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe vor.

Die gewerblichen Nutzungen sollen städtebaulich und funktional zum gemischt genutzten Ortskern, zu dem angrenzenden Gewerbegebiet und zur Rheinstraße, die durch Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe geprägt ist, vermitteln. Bereits heute haben sich unter anderem in im Bereich der Rheinstraße nicht störende Gewerbebetriebe sowie einzelne Büros angesiedelt. Dies weist auf eine schon derzeit etablierte Mischnutzung in der Nachbarschaft des Phrix-Areals hin. Seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Hattersheim am Main wird für das Phrix-Areal ein Bedarf an nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen gesehen. Zudem wird auch ein Ersatz für Betriebe auf den derzeitigen Flächen benötigt (siehe hierzu Kapitel „Art der baulichen Nutzung“). Somit gibt es einen tatsächlichen Bedarf für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen im beabsichtigten Umfang und die Festsetzung entspricht dem Planungswillen der Stadt. Im Mischgebiet soll der Bedarf an gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und der Eigenart von Mischgebieten entsprechen, gedeckt werden. Im Wohngebiet sind entsprechend der Eigenart von Allgemeinen Wohngebieten nur die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, gastronomische Einrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen.

Die Wohnnutzung soll sowohl in den denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Bestandsgebäuden als auch in den vorgesehenen Neubauten stattfinden. Es findet keine vertikale Gliederung statt, so dass die Wohnnutzung in sämtlichen Etagen möglich ist. Ziel ist ein gleichberechtigtes Miteinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe unter Berücksichtigung einer qualitativen und quantitativen Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten. Dadurch sollen eine Belebung und mehr Urbanität im Zentrum Okriftels ermöglicht werden.

5.4. Verkehr

Auf Basis des im Rahmenplan entwickelten Erschließungskonzeptes wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrskonzept erarbeitet. Es sieht die Hauptzu- und Ausfahrt auf das Phrix-Areal von der Rheinstraße in Höhe der Rossertstraße vor. Hier kann in alle Richtungen auf das Gelände ein- und ausgefahren werden. Ausgenommen davon ist die Rheinstraße in östlicher Richtung, da diese ab der Rossertstraße eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Osten ist. Eine untergeordnete Zufahrt auf das Phrix-Areal ist östlich des Penny-Marktes vorgesehen. Das Gebiet kann zusätzlich nördlich der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Quartiersgarage in Fahrtrichtung Westen (Gewerbegebiet Rheinstraße) über eine Ausfahrt verlassen werden. Eine weitere Service-Ausfahrt über die Kirchgrabenstraße ist in „Notfällen“ und z.B. für die Müllabfuhr befahrbar. Diese Ausfahrt ist als optionale Ausfahrt vorgesehen, die lediglich in Ausnahmefällen genutzt werden sollte und durch Poller gesichert ist.

Die beschriebenen Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Durch Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit soll auf den im Bebauungsplan mit „GRR“ bezeichneten Flächen nur das Begehen sowie das Befahren mit Fahrrädern für die Allgemeinheit zugelassen werden. Dem Grundstückseigentümer steht es somit frei, den Kfz-Verkehr in

nach seinen Vorstellungen zu regulieren und folglich die beabsichtigte Verkehrsbeschränkung durchzusetzen.

Die Hauptzu- und Ausfahrt ist nach dem Konzept als klassische Verkehrsfläche mit einer Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen bzw. Stellplätzen, die sonstigen Zu- und Ausfahrten als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Der zentrale Bereich des Gebietes mit unterschiedlich gestalteten Quartiersplätzen soll den Bewohnern als Treffpunkt dienen und ist ebenfalls als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

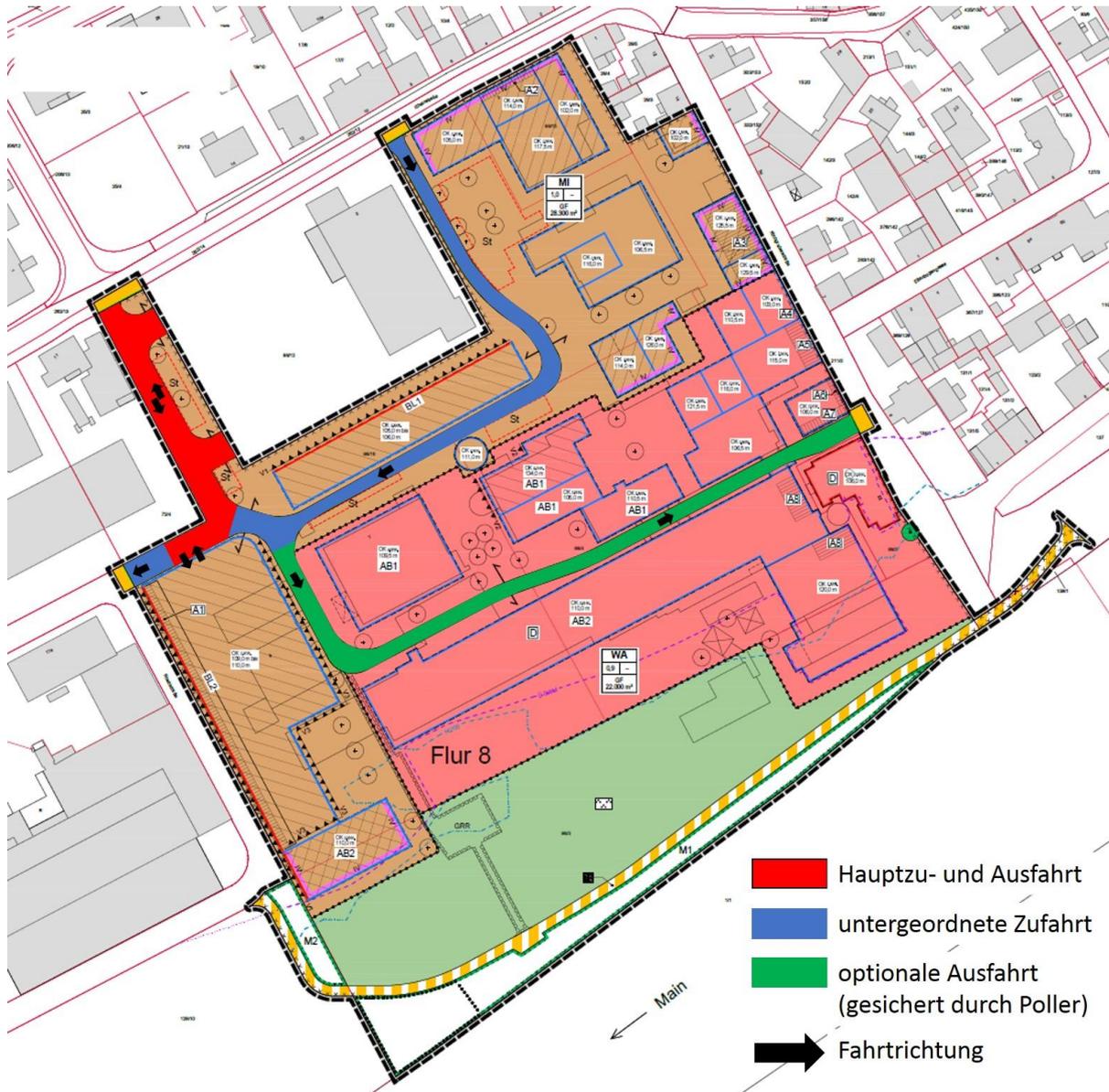


Abbildung 07: Erschließung des Baugebietes; Quelle: Verkehrliche Untersuchung zum Baugebietungsverfahren PHRIX-Gelände in Hattersheim – Okriftel, AS+P, 2017

Das Quartier soll durch ein komfortables öffentlich zugängliches Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer erschlossen und mit der Umgebung vernetzt werden. Eine neue Hauptwegeverbindung zwischen Rheinstraße und Mainufer führt auf die zentralen Mischverkehrsflächen im Inneren des Areals und ist mit den Quartiersplätzen verbunden. In Richtung Kirchgrabenstraße wird eine Verbindung über die Mischverkehrsfläche nach Osten hergestellt. Im Süden, entlang des Mains, wird das Quartier mit einem Rad- und Fußweg an den Mainuferweg an-

gebunden. Entlang der westlichen Grenze des Gebiets wird er dann über ein städtisches Grundstück an die parallel zum Main verlaufende Rheinstraße angeknüpft.

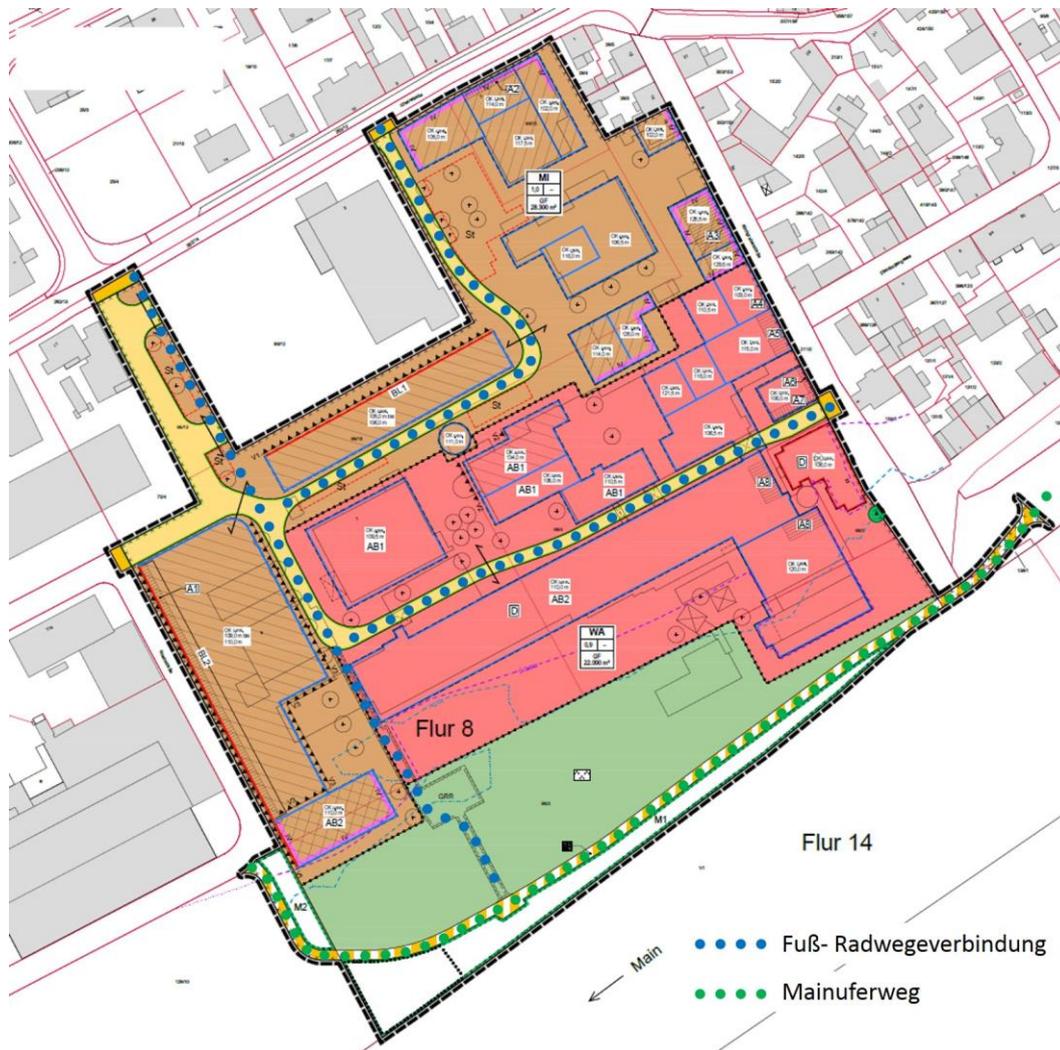


Abbildung 08: Fuß- und Radwegebeziehungen mit Anbindung an den Mainuferweg, Quelle: Verkehrliche Untersuchung zum Bauungsplanverfahren PHRIX-Gelände in Hattersheim – Okriftel, AS+P, 2017

Stellplätze für Fahrräder sind im gesamten Gebiet vorgesehen. Die Fahrradräume sollen ebenerdig zugänglich oder über eine Rampe bzw. einen Aufzug erreichbar sein. Darüber hinaus sollte ein Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze innerhalb des Quartiers wetterfest und mit einer Beleuchtung hergestellt und die Handlungsempfehlungen in der Stellplatzsatzung berücksichtigt werden. 40 % der Fahrradabstellplätze sollen in einem "Sammelraum" in der Quartiersgarage, die übrigen 60 % anderweitig nach Maßgabe der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

Der überwiegende Teil der notwendigen Pkw-Stellplätze soll in der o. g. Quartiersgarage im westlichen Teil des Mischgebietes nachgewiesen werden (Bewohner-, Beschäftigten- sowie ein kleiner Teil der Besucherstellplätze). Entlang der Privatstraßen soll der überwiegende Teil der Besucherstellplätze angeordnet werden. Darüber hinaus werden Stellplätze bei Bedarf als ebenerdige Garagengeschosse oder als Tiefgaragen unter den Gebäuden vorgesehen. Ansonsten soll das Gebiet vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

5.5. Freiraum

Das Phrix-Areal soll mit neuen, öffentlich zugänglichen, Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestattet werden, die das Areal mit den umliegenden Ortsbereichen vernetzen und von allen Bewohnern genutzt werden können. Somit wird ein Beitrag dazu geleistet das neue Quartier in den Ortskern zu integrieren. Das Konzept sieht eine vielfältige und möglichst flexible Nutzung der Freiräume vor genauso wie einen barrierefreien und sicheren Zugang. Eine klar ablesbare Abstufung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen soll den Raum gliedern und eine natürliche soziale Kontrolle gewährleisten.

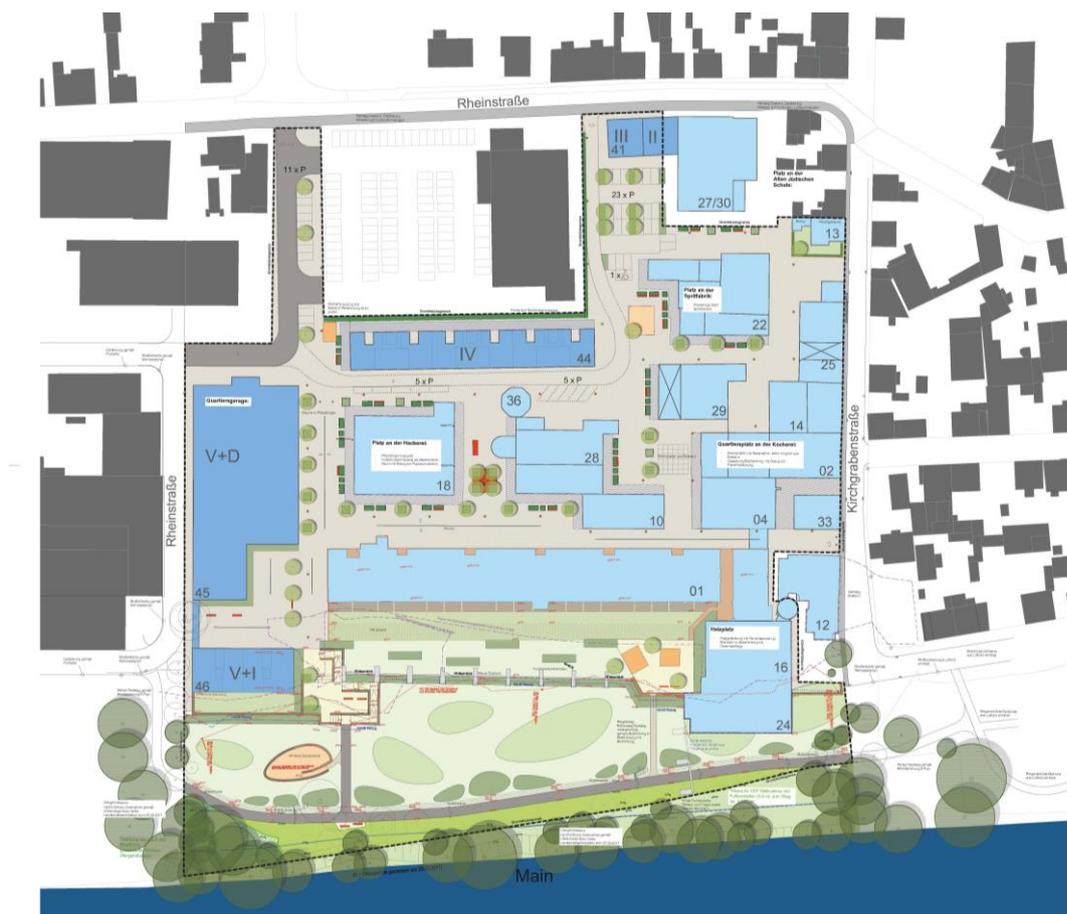


Abbildung 09: Freiraumplanung Quelle: AS+P, 2017

Zwischen den Erschließungskorridoren sind Quartiersplätze vorgesehen, die thematischen Bezug zu den anliegenden ehemaligen Nutzungen der Bestandsgebäude haben sollen. Jeder Platz soll eine individuelle Gestaltung und Nutzung aufweisen und so zu einem vielseitigen Charakter des Quartiers beitragen. Der Freiraum im Bereich der Bebauung soll entsprechend dem Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 versiegelt werden. Vor diesem Hintergrund kommen dort Oberflächenbeläge wie Asphalt oder vereinzelt Beton / Betonplatten zum Einsatz. Neupflanzungen von Bäumen oder Großsträuchern erfolgen in Bereichen in denen Erdreich abgetragen wurde oder in Pflanztrögen. Südlich der Bebauung soll sich am Mainufer ein attraktiver Quartiersgarten für die Bewohner anschließen. Er soll als Kompensation für den ansonsten geringen privaten Freiflächenanteil und die (aufgrund der Altlastensanierung notwendigen) Versiegelung im Quartier dienen. Vorgesehen sind extensive Wiesen- und Pflanzflächen sowie der Erhalt einer langen, zu hinterfüllenden

Bestandsmauer. Diese Topografiekante wird punktuell durch Betonmauern ergänzt, um bastionsartige Vorsprünge zum Verweilen und Treffen zu schaffen. An der nach Süden orientierten Rückseite des ehemaligen Papierfabrikgebäudes entstehen Privatgärten. Die untere Ebene dient als Retentionsraum, in dem auch der Quartiersspielfeld verortet ist. Der Landschaftsraum im Süden wird durch eine mineralische Schicht im Untergrund in Form von Bentonitmatten abgedichtet.

Die Freiraumplanung wird im Bebauungsplan durch unterschiedliche Festsetzungen wie private Grünfläche, Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

5.6. Alternativenprüfung

Für das Plangebiet wurden im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung verschiedene Bebauungsmöglichkeiten erarbeitet und diskutiert. Dabei wurde insbesondere das Verhältnis zwischen Neubauten und Bestandsbauten, die Lage der Erschließungsflächen, die Größe und Funktion der privaten Grünfläche, die Position des im Südwesten geplanten Wohngebäudes sowie die Ausmaße und Lage der geplanten Quartiersgarage in Varianten untersucht.

Die bereits erfolgte bzw. angekündigte Unterschutzstellung der meisten Bestandsgebäude hat dazu geführt, dass ein größtmöglicher Teil der Bestandsgebäude erhalten werden soll.

Das weiter verfolgte Rahmenplankonzept sieht darüber hinaus eine flächensparende Erschließung, eine möglichst große zusammenhängende Grünfläche, die Lage des Wohngebäudes südlich der geplanten Quartiersgarage möglichst abgerückt vom Mainufer und eine Unterbringung der meisten privaten Pkw in der geplanten Quartiersgarage vor. Das vorliegende Rahmenplankonzept hat sich nach Bewertung sämtlicher Varianten und insbesondere unter Berücksichtigung der Ressourceneinsparung durch den Bestandserhalt als das am tragfähigsten erwiesen und wurde deshalb Grundlage für den Bebauungsplan.

6. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ABWÄGUNGSRELEVANTEN BELANGE

6.1. Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur Sammlung des sogenannten Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant sind.

6.2. Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Bei den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. vom 12.12.1990, – 4 C 40.87). Wesentlich sind die Belichtung, die Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

6.2.1. Schallschutz

Von besonderer Relevanz ist der Schallschutz, da insbesondere Lärmimmissionen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird den Belangen des Schallschutzes daher besondere Bedeutung beigemessen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) sowie die Vermeidung von Emissionen (Nr. 7e) zu berücksichtigen. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen, wie der Aufstellung von Bebauungsplänen, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren wie der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Für die jeweiligen Baugebietskategorien ergeben sich nach den einschlägigen Verordnungen Orientierungswerte für die unterschiedlichen Lärmarten. Für den Verkehrslärm (Straßen, Schienen, Wasserstraßen) sowie den Fluglärm ist die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau einschlägig. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für geplante schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden

Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Bei den Orientierungswerten handelt es sich nicht um verbindliche Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist aber bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu beachten.

Für den Anlagenlärm (hier: Lärm durch gewerbliche Anlagen) wurde sowohl auf die DIN 18005-1 als auch die TA Lärm zurückgegriffen: Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 aufgeführten Orientierungswerte können nach ständiger Rechtsprechung zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Als Maßstab für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Gewerbelärmimmissionen ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hingegen das BImSchG und in seiner Folge die TA Lärm heranzuziehen. Darin sind Immissionsrichtwerte festgesetzt, die sich zahlenmäßig nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm unterscheiden und die im Verwaltungsvollzug wie Grenzwerte gehandhabt werden. Als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift kommt der TA Lärm damit in der Bauleitplanung eine mittelbare Bindungswirkung zu. Diese besteht auch bei der Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze in Nachbarkonflikten mit einer schutzbedürftigen Nutzung, wie sie das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot fordert. Auf die TA Lärm war daher ergänzend zur DIN 18005-1 zurückzugreifen. Die TA Lärm räumt — im Gegensatz zur DIN 18005 Teil 1— allerdings nicht die Möglichkeit einer umfassenden Abwägung der Belange des Schallschutzes ein. Im Hinblick auf den Gewerbelärm ist im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die zukünftigen Anwohner und Beschäftigten im Planungsgebiet kommt (Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und dass es durch das Heranrücken einer schutzwürdigen Bebauung an bestehende Gewerbebetriebe nicht dazu kommen kann, dass diese Gewerbebetriebe betriebliche Einschränkungen hinnehmen müssen. Zur Wahrung des Schallimmissionsschutzes im Umfeld von Anlagen ist sicherzustellen, dass die Summe aller Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb von Anlagen (Gesamtbelastung) den gültigen Immissionsrichtwert nicht übersteigt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Planungsgebiet die schalltechnischen Belange durch ein Fachgutachten im Wesentlichen auf Basis des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), der DIN 18005 Teil 1 und der TA Lärm geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass am Tag der Orientierungswert der DIN 18005 im Plangebiet auf Grund des Verkehrslärms (Straße, Schiene, Wasser) in der maximal belasteten Geschossebene im Allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 2 dB(A) und im Mischgebiet (MI) um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. In der Nacht beträgt die Überschreitung im WA + 8 dB(A) und im MI + 7 dB(A). Auf Grund des flugbetriebsbedingten Lärms treten im Plangebiet Beurteilungspegel im Prognosejahr 2020 von tagsüber 54 dB(A) und nachts 52 dB(A). Die Pegeldifferenz zum Orientierungswert der DIN 18005 für WA beträgt damit am Tag -1 und in der Nacht +7 dB(A). Die Pegeldifferenz für MI liegt am Tag bei -6 und in der Nacht bei +2 dB(A). In beiden Fällen wird der Orientierungswert am Tag eingehalten und in der Nacht überschritten. Die Geräusche des vom Flughafen ausgehenden Roll- und Bodenlärms halten die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA deutlich ein.

Die Gesamtbelastung der Verkehrslärmerhöhung durch die Umsetzung der Planung darf nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu keiner Gesundheitsgefährdung führen. Ein entsprechender Schwellenwert wurde zwar nicht festgelegt, allerdings werden in der Rechtsprechung Werte zwischen 70 und 75 dB(A) tagsüber sowie 60 und 65 dB(A)

nachts diskutiert, innerhalb derer der Bereich der Gesundheitsgefährdung beginnen könnte. Gemäß der Untersuchungsergebnisse treten durch die Umsetzung der Planung im Vergleich zur bestehenden Situation nur sehr geringe Verkehrslärmerhöhungen (weniger als 2 dB(A)) auf, die für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar sind. Somit tritt keine Gesundheitsgefährdung durch die Verkehrslärmerhöhung auf. Obwohl die Verkehrslärmerhöhung unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bleibt, wird sie in der Ermittlung der oben aufgeführten Lärmwerte berücksichtigt. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden bestimmte Maßnahmen erforderlich, die im Folgenden beschrieben werden.

Bei der Ermittlung des Anlagenlärms wurde insbesondere auf unterschiedliche Fallkonstellationen im Plangebiet abgestellt. Diese unterscheiden sich im Hinblick auf die Errichtung von zwei im Rahmenplan als Lärmschutzbebauung vorgesehenen Gebäuden. Es wurde berechnet, inwieweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung dieser Gebäude überschritten werden. Im ungünstigsten Fall (Nichtberücksichtigung beider Gebäude) wurde der Immissionsrichtwert für WA am Tag um bis zu 4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 3 dB(A) sowie im MI am Tag und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Bildung eines Summenpegels für die Gesamtlärmbelastung nur dann geboten, wenn durch die Lärmeinwirkungen aus unterschiedlichen Lärmsektoren bzw. unterschiedlichen Lärmquellen in der Summe die Belastung eines Betroffenen den kritischen Bereich der Gesundheitsgefährdung erreicht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen jedoch, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht werden.

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm und dem flugbetriebsbedingten Lärm erforderlich:

- Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist ein Nachweis erforderlich, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016) erfüllt werden. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, deren Einstufung nach dem jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ erfolgt.
- In nachts zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich IV ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder vergleichbarer Einrichtungen erforderlich.
- An den Fassaden von Gebäuden entlang der Rheinstraße sind Außenwohnbereiche unzulässig.

Die Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen oder auf Grund der aktuell gültigen DIN 4109 vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch vorhandene Anlagen sowie durch die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Quartiersgarage im Westen des MI sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm erforderlich:

- In den betroffenen Bereichen sind Wohnungen so anzuordnen, dass sie von mindestens einer ruhigen Fassade her belichtet und belüftet werden. Die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen ist an den betroffenen Fassaden nicht zulässig, es sei denn, die Fenster dienen nur der Belichtung (d.h. sie sind nicht offenbar) und die Räume werden durch Fenster an anderen Fassaden belüftet. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Loggien oder vorgehängte Glasfassaden, Prallscheiben oder Vergleichbares im belüfteten Zustand sichergestellt ist, dass die für das Schutzniveau des Gebäudes gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
- Die Geräuscheinwirkungen der o.g. Quartiersgarage auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung sind so zu beschränken, dass die Beurteilungsspiegel der Gesamtbelastung durch alle vorhandenen und vorgesehenen Anlagen die für das Schutzniveau des Gebietes gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag bzw. in der Nacht gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.1 unterschritten werden.
- Errichtung der notwendigen Riegelbebauung vor Aufnahme der Nutzung von schutzwürdigen Räumen an den betroffenen Gebäuden.
- Eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den Lärmquellen und den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet wird durch diese Maßnahmen erreicht. Die Belange des Schallschutzes werden somit berücksichtigt.

Aufgrund der Relevanz des Schallschutzes, insbesondere wegen der möglichen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt. Darunter fällt auch die o.g. Empfehlung des Ausschlusses von Außenwohnbereichen aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. In den Kapiteln „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ und „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“ wird der genaue Umgang mit den Vorschlägen begründet.

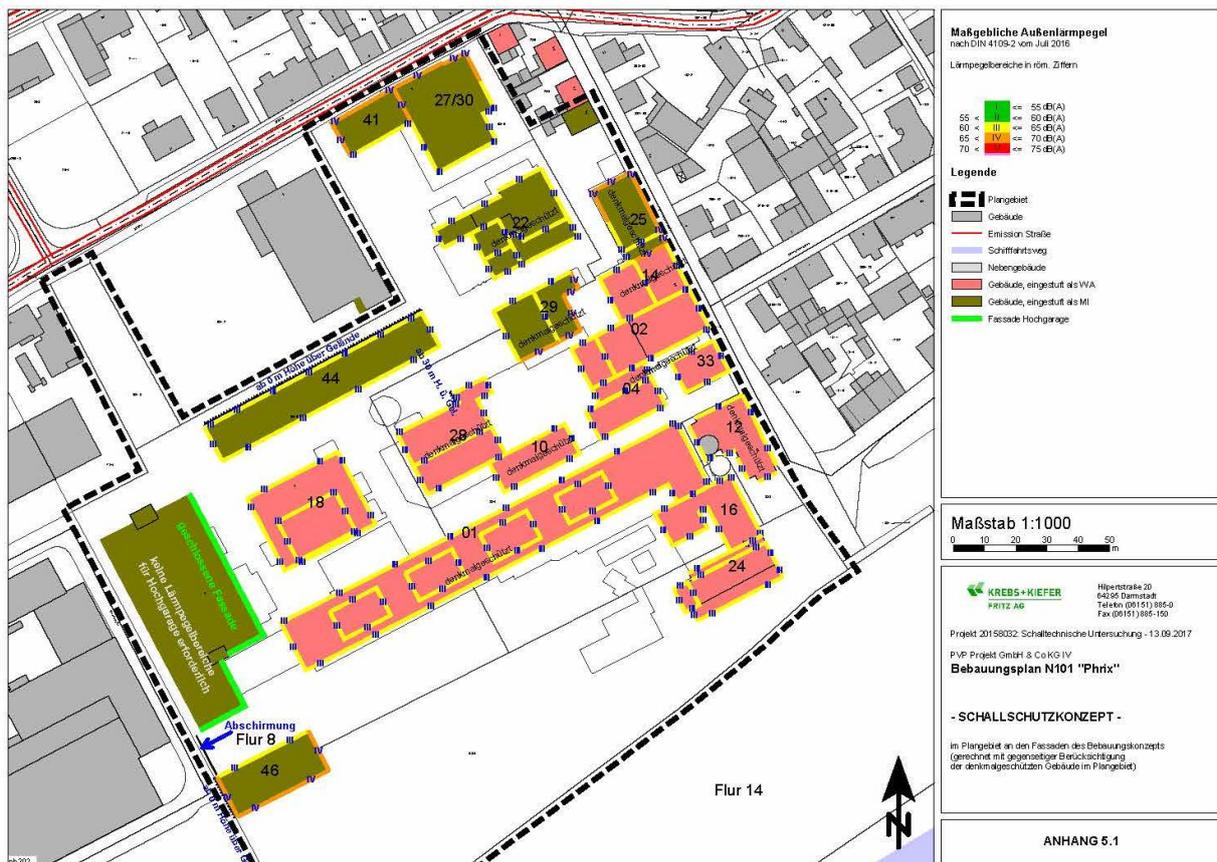


Abbildung 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel; Quelle: Schalltechnische Untersuchung von Krebs+Kiefer Fritz AG, 2017

6.2.2. Lufthygiene

Ein weiterer Faktor, der in Bezug zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Rolle spielt, ist die mögliche Belastung mit Luftschadstoffen. Zur allgemeinen lufthygienischen Situation im Plangebiet ist festzustellen, dass gewisse Beeinträchtigungen der Luftqualität durch die Lage im Ballungsraum Rhein-Main vorhanden sind. Dabei kommt insbesondere das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf den Straßen in und um Hattersheim am Main zum Tragen. Gewerbliche Emissionen wirken ebenfalls nachteilig auf die Luftqualität. Entsprechend ist die örtliche Luftgüte durch Verkehrsimmissionen „hoch bis sehr hoch belastet“.

In Okriftel lagen die Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid in den letzten Jahren unterhalb der Grenzwerte. Aufgrund der Ortsrandsituation und der Lage am Main bzw. einer ausgeprägten Ventilationsbahn können für das Vorhabengebiet etwas reduzierte Belastungswerte unterstellt werden. Die Belastung mit Luftschadstoffen wird durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet und die daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht wesentlich höher sein als im Status Quo. Es wird folglich davon ausgegangen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der Lufthygiene nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan erfolgt eine Situationsbeschreibung der lufthygienischen Verhältnisse sowie der künftigen Situation. Es wird auf die Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

6.2.3. Belichtung

Bei den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind insbesondere auch die Anforderungen an die ausreichende Belichtung und Besonnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen. Bei einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der teilweisen Nichteinhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächenregelung für das Planungsgebiet eine Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung (im Folgenden Verschattungsgutachten) erstellt. In diesem Gutachten wurden die potenziellen Besonnungszeiten gemäß DIN-5034-1 und Verschattungszeiten für die nach dem Bebauungsplan maximal mögliche Bebauung untersucht.

Für die potenzielle Besonnungsdauer im Bereich der Planung zum Stichtag Tag- und Nachtgleiche (20./21. März) wurde das Mindestkriterium von 4 h Besonnung gemäß Empfehlung der DIN 5034-1 erwartungsgemäß nicht über die gesamte Fassadenbreite und alle Stockwerke, insbesondere bei Nordfassaden, eingehalten. Vor allem im östlichen Teil des Planungsgebietes beim denkmalgeschützten bzw. beim als Denkmal erkannten Gebäudebestand in der Erdgeschosszone liegt die Besonnungsdauer unter dem Tag-Nachtgleiche-Kriterium von 4 h. Mit steigender Gebäudehöhe nimmt die Besonnungsdauer naturgemäß zu, erreicht das Mindestkriterium von 4 h aber in manchen Fällen nur teilweise, wie es für relativ dichte innerstädtische Bebauung zu erwarten ist.

Generell sollte zur Beurteilung der potenziellen Besonnungs- und Belichtungssituation von betroffenen Wohnungen beachtet werden, dass eine Wohnung schon dann im Sinne der Empfehlung der DIN 5034-1 als ausreichend besonnt gilt, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung das DIN-Kriterium erfüllt.

Zwangspunkte ergeben sich durch die bestehenden denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäude, die in Kubatur und Geschossigkeit in der Planung erhalten bleiben. Insbesondere die übernommenen Bestandshöhen liegen teils deutlich über einer konservativ angenommenen mittleren Geschosshöhe im Bebauungsplan. Dies begünstigt durch die größeren Fassadenflächen potenziell die Belichtung.

Es ist davon auszugehen, dass die im Bestand regelmäßig überhohen Räume in Verbindung mit hohen, bodentiefen Fenstern eine gewisse Kompensation hinsichtlich des Tageslichteinfalls bewirken werden. Des Weiteren können bei ungünstigen Lichtverhältnissen durchgesteckte Grundrisse sowie Maisonette-Wohnungen gewährleisten, dass an mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung die Empfehlungen der DIN 5034-1 erreicht werden. Auch bei Nichtumsetzung dieser Maßnahmen bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs eine Besonnungszeit von ein bis zwei Stunden am Tag für einen Aufenthaltsraum ausreichend ist und es zudem auf eine Einzelfallwürdigung ankommt. In Verbindung mit der hier gegebenen besonderen Situation (Erhalt und Umnutzung denkmalgeschützter Bebauung) ist die Unterschreitung der Mindestvorgaben der DIN 5034-1 auch dann gerechtfertigt, wenn man davon ausgeht, dass die angesprochenen architektonische Maßnahmen eventuell nicht umgesetzt werden können.

Kann das Mindestkriterium für die betroffenen Fassadenabschnitte nur unter erheblichem Aufwand, ggf. durch weitere architektonische Optimierung und unter Einbeziehung und Beachtung zusätzlicher baulicher Zwangsbedingungen erfüllt werden, sollte allerdings das Prinzip der Verhältnismäßigkeit beachtet werden. Insofern kann im Sinne einer Abwägung ein reduziertes Kriterium abweichend von dem Vorschlag der DIN 5034-1 als noch ausreichend angesehen und als städtebaulich vertretbar bewertet werden.

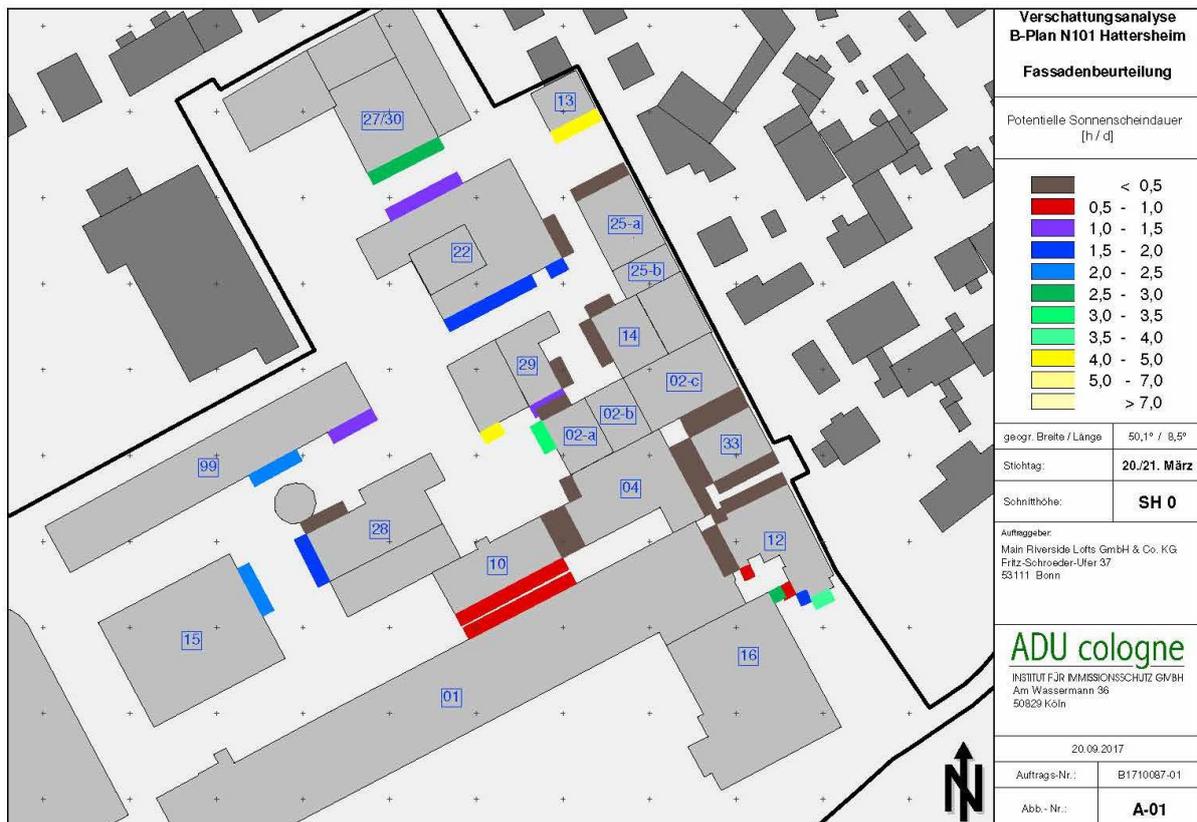


Abbildung 11: Potenzielle Sonnenscheindauer 20./21. März, Erdgeschoss (Schnitthöhe SH0); Quelle: Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung von ADU cologne, 2017

6.3. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden. Dies enthält zum einen das quantitative Bedürfnis an Wohnraum durch die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen und zum anderen den qualitativen Bedarf an Wohnungen, der in Größe und Ausstattung auf die speziellen Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe abgestimmt ist. Der qualitative Bedarf betrifft auch die Gestaltung des Wohnumfelds.¹ Mit dem Bebauungsplan N101 „Phrix“ wird die Grundlage für die Erstellung neuen Wohnraums und für die Gestaltung des Wohnumfeldes gebildet.

Für die Stadt Hattersheim am Main besteht generell eine verstärkte Wohnraumnachfrage, so dass für das Plangebiet gute Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Dies liegt u. a. an der

¹ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch. BauGB. Loseblatt-Kommentar. 78. Ergänzungslieferung 2005, § 1 Rn. 120 ff

aktuell günstigen Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet, der Nachfragesituation nach geeigneten Immobilien und den qualitativ hochwertigen Standortfaktoren.

Eine Besonderheit des Plangebiets stellt auch die räumliche Nähe zum Mainufer dar. Die Grün- und Freiflächen, die sich südlich des Misch- und allgemeinen Wohngebiets anschließen, bieten in Verbindung mit dem am Main gelegenen landschaftsökologisch bedeutsamen Uferbereich, ein attraktives Wohnumfeld.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ermöglicht die Realisierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen ca. 269 Wohneinheiten.

Mit der Planung wird in erheblichem Umfang Wohnraum in z.T. denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sowie Neubauten für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen wie Familien, Singles, Paare, und Senioren geschaffen werden. Die attraktive Lage am Mainufer sowie die aufwändige Umnutzung/Revitalisierung der denkmalgeschützten sowie als Denkmal erkannten Gebäuden und damit verbundene vergleichsweise hohe Kosten führen zu einem tendenziell eher hochpreisigen Wohnraum. Der für dieses Segment bestehende Bedarf wird somit auf dem Phrix-Areal gedeckt.

6.4. Soziale und kulturelle Belange, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen

In der Bebauungsplanung sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei stehen insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen im Vordergrund.

Etwa 400 m vom Planungsgebiet entfernt befinden sich eine städtischer Kindertagesstätte und eine Grundschule. Eine weitere städtische Kindertagesstätte befindet sich ca. 800 m entfernt im östlichen Teil von Okriftel. Die geplanten Spiel- und Freizeitflächen im Quartier und die als Parkanlage festgesetzte private Grünfläche am Main kommen den Nutzern des Quartiers, insbesondere aber Familien mit Kindern zugute. Der Weg vom Baugebiet zum Mainuferweg wird zugunsten der Allgemeinheit rechtlich abgesichert. Die rechtliche Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Teilweise müssen aber die Bedürfnisse von älteren Menschen wie die barrierefreien Gestaltung des Quartiers aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes sowie z.T. weiter Wege von den Wohnungen in die gemäß Rahmenplan vorgesehene Quartiersgarage zurückstehen.

6.5. Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Durch die Planung wird das Mainufer im Plangebiet künftig als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt werden können. Die südlich der Wohnnutzungen liegende Grünfläche bietet den Bewohnern einen qualitätvollen Außenraum für unterschiedliche Nutzungen. Der Fuß- und Radweg entlang des Mains wird durch das Planungsgebiet nach Westen verlängert wodurch der Freizeitwert erhöht und eine enge Vernetzung zwischen dem Planungsgebiet und den angrenzenden Grünanlagen erreicht wird. Die sonstigen Fuß- und Radwege durch das Plangebiet schaffen neue attraktive Verbindungen von den Wohngebieten Okriftels zum Main. Im Plangebiet selbst entstehen keine Sportflächen, allerdings befinden sich etwa 500 m östlich

des Plangebiets ein Fußballfeld sowie Sportflächen des örtlichen Tennisclubs. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden somit angemessen berücksichtigt.

6.6. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

6.6.1. Baudenkmalschutz

Nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Bei der Erfüllung dieser Aufgaben wirken im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern zusammen. Schutzwürdige Kulturdenkmäler (...) sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Kulturdenkmäler sind ferner Straßen-, Platz- und Ortsbilder einschließlich der mit ihnen verbundenen Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, an deren Erhaltung insgesamt aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Gesamtanlagen). Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt (§ 1f HDSchG).

Die ehemalige Phrix-Papierfabrik ist ein bedeutendes Industriedenkmal in der Region, dessen Vorgänger, die 1885 gegründete Cellulosefabrik Philipp Offenheimer, von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung Ockriftels im Zuge der Industrialisierung war. Sowohl die industrielle Gebäudestruktur als auch die zum Teil schmerzliche Standortgeschichte, vor allem während der Zeit des Nationalsozialismus, stellen Aspekte des Denkmalschutzes dar.

Zwei Gebäude stehen derzeit offiziell unter Denkmalschutz: Gebäude 01 „Papierfabrik“ und das 1906 vom Architekten Georg Metzendorf erbaute sogenannte Beamtenhaus an der Kirchgrabenstraße, das vermutlich ehemals Wohnhaus des Betriebsleiters war. Bei dem in typischen Formen des Reformstils errichteten Gebäude handelt es sich um ein giebelständiges, eingeschossiges Wohnhaus mit hohem, ausgebautem Mansardwalmdach mit betonem Ortgang. Die übrigen erhaltenswerten Bestandsgebäude auf dem Areal der ehemaligen Phrix-Papierfabrik wurden vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Einzelkulturdenkmäler gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetzes § 2 (1) erkannt. (siehe hierzu auch Abbildung 12 „Denkmalgeschützte und als Denkmal erkannte Gebäude innerhalb der Grundstücksflächen des Vorhabenträgers“). Eine formelle Unterschutzstellung wird nach Aussage des Landesamtes (Schreiben vom 20.07.2017) in Kürze durchgeführt.

Die ehemalige Phrix-Papierfabrik ist zudem Teil der Route der Industriekultur Rhein- Main (Lokaler Routenführer Nr. 1 Hattersheim am Main), welche zu wichtigen industriekulturellen Orten zwischen Aschaffenburg am Main und Bingen am Rhein führt.

Gemäß Rahmenplanung (Stand: 30.06.2016) sollen die Kubaturen der Bestandsgebäude in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die Fassaden sind durch unterschiedliche Errichtungszeiten und Konstruktionsarten geprägt. Ziel ist es hier, auf Dauer die Ablesbarkeit dieses Gefüges zu erhalten, auch wenn aktuelle Anforderungen und die Umnutzung Anpassungen erfordern. Leitmotiv bei der denkmalgerechten Planung der Bestandsdächer ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Industriebaudachlandschaft. Dies schließt die Möglichkeit von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen aus. Erste Entwurfsskizzen wurden dem

Landesamt für Denkmalpflege Hessen vorgestellt und werden mit diesem abgestimmt. Die geplanten Neubauten sollen angelehnt an § 18 Abs. 2 HDSchG so angeordnet und gestaltet sein, dass sie sich positiv auf das Ensemble Papierfabrik auswirken. Die Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie an die industrielle Baugeschichte des Areals erinnern. Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden in der Bauleitplanung berücksichtigt und kontinuierlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.



Abbildung 12: Denkmalgeschützte und als Denkmal erkannte Gebäude innerhalb der Grundstücksflächen des Vorhabenträgers. Quelle: AS+P auf Grundlage von bk plan, 2017

6.6.2. Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende archäologische Fundstelle mit ihrem geschätzten Mittelpunkt verzeichnet:

Okriftel 10 / Brandgräber/Spätbronzezeit Listennummer: 3464080 5546100

Darüber hinaus sind folgende Fundstellen in der näheren Umgebung des Plangebiets mit ihrem geschätzten Mittelpunkt verzeichnet:

Okriftel 5 / Siedlungsfunde/Neolithikum Listennummer: 3464310 5546180

Okriftel 21 / Kirche 19. Jh. Listennummer: 3464240 5546270

In einem 500 m Radius um die Mittelpunkte der Fundstellen können Funde nicht ausgeschlossen werden. Bodeneingriffe sind facharchäologisch zu begleiten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden somit in der Planung berücksichtigt.

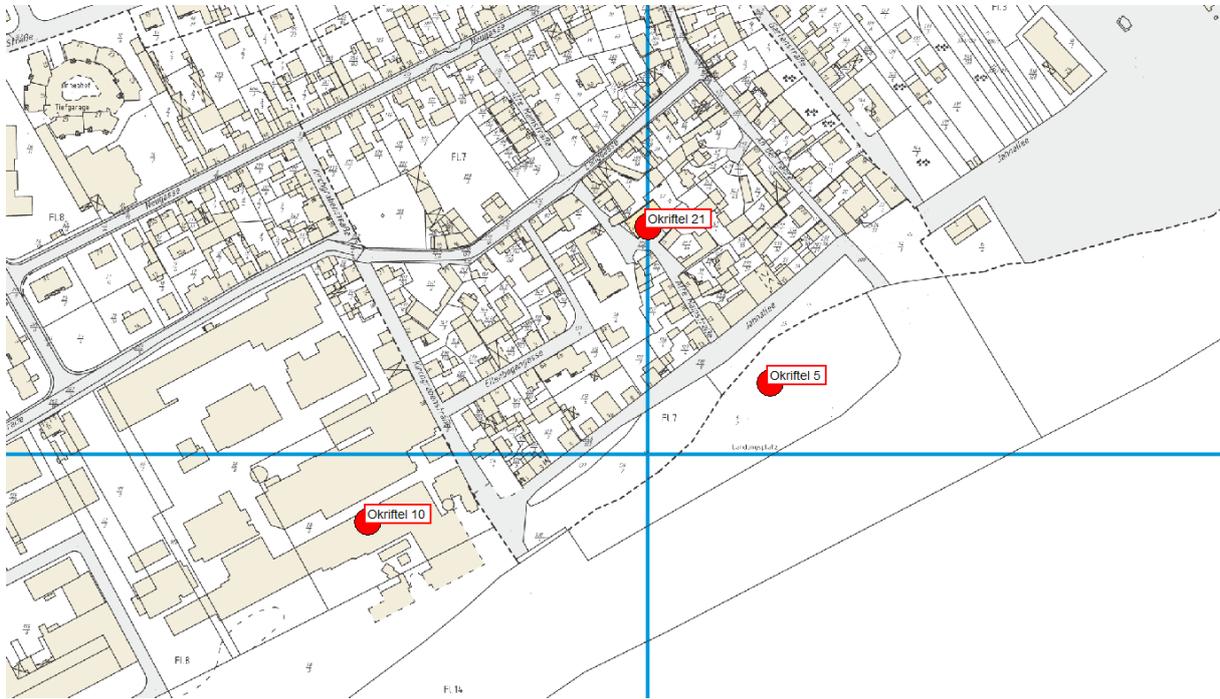


Abbildung 13: Archäologische Fundstellen; Quelle: Hessen-Archäologie, 2017

6.7. Belange des Bodenschutzes

6.7.1. Altlasten / Altablagerungen

In den Auffüllungen im südlichen Grundstücksteil wurden hohe Schwermetallbelastungen festgestellt. Schwermetallbelastungen sind auf dem gesamten Gelände vorhanden, wobei diese im Süden erheblich höher sind.

Für die Entwicklung der ehemaligen Phrix-Papierfabrik wurden Altlasten sondiert und ein Sanierungsplan gemäß §13 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 5 Abs. 6 des untergesetzlichen Regelwerkes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSCHV) entwickelt.

Das Gelände der ehemaligen Phrix-Werke wird im hessischen Altlasteninformationssystem unter der Nummer 436 005 030 001 069 geführt.

6.7.2. Altlastenbefunde

Die bislang angestellten Untersuchungen zu Boden- und Bestandsbelastung ergaben folgende Befunde:

- keine zu erwartende Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch,
- lokale Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser durch Cyanide und Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe, LHKW,
- deutliche Überschreitungen der entsprechenden Geringfügigkeitsschwellenwerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser, LAWA Empfehlung und

- die Bausubstanz wurde stichprobenartig überprüft, dabei ergaben sich Belastungen und Verdachtspunkte auf weitere problematische Baustoffe und nutzungsbedingte Belastungen, deren Umfang derzeit noch weiter erkundet wird.

6.7.3. Bodensanierung

Durch die Untersuchungen ist bekannt, dass sowohl im Boden, als auch im Grundwasser zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen und auch nach Fertigstellung der gesamten Umwidmung verbleiben werden.

Die mit der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt (Obere Bodenschutzbehörde) abgestimmte Bodensanierungs-Konzeption (Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015) basiert in erster Linie auf der Sicherung des Geländes durch Versiegelung bzw. Wiederherstellung der Versiegelung der Oberflächen auf dem ehem. Fabrikgelände. Eine gezielte Bodenaustauschsanierung wird nur im Bereich des Tanks südlich der Spritfabrik durchgeführt. Im Rahmen von erforderlichen Erdarbeiten auszuhebende Böden und Boden-Bauschuttgemische bis zur LAGA-Zuordnungsklasse Z2 (LAGA – Richtlinie Stand 1997) können auf dem Gelände wiederverwertet werden. Das für die Rückverfüllung vorgesehene Material wird nach Aushub und Aufhaldung abfallbezogen untersucht. Auszuhebende, höher belastete Böden werden entsprechend ihrer abfallbezogenen Einstufung einer sachgerechten externen Entsorgung zugeführt. Die gesamte, nicht überbaute Fläche im Bereich der bestehenden Gebäude wird, sofern nicht bereits versiegelt, mit geeigneten Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser abgedichtet. Auch im Bereich von vorgesehenen Begrünungen muss eine durchgehende Versiegelung erhalten bleiben oder ein Bodenaustausch der belasteten Auffüllungsschicht erfolgen. Der zu erhaltende Baumbestand und die anzulegenden Grünflächen werden mit anzulieferndem Oberboden versehen. Durch die vorgesehene Abdichtung des Mainuferbereiches (hier Überflutungsfläche des Mains) mit einer Ton- oder Lehmversiegelungsschicht ist eine Neugestaltung des Geländes nötig. Diese wird so ausgeführt, dass das Volumen des Flutbereichs nicht beeinträchtigt wird. Der fortzuführende Radweg entlang des Mains wird gegen eindringendes Wasser versiegelt. Konkrete Ausführungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt.

Der vorgelegten Sanierungskonzeption (Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015) wurde von der Oberen Bodenbehörde durch Bescheid vom 11.11.2016 zugestimmt. Die Details der Bodensanierung werden verbindlich in einer detaillierten Sanierungs-/Sicherungsplanung und einem daraus resultierenden 2. Sanierungsbescheid geregelt. Die Obere Bodenschutzbehörde stellte die Genehmigung des 2. Sanierungsbescheides mit Nachricht vom 04.08.2017 grundsätzlich in Aussicht. Dieser ist aus Sicht der Behörde für das weitere Bebauungsplanverfahren allerdings nicht notwendig, da bereits der 1. Sanierungsbescheid vom 11.11.2016 der Planungs- und Rechtsicherheit für die weitere Entwicklung des Phrix-Areals diene.

6.7.4. Gebäude-Altlasten, Gebäudesanierung

Am 13.07.2015 wurden die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Phrix-Papierfabrik begangen. Es konnten nur Gebäude untersucht werden, die nicht vermietet waren bzw. für die eine Zustimmung der Begehung vorlag. Auch konnten aufgrund von Einsturzgefahr bzw. fehlender Zugänglichkeit nicht sämtliche Gebäudebereiche aufgesucht werden. Bei der Untersuchung wurde das Augenmerk auf großflächig vorhandene schadstoffhaltige Baustoffe

gerichtet. Eine detaillierte Untersuchung der mineralischen Bausubstanz (Ziegel, Beton etc.) wurde nicht durchgeführt. Ggf. sind weitere Untersuchungen vor bzw. im Rahmen der Rückbauarbeiten durchzuführen. Aufgrund der bei der Begehung aufgenommenen Altlasten ist der für eine Umnutzung vorgesehene Gebäudebestand umfassend und so zu sanieren, dass für die künftigen Nutzungen keinerlei Gefahren entstehen.

6.8. Belange von Natur- und Landschaft, Freiraumplanung

Der im Südosten des Geltungsbereichs festgesetzte Rad- und Fußweg befindet sich zu einem kleinen Teil in Schutzzone 1 des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Hessische Mainauen“. Die Vereinbarkeit des Weges mit den Belangen des Landschaftsschutzes wurde von der oberen Naturschutzbehörde mit Nachricht vom 29.05.2017 bestätigt.

Nach Rücksprache mit der oberen Naturschutzbehörde und mit der unteren Naturschutzbehörde wird die genehmigungsrechtliche Situation, insbesondere aufgrund der geringfügigen Betroffenheit des LSG, positiv gesehen bzw. die Verlängerung des Radwegs als mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar bewertet. Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht auf dem Phrix-Areal. Im direkt angrenzenden und näheren Umfeld befinden sich jedoch ein weiteres Landschaftsschutz- und zwei Natura 2000-Gebiete. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden potentielle Wechselwirkungen mit dem geplanten Vorhaben überprüft. Hierbei wurden insbesondere in Bezug auf die beiden Natura 2000-Gebiete Vogelschutzgebiet 5916-402 „Untermainschleuse“ und FFH-Gebiet 5917-303 „Kelsterbacher Wald“ keine Beeinträchtigungen und keine Störungspotentiale ermittelt. Gleiches gilt für das Landschaftsschutzgebiet „Untermainschleuse“.

Die Gehölze im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als naturnaher Uferbereich anzusehen und unterliegen als geschütztes Biotop dem § 30 BNatSchG. Insgesamt betrachtet weist die Biotopstruktur des Gebiets allerdings nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf. Ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Pflanzenarten lässt sich sogar ausschließen. Für die zwei Vogelarten Stieglitz und Girlitz, denen ein ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand zuzuordnen ist, sind in Hinblick auf die Sicherung eines ausreichenden Nahrungsangebotes geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen sind im Geltungsbereich südlich des Fuß-/Radweges und damit auf dem Gelände des Vorhabenträgers geplant und mittels einer planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan verankert. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass sie rechtzeitig vor einer Beseitigung von spezifischen Habitatelementen wirksam werden.

Im Rahmen der Fledermauserfassungen konnten keine Quartiere ermittelt werden. Allerdings können diese auch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, weshalb auf Vorhabenebene und jeweils zeitnah vor der Durchführung von Abbruch- bzw. Baumaßnahmen der Gebäudebestand kontrolliert werden muss. Sofern hierbei Quartiersnachweise geführt werden sollten, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen. Dies kann z.B. in Form einer Bereitstellung künstlicher Quartiersangebote für die gebäudegebundenen Tiere erfolgen. Bei den Untersuchungen zu Flora und Fauna sind keine Artnachweise geführt worden, die eine Gefährdung der Umsetzbarkeit der Bauleitplanung befürchten lassen.

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG erstreckt sich der Gewässerrandstreifen nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit. In Gewässerrandstreifen dürfen gemäß § 23 Abs. 2 HWG

durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. In § 23 Abs. 3 HWG werden Ausnahmen formuliert, nach denen z.B. ein Baugebiet im Gewässerrandstreifen genehmigt werden kann, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt. Mit der Ausweisung von bestandsbezogenen Baugrenzen deutlich außerhalb des 10 m Streifens wird dies entsprechend berücksichtigt.

Die Wiedernutzbarmachung des Areals der ehemaligen Phrix-Papierfabrik mitten in der Ortslage von Hattersheim am Main, Stadtteil Okriftel sowie in landschaftlich reizvoller Lage am Main ist auch aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen und als Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu werten. Aufgrund der bestehenden Altlastensituation und der dadurch erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durch Oberflächenversiegelungen oder Untergrundabdichtungen zum Zwecke des Grundwasserschutzes sind die Möglichkeiten für eine Aufwertung der Bestandssituation allerdings deutlich eingeschränkt. So kann der Versiegelungsgrad nicht reduziert und Oberflächenwasser nicht versickert werden, sondern wird mittels Trennkanalisation dem Main als natürlichen Vorfluter zugeführt. Gleichzeitig kann eine nur begrenzte Durchgrünung erfolgen, was sich entsprechend auf den Anteil klimaaktiver Flächen auswirkt. Weiterhin wird die heutige Biotopstruktur dadurch weitgehend entfallen und auch die Neuschaffung von geeigneten Lebensraumstrukturen für siedlungsangepasste Arten wird dadurch stark begrenzt bzw. ist praktisch nur südlich der geplanten Fuß-/Radwegetrasse möglich.

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die erforderlichen Altlastensicherungsmaßnahmen entsteht dennoch ein Ausgleichsdefizit, das in Bezug auf die Eingriffe im bisherigen Außenbereich durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden muss.

In Bezug auf die Freiflächen- bzw. die Gebäudeumfeldgestaltung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Freiraumplanung erstellt.

Den Belangen des Naturschutzes und der Freiflächenplanung wird soweit möglich ausreichend Rechnung getragen.

6.9. Belange des Umweltschutzes inklusive Belange des Artenschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Bzgl. des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit werden insbesondere die Belange des Immissionsschutzes der Wohnbevölkerung hinsichtlich Lärmeinwirkungen untersucht.

Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild) und deren spezifische ökologischen Funktionen sowie die sozio-kulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den

Umweltbericht einbezogen. Unter anderem wurde das Plangebiet auf ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten hin untersucht. Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht ist die Bedeutung des Schutzguts Fauna für den Naturhaushalt v.a. im baulich überprägten Geltungsbereich als eher gering einzustufen. Gleichwohl sind bzgl. einzelner Arten spezifische Schutzmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.9.1. Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Weiterhin stellt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB eine Ausnahme von der baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Demnach ist für nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Baurechte sowie für vorhandene und genehmigte bauliche Anlagen kein Ausgleich erforderlich. Gleiches gilt für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. In die Abwägung ist ein Ausgleich für die Eingriffe einzustellen, die über das bereits vorhandene Baurecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgehen. Ganz wesentlich ist in diesem Zusammenhang die Differenzierung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der gesamte Bereich nördlich der ehemaligen Kranbahn und die beiden südlichen, auf Flurstück 98/3 gelegenen Gebäude sowie die Südseite der Beamtenvilla liegt, in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt des Main-Taunus-Kreises, im baurechtlichen Innenbereich, für diesen wäre die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, sofern neue zusätzliche Baurechte begründet werden. Da es sich beim Plangebiet um eine Konversionsfläche bzw. eine Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad auf einem ehemals sehr intensiv genutzten Standort handelt, in dessen direktem Umfeld westlich und nördlich bereits sehr großflächige gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, wird nicht davon ausgegangen, dass mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im bisherigen Innenbereich zusätzliche Eingriffe induziert werden. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung auf den südlichen Geltungsbereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Im Umweltbericht ist für den bisherigen Außenbereich eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem planungsrechtlichen Voreingriffszustand und dem mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans definierten Nacheingriffszustand enthalten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird nach dem Biotopwertverfahren gemäß hessischer Kompensationsverordnung erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe erforderlich sind. Die Ergebnisse und nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.10. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Das Mischgebiet bietet Flächenoptionen für Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören wie Büros, Beherbergungsstätten und Läden. Darüber hinaus gehende Überlegungen für gewerbliche Anlagen und Nutzungen wurde aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Nähe zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht weiter-

verfolgt. Die Stadt Hattersheim am Main plant, Gewerbeflächen an anderen Standorten zu realisieren.

6.11. Belange der Land- und Forstwirtschaft,

Durch die Planung und Umsetzung des Baugebietes werden keine land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

6.12. Belange der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet werden ausschließlich private Leitungen verlaufen. Die einzelnen Leitungssysteme sind wie folgt vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung soll gemäß der Abstimmung aus der Rheinstraße als Stichleitung ausgeführt werden. Die benötigte Trinkwassermenge wird zur Verfügung gestellt. Es wird eine Trinkwassermenge (einschließlich Löschwassermenge) von ca. 27,15 l/s, Anschluss DN 100 benötigt.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsbereichs erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Trennsystem. Dies soll auch künftig beibehalten werden. Die Schmutzwasserentsorgung soll gemäß Stellungnahme des Abwasserverbands Main-Taunus vom 24.01.2017 über die bestehende Ortskanalisation (Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle) und die Regenentlastungsanlage „RO1 Regenüberlauf (RÜ) Langgasse“ der Stadt Hattersheim am Main, dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Frankfurt-Sindlingen erfolgen. Die mittlere Schmutzwassereinleitmenge beträgt gemäß Ver- und Entsorgungskonzept (Stand 19.05.2017) ca. 3,5 l/s. Die von den Stadtwerken zulässigen maximalen Einleitmengen von 46 l/s werden somit unterschritten. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sollen überprüft und ggf. genutzt werden. Laut Nutzungsvertrag (Vertragsnummer 753/3005) zwischen der Generaldirektion für Wasserstraßen und Schifffahrt und der PVP Projekt GmbH Co.KG ist eine Einleitung von Niederschlagswasser bis zu einer Höchstmenge von maximal 0,8m³/s bzw. 800 l/s gestattet. Die Einleitung des Regenwassers in den Main mit insgesamt 705,0 l/s wird angestrebt. Die künftigen Regenwassereinleitmengen in den Main sind laut Unterer Wasser- und Bodenschutzbehörde gemäß Protokoll zum Termin am 20.07.2017 problemlos zu bewältigen. Eine Einleitgenehmigung nach § 57 WHG liegt vor. Eine unwesentliche Erhöhung der bereits genehmigten Mengen lässt sich nach Aussagen der Unterer Wasser- und Bodenschutzbehörde ergänzen.

Für die Strom- und Wärmeversorgung wurde ein Energiekonzept erarbeitet, dass die Versorgung von Strom und Nahwärme der Liegenschaft mittels Kraft-Wärme Kopplung (BHKW) vorsieht.

6.13. Belange des Verkehrs

6.13.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die Rheinstraße erschlossen. Die Hauptzu- und Ausfahrt auf das Phrix-Areal verläuft gemäß der Rahmenplanung von der Rheinstraße in Höhe der Rossertstraße in das Gebiet. Die im städtebaulichen Rahmenplan entwickelte Verkehrs- und Erschließungskonzeption (siehe hierzu auch Kapitel „Verkehr“) diene als Grundlage für die Planung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Die im Rahmenplan vorgesehene Quar-

tiersgarage, im westlichen Teil des Mischgebietes, wurde der verkehrlichen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze soll gemäß Rahmenplan in der Quartiersgarage nachgewiesen werden (Bewohner-, Beschäftigten- sowie ein kleiner Teil der Besucherstellplätze). Alternativstandorte für eine große Anzahl notwendiger Stellplätze sind in anderen Bereichen des Plangebietes nicht vorhanden. Die Garage ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans im MI zulässig.

Zur Sicherung der Erschließung wurden private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Deren Dimensionierung berücksichtigt weitestgehend die Richtlinien für die Errichtung von Stadtstraßen (RaST). Die Ausgestaltung der Straßen ist Bestandteil der Ausführungsplanung. Das Plangebiet ist für den MIV in ausreichender Weise erschlossen.

6.13.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächste schienengebundene ÖPNV-Anschluss ist der S-Bahn Bahnhof Hattersheim am Main in 2,5 km Entfernung. Dort verkehrt die S-Bahn S1 Richtung Frankfurt Hauptbahnhof bzw. Wiesbaden Hauptbahnhof in den Hauptverkehrszeiten viertelstündlich und in den Nebenverkehrszeiten halbstündlich. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt beträgt 18 Minuten, zum Hauptbahnhof Wiesbaden 24 Minuten. Das Phrix-Areal hat somit eine bessere Erschließungsqualität, als mancher peripher gelegene Stadtteil im Frankfurter Stadtgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegen außerdem die Haltestellen Kirchgrabenstraße und Langgasse, an denen die Buslinie 833 werktags halbstündlich vom S-Bahnhof Hattersheim am Main ankommt und in Richtung Okriftel Mühlgraben fährt. In ca. 150 m Entfernung liegt die Haltestelle Neugasse. Hier verkehrt dieselbe Buslinie (und das AST) 833 zum Bahnhof Hattersheim am Main (werktags halbstündlich). Die Fahrzeit zum S-Bahnhof Hattersheim am Main beträgt 9 Minuten. An der Haltestelle Rossertstraße in 200 m Entfernung fährt zusätzlich die Buslinie 834 zum Bahnhof Hofheim am Taunus (werktags halbstündlich). Aufgrund der bestehenden Angebote sind keine weiteren Maßnahmen des ÖPNV vorgesehen.

Die Belange des ÖPNV werden ausreichend berücksichtigt.

6.13.3. Fuß- und Radwege

Die Planung sieht vor, dass das gesamte Phrix-Areal durch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz erschlossen und mit der Umgebung vernetzt wird. In Nord-Süd-Richtung sind zwei Verbindungen in die Rheinstraße vorgesehen. Im Bebauungsplan sind private Straßenverkehrsflächen sowie Flächen, die mit einem Geh- und Fahr- bzw. einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind festgesetzt. Sie verbinden das Phrix-Areal mit dem Ortszentrum Okriftels, den ÖPNV-Haltestellen sowie dem Mainufer im Süden. Entlang des Mains, südlich der privaten Grünfläche, wird die Wegeverbindung (Mainuferweg) durch das Plangebiet verlängert und als Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Im Westen wird der Weg an die parallel zum Main verlaufende Rheinstraße angebunden.

Die Belange des Fußgänger- und Radverkehrs werden in ausreichender Form bei der Planung berücksichtigt.

6.13.4. Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, dass Stellplätze für Fahrräder dezentral in Fahrradräumen in den Erdgeschossen der Gebäude untergebracht und ebenerdig zugänglich gemacht werden.

Von den notwendigen Pkw-Stellplätzen² für Bewohner und Beschäftigte sind der überwiegende Teil in der geplanten Quartiersgarage im Mischgebiet sowie ein kleiner Teil als oberirdische Stellplätze entlang der Privatstraßen vorgesehen. Für die oberirdischen Stellplätze wurden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus können Stellplätze bei Bedarf als ebenerdige Garagengeschosse oder als Tiefgaragen unter den Gebäuden angeordnet werden.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden ausreichend bei der Planung berücksichtigt.

6.13.5. Gesamtbetrachtung Verkehr

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Belange im Hinblick auf ihre schalltechnischen Auswirkungen als auch auf die verkehrstechnische Abwicklung des durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrsaufkommens untersucht. Von besonderem Interesse war dabei auch die Feststellung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes und der vorhandenen Knotenpunkte.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das dargestellte geplante Nutzungskonzept des Phrix-Areals bis zum Jahr 2030 insgesamt ca. 1.325 zusätzliche Pkw-Fahrten / 24 Stunden entstehen, die zu 56 % durch Bewohner (747 Fahrten), zu 25 % durch Besucher von Gewerbe und Wohnen (329 Fahrten) und zu 19 % durch Beschäftigte (249 Fahrten) verursacht werden. Diese Fahrten finden fast ausschließlich am Tag statt, es sind nur wenige Fahrten (ca. 40 Pkw-Fahrten) während der nächtlichen Ruhezeit zu erwarten. Lkw-Fahrten (>7,5t), die erheblich mehr Lärm verursachen, sind aufgrund der im Phrix-Areal geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Dies schließt nicht aus, dass vereinzelt Umzugswagen und die Müllabfuhr das Gebiet befahren.

Das heutige Verkehrsaufkommen, das durch den Penny-Markt verursacht wird, lässt sich aus der Verkehrszählung auf etwa 900 Pkw-Fahrten pro Tag hochrechnen. Dies macht die Größenordnung des Zusatzverkehrs aus der Entwicklung deutlich: Er ist nur 1,4-mal höher als der heutige Verkehr durch den Penny-Markt. Eine Ertüchtigung und vollständige gewerbliche Nutzung der heutigen Bestandsflächen bzw. eine Wiederaufnahme der ursprünglichen industriellen Nutzung würde dagegen erheblich mehr Verkehr bedeuten. Auch der Lkw-Anteil läge bei dieser Nutzung wesentlich höher.

Am Knotenpunkt Rheinstraße – Rossertstraße, also unmittelbar an der Zufahrt zum Phrix-Areal, nimmt der Verkehr um maximal 19 Prozent zu. Heute fahren in der morgendlichen Spitzenstunde etwa 650 Kfz/h durch diesen Knotenpunkt, zu dieser Zeit wird der Verkehr um 124 Kfz/h zunehmen. Abends liegt die heutige Belastung bei ca. 870 Kfz/h, die zu erwartende Zunahme beträgt 101 Kfz/h. Im weiteren Verlauf verteilt sich der Verkehr im Netz, so dass am zweit nächst gelegenen Knotenpunkt nur noch ein Mehrverkehr von maximal 72 Fahrzeugen stündlich entsteht, an den beiden weiteren Knotenpunkten liegt der stündliche Mehrverkehr nur noch bei etwa 40 bis 52 Fahrzeugen. Dies entspricht einer Zunahme des Grundverkehrs von ca. 5 bis 12 Prozent. Eine solch geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens

² vgl. hierzu auch Berechnung der erforderlichen Pkw-Stellplätze, Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren PHRIX-Gelände in Hattersheim – Okriftel, AS+P, September 2017

von 5 bis 12 Prozent wird von Anliegern nicht wahrnehmbar sein. Erst eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens würde zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) führen, welche vom Gehör des Menschen wahrgenommen werden kann. Wesentlichen Anteil am Straßenverkehrslärm spielen die Lkw, deren Geräuschbelastung der von 23 Pkw entspricht. Da durch die geplante Nutzung kein zusätzlicher Lkw-Verkehr verursacht wird, ist auch in dieser Hinsicht keine Zunahme der Lärmbelastung zu erwarten.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen des Verkehrsgutachtens bestätigen die Einschätzung, dass sowohl die heutige Grundbelastung, als auch die zu erwartende Zusatzbelastung gering sind. An allen untersuchten Knotenpunkten konnte für die Spitzenstunden nachgewiesen werden, dass die Knotenpunkte auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen leistungsfähig sind, in fast allen Fällen sogar mit einer sehr guten oder guten Verkehrsqualität (HBS Qualitätsstufe A oder B). Lediglich an der Zufahrt zum Plangebiet von der Rheinstraße auf Höhe der Rossertstraße ist sowohl ohne als auch mit Entwicklung des Plangebietes in der abendlichen Spitzenstunde mit Wartezeiten für linkseinbiegende Fahrzeuge aus der Penny-Zufahrt zu rechnen, die aber weder hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung noch hinsichtlich ihrer zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellen. Dem wird durch eine zusätzliche Ausfahrt nördlich des Parkhauses in Fahrtrichtung Westen begegnet. Aber auch ohne diese Maßnahme ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert. Es ist nur eine geringfügige Beeinträchtigung des heutigen Verkehrsablaufes durch die Entwicklung des Phrix-Areals zu erwarten. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation im umliegenden Netz sind demnach nicht erforderlich.

Das Verkehrsgutachten kommt resümierend zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des heutigen Verkehrsablaufes durch die Entwicklung des Phrix-Areals zu erwarten sind. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation im umliegenden Netz sind demnach nicht erforderlich. Die verkehrlichen Berechnungen und Analysen können im Einzelnen dem vorliegenden Verkehrsgutachten entnommen werden.

6.14. Belange des Luftverkehrs

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die luftverkehrlichen Belange der angrenzenden Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt zu berücksichtigen. Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2011 die Landebahn in Betrieb genommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NHN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN überschreiten. Drei Gebäude im Geltungsbereich übersteigen diese Höhe um maximal 9 m. Da es sich um Bestandsgebäude handelt, ist keine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Alle anderen festgesetzten Gebäudehöhen liegen unterhalb von 125 m ü. NHN.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18 b LuftVG. Die festgesetzte Höhe des geplanten Bauvorhabens durchstößt nicht die Höhe der oberen Übergangsfläche zwischen H = 45 m bis H = 100 m über dem Flughafenbezugspunkt. Die zuständige Luftfahrtbehörde wird im weiteren Verfahren über das Vorhaben informiert.

6.15. Wasserwirtschaftliche Belange

Zur rechtlichen Beurteilung der Hochwassersituation wurde zunächst die Grenze des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde aus analogen Karten des Geoportals Hessen in den zeichnerischen Teil übertragen. Die Fläche des Überschwemmungsgebiets innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 1,1 ha. Diese Fläche ist im Bebauungsplan fast ausschließlich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Lediglich ca. 27 m² überbaubare Grundstücksfläche liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (wobei dieser Wert innerhalb der Fehlertoleranz aufgrund der ungenauen Darstellung liegt).

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften untersagt. Im Rahmen des Bebauungsplans „Phrix“ sollen aber keine neuen Baugebiete ausgewiesen, sondern ein bestehendes Baugebiet umgewidmet werden (hier gewerbliche Nutzung zu Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe). Es ist zwar noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, allerdings ist die Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan als Baufläche Bestand gekennzeichnet. Daher ist Nr. 1 hier nicht anwendbar.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt. Im Rahmen des Bebauungsplans N101 „Phrix“ ist vorgesehen, dass das bestehende Baugebiet einer neuen Nutzung zugeführt wird. Es ist des Weiteren vorgesehen, Gebäude nach den §§ 30 bzw. 33 BauGB zu errichten bzw. zu erweitern. Daher greifen hier die Schutzvorschriften des § 78 Abs. 1 WHG.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Planung galt es im Detail zwischen der Anforderung des Retentionsraumerhalts und den Auflagen zur Altlasten-Bodensanierung/ Oberflächenversiegelung abzuwägen. Ziel der Planung ist der Erhalt des Retentionsraumvolumens. In Gesprächen mit der Unteren und der Oberen Wasserbehörde wurde die Situation, wie sie sich vor Ort darstellt und die Planung, wie sie hinsichtlich der Geländemodellierung vorgesehen ist, erörtert. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken zum Umgang mit der Hochwassersituation, den Geländemodellierungen und dem Retentionsraumausgleich geäußert (Protokoll zum Abstimmungstermin am 20.04.2017 im Projektbüro „Phrix“, Thema u. a. Retentionsraum und Altlastenabdichtung).

Zusätzlich zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde auch die potenzielle Überschwemmungsgrenze für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) aus der Risikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) des Mains berücksichtigt. Im Westen

stellt die Abgrenzungskarte eine Höhe von 90,54 m und im Osten von 90,61 m dar. Die Höhe des HQ₁₀₀ bewegt sich im Bereich des Plangebietes zwischen 96,65 m ü. NHN bis 97,02 m ü. NHN. Demnach liegen 1,0 ha des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ca. 453 m² überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiets. Das HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet weist keinen Festsetzungscharakter auf, weswegen es als Hinweis (bzw. Darstellung ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Die ebenfalls im HWRMP enthaltene potenzielle Überschwemmungsgrenze bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) wurde insofern berücksichtigt, als in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen wurde, dass im Bereich des HQ_{extrem} hochwasserangepasst zu bauen ist. Die HQ_{extrem} Linie ist im Umweltbericht dargestellt. Die Höhe des HQ_{extrem} bewegt sich im Plangebiet zwischen 96,74 m ü. NHN bis 97,18 m ü. NHN.

Da weder das festgesetzte Überschwemmungsgebiet noch das HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet der Bestandssituation 1:1 entsprechen, wurde die HQ₁₀₀ Linie in Abstimmung mit der Unteren und der Oberen Wasserbehörde (Protokoll zum Abstimmungstermin am 20.04.2017) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst und neu berechnet. Dadurch wird die Berechnung des bestehenden und geplanten Retentionsraumvolumens ermöglicht. Die Modalitäten der wasserrechtlichen Genehmigung wurden mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Bescheid kann demnach im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erteilt werden (siehe Gesprächsnotiz RP Darmstadt vom 01.08.2017). Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Vorhabenträger zwischenzeitlich gestellt.

Den wasserwirtschaftlichen Belangen wird im erforderlichen Maße ausreichend Rechnung getragen.

Nachhaltige Mobilität

Sehr hohe Potentiale zur CO₂-Reduktion liegen in der Förderung nachhaltiger Mobilitätsarten. Dazu wurde im Zuge des Rahmenplans für das Phrix-Areal Aussagen für integrierte Mobilität getroffen, bei der die unterschiedlichen Verkehrsarten miteinander kombiniert wurden. Insbesondere der Radverkehr spielt hierbei eine Rolle. Es handelt sich um eine nachhaltige, individuelle, flächenverbrauchsarme, lärm- und abgasarme Art der Fortbewegung. Das Fahrrad ist als Null-Emissions-Fahrzeug ein klimaneutrales Verkehrsmittel und insbesondere in innerstädtischen Bereichen ein geeignetes Fortbewegungsmittel. Im Bebauungsplan schlägt sich dies in Form einer festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg nieder. In den Erdgeschossen der Gebäude sind darüber hinaus ebenerdige Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Anordnung der überwiegenden Anzahl der Stellplätze in der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Quartiersgarage, die die Freiräume deutlich vom motorisierten Verkehr entlastet, trägt ebenfalls zu einer nachhaltigen dem Klimawandel entgegenwirkenden Mobilität bei. Die rechtliche und verkehrsleitende Ausgestaltung der Verkehrsflächen obliegt den Fachbehörden und der Stadt Hattersheim am Main. Weitere Maßnahmen wie Carsharing, E-Mobilität und Fahrradverleih können die getroffenen Maßnahmen im weiteren Entwicklungsverlauf des Phrix-Areals sinnvoll ergänzen.

6.16.3. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)

Auch wenn politische Strategien und Maßnahmen zur Emissionssenkung erst langfristig wirksam werden, wird der Klimawandel in einem noch weitgehend unbekanntem Ausmaß unaufhaltsam sein. Daher müssen weitere Strategien und Maßnahmen für die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels entwickelt werden. Durch diese sogenannten Adaptionsmaßnahmen sollen mögliche Belastungen vermieden bzw. verringert, aber ggf. auch sich verändernde klimatische Gegebenheiten zu Nutzen gemacht werden.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum der „Flörsheimer-Griesheimer-Mainniederung“, in der eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktion auftritt. Der Main gilt als Kaltlufteinzugsgebiet mit einer sehr hohen Kaltluftproduktion sowie als übergeordnete Austauschströmung mit einem stark ausgeprägten Talabwind. Durch diese Funktion wird das Plangebiet, das eigentlich kleinklimatisch als Stadt-Klimatop gilt, positiv überprägt. Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerörtlichen Lage und durch den hohen Versiegelungsgrad eine hohe Aufheizung und gleichzeitig nur eine geringe nächtliche Abkühlung auf. Das Areal profitiert aber aufgrund der unmittelbaren Mainnähe vom hier wirksamen stark ausgeprägten Talabwind, so dass von einer guten Durchlüftungssituation ausgegangen werden kann.

Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Die Neuordnung und Durchgrünung des Gebietes kann zu einer Verbesserung der lokalen Klimasituation führen. Durch die geplanten halböffentlichen und privaten Vegetationsflächen mit Bäumen und sonstigen Bepflanzungen wird der aufgrund der Altlastenproblematik notwendige hohe Versiegelungsgrad etwas abgemildert. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Lufthygiene und das Kleinklima auf. Sie vermindern eine übermäßige Aufheizung des Plangebietes, wirken regulierend auf die Lufttemperatur und dienen der Staub- und Schadgasfilterung. In Verbindung mit dem Rückbau einiger Bestandsgebäude werden die Belüftungssituation verbessert und Außenräume mit hohem thermischen Komfort geschaffen.

Private Freifläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage stellt einen großen zusammenhängenden überwiegenden Vegetationsbereich mit extensiven Wiesenflächen und Pflanzflächen sowie Flächen zum Aufenthalt und zur Erholung dar, der sich ebenfalls positiv auf die Lufthygiene und das Kleinklima auswirkt. Durch ihre Verbindung zum Main wird ein größerer zusammenhängender Freibereich geschaffen, der den Luftaustausch begünstigt.

Dachbegrünung

Bei Dachbegrünungen handelt sich um ein Siedlungsbiotop, das sich positiv auf das Kleinklima auswirkt und in Bezug auf die Regenwasser-Bewirtschaftung von Bedeutung ist. Aus diesem Grund wird auf Dächern von Neubauten und nicht denkmalrelevanten Bestandsgebäuden (mit Ausnahme von mehrgeschossigen Garagen) Dachbegrünung festgesetzt.

Effiziente Neubaumaßnahmen

Die Neubaumaßnahmen erfolgen gemäß den gesetzlichen Vorgaben; dadurch kommt es zum Einsatz moderner Gebäudetechnik mit wirksamer Wärmedämmung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine über das Energiefachrecht (EEG, ENEV etc.) hinausgehenden Energieeinsparungsziele festgesetzt werden, da das jeweils aktuelle Energiefachrecht für den Neubausektor bereits jetzt hohe Standards sowohl für die energetische Qualität von Gebäuden als auch für den Einsatz erneuerbarer Energien setzt.

7. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BEABSICHTIGTEN STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Quartier mit Wohnbebauung und standortverträglichem, das Wohnen nicht wesentlich störendem, Gewerbe zu entwickeln. Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten in diesem angebotsorientierten Bebauungsplan werden durch die Art der baulichen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzungen definiert.

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Im Südosten des Geltungsbereichs, in dem nach der städtebaulichen Konzeption eine überwiegende Wohnnutzung und ergänzende, dem Baugebiet dienende Nutzungen vorgesehen sind, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Allgemein zulässig sind demnach:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da für diese Nutzungsarten für den Bedarf im Quartier ausreichend Flächen im Mischgebiet zur Verfügung stehen. Außerdem verursachen diese Nutzungen Belastungen hinsichtlich der Verkehrs- und Geräuschemissionen.

Gartenbaubetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss ist in der Lage der Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnnutzung und den städtebaulichen Zielvorstellungen begründet. Gartenbaubetriebe stehen dem Ziel einer kompakten Stadtstruktur mit kurzen Wegen entgegen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil, der nicht bebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist, verfügen.

Die Ansiedlung von Tankstellen wird ausgeschlossen, da von ihnen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich.

Durch diese vorgesehenen Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets, für das die vorwiegende Wohnnutzung entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet soll den Übergang von den östlich und nördlich des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Flächen zu den nördlich und östlich des Plangebietes entlang der Rheinstraße gelegenen Mischgebieten vermitteln, als Übergang zum im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Im Mischgebiet soll der vorhandene Bedarf an nicht störendem Gewerbe, welcher auch über die Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe hinausgeht, gedeckt werden. Ziel ist ein Miteinander von Wohnen und von dem das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und eine sowohl qualitative als auch quantitative Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten. Das Mischgebiet ist in seiner typischen Eigenart für Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichermaßen offen. Ferner sollen Gewerbebetriebe an diesem Standort ermöglicht werden, um die heute dort vorhandenen Gewerbestrukturen nicht umfassend durch Wohnen zu ersetzen.

Bereits im Nutzungskonzept des Rahmenplans, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wurde die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören anvisiert. Der Rahmenplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main am 08.09.2016 zu Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan N101 „Phrix“.

Da hier die denkmalgeschützten und zu erhaltenden Bestandsgebäude im Mischgebiet (insbesondere Gebäude 13, 22, 25 und 29) im Bestand ungenutzt sind und es sich im Übrigen um Neubaupotential handelt (Flächen der Gebäude 41, 44 und 45/46), gibt es auch keine vorhandene (einseitige) Bestandsnutzung oder Bestandsgenehmigungslage, die der Entstehung eines Mischgebiets entgegenstehen könnte. Dasselbe gilt für das Einzelgebäude Rheinstraße 3 (Gebäude 27/30), das ebenfalls von Leerstand geprägt ist. Einschränkungen aufgrund vorhandener Nutzungen ergeben sich nicht.

Bereits heute haben sich unter anderem in im Bereich der Rheinstraße folgende nicht störende Gewerbebetriebe: wie ein Logistikunternehmen, ein PC-Laden/Reparatur, eine Schlosserei, ein Frisör, ein Raumausstatter, eine Schneiderei sowie einzelne Büros angesiedelt. Dies weist auf eine schon derzeit etablierte Mischnutzung in der Nachbarschaft des Phrix-Areals hin. Seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Hattersheim am Main wird für das Phrix-Areal konkret ein Bedarf unter anderem an folgenden nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen gesehen: flexible Büroarbeitsplätze (Coworking Spaces), Steuerberatungs- und Versicherungsbüros, Physiotherapie- und Arztpraxen, eine Apotheke, eine Bankfiliale, jeweils ein Blumengeschäft, eine Eisdiele, etc. Zudem wird auch ein Ersatz für Betriebe auf den derzeitigen Flächen benötigt.

Somit gibt es einen tatsächlichen Bedarf für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen im beabsichtigten Umfang und die Festsetzung entspricht dem Planungswillen der Stadt. Außerdem ist vorstellbar, dass das besondere Ambiente des Phrix-Areals eine zusätzliche Nachfrage für die beschriebenen Nutzungen auslöst. Darüber hinaus wird die Entwicklung „Phrix“ mit der Ansiedlung von ca. 269 Wohneinheiten eine neue Kundenschaft mit entsprechender Nachfrage nach u. a. einer Reinigung, einem Schuster, einem

Buchladen sowie weiteren kundenbezogenen Dienstleistungen wie, Architektur- und Rechtsanwaltsbüros, Nachhilfeeinrichtungen, etc. entstehen lassen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hattersheim am Main wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem nähere Regelungen zu einem von beiden Seiten erwünschten Nutzungsmix im Mischgebiet getroffen wurden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet soll gleichrangig und gleichwertig dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe sowie den sonstigen mischgebietstypischen Nutzungen dienen. Keine der dort zulässigen Nutzungsarten sollen ein deutliches Übergewicht über die anderen Nutzungsarten gewinnen. Ein solches Übergewicht liegt gemäß den Regelungen im städtebaulichen Vertrag ab einem Anteil von Wohnen oder Gewerbe bzw. sonstigen im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen von über 60 % vor. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger vor diesem Hintergrund als Eigentümer des Großteils der im zukünftigen Mischgebiet gelegenen Grundstücke dazu, dafür Sorge zu tragen, dass im zukünftigen Mischgebiet keine Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung von mehr als 60 % bzw. weniger als 40 % der verbleibenden BGF nach Abzug der BGF Hochgarage (Quartiersgarage) verwirklicht wird.

Mit dieser bindenden rechtlichen Verpflichtung ist bei der Wiederaufnahme von Nutzungen in den Bestandsgebäuden und beim Neubau in den überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets sichergestellt, dass im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes ein mischgebietstypischer Nutzungsmix entsteht.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine mehrgeschossige Quartiersgarage zu errichten, die sowohl der Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dient. Eine Quartiersgarage ist überall im MI zulässig. Derzeit wird von einem Standort im Mischgebiet entlang der östlichen Grenze zum benachbarten Gewerbegebiet ausgegangen, da voraussichtlich nur hier der benötigte Flächenbedarf konzentriert in einem Gebäude abgedeckt werden kann.

Tankstellen werden im Mischgebiet ausgeschlossen, da diese nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt vereinbar sind. Der Ausschluss von Tankstellen ist für die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht von entscheidender Bedeutung. Sie widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung der Zielsetzung bei der Entwicklung des Phrix-Areals gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans. Darüber hinaus erscheint die Integration von Tankstellen in den denkmalgeschützten Bereich kaum möglich.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zur Bestimmung der Höhenlage wurde gemäß von § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Bezugspunkt definiert um die Höhen baulicher Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird die Geländehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt.

Für die Baugebiete werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO maximal zulässige Höhen, zwingende Höhen bzw. ein Mindest- und ein Höchstmaß baulicher Anlagen festgesetzt, die sich am Gebäudebestand und den unten genannten Erfordernissen orientieren. Die bestehende städtebauliche Struktur der ehemaligen Phrix-Papierfabrik soll somit weiterhin erkennbar und ablesbar bleiben.

Aus der Bestandssituation resultiert eine kleinteilige Festsetzungssystematik, bei der aufgrund der Bestandsbebauung sowie der nach dem Rahmenplan vorgesehenen Neubauten für die meisten Baufenster unterschiedliche Gebäudehöhen als Maximalhöhe festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe bemisst sich nach der Oberkante (OK) über Normalhöhennull (ü. NHN) des Dachfirsts bei Gebäuden mit geneigten Dächern sowie der Oberkante (OK) ü. NHN der Attika bei Gebäuden mit flachen Dächern.

Im Fall des denkmalgeschützten ehemaligen Beamtenhauses an der Kirchgrabenstraße wird in Verbindung mit Baulinien (siehe Kapitel „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“) eine zwingend einzuhaltende Höhe festgesetzt, womit die Abstandsflächentiefe der HBO in diesem Bereich gemäß § 6 Abs. 11 HBO reduziert wird, andernfalls kann die Abstandsflächenregelung nicht eingehalten werden (siehe auch Kapitel „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“). Gleichzeitig soll durch die zwingend einzuhaltende Höhe baulicher Anlagen gewährleistet werden, dass das denkmalgeschützte Gebäude nicht in seiner Höhe verändert werden kann.

Im Fall der überbaubaren Grundstücksfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs wurde ein Mindest- und ein Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Während das Höchstmaß für eine einheitliche Maximalhöhe der baulichen Anlagen in diesem und dem angrenzenden südlichen Baufenster sorgt, wurde das Mindestmaß aus Lärmschutzgründen gewählt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist hier eine schallabschirmende Bebauung mit einer Mindesthöhe von 109,0 m ü. NHN notwendig, um die östlich gelegene Bebauung vor Anlagenlärm aus dem Gewerbegebiet an der Rheinstraße zu schützen. Um eine Bebauung an dieser Stelle zu sichern, wurde eine Baugrenze zur schützenswerten Nutzung hin in Verbindung mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung festgesetzt. Zur Sicherung der Wiedererrichtung der Bebauung insbesondere nach einem Brand oder einem anderen unvorhergesehenen Ereignis verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag eine Gebäudeversicherung zum Neuwert abzuschließen sowie die künftigen Eigentümer zu verpflichten, die Versicherung zu übernehmen (sog. „Versicherungslösung“) und dauerhaft aufrechtzuerhalten (siehe hierzu auch die Kapitel „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ sowie „Aufschiebend bedingte Festsetzung“).

Im Fall der überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Flurstücks 98/12 (Penny-Markt) wurde aufgrund der Einhaltung der Maße der Abstandsflächentiefen eine Maximalhöhe und aus Lärmschutzgründen eine Mindesthöhe festgesetzt. Die Mindesthöhe von 105,0m ü. NHN ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung, die eine lärmabschirmende Bebauung zu Gunsten der südlich angrenzenden baulichen Anlagen vorsieht. Um eine Bebauung an dieser Stelle zu sichern wurde eine Baulinie zur Lärmquelle hin in Verbindung mit einer aufschiebend bedingte Festsetzung festgesetzt sowie eine Regelung zur „Versicherungslösung“ im städtebaulichen Vertrag getroffen (siehe hierzu auch die Kapitel „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ sowie „Aufschiebend bedingte Festsetzung“).

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan für die Baugebiete jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,9 und für das Mischgebiet von 1,0 festgesetzt.

Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO (§ 17 BauNVO)

Die festgesetzten Werte für die GRZ überschreiten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA und MI. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gründe für die Überschreitung

Der Rahmenplan für das Phrix-Areal (Stand: 30.06.2016), auf dessen städtebaulicher Konzeption der Bebauungsplan gründet, sieht den Erhalt der bestehenden, ehemaligen Fabrikgebäude und deren Ergänzung durch wenige Neubauten vor. Nach dem Konzept soll der industrielle Charakter des Areals erhalten bleiben und eine Wohn- bzw. Mischnutzung entstehen. Für die Wiedernutzbarmachung des Areals entsprechend dieses Konzepts ist nach dem Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung eine vollständige Bodenversiegelung bzw. -abdichtung der nicht bebauten Flächen vorgesehen (siehe hierzu auch Kapitel „Bodensanierung“). Die Versiegelung bzw. Abdichtung ist notwendig, damit durch die aufgrund der industriellen Nutzung belasteten Böden keine Gefahren für Mensch und Umwelt eintreten.

Die Planung sieht im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für den überwiegenden Teil der unbebauten Flächen versiegelte Freiflächen vor. In einem geringen Umfang sind aber auch wohnungsnaher Gärten mit Vegetationsflächen vorgesehen. Für diese nicht versiegelten Flächen ist aufgrund der Sanierungsplanung eine Abdichtung notwendig. Unter Berücksichtigung der o.g. Sanierungsplanung und der Freiflächengestaltung wird im WA eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Dementsprechend bleibt im WA mindestens 10 % des Baugrundstücks frei von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Stellplätzen und deren Zufahrten.

Im Mischgebiet (MI) sieht die Planung aufgrund des urbanen Charakters mit nicht störenden Gewerbenutzungen sowie des Sanierungsplans keine Gärten sondern versiegelte Freiflächen wie Quartiersplätze vor. Daher wird die GRZ im MI auf das Höchstmaß von 1,0 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ ist auch durch die Anforderungen des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege begründet. Das Phrix-Areal ist bereits seit geraumer Zeit zum großen Teil bebaut und versiegelt. Nach der denkmalpflegerischen Bestandaufnahme des Phrix-Areals entspricht der heutige Gebäudebestand der Situation seit etwa 1955. Der Erhalt der denkmalwürdigen Bausubstanz sowie die weitgehende Versiegelung der Flächen in den Baugebieten dienen dazu, den industriellen Charakter des gesamten Areals zu erhalten. Eine Gestaltung in Form versiegelter Platz- und Wegeflächen gemäß zur historischen Anmutung des Areals wird von den Denkmalschutzbehörden gewünscht. Ausnahmen sind nur in den zum Mainufer orientierten Wohngebäuden vorgesehen.

Bei einer Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO im WA wären die Nutzung eines Teils der denkmalgeschützten- bzw. als Denkmal erkannten Bebauung nicht zulässig, da deren

Anteil an der Gesamtfläche des Baugebiets bereits heute die Obergrenzen überschreitet. Bei einer Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO im MI wären entweder die Nutzung eines Teils der denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Bebauung, die Errichtung von Teilen der geplanten Neubauten oder die vorgesehene Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig, da diese zusammen genommen die Obergrenzen überschreiten. Der Erhalt und die Nutzung der denkmalrelevanten Bebauung sind aber das Kernelement des Rahmenplans und stellen einen erheblichen Mehrwert insbesondere aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht dar.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im westlichen Bereich des Mischgebiets dient als Abschirmung der Wohnnutzungen zum Gewerbegebiet. Die dort gemäß Rahmenplan vorgesehene Quartiersgarage dient außerdem der Unterbringung der notwendigen Stellplätze unter Vermeidung der Inanspruchnahme des Freiraums als Stellplatzflächen. Der geplante Neubau entlang des Flurstücks 98/12 (Penny-Grundstück) dient als wichtige städtebauliche Abschirmung sowie Arrondierung des Gebietes nach außen. Die Versiegelung der Freiflächen ist wie oben erwähnt aus bodenschutzrechtlicher und denkmalpflegerischer Sicht erforderlich.

Die Konversion des Phrix-Areals leistet darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung, da bereits in Anspruch genommene Bauflächen reaktiviert werden und dringend benötigter Wohnraum im von Bevölkerungszuwachs geprägten Kernbereich des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main geschaffen wird.

Belange, die der Überschreitung entgegenstehen könnten

Der Überschreitung stehen keine anderen öffentlichen Belange entgegen. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da das Phrix-Areal bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Negative Auswirkungen der Überschreitung auf den ruhenden oder fahrenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Der ruhende Verkehr soll zum Großteil in einer Quartiersgarage untergebracht werden, wodurch das Quartier weitgehend autofrei sein wird und die öffentlichen Räume von den Bewohnern als Aufenthaltsbereiche genutzt werden können. Die zusätzlichen Verkehrsmengen wurden im Verkehrsgutachten berücksichtigt und die Funktionsfähigkeit der Verkehrswege und Knotenpunkte bestätigt. Durch verschiedene Maßnahmen wie die Verlängerung des Mainuferweges, die Errichtung hochwertiger Fahrradabstellanlagen sowie der geplanten Durchwegungsmöglichkeit von der Rheinstraße durch das Quartier zum Mainufer wird zudem die Nahmobilität für Fußgänger und Radfahrer erhöht, so dass mit einer geringeren Pkw-Nutzung als im Normalfall zu rechnen ist.

Zusätzlich zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von den Obergrenzen der BauNVO liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO für die aus der festgesetzten Geschossfläche resultierende Geschossflächenzahl (GFZ), eine (negative) Abweichung von den landesrechtlichen Abstandsvorschriften sowie eine nicht vollständige DIN-konforme Besonnung einzelner Gebäudefasaden vor. Hauptgrund ist die Umnutzung und der Erhalt der denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäude. Die verringerten Abstandsflächen entsprechen dem bisherigen Bauzustand und rufen gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung – insbesondere für die umliegende Wohnbebauung – hervor. Vielmehr bleibt der bestehende (geringe) Abstand wegen der Einstufung der Gebäude als Kulturdenkmäler zukünftig selbst dann erhalten, wenn diese Gebäude nicht umgenutzt werden würden. Im Fall der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des Mischgebietes, in denen gemäß Rahmenplan eine

Quartiersgarage vorgesehen ist, ergibt sich eine reduzierte Abstandsflächentiefe aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe, die wiederum aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes notwendig ist. Trotz der o.g. kumulierten Problemstellungen bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewahrt. Hierzu wird auf das Unterkapitel „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ verwiesen.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ ergibt sich hauptsächlich aus der Notwendigkeit der Bodenversiegelung bzw. –abdichtung und den Anforderungen des Denkmalschutzes. Aufgrund der Einschränkung durch die Festsetzung eng an den bestehenden und geplanten Gebäuden orientierter Baugrenzen- und –linien (siehe dazu Kapitel „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“), ist sichergestellt, dass größere Flächen in den Baugebieten frei von Gebäuden bleiben. Die Freiräume werden gemäß des Außenanlagenkonzepts als wohnungs- und arbeitsplatznahe Aufenthaltsflächen gestaltet. Vorgesehen sind Bäume und sonstige Bepflanzungen auf den abgedichteten Flächen, in Bereichen mit Materialausräumungen oder in Form von Pflanzkübeln. Außerdem ist direkt südlich des WA eine ca. 5.800 m² große private Grünfläche festgesetzt, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Parkanlage gestaltet wird. Sie dient als Ausgleich für die weitgehende Versiegelung der Baugebiete und für die Naherholung der Bewohner. Somit werden trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, was das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche anbelangt, gewahrt. Im Hinblick auf die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten, also auf das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche bzw. auf die Abstände der Gebäude untereinander, wird auf das folgende Unterkapitel zur Geschossfläche sowie auf Kapitel „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ verwiesen. Dort ist auch ausgeführt, warum textliche oder zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zum einen nicht möglich, zum anderen aber auch nicht erforderlich sind.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da das ehemalige Fabrikareal bereits im Bestand weitestgehend versiegelt ist. Vielmehr wird die Umweltsituation durch die Versiegelungs- und Abdichtungsmaßnahmen deutlich verbessert, da dadurch verhindert wird, dass Oberflächenwasser in die belasteten Böden eindringt und weiter in den Wasserkreislauf gelangt. Um die hohe Versiegelung abzumildern und die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern, ist außerdem eine Dachflächenbegrünung auf nicht denkmalgeschützten Gebäuden (mehrgeschossige Garagen ausgenommen) festgesetzt.

Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet gemäß § 20 BauNVO eine Geschossfläche als Höchstmaß festgesetzt. Grundlage hierfür ist der Rahmenplan (Stand: 30.06.2016).

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Geschossfläche von 22.000 m² und für das Mischgebiet (MI) eine Geschossfläche von 28.300 m² festgesetzt.

Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO (§ 17 BauNVO)

Die aus der festgesetzten Geschossfläche resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht 1,50 im WA und 2,09 im MI (vgl. Abbildung 15 „GFZ Ermittlung“).

MI		
GF MI		28.300 m ²
Gesamtfläche MI		13.534 m ²
GFZ		2,09
WA		
GF WA		22.000 m ²
Gesamtfläche WA		14.637 m ²
GFZ		1,50

Abbildung 15: GFZ Ermittlung, 2017

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) für das WA und das MI überschreiten somit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA und MI. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gründe für die Überschreitung

Der Rahmenplan für das Phrix-Areal (Stand: 30.06.2016) sieht vor, dass Grund und Boden als wichtige Ressource nachhaltig und effizient genutzt werden. Demzufolge wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine maximale Geschossfläche festgesetzt. Das Planungsgebiet ist bereits dicht bebaut, liegt aber derzeit brach. Nach der denkmalpflegerischen Bestandaufnahme des Phrix-Areals entspricht der heutige Gebäudebestand der Situation seit etwa 1955.

Die Planung sieht eine Gesamtgeschossfläche im MI und WA von ca. 50.300 m² Geschossfläche (GF) vor (vgl. Abbildung 16 „Geschossflächen (GF) nach Baugebieten“).

GF Gesamt		50.300 m ²
GF MI		28.300 m ²
davon GF Hochgarage		12.594 m ²
Rest GF MI		15.706 m ²
davon GF Gewerbe	40%	6.282 m ²
davon GF Wohnen	60%	9.424 m ²
GF WA		22.000 m ²
davon GF Gewerbe	2%	440 m ²
davon GF Wohnen	98%	21.560 m ²

Abbildung 16: Geschossflächen (GF) nach Baugebieten, 2017

Davon sind im MI und WA ca. 31.000 m² GF für Wohnnutzungen, ca. 6.700 m² GF für nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen und ca. 12.600 m² GF für eine Quartiersgarage vorgesehen (vgl. Abbildung 17 „Geschossflächen (GF) nach Nutzungen“). Etwa 62 % der gesamten Geschossfläche entfällt auf Bestandsgebäude die allesamt zu sanieren und denk-

malgeschützt bzw. als Denkmal erkannt sind. Die restlichen ca. 38 % der Geschossfläche entfallen auf Neubauten.

GF Gesamt		50.300 m ²
GF Wohnen		30.984 m ²
GF Gewerbe (ohne Hochgarage)		6.722 m ²
GF Hochgarage		12.594 m ²

Abbildung 17: Geschossflächen (GF) nach Nutzungen, 2017

Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung aufgrund der überwiegend im Bestand entwickelten Fläche notwendig. Die denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten ehemaligen Fabrikgebäude sollen in ihrer Kubatur erhalten bleiben und mit neuen Nutzungen versehen werden. Sie weisen zum Teil entsprechend der ursprünglich industriellen Nutzung für Wohnen nicht geeignete Geschosshöhen auf. Diese müssen daher unterteilt werden, wodurch sich die Geschossfläche zwangsläufig erhöht, ohne dass die Gebäudekubatur verändert wird. Im MI ist die hohe bauliche Dichte insbesondere darauf zurückzuführen, dass dort die geplante Quartiersgarage entstehen soll, in der ein Großteil der privaten Stellplätze untergebracht werden sollen. Dadurch wird das Quartier insgesamt aufgewertet, da der öffentliche Raum überwiegend als Treffpunkt und Erholungsraum genutzt werden kann. Im nördlichen Bereich des MI sind zudem Neubauten vorgesehen, die das Quartier insgesamt arrondieren und Raumkanten definieren. Die Konversion des Phrix-Areals leistet darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung, da bereits in Anspruch genommene Bauflächen reaktiviert werden und zusätzlich dringend benötigten Wohnraum im von Bevölkerungszuwachs geprägten Kernbereich des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main schaffen. Ein weiterer Grund für die Verdichtung im nördlichen und mittleren Bereich des Areals ist die Schaffung einer zusammenhängenden Freifläche im Süden. Diese stellt in dieser Form einen erheblichen Mehrwert für die Bewohner des Quartiers sowie für Erholungssuchende aus der Stadt Hattersheim am Main und darüber hinaus dar.

Belange, die der Überschreitung entgegenstehen könnten

Der Überschreitung stehen keine anderen öffentlichen Belange entgegen. Das Ortsbild Okriffels wird nicht wesentlich geändert, da der Bestand weitgehend erhalten bleibt und durch einige Neubauten ergänzt wird. Dazu zählt z.B. die im westlichen Teil des Areals vorgesehene Quartiersgarage, die ein angemessenes Bindeglied zwischen der Bestandsbebauung und der angrenzenden Gewerbenutzungen darstellen kann. Vielmehr verbessert sich das Ortsbild durch die Instandsetzung Wiedernutzbarmachung der Gebäude sowie der Gestaltung des Freiraums deutlich. Die bauliche Verdichtung wird auch keine Vorbildfunktion für benachbarte Bereiche einnehmen können, da das Gelände der ehemaligen Phrix-Papierfabrik eine städtebauliche Sonderstellung in Okriffel einnimmt. Es ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund der festgesetzten Überschreitung der Geschossflächenzahl gemäß BauNVO zu einer schleichenden Umstrukturierung im benachbarten unbeplanten Innenbereich kommt. Negative Auswirkungen der Überschreitung auf den ruhenden oder fahrenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Der ruhende Verkehr wird zum Großteil in einer Parkgarage untergebracht, wodurch das Quartier weitgehend autofrei sein wird und die öffentlichen Räume von den Bewohnern als Aufenthaltsbereiche genutzt werden können. Die zusätzlichen Verkehrsmengen wurden im Verkehrsgutachten berücksichtigt und die Funktionsfähigkeit der Verkehrswege und Knotenpunkte bestätigt. Durch verschiedene Maßnahmen wie die Verlängerung des Mainuferweges, die Errichtung hochwertiger Fahrradabstellanlagen sowie der

geplanten Durchwegungsmöglichkeit von der Rheinstraße durch das Quartier zum Mainufer wird zudem die Nahmobilität für Fußgänger und Radfahrer erhöht, so dass mit einer geringeren Pkw-Nutzung als im Normalfall zu rechnen ist.

Zusätzlich zur Überschreitung der aus der festgesetzten Geschossfläche resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) von den Obergrenzen der BauNVO liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ), eine (negative) Abweichung von den landesrechtlichen Abstandsvorschriften sowie eine nicht vollständige DIN-konforme Besonnung einzelner Gebäudefassaden vor. Hauptgrund ist die Umnutzung und der Erhalt der denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäude. Die verringerten Abstandsflächen entsprechen dem bisherigen Bebauungszustand und rufen gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung – insbesondere für die umliegende Wohnbebauung – hervor. Vielmehr bleibt der bestehende (geringe) Abstand wegen der Einstufung der Gebäude als Kulturdenkmäler zukünftig selbst dann erhalten, wenn diese Gebäude nicht umgenutzt werden würden. Im Fall der überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des MI, in der eine Quartiersgarage vorgesehen ist, ergibt sich eine reduzierte Abstandsflächentiefe aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe, die wiederum aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes notwendig ist. Trotz der o.g. kumulierten Problemstellungen bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewahrt. Hierzu wird auf das Unterkapitel „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ verwiesen. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen der Verschattungsstudie wurde ermittelt, dass das Mindestkriterium von 4 h Besonnung gemäß Empfehlung der DIN 5034-1 erwartungsgemäß nicht über die gesamte Fassadenbreite und alle Stockwerke, insbesondere in den unteren Gebäudeteilen der Nordfassaden des denkmalrelevanten Gebäudebestands eingehalten wird.

Es ist aber davon auszugehen, dass die im Bestand regelmäßig überhohen Räume in Verbindung mit hohen, bodentiefen Fenstern eine gewisse Kompensation hinsichtlich des Tageslichteinfalls bewirken werden. Des Weiteren können bei ungünstigen Lichtverhältnissen durchgesteckte Grundrisse sowie Maisonette-Wohnungen gewährleisten, dass an mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung die Empfehlungen der DIN 5034-1 erreicht werden.

Allerdings bleiben auch bei Nichtumsetzung dieser Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da nach ständiger Rechtsprechung eine Besonnungszeit von ein bis zwei Stunden am Tag für einen Aufenthaltsraum ausreichend ist und es zudem auf eine Einzelfallwürdigung ankommt. In Verbindung mit der hier gegebenen besonderen Situation (Erhalt und Umnutzung denkmalgeschützter Bebauung) ist die Unterschreitung der Mindestvorgaben der DIN 5034-1 auch dann gerechtfertigt, wenn man davon ausgeht, dass die angesprochenen architektonische Maßnahmen eventuell nicht umgesetzt werden können.

Durch die Konzentration der Baukörper im nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs ist es möglich eine ausgedehnte Grünfläche am Mainufer anzulegen, die die hohe bauliche Verdichtung im Norden kompensiert. Sie schließt sich im Osten an die bereits bestehende Mainufergrünanlage an, von der die Bewohner des Quartiers ebenfalls profitieren.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit trotz der nicht vollumfänglichen Einhaltung der o.g. Empfehlungen der DIN 5034-1 gewährleistet werden (siehe auch Kapitel „Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen“).

Dort ist auch ausgeführt, warum textliche oder zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zum einen nicht möglich, zum anderen aber auch nicht erforderlich sind.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da das ehemalige Fabrikareal bereits im Bestand mit denkmalrelevanten Gebäuden dicht bebaut und weitestgehend versiegelt ist sowie seit Jahren überwiegend brach liegt. Die Entwicklung des Gebiets führt vielmehr insbesondere durch die Versiegelung bzw. Abdichtung der mit Problemstoffen belasteten Böden zu positiven Auswirkungen für die Umwelt. Gemäß dem Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 wird das Oberflächenwasser aufgefangen und abgeleitet, bevor es in den mit Schadstoffen belasteten Untergrund versickern kann. Um die hohe Versiegelung abzumildern und die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern, ist außerdem eine Dachflächenbegrünung auf nicht denkmalgeschützten Gebäuden (mehrgeschossige Garagen ausgenommen) festgesetzt.

7.1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im zeichnerischen Teil werden mit Baugrenzen und Baulinien die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO orientieren sich eng an den nach dem Rahmenplan zu erhaltenden Bestandsgebäuden sowie den vorgesehenen Neubauten. Bei den denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Bestandsgebäuden wird das Baufenster in den besonders dicht bebauten Bereichen ist die überbaubare Grundstücksfläche mit den Gebäuden identisch, da hier zusätzliche Anbauten aufgrund der Enge nicht erwünscht sind. In den etwas weniger dicht bebauten Bereichen der Bestandsbebauung sowie bei den Neubauten werden die Baufenster etwas großzügiger festgesetzt, um hier einen gewissen Spielraum für die Fassadengestaltung und kleinere Anbauten zu ermöglichen.

Im Fall des denkmalgeschützten ehemaligen Beamtenhauses an der Kirchgrabenstraße werden Baulinien festgesetzt auf die gebaut werden muss. Diese dienen im Zusammenspiel mit der Festsetzung einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen dazu die Maße der Abstandsflächentiefen der HBO in diesem Bereich gemäß § 6 Abs. 11 HBO zu reduzieren (siehe dazu auch Kapitel „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“). Andernfalls könnte die Abstandsflächenregelung nicht eingehalten werden. Gleichzeitig soll durch die Baulinien auch gewährleistet werden, dass das denkmalgeschützte Gebäude nicht durch Anbauten in seiner derzeitigen Kubatur verändert werden kann.

In der an Flurstück 98/12 (Grundstück Penny-Markt) angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche wurde eine Baulinie festgesetzt um zu gewährleisten, dass die dort vorgesehene bauliche Anlage genau an dieser Stelle errichtet wird. Dies ist notwendig damit an den baulichen Anlagen in den im zeichnerischen Teil mit AB1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Eine Regelung zu einer „Versicherungslösung“ der Lärmschutzbebauung ist im städtebaulichen Vertrag enthalten (siehe dazu auch Kapitel „Aufschiebend bedingte Festsetzung“).

Im Fall des die private Straßenverkehrsfläche überspannenden Gebäudeteils zwischen den im Rahmenplan mit 01 und 04 bezeichneten Gebäuden handelt es sich um die bestehende Gebäudebrücke, die Teil der als Denkmal erkannten Bausubstanz ist und erhalten bleiben soll. Eine ausreichende Durchfahrtshöhe für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ist gegeben. .

Im Übrigen gilt § 23 BauNVO zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Regelung ermöglicht ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile in geringfügigen Ausmaß. Dadurch werden zum Beispiel Balkone ermöglicht, die bestimmte Einschränkungen der denkmalrelevanten Bausubstanz wie Gebäudetiefen und geringen Lichteinfall sowie die Anforderungen des Denkmalschutzes ausgleichen können. Lage und Umfang der Balkone sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt. Eine Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz ist gewährleistet. Die Überschreitungsmöglichkeit um 2 m wird für den genannten Zweck als zielführend angesehen, da man verhindern möchte, dass durch generell großzügigere Baufenster umfangreiche Anbauten ermöglicht werden. Auch bei den Neubauten sind Balkone vorgesehen. Hier sind die Baugrenzen und –linien teilweise großzügiger gefasst, teilweise aber auch aufgrund von Restriktionen wie Gebäudeabständen ebenfalls relativ eng um das geplante Gebäude geführt. Daher ist die Überschreitungsregelung auch bei geplanten Neubauten sinnvoll.

Um in einigen ehemaligen Fabrikgebäuden auch in den Erdgeschosszonen attraktive Außenwohnbereiche zu erhalten, können Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen um maximal 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Da die Baufenster überwiegend eng an den geplanten Gebäuden geführt werden, es aber dennoch attraktive Außenwohnbereiche insbesondere im verdichteten Bestand geben soll, wurde diese Regelung gewählt. Sie ist als Ausnahme formuliert, da ein gewisser Spielraum bereits gegeben ist, aber dennoch einzelne großzügigere Angebote ermöglicht werden sollen.

Um im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Penny-Marktes (Flurstück 98/12) eine Tiefgarage zu ermöglichen, kann die mit BL1 bezeichnete Baulinie um bis zu 5 m durch Tiefgaragen überschritten werden. Dies ist notwendig, da die festgesetzte Baufenstertiefe keine technisch machbare Tiefgarage ermöglichen würde.

Der Plangeber verzichtet auf die Festsetzung einer Bauweise, da weder die offene noch die geschlossene noch eine klar definierte abweichende Bauweise für das Plangebiet oder für Teilbereiche des Gebietes eindeutig zu definieren sind. Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu Nachbargrundstücken, sie betrifft nur Gebäude der Hauptnutzung, die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.³ Die Kann-Vorschrift des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch zu machen, obwohl ein Baugebiet festgesetzt wird. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht berührt. Auf die Festsetzung der Bauweise kann z.B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauNVO) geregelt wird.

7.1.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 2a BauGB sowie §§ 18 Abs. 2, 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)

Entsprechend den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich bei voller Ausnutzung teilweise Abstandsflächen geringerer Tiefe als die gemäß § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen.

³ Fickert/Fieseler BauNVO-Kommentar 12. Auflage 2014, § 22, Rd.-Nr. 2.

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist auf Ausnahmefälle beschränkt und ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung sowie den besonderen örtlichen Verhältnissen, die im Folgenden beschrieben werden.

Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet soll, auf der Basis einer möglichst effektiven Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Flächenangebots, vor allem die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen erreichen:

- Schaffung von Wohnraum zur Minderung des erheblichen Wohnraumdefizits im Rhein-Main Gebiet;
- Behebung der vorhandenen stadträumlichen Mängel infolge von un- oder minder genutzten Flächenarealen;
- Herstellung von funktional und gestalterisch hochwertigen Grün- und Freiraumanlagen;
- erstmalige Schaffung einer Wohnnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Phrix-Papierfabrik ;
- zweckmäßige Verwendung und dauerhafte Erhaltung der denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Plangebiet mit der Möglichkeit, auch einer maßvollen Erhöhung der Vollgeschosse für den Bestand und der Ermöglichung einer Neubebauung als städtebauliche Arrondierung und Riegelbebauung zum Schutz vor Immissionen von benachbarten gewerblichen Anlagen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden im Bebauungsplan durch unterschiedliche Festsetzungen vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefen festgesetzt.

Besondere örtliche Verhältnisse

Nur etwa 38 % der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Geschossfläche entfällt auf Neubauten (vgl. Abbildung 06 – Rückbauplan). Bei den übrigen überplanten baulichen Anlagen handelt es sich im Wesentlichen um Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. als Denkmal erkannt sind. Der Erhalt dieser Gebäude liegt im besonderen öffentlichen Interesse, da das Areal eine bedeutende industriegeschichtliche Bedeutung aufweist und durch die Umnutzung ein einmaliges städtebauliches Ensemble entsteht. Die Bereiche, in denen sich die Abstandsflächen nach HBO überdecken bzw. in denen auch einzelne Abstandsflächen der vorhandenen denkmalgeschützten oder als Denkmal erkannten Bebauung auf benachbarte Gebäude fallen, wurden sowohl im Hinblick auf die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch im Hinblick auf die Abstandsflächen von baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes ermittelt (siehe Abb. 18). Danach sind zu den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes die Abstandsflächen im Wesentlichen auf öffentlichen Verkehrsflächen gelegen. Im Fall der an der Westseite der Kirchgrabenstraße gelegenen Gebäuden 02, 14 und 25 liegen deren Abstandsflächen auch auf den gegenüberliegenden Gebäuden.

Auf der Grundlage dieser Sachverhalte wurden aus den nachfolgend benannten Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

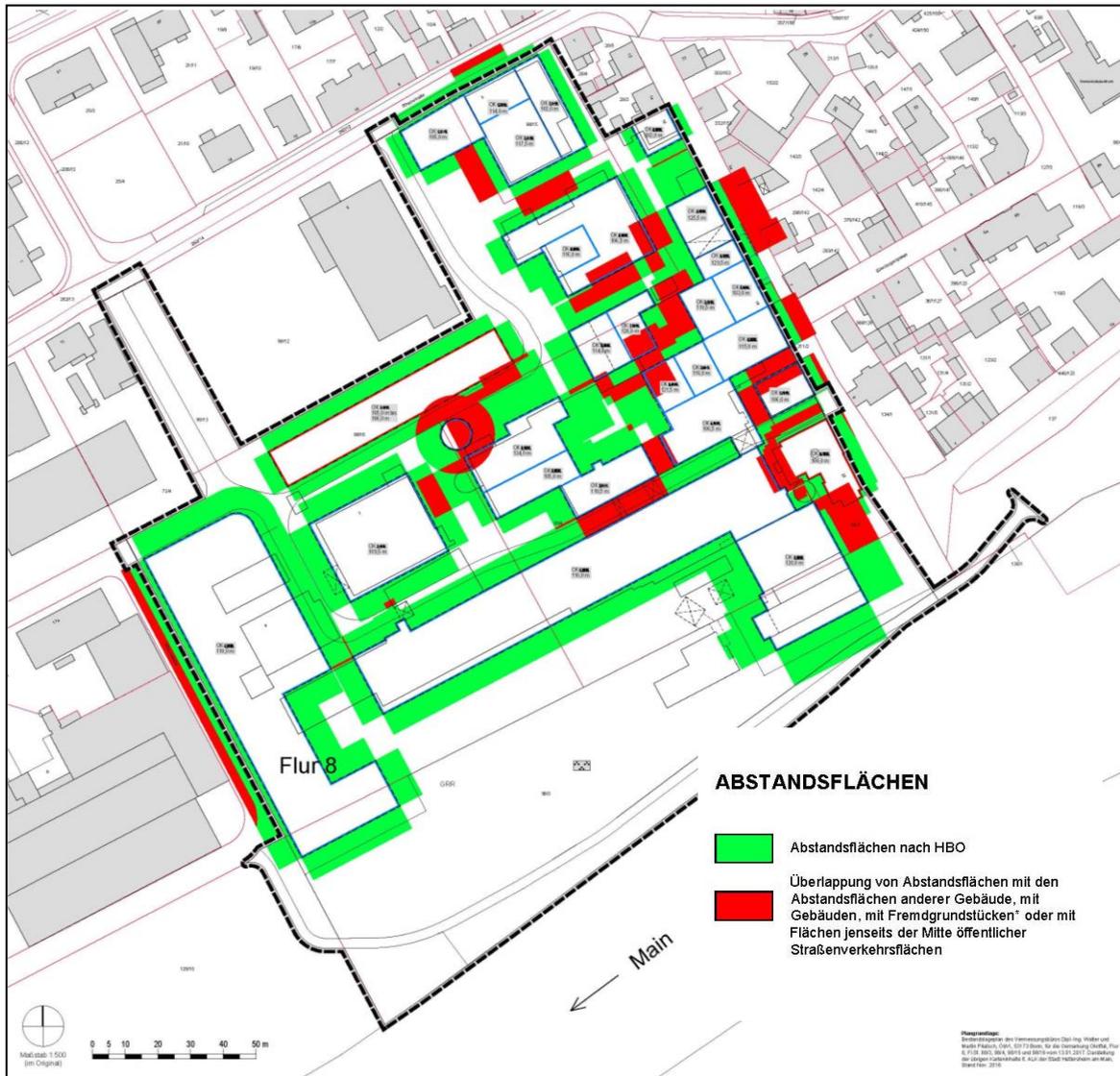


Abbildung 18: Abstandsflächen; Quelle: AS+P, 2017

Städtebauliche Rechtfertigung

Für die Unterschreitung der landesrechtlichen Abstandsflächen durch die getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden zunächst die allgemeinen städtebaulichen Gründe aufgeführt. Die Beeinträchtigung der Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind demnach entweder – weil bei den benachbarten Gewerbegrundstücken und Abstandsflächen nur auf Straßen gelegen – geringfügig oder – vorhandene Wohngebäude bzw. gemischt genutzte Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes betreffend – bereits im Bestand durch die denkmalgeschützten oder als Denkmal erkannten baulichen Anlagen vorhanden. Sie rufen somit in letzterem Fall gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung – insbesondere für die umliegende Wohnbebauung – hervor. Vielmehr bleibt der bestehende (geringe) Abstand wegen der Einstufung der Gebäude als Kulturdenkmäler zukünftig selbst dann erhalten, wenn diese Gebäude nicht umgenutzt werden würden.

Zusätzlich zur Unterschreitung der landesrechtlichen Abstandsflächen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für die aus der festgesetzten Geschossfläche resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) und eine nicht vollständige DIN-konforme Besonnung einzelner Gebäudefassaden vor. Hauptgrund ist die Umnutzung und der Erhalt der denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäude.

Aus der Ermittlung der Abstandsflächen ergab sich bereits die Möglichkeit einer reduzierten Besonnung für Gebiete außerhalb des Bebauungsplangebiets. Darüber hinaus wurde für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes eine reduzierte Besonnung durch das Verschattungsgutachten vom 28.09.2017 ermittelt. Demnach kann das Mindestkriterium der für das Gutachten maßgeblichen DIN 5034-1 von 4 h Besonnung nicht über die gesamte Fassadenbreite und alle Stockwerke, insbesondere in den unteren Gebäudeteilen der Nordfassaden des denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäudebestands eingehalten wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können jedoch trotz der o.g. kumulierten Problemstellungen gewährleistet werden (hierzu vgl. Unterkapitel „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ am Ende dieses Kapitels).

Neben den allgemeinen städtebaulichen Gründen werden im Folgenden die speziellen Gründe der einzelnen Fallkonstellationen für die Reduzierung der Abstandsflächentiefen aufgeführt.

Abweichende Maße durch Bereiche zur Reduzierung der Abstandsflächentiefen nach § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO

Um die Unterschreitung der Abstandsfläche planungsrechtlich abzusichern, werden in den Fällen, bei denen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betroffen sind, nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gemäß zeichnerischem Teil Bereiche für die Reduzierung der Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen konkretisiert. Diese Festsetzung gilt auch für betroffene Grundstücke, die sich zwar innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Zu beachten ist dabei, dass die im Bestand vorhandene und in wesentlichen Teilen denkmalgeschützte bzw. als Denkmal erkannte Bebauung bereits die vorhandenen Abstandsflächen, deren abweichende Maße im Bebauungsplan geregelt werden sollen, bedingt. Dies bedeutet, die zu wesentlichen Teilen bereits vorhandenen Gebäude mit ihren bisherigen gewerblich-industriellen Nutzungen haben im Bestand Abstandsflächen ausgelöst, die die heutige Regelung des § 6 HBO nicht einhalten. Aus den o. a. städtebaulichen Gründen ist daher die Reduzierung dieser Abstandsflächen durch die textliche Festsetzung erforderlich. Im Einzelnen gilt sowohl hinsichtlich der abweichenden Abstandsflächentiefe für den denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Bestand an baulichen Anlagen und das Potenzial zur Aufstockung und zum Neubau Folgendes: In den mit A1 bis A 9 bezeichneten Bereichen werden die Abstandsflächentiefen auf die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Werte reduziert. Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben die Abstandsflächen betreffenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes Vorrang gegenüber den Regelungen der HBO. Die Abstandsflächen der von den Festsetzungen betroffenen Bestandsgebäude überdecken sich entweder mit denen benachbarter Gebäude, erstrecken sich auf benachbarte Grundstücke oder ragen über die Mitte einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen hinaus.

Die Ausmaße der festgesetzten Bereiche zur Reduzierung der Abstandsflächentiefen ergeben sich dadurch, dass innerhalb des Bereichs die nach HBO erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 h bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Höhen baulicher Anlagen zu einer Überschreitung der Abstandsflächen mit denen benachbarter Gebäude, Grundstücke oder der Mitte einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche führen würde. Der jeweils festgesetzte reduzierte Wert ergibt sich dadurch, dass dieser bei maximaler Ausnutzung gerade nicht mehr zu einer Überschreitung der Abstandsflächen führen würde.

Die Festsetzungen der einzelnen Bereiche zur Reduzierung der Abstandsflächentiefen sind wie folgt begründet:

- A1: Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des MI, mit der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Quartiersgarage, reichen die Abstandsflächen bei vollständiger Ausnutzung des Baufensters und des Höchstmaßes baulicher Anlagen über die Mitte der südwestlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinaus. Die Reduzierung ist notwendig um die im Fall des Baus einer Quartiersgarage vorgesehenen Stellplätze und der damit verbundenen notwendigen Ausmaße zu ermöglichen. Die Quartiersgarage dient dazu das Gebiet weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Ohne die Festsetzung könnte die geplante Nutzung nicht in vollem Umfang ermöglicht werden, was aber aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes notwendig ist. Außerdem müsste eine deutlich größere Anzahl von Stellplätzen in Form oberirdischer Stellplätze oder Tiefgaragen an den Gebäuden angeordnet werden, was mit einer Zunahme des Verkehrs in den Baugebieten verbunden wäre. Zusätzlich könnten die Freiflächen nicht größtenteils den Bewohnern als Aufenthaltsbereiche zur Verfügung gestellt werden. Ein reduziertes Volumen oder eine Verschiebung der geplanten Quartiersgarage ist aufgrund der angrenzenden Bestandsgebäude sowie der notwendigen Verkehrsflächen nicht möglich. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der westlich von der geplanten Quartiersgarage gelegenen Bebauung im Gewerbegebiet ist weiterhin gegeben. Es kommt insbesondere nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die geplante Quartiersgarage für die benachbarten gewerblichen Grundstücke im Hinblick auf die abstandsflächenrechtlich geschützten Belange.
- A2 und A3: Im Bereich des bestehenden gemäß Rahmenplan mit Nr. 27/30 bezeichneten Gebäudes an der Rheinstraße reichen die Abstandsflächen bei vollständiger Ausnutzung der Baufenster und des Höchstmaßes baulicher Anlagen über die Mitte der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinaus (A2) bzw. überschreiten im südwestlichen Bereich die Grundstücksgrenze (A3). Die aufgrund der verschiedenen Gebäudehöhen unterschiedlichen Maße der Reduzierung sind notwendig um die Nutzung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen. Die Abstandsflächen in dieser Tiefe vom Gebäude Rheinstraße 3 zum gegenüberliegenden Gebäude Rheinstraße 4 bzw. auch Rheinstraße 6 sind im Bestand bereits vorhanden, so dass durch die Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auftreten.
- A4 bis A7: Im Bereich der denkmalwürdigen Bestandsgebäude entlang der Kirchgrabenstraße werden bei vollständiger Ausnutzung der Baufenster und des Höchstmaßes baulicher Anlagen in allen Fällen die Mittelpunkte der öffentlichen

Straßenverkehrsfläche überschritten und in zwei Fällen die Abstandsflächen zu Gebäuden an der Ostseite der Kirchgrabenstraße nicht eingehalten. Die aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen verschiedenen Reduzierungen sind notwendig um die Nutzung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Die Abstandsflächen sind durch die denkmalgeschützten Gebäude bereits im Bestand vorhanden, so dass durch die Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen keine zusätzlichen Belastungen auftreten. Die im Bestand vorhandenen Belastungen führen bei den gegenüberliegenden Wohngebäuden Kirchgrabenstraße 3a, 5 und 7 nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse. A8 und A9: Im Bereich der denkmalgeschützten und als Denkmal erkannten Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten ehemaligen Beamtenhaus an der Kirchgrabenstraße überdecken sich die Abstandsflächen bei vollständiger Ausnutzung der Baufenster und des Höchstmaßes baulicher Anlagen mit denen des ehemaligen Beamtenhauses. Die Abstandsflächen des ehemaligen Beamtenhauses wurden durch die Kombination von Baulinien und einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen reduziert. Die aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen verschiedenen Reduzierungen sind notwendig um die Nutzung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Die Abstandsflächen sind durch die denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäude bereits im Bestand vorhanden, so dass durch die Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen keine zusätzlichen Belastungen auftreten. Die im Bestand vorhandenen Belastungen führen bei dem ehemaligen Beamtenhaus nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse.

Die Festsetzungen A2 bis A9 sind notwendig um den denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Bestand⁴ zu erhalten und diesem neuen Nutzungen zuführen zu können. Das städtebauliche Konzept, das vorsieht große Teile der Bausubstanz zu erhalten und zu sanieren sowie die Berücksichtigung der historisch gewachsenen, städtebaulichen Ensemblesituation rechtfertigen und bedingen diese Festsetzungen. Die Umsetzung des Konzepts bietet die Chance den industriellen Charakter des Areals für die Nachwelt zu erhalten und das seit vielen Jahren brachliegende Gelände in der Mitte Okriftels durch die Wohnnutzung zu beleben und deutlich aufzuwerten. Somit wird die baugeschichtliche Bedeutung des Ortes gewahrt, so wie es auch eine Satzung nach § 81 Abs. 1 Nr. 6a HBO vorsehen würde.

Abweichende Maße durch die Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO

Um die Unterschreitung der Abstandsflächen planungsrechtlich abzusichern, werden die Abstandsflächentiefen in den Fällen, bei denen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betroffen sind, gemäß den im zeichnerischem Teil festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Höhen baulicher Anlagen reduziert. Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben die Abstandsflächen betreffenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes Vorrang gegenüber den Regelungen der HBO. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind diejenigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, die sich derzeit nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Diese Fälle werden im vorrangegangenen Unterkapitel „Abweichende Maße durch Bereiche zur Reduzierung der Abstandsflächentiefen „ bzw. im nachfolgenden Unterkapitel „Abweichende Maße durch die Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit Baulinien“ behandelt. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefen durch die o.g. Festset-

⁴ Eine formelle Unterschutzstellung wird nach Aussage des Landesamtes vom 20.07.2017 in Kürze durchgeführt.

zungen ist notwendig um die Gebäude gemäß ihrer im Rahmenplan vorgesehenen Bestimmung nutzen zu können. Zu der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die in dieser Hinsicht vorzunehmende Abwägung wird nachfolgend Unterkapitel „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ ausgeführt. Auch hier gilt im Übrigen, dass die Umsetzung des Konzepts die Chance bietet, den industriellen Charakter des Areals für die Nachwelt zu erhalten und das jahrelang brachliegende Gelände in der Mitte Okriftels durch die Wohnnutzung zu beleben und deutlich aufzuwerten. Auch hier soll daher mit der Reduzierung der Abstandsflächen die baugeschichtliche Bedeutung des Ortes gewahrt bleiben.

Abweichende Maße durch die Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit Baulinien nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 18 Abs. 2 und 23 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO
Um die Unterschreitung der Abstandsfläche planungsrechtlich abzusichern, werden im Fall des denkmalgeschützten ehemaligen Beamtenhauses an der Kirchgrabenstraße Baulinien in Verbindung mit einer zwingend einzuhaltenden Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben die Abstandsflächen betreffenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes Vorrang gegenüber den Regelungen der HBO Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe ist notwendig, damit das denkmalgeschützte Gebäude genutzt werden kann und damit die Abstandsflächen nicht auf die benachbarter Grundstücke fallen. Auch hier gilt im Übrigen, dass die Umsetzung des Konzepts die Chance bietet, den industriellen Charakter des Areals für die Nachwelt zu erhalten und das jahrelang brachliegende Gelände in der Mitte Okriftels durch die Wohnnutzung zu beleben und deutlich aufzuwerten. Auch hier soll daher mit der Reduzierung der Abstandsflächentiefen die baugeschichtliche Bedeutung des Ortes gewahrt bleiben.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Bei einer Reduzierung der Abstandsflächentiefen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in besonderem Maße die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Zusammenhang sind vor allem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Um dem gerecht zu werden sind insbesondere auch die Anforderungen an die ausreichende Belichtung und Besonnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen. Bei einer ausreichenden Belichtung kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind. Für die Bewertung der ausreichenden Belichtung und Belüftung wurde Verschattungsgutachten erstellt (Stand 28.09.2017).

Im Rahmen des Verschattungsgutachtens wurde ermittelt, dass das Mindestkriterium von 4 h Besonnung gemäß Empfehlung der DIN 5034-1 erwartungsgemäß nicht über die gesamte Fassadenbreite und alle Stockwerke, insbesondere in den unteren Gebäudeteilen der Nordfassaden des denkmalgeschützten bzw. als Denkmal erkannten Gebäudebestands eingehalten wird.

Es ist aber davon auszugehen, dass die im Bestand regelmäßig überhohen Räume in Verbindung mit hohen, bodentiefen Fenstern eine gewisse Kompensation hinsichtlich des Ta-

geslichteinfalls bewirken werden. Des Weiteren können bei ungünstigen Lichtverhältnissen durchgesteckte Grundrisse sowie Maisonette-Wohnungen gewährleisten, dass an mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung die Empfehlungen der DIN 5034-1 im Hinblick auf die Belichtung erreicht werden. Weitere architektonische Maßnahmen, wie z.B. moderne tageslichtleitende Fensterlamellensysteme sind ebenfalls möglich. Dies entspricht den Vorgaben der DIN 50341-1. Außerdem ist der Anteil der zu gering besonnten Fassaden relativ gering, so dass zusätzlich auch mit anderen im Mischgebiet bzw. im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen auf die Problematik reagiert werden kann, ohne dass die Eigenart der Baugebietes gefährdet wird.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zur zwingenden Errichtung von Wohnungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen mit durchgesteckten Grundrissen oder Maisonette-Wohnungen oder die Größe der Fenster sind im Bebauungsplan aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB i. V. m. den Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO nicht möglich. Festsetzungen, die sich auf bestimmte Geschossen, Ebenen oder sonstige Teile von baulichen Anlagen beziehen, sind nur begrenzt möglich (vgl. z.B. § 1 Abs. 7 BauNVO) und im hiesigen Zusammenhang nicht zulässig. Insofern steht eine Lösung durch den Bebauungsplan bei der hier aus Gründen des Planungskonzepts und des Denkmalschutzes erforderlichen Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ bei geringeren Maßen der Tiefe der Abstandsflächen nicht zur Verfügung. Jeder Bauherr wird aber im Interesse einer guten Vermarktung (Verkauf/Vermietung) insbesondere der Wohnungen oder der Gebäude darauf achten, dass zumindest ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung entsprechend der DIN 5034-1 besonnt sein sollte oder jedenfalls ausreichend mit Tageslicht belichtet ist. Im Ausgangspunkt gibt es jedenfalls aufgrund des Leerstandes der Gebäude und der erforderlichen Ausführungsplanungen für die Nutzungsänderung und dem Ergebnis des Verschattungsgutachtens keine Zwangspunkte im Bebauungsplangebiet, bei denen insbesondere bei Wohnungen zwingend oder mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingehalten werden. Deren Einhaltung ist vielmehr insbesondere durch die zuvor beschriebenen architektonischen Lösungen aber auch mit zulässigen Nutzungsarten außerhalb schutzwürdiger Aufenthaltsräume hinter einzelnen Fassaden möglich, bei denen die architektonischen Mittel nicht zu zufriedenstellenden Ergebnissen in Bezug auf die Belichtung führen.

Auch bei Nichtumsetzung der zuvor genannten Maßnahmen bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da nach ständiger Rechtsprechung eine Besonnungszeit von ein bis zwei Stunden am Tag für einen Aufenthaltsraum ausreichend ist und es zudem auf eine Einzelfallwürdigung ankommt. In Verbindung mit der hier gegebenen besonderen Situation (Erhalt und Umnutzung denkmalgeschützter Bebauung) ist die Unterschreitung der Mindestvorgaben der DIN 5034-1 auch dann gerechtfertigt, wenn man davon ausgeht, dass die angesprochenen architektonische Maßnahmen eventuell nicht umgesetzt werden können. In historischen Baugebieten in den Innenstädten ist es nicht selten so, dass das historisch gewachsene Quartiere und einzelnen Wohnungen dort die Mindestvorgaben der heutigen DIN 5034-1 nicht einhalten und dennoch nicht davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bestand nicht erreicht sind. Hier ist es so, dass zwecks dauerhaften Erhalts der Denkmale das historisch vorhandene gewerbliche Quartier nach dem städtebaulichen Konzept der Wohnnutzung zugeführt werden soll. Insofern ist auch hier aus diesem Grund die Unterschreitung der im Verschattungsgutachten angegebenen Besonnungszeiten gerechtfertigt.

Zu beachten ist hier des Weiteren, dass nach dem Hessischen Bauordnungsrecht vorgeschrieben ist, dass Aufenthaltsräume mit Tageslicht beleuchtet werden können und dass der dies regelnde § 42 HBO von bestimmten Rohbaumaßen von Fensteröffnungen ausgeht, mit denen die Beleuchtung mit Tageslicht erfüllt ist. Die DIN 5034, die auch die Besonnung erfasst, ist jedoch keine eingeführte technische Norm und daher bauordnungsrechtlich bei der Rechtsfrage der ausreichenden Belichtung und Besonnung zwar ein Anhaltspunkt, vorrangig ist jedoch die Mindestgröße der Fenster. Durch die gesetzliche Regelung in der HBO hat daher der Landesgesetzgeber Mindestanforderungen an die Belichtung mit Tageslicht geregelt, ohne die Besonnung zu regeln. Diese Mindestanforderungen widersprechen auch nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. d. Bauplanungsrechts. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil eine Kompensation im vorbenannten Sinne im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung sowie Nutzungsänderung insbesondere zum Wohnen – im Mischgebiet aber auch für nicht störende gewerbliche Nutzung – erfolgen kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit trotz der nicht vollumfänglichen Einhaltung der o.g. Empfehlungen der DIN 5034-1 gewährleistet werden.

Unabhängig vom Ergebnis des Verschattungsgutachtens tritt für die von der Überschreitung der Abstandsflächentiefen betroffenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs an der Rheinstraße und an der Kirchgrabenstraße durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Verschlechterung der bestehenden Situation ein, da durch die Planung die Bestandsgebäude lediglich umgenutzt werden.

Die Anforderungen des Brandschutzes sind gemäß der vorliegenden brandschutztechnischen Fachplanung vom 18.04.2017 gewährleistet. Demnach ist eine ausreichende Erreichbarkeit sämtlicher gemäß Rahmenplan vorgesehenen Gebäude durch die Feuerwehr gegeben. Die Anforderungen an den Brandschutz von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes werden durch die Verkürzung der Abstandsflächentiefen nach § 6 HBO nicht berührt. Die brandabstandsrechtlichen Regelungen der HBO zu Grenzabständen sind durch die Vereinigungsbaulast der Grundstücke des Vorhabenträgers nicht relevant und sind nur bei den wenigen Grundstücken im Dritteigentum im Bebauungsplangebiet relevant. Zu den Außengrenzen sind die brandabstandsflächenrechtlichen Regelungen der HBO in jedem Fall eingehalten.



Abbildung 19: Brandschutztechnische Fachplanung; Quelle bk plan GmbH, 2017

7.1.5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Aufgrund der hohen baulichen Dichte der Baugebiete ist die Realisierung eines attraktiven öffentlichen Raums, der von den künftigen Bewohnern adäquat genutzt werden kann, von großer Bedeutung. Daher sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind aufgrund der mit der hohen Wohndichte unverträglichen Nutzung unzulässig.

7.1.6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der überwiegende Anteil der notwendigen privaten Stellplätze soll in einer im Rahmenplan vorgesehenen Quartiersgarage am westlichen Rand des Geltungsbereichs untergebracht werden. So wird erreicht, dass das Quartier weitgehend autofrei sein wird und die öffentlichen Räume durch die Bewohner als Aufenthaltsflächen genutzt werden können. Die oben erwähnte und vom Vorhabenträger vorgesehene Quartiersgarage wird nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für den angebotsorientierten Bebauungsplan zu ermöglichen. Sie ist aber gemäß den Festsetzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze je-

doch an anderer Stelle im Plangebiet nicht im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden können, wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Errichtung der Quartiersgarage kommen. Entsprechend ist im städtebaulichen Vertrag vorgesehen, dass die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Quartiersgarage (Gebäude 45) sowie in den vorgesehenen Tiefgaragen nachzuweisen und herzustellen sind.

Ein Teil der privaten Stellplätze soll darüber hinaus in Garagengeschoßen von Gebäuden und in Tiefgaragen unter den Gebäuden untergebracht werden können. Falls Tiefgaragen innerhalb der berechneten und grafisch ermittelten Überschwemmungsfläche HQ_{100} liegen und durch deren Bau der Retentionsraum reduziert werden sollte, muss dieser gemäß der Anforderungen des WHG an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch den zur Erstellung von Tiefgaragen erforderlichen Aushub werden weitere Massen der schwermetallbelasteten Schlacken ausgeräumt. Diese sollen im Zuge der Tiefbaumaßnahmen einer sachgerechten Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden. Bei Beachtung dieser Bedingungen sind aus bodengutachterlicher Sicht keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten (gemäß Stellungnahme von Kühn Geoconsulting vom 03.08.2017).

Entlang der privaten Straßenverkehrsflächen wurden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Hier werden ausschließlich öffentliche Besucherstellplätze untergebracht. Diese dienen auch den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Besucherstellplätze werden entlang der Privatstraßen konzentriert, um das Innere des Gebietes weitestgehend vom Verkehr freizuhalten.

Garagengeschosse in sonst anderweitig genutzten Gebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt, da Anreize für die Konzentration von Stellplätzen in baulichen Anlagen und damit für die Reduzierung des Stellplatzangebotes im öffentlichen Raum geschaffen werden sollen. Die geplante Quartiersgarage bleibe davon unberührt, da vorgesehen ist, dass das Gebäude ausschließlich zum Parken genutzt wird.

Durch die o.g. Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Schaffung der gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main notwendigen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleistet werden kann.

Fahrradabstellplätze werden im Bebauungsplan nicht explizit geregelt und sind daher unter Berücksichtigung der Maßgaben der HBO im Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig. 40 % der Fahrradabstellplätze dürfen gemäß städtebaulichen Vertrags in einem "Sammelraum" in der Quartiersgarage, die übrigen 60 % anderweitig nach Maßgabe der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. Die Standorte der Abstellanlagen sollen barrierefrei entstehen und dienen insbesondere der Gewährleistung einer umweltfreundlichen Mobilität.

7.1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB liegt nur dann vor, wenn u.a. örtliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Da für die innere Erschließung des Quartiers private Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, werden im Bereich der Straßeneinmündun-

gen am Rande des Plangebietes die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingefügt.

Private Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung der Baugebiete werden entsprechend des Verkehrsgutachtens private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie umfassen die Haupteinschließungen auf das Phrix Areal von der Rheinstraße in Höhe der Rossertstraße (Ein- und Ausfahrt), nördlich der geplanten Quartiersgarage in Fahrtrichtung Westen, eine untergeordnete Zufahrt östlich des Penny-Marktes und eine weitere optionale mit Pollern gesicherte Service-Ausfahrt über die Kirchgrabenstraße für Notfälle und z.B. für die Müllabfuhr. Die Hauptzu- und Ausfahrten sind als klassische Verkehrsflächen mit einer Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen bzw. Stellplätzen, die sonstigen Zu- und Ausfahrten als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die privaten Straßen können entsprechend ihrer Zufahrtsmöglichkeit durch Anlieger, Kunden und Besucher und allgemein für Fußgänger und Radfahrer benutzt werden dürfen.

Durch Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit werden in den mit „GFR“ bezeichneten Flächen das Begehen und das Befahren für die Allgemeinheit zugelassen.

Durch Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit werden in den mit „GRR“ bezeichneten Flächen nur das Begehen sowie das Befahren mit Fahrrädern für die Allgemeinheit zugelassen. Es steht dem Vorhabenträger somit frei, den Kfz-Verkehr nach seinen Vorstellungen zu regulieren und die beabsichtigte Verkehrsbeschränkung durchzusetzen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

Entlang des Mainufers wird der von Osten kommende Mainuferweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Rad- und Fußweg) weitergeführt. Der Weg dient der Verbesserung der Erschließungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr und schließt das Quartier an das übergeordnete Radwegenetz an. Dadurch wird der motorisierte Freizeit- und Berufsverkehrs reduziert und bietet den künftigen Bewohnern die Möglichkeit das Fahrrad als Transportmittel für Einkäufe, den Weg zur Arbeit oder sportliche Aktivitäten zu nutzen. Durch die Wegeführung entlang des Mains werden außerdem die Grünfläche am Fluss als auch das neue Quartier von außen wahrnehmbar und aufgewertet. Der Weg ist mit den Baugebieten verknüpft und sichert deren Anbindung an das örtliche und überörtliche Netz sowie die Erholungsräume. Damit werden auch teilweise die mit der Dichte eventuell verbundenen Nachteile kompensiert.

7.1.8. Private Grünfläche – Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen den Baugebieten und dem Main wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Privatfläche mit besonderer städtebaulicher Qualität, die der angrenzenden Wohnnutzung zugeordnet ist.

Der Bereich soll eine für die zukünftigen Bewohner nutzbare Freifläche im Übergangsbereich zum Main darstellen. Da aus der Umnutzung der Bestandsgebäude eine sehr hohe bauliche Dichte resultiert, ist der Bereich v.a. als wohnungsbezogener Freiraum von besonderer Bedeutung.

Unmittelbar südlich der private Grünfläche verläuft von Westen nach Osten eine Wegeverbindung (Mainuferweg), die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und

Fußweg festgesetzt ist. Für die Nutzer des Mainuferwegs fungiert der Bereich als Transfer-
raum bzw. als Naherholungsachse im Mainvorland.

Von Norden nach Süden wird die Grünfläche durch eine Fläche für ein Geh- und Radfahr-
recht gequert, um eine Anbindung an den Mainuferweg für die Allgemeinheit zu sichern.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind gemäß Freian-
lagenkonzept gärtnerische Anlagen, extensive Wiesenflächen, Gehölzflächen, Wege- und
Platzflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen.

Es wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass auf der privaten Grünfläche (Parkanlage),
in einem Umfang von 650 m² eine extensive Wiesenfläche angelegt werden muss.

Der Anteil der versiegelten Flächen wird auf 15 % begrenzt, um den Charakter einer grünen
Freifläche zu gewährleisten. Bauliche Nutzungen sind mit der Ausnahme von untergeordne-
ten Anlagen die z.B. für den Bau von Spielangeboten für Kinder oder die Errichtung kleinerer
Platz- oder Aufenthaltsflächen mit Treffpunktfunktion notwendig sind, unzulässig. Gleichzeitig
wird damit sichergestellt, dass auf der Grünfläche wohnumfeldtypische Nutzungen entspre-
chend dem Freianlagenkonzept stattfinden können.

Die Festsetzung schränkt zwar die Nutzungsbefugnisse des jeweiligen Eigentümers ein, ist
jedoch aufgrund der o.g. Punkte notwendig und bringt darüber hinaus viele Vorteile für die
Allgemeinheit aber auch die Bewohner der angrenzenden Wohnnutzungen wie ein gut ge-
staltetes Wohnumfeld, Durchgrünung und einen hohen Freizeitwert. Dadurch werden die
negativen Aspekte der Festsetzung hinsichtlich der Interessen des Eigentümers mehr als
ausgeglichen. Des Weiteren ist die Fläche bisher nicht bebaubar und der derzeitige Eigen-
tümer hat selbst ein großes Interesse an der festgesetzten Nutzung.

Die Einschränkung der Nutzungsbefugnisse wird vom Vorhabenträger akzeptiert.

7.1.9. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich zwischen Rad- und Fußweg (Mainuferweg) und Main ist eine Maßnahmenfläche
(M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festge-
setzt. Der Teilbereich südlich des Mainuferwegs ist als naturnaher Uferbereich zu entwickeln,
indem nicht standortgerechte Arten sukzessive entfernt und für Neuanpflanzungen aus-
schließlich einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Die Fläche soll sich
möglichst vielfältig und artenreich entwickeln, weshalb auch nur eine extensive Pflege vorge-
sehen wird. In einem Teil der Maßnahmenfläche befindet sich ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 1
BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (naturnahe Ufervegetation). Die Maßnahmen in-
nerhalb der Fläche M1 bedingen zugleich Positivwirkungen für die zwei dem besonderen
Artenschutzrecht unterliegenden und von dem Vorhaben betroffenen Vogelarten Girlitz und
Stieglitz, weshalb diese auch als CEF-Maßnahme für diese Vögel fungieren.

Aus der Zielsetzung innerhalb der Maßnahmenfläche möglichst artenreiche Vegetationsbe-
stände zu entwickeln, begründen sich die Vorgaben zum Mahdregime. Eine mindestens
einmalige bzw. maximal zweimalige Mahd im Jahr entspricht einer extensiven Grünlandnut-
zung. Damit wird einer unerwünschten Verbuschung entgegengewirkt ohne die Vielfalt krau-
tiger Pflanzen einzuschränken. Eine häufigere Mahd, wie bei intensiv genutztem Wirt-
schaftsgrünland üblich, würde eine ungewollte Begünstigung weniger wuchskräftiger Arten
verursachen und damit zur Artenverarmung beitragen. Die definierten Mahdzeitpunkte er-

möglichen es vielen Pflanzen zur Ausreifung zu kommen (Frühjahrsblüher vor dem ersten Schnitt und Sommerblüher quasi nach Abschluss der Vegetationsperiode), was Voraussetzung für deren natürliche Vermehrung am Standort ist. Eine blüten- und samenreiche Vegetation bildet wiederum eine vielfältige Nahrungsgrundlage v.a. für Insekten.

Mit der häufiger zulässigen Mahd im Wegeseitenbereich (Bankettstreifen) wird der gewünschten guten Nutzbarkeit der Fuß-/Radwegeverbindung Rechnung getragen, indem das Wegeprofil nicht durch höheren Aufwuchs eingeschränkt wird.

Im südwestlichen Geltungsbereich ist zwischen Rad- und Fußweg, Mischgebiet und privater Grünfläche eine Maßnahmenfläche (M2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um diesen Bereich unter Einbeziehung vorhandener und erhaltenswerter, wertgebender Strukturen als naturnahe Grünfläche entwickeln zu können. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist vorgesehen nur einheimische und standortgerechte Gehölzarten anzupflanzen.

Wegen der Zielsetzung, diesen mainufernah gelegenen Teil des Geltungsbereichs möglichst naturnah zu erhalten bzw. zu gestalten, wird in beiden Maßnahmenflächen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde auf die ansonsten vorzusehende Untergrundabdichtung verzichtet, da dies die vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation erfordern würde. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen sollen jedoch die Eingriffe in den Boden so gering wie möglich gehalten werden, weshalb auch nur sehr kleine Pflanzgrößen verwendet werden dürfen.

7.1.10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der schalltechnischen Untersuchung wurden bezüglich des Verkehrs- und Fluglärms Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie bezüglich des Anlagenlärms Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt. Daher sind sowohl Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrs- und Fluglärm, als auch vor dem Anlagenlärm der vorhandenen gewerblichen Betriebe in der Umgebung des Planungsgebiets sowie innerhalb des Planungsgebiets selbst, erforderlich.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm wurde gemäß der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung eine allgemeine Festsetzung gewählt, die zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Außenlärm die Einhaltung der Anforderung der Luftschalldämmung der Außenbauteile vorsieht, sowie eine spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich IV. Dazu wurden die Bereiche, die dem Lärmpegelbereich IV unterliegen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Alle sonstigen Bereiche unterliegen Lärmpegelbereich III. Um bestimmte bauliche und technische Möglichkeiten, aber auch künftige günstigere Anforderungen an den Lärmschutz nutzen zu können, kann von der o.g. Festsetzung unter Berücksichtigung der Einhaltung der Vorgaben des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109 abgewichen werden. Die Festsetzung zum Lärmpegelbereich IV gilt für den gesamten im zeichnerischen Teil markierten Bereich, aber nur für Fassaden parallel zum dargestellten Linienzug. Dadurch wird gewährleistet, dass auch bauliche Anlagen, die hinter der festgesetzten Baugrenze zurückbleiben, durch die Festsetzung erfasst werden.

Der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlene Verzicht auf Außenwohnbereiche an den Fassaden entlang der Rheinstraße wird aufgrund der hohen Geräuscheinwirkung aufgegriffen. Dazu wurde ein Vorkehrungsbereich zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm (V1)

festgesetzt. Der Verzicht stellt für geplante Wohnnutzungen keine starke Einschränkung dar, da Balkone und Terrassen an den anderen Fassaden möglich sind.

Zum Schutz vor Anlagenlärm wurden aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im zeichnerischen Teil in den Bereichen V2 bis V4 bestimmte Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt. Die Vorkehrungen in den Bereichen V2 und V3 sehen bestimmte Grundrissorientierungen sowie den Wegfall von offenbaren Fenstern an den vom Lärm betroffenen Fassaden vor. Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die im zeichnerischen Teil dargestellten Bereiche, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur an bestimmten Fassaden bzw. im Fall des im Rahmenplans mit Nr. 28 bezeichneten Bestandsgebäudes ab einer bestimmten Höhe (hier 30 m über Gelände) überschritten werden. Durch die Vorkehrungen wird eine Wohnnutzung in Bereichen ermöglicht, die ansonsten aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht in der geplanten Form möglich wäre.

Die Abweichungsmöglichkeit von den Festsetzungen V2 und V3 ergibt sich aus z.T. noch nicht absehbaren technischen Möglichkeiten, die das Schutzniveau der TA Lärm auf andere Weise gewährleisten und somit die Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnzwecke nicht unnötig erschweren.

Die Festsetzung V4 bezieht sich auf den Anlagenlärm der geplanten Quartiersgarage (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 24.10.2017). Damit durch diese keine Einschränkungen für die östlich gelegenen Wohnnutzungen eintreten, wurde festgesetzt, dass an den Fassaden der baulichen Anlagen in der für die Quartiersgarage vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche nach Nordosten und Südosten keine Fensteröffnungen zulässig sind.

Die Festsetzungen V1 bis V4 gelten für den gesamten im zeichnerischen Teil markierten Bereich, aber nur für Fassaden parallel zum Linienzug, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind. Dadurch wird gewährleistet, dass auch bauliche Anlagen, die hinter der festgesetzten Baugrenze zurückbleiben, durch die Festsetzung erfasst werden.

7.1.11. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die interne Erschließung der Baugebiete erfolgt über private Straßenverkehrsflächen. Zur Sicherung der Nutzbarkeit für die Allgemeinheit werden die Hauptzu- und Ausfahrt sowie die untergeordneten Zu- und Ausfahrten mit Geh- und Fahrrechten („GFR“) und die übrigen Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht („GRR“) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend der im Rahmenplan bzw. in der verkehrlichen Untersuchung vorgesehenen Wege- und Straßenführung angeordnet. Der Vorhabenträger dieser Teilflächen lässt die im Bebauungsplan mit "GFR" bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fahr-, Fuß- und Radweg sowie die im Bebauungsplan mit „GRR“ bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg benutzen.

Zwischen den Gebäuden Nr. 1 und Nr. 4 befindet sich ein Bestandsgebäude (Brücke), das die darunter festgesetzte private Verkehrsfläche sowie die Fläche die mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet ist, überbaut. Die Brücke soll aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Die Höhe des Luftraums der Brücke von ca. 8 m gewährleistet eine Durchfahrtsmöglichkeit für sämtliche Fahrzeuge wie z.B. für die Müllabfuhr oder die Feuerwehr.

7.1.12. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um den Bedürfnissen der Bewohner nach einem attraktiven Wohnumfeld, den mit einer Begrünung verbundenen ökologischen Aspekten und den Belangen des Denkmalschutzes und der Altlastensicherung bzw. dem Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag gerecht werden zu können, wird in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete eine begrenzte Anzahl anzupflanzender Bäume festgesetzt. Die Anzahl der im MI und im WA festgesetzten Bäume orientiert sich am Freianlagenkonzept und wird zusätzlich differenziert in etwas größere und kleinere Baumanpflanzungen (2. und 3. Ordnung), die mit entsprechenden Pflanzgruben auszustatten sind oder als Kübelpflanzung vorgenommen werden können. Die größeren Bäume werden gemäß Artenauswahlliste A (Anlage zu den Textlichen Festsetzungen) als Bäume mindestens 2. Ordnung festgesetzt. Die kleineren Bäume werden gemäß Artenauswahlliste A als Bäume mindestens 3. Ordnung festgesetzt. Aufgrund der spezifischen Standortbedingungen sowie im Wohnumfeld erhöhter Gestaltungsansprüche sind in der Artenauswahlliste sowohl einheimische Arten als auch fremdländische Arten bzw. Sorten enthalten.

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens Altlasten, Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 ist eine Abdichtung des Bodens oder alternativ eine Ausräumung des schadstoffhaltigen Bodens erforderlich. Aufgrund der Anforderungen der Altlastensanierung und des damit verbundenen Aufwandes einer Anpflanzung von Bäumen wird auf die Festsetzung einer höheren Anzahl von Bäumen verzichtet. Dies entspricht auch den Anforderungen des Denkmalschutzes, nach denen eine höhere Anzahl von Bäumen dem erhaltenswerten industriellen Charakter des Areals widersprechen würde.

Die Baumstandorte können aufgrund der noch ausstehenden Abstimmung mit dem Denkmalschutz auf Ebene der Ausführungsplanung nicht standortgenau festgesetzt werden. Allerdings werden im zeichnerischen Teil unverbindlich Standorte im Umfang der festgesetzten Anzahl vorgeschlagen. Die Standorte ergeben sich aus dem Freiraumkonzept. Insgesamt soll mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen eine dem Ort angemessene Begrünung gewährleistet werden und die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans zur Begrünung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Bodensanierung zur gewährleisten.

Vor allem zur Reduzierung des Wasserabflusses aber auch zur Bereitstellung von Verdunstungsflächen mit Klimafunktion und als Ersatzlebensraum sollen im Quartier möglichst viele Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Dazu wird eine extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis 10° festgesetzt. Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes gilt diese Festsetzung nur für Neubauten und bei nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Bei den denkmalgeschützten oder als Denkmal erkannten Bestandsgebäuden sollen die Dächer entsprechend der historischen Vorbilder saniert werden, um den industriellen Charakter der ehemaligen Phrix Papierfabrik zu erhalten. Für eine ausreichende Wirkung der Dachbegrünung wird für die Vegetations- und Dränschicht eine Mindeststärke von 10 cm festgesetzt. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind außerdem mehrgeschossige Garagen, damit deren Dächer bei Bedarf zum Parken genutzt werden können.

7.1.13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen Rad- und Fußweg sowie Mainufer gelegenen Ufergehölze sind auf Grundlage einer Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG einzustufen, weshalb die Fläche entsprechend berücksichtigt und mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt wird.

Südlich des denkmalgeschützten Beamtenhauses an der Kirchgrabenstraße befindet sich eine alte Linde, die aufgrund ihrer Orts- und Straßenraumprägung erhalten und bei Abgang ersetzt werden muss.

7.1.14. Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung vom 13.09.2017 ergab, dass die gemäß Rahmenplan vorgesehene Bebauung angrenzend zu den Emissionsorten im Gewerbegebiet an der Rheinstraße sowie dem Penny-Markt aus Lärmschutzgründen notwendig ist, um die dahinter liegende gemäß Rahmenplan vorgesehene Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Errichtung der notwendigen Riegelbebauung vor Aufnahme der Nutzung von schutzwürdigen Räumen an den betroffenen Gebäuden wird durch aufschiebend bedingte Festsetzungen, Baulinien und Mindesthöhen baulicher Anlagen im Bebauungsplan gesichert. Zur Sicherung der Wiedererrichtung der Bebauung, insbesondere nach einem Brand oder einem anderen unvorhergesehenen Ereignis, verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß städtebaulichem Vertrag eine Gebäudeversicherung abzuschließen.

Die betroffenen überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil mit AB1 bis AB3 gekennzeichnet. Die Nutzung baulicher Anlagen ist dort nur möglich, wenn entlang der im zeichnerischen Teil mit BL1 und BL2 bezeichneten Baulinien sowie der mit BG1 bezeichneten Baugrenze eine durchgängige bauliche Anlage und der jeweils als Mindesthöhe festgesetzten Höhe baulicher Anlagen vollständig errichtet worden ist. Dabei ist es ausreichend, wenn eine Wand entlang der Baulinie hergestellt ist (siehe hierzu auch die Ausführungen im folgenden Absatz). Dadurch wird gewährleistet, dass es keine Lücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gibt und die lärmschützende Wirkung vollständig zum Tragen kommt. Im Fall der mit BG1 bezeichneten Baugrenze wurde eine Baugrenze als Referenz festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Die Lärmschutzwirkung ist unabhängig davon gewährleistet. Die Lärmschutzwirkung ist auch dann gewährleistet, wenn diese Bebauung statt durch die gemäß Rahmenplan vorgesehene Quartiersgarage entsprechend der im MI zulässigen Nutzungen anderweitig genutzt wird.

Zum Zeitpunkt des Nachweises der Nutzungsaufnahme von schutzbedürftigen Räumen an den Immissionsorten müssen die geplanten Gebäude, die im Rahmenplan mit Nr. 44 und 45 bezeichnet werden, noch nicht vollständig fertiggestellt sein. Ausreichend zum Nachweis der Nutzungsaufnahme der schutzbedürftigen Räume ist vielmehr, dass die immissionsmindernde Wirkung durch vollständige Herstellung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Wände entlang der mit BL1 und BL2 bezeichneten Baulinien sowie der mit BG1 bezeichneten Baugrenze, nachgewiesen ist.

Bei der dauerhaften Sicherung des Bestandes der Riegelbebauung ist in der Prognose von einem typischen Geschehensablauf auszugehen, bei dem sich im konkreten Fall ergibt, dass die Schutzwirkung der Riegelbebauung nach der allgemeinen Lebenserfahrung dauerhaft gesichert ist. Hier handelt es sich um eine Bebauung, die sowohl in wirtschaftlicher Weise

errichtet, als auch in wirtschaftlicher Weise dauerhaft nach den derzeitigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen betrieben werden kann. Für Schäden durch Brand, Naturkatastrophen oder andere außergewöhnliche Ereignisse wird durch den Vorhabenträger eine umfassende Gebäudeversicherung abgeschlossen und bei Wirtschaftlichkeit des Wiederaufbaus der Gebäude erfolgt auch ein entsprechender Wiederaufbau. Bei dem derzeit absehbaren typischen Geschehensablauf ist im Wege der Prognose daher in jedem Fall mit einem Wiederaufbau zu rechnen.

Für die lärmschützende Riegelbebauung ist auch nach den erkennbaren gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen bei dem wirtschaftlichen Betrieb der Gebäude der dauerhafte Erhalt sowie der Neubau nach einem etwaigen Abriss als gesichert anzusehen. Nur theoretische Möglichkeiten sind der Prognose, ob der dauerhafte Erhalt der Riegelbebauung gesichert ist, nicht zugrunde zu legen. Die Riegelbebauung entfaltet daher eine Schutzwirkung zugunsten der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

Zur kontinuierlichen Sicherung einer ausreichenden Nahrungsgrundlage für Stieglitz und Girlitz muss die für die Maßnahmenfläche M1 definierte CEF-Maßnahme vorlaufend durchgeführt werden und wirksam sein. Um dies sicherzustellen erfolgt hierzu eine aufschiebend bedingte Festsetzung, wonach zur kontinuierlichen Sicherung der Nahrungsgrundlage für die beiden Vogelarten die im Bestand vorhandenen Ruderalflächen zwischen geplantem Fuß-/Radweg und der Bestandsbebauung (somit also im Bereich der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage) erst nach Durchführung der CEF-Maßnahme beseitigt werden dürfen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Dachform

Als Dachformen werden gemäß der Bestandssituation Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Dachbegrünung, da diese auf Dächern bis maximal 10° Dachneigung festgesetzt wird. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen gilt die Festsetzung nicht, da die Dächer dieser Gebäude bei einer Nutzung oder Erweiterung der Gebäude ansonsten entsprechend der Festsetzung angepasst werden müssten.

7.2.2. Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Solarkollektoren oder Photovoltaikmodule sind als Beitrag zum Klimaschutz zulässig. Die Vereinbarkeit der Anlagen mit der ebenfalls festgesetzten Dachbegrünung ist in der Praxis nachgewiesen und führt nicht zu einer eingeschränkten Umsetzbarkeit dieser Festsetzung. Im Fall von Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen werden Solarkollektoren für die Bestandsdächer ausgeschlossen, um die Industrieaudachlandschaft nicht zu beeinträchtigen und den Anforderungen an den Denkmalschutz zu genügen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nach der Festsetzung zur Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen.

7.2.3. Einfriedungen

Um den offenen Charakter des Areals zu gewährleisten, werden Einfriedungen nur als maximal 1,5 m hohe Laubhecken festgesetzt. Andere Einfriedungen wie Zäune oder Mauern

sind aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen sowie der Anforderungen des Denkmalschutzes nicht gewünscht.

7.2.4. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Aus gestalterischen Gründen sollen Müllbehälterstandorte baulich integriert und gegen Einblicke abgeschirmt werden.

7.2.5. Werbeanlagen

Um das Gesamtensemble der ehemaligen Phrix Papierfabrik und insbesondere den denkmalgeschützten Bestand nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und dort maximal 1m² groß zulässig. Unzulässig sind außerdem leuchtende oder bewegte Werbeanlagen, da diese das denkmalwürdige Ensemble beeinträchtigen würden.

7.3. Kennzeichnungen

Aufgrund der Altlastenproblematik wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (RP Darmstadt) der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme von Teilen der Rheinstraße, als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Dies ist notwendig, um bei künftigen Erdarbeiten sicherzustellen, dass von den Schadstoffbelastungen keine Gefährdung der Umwelt und des Menschen ausgehen kann.

7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften wurden gemäß §§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB folgende Punkte nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichneten Baudenkmäler mit dem Hinweis zum Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei jeglichen Eingriffen.
- Das durch Rechtsverordnung der oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains gemäß § 76 Abs. 2 WHG i. V. m. §§ 45 und 76 Abs. 2 WHG (StAnz. 49/01 vom 03.12.)

7.5. Hinweise und Empfehlungen

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich:

- des Bodendenkmalschutzes zu den archäologischen Fundstellen im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung,
- des Schallschutzes zu technischen Vorkehrungen zum Schallschutz sowie zum Anspruch von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmschG,
- der DIN-Normen zur Einsehbarkeit der im Bebauungsplan benannten DIN-Normen.
- des Hochwasserschutzes zur Darstellung des Überschwemmungsgebiets bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀), zur angepassten des HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebietes an die tatsächliche Situation vor Ort sowie zum hochwasserangepassten Bauen,

- des Bodenschutzes zur Schadstoffsituation, zur Gefährdungsminimierung, zur zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde, zur Baulasteneintragung sowie zur Sicherung der notwendigen Bodenversiegelung,
- des Ausgleichs zur Bewältigung des im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsberechnung festgestellten Defizits,
- des Artenschutzes zu den nachgewiesenen geschützten Arten und zum Umgang mit diesen Arten,
- des Naturschutzes zu den geschützten Ufergehölzsäumen,
- des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Mainauen“ zu dessen Abgrenzung und zur Vereinbarkeit mit dem teilweise darin verlaufenden Rad- und Fußweg,
- der anzupflanzenden Bäume zu den vorgeschlagenen Standorten,
- der Abwasserbeseitigung zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser,
- der Verkehrsflächen zum Vorbehalt gesonderter Fachplanungen,
- der Stellplatzanlagen zur Berücksichtigung der örtlichen Stellplatzsatzung,
- der Grenzabstände für Bepflanzungen zur Berücksichtigung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes,
- des Schutzes von unterirdischen Leitungen bzw. Erschließungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Vorschriften der Versorgungsträger, zu Pflanzabständen, zur Berücksichtigung der Leitungen bei der Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie zur Abstimmung mit dem Leitungsträger,
- der Baukräne zur Notwendigkeit einer luftverkehrsrechtlichen Genehmigung und
- der Dacheindeckungen zur empfohlenen Verwendung bestimmter Dachsteine.

Der Wortlaut der Hinweise ist den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

8. STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Flächenart	Teilflächen	Gesamtflächen	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)		14.637,0 m ²	37 %
Mischgebiet (MI)		13.534,0 m ²	34 %
Grünfläche		5.806,0 m ²	15 %
öffentlich	0 m ²		
privat	5.806,0 m ²		
Maßnahmenfläche		1.834,6 m ²	5 %
M1	1.594,0 m ²		
M2	240,6 m ²		
Verkehrsfläche		3.738,0 m ²	9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	137,0 m ²		
Rad- und Fußweg	917,0 m ²		
privat	2.684,0 m ²		
Summe		39.549,6 m²	100 %

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Okrifteler Ortskerns, da das jahrelang weitgehend brachliegende Gelände einer neuen attraktiven Nutzung zugeführt wird. Das Projekt wird voraussichtlich für die Gesamtstadt positive Effekte haben und neben neuen Bewohnern auch Erholungssuchende, Gewerbetreibende sowie Besucher anziehen. Dazu tragen neben der identitätsstiftenden an der industriellen Nutzung orientierten Architektur auch die Weiterführung des Fuß- und Radwegs entlang des Mains, die attraktive Freiflächengestaltung sowie die entstehenden nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen bei.

Das Mischgebiet sowie das Allgemeine Wohngebiet tragen zum einen zur Wohnraumversorgung bei. Zum anderen bieten die gewerblichen Anteile im Mischgebiet die Möglichkeit, Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Durchlässigkeit des Gebiets sowie die Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz verbessern die kleinteilige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer im Ortskern. Die Wiedernutzung der Brache behebt zudem auch das Verkehrssicherungsproblem, dass sich ohne Vitalisierung der Flächen sehr nachteilig auf die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auswirken würde.

9.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

9.3. Verkehrliche Auswirkungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Belange im Hinblick auf ihre schalltechnischen Auswirkungen als auch auf die verkehrstechnische Abwicklung des durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrsaufkommens untersucht. Von besonderem Interesse war dabei auch die Feststellung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes und der vorhandenen Knotenpunkte. Das Verkehrsgutachten kommt resümierend zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des heutigen Verkehrsablaufes durch die Entwicklung des Phrix-Areals zu erwarten sind. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation im umliegenden Netz sind demnach nicht erforderlich. Die verkehrlichen Berechnungen und Analysen können im Einzelnen dem vorliegenden Verkehrsgutachten entnommen werden.

9.4. Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Verkehrs- und des Fluglärms sowie der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bezüglich des Anlagenlärms ist die Lösung der Lärmproblematik eine der großen Herausforderungen des Bebauungsplanverfahrens. Durch spezielle auf die Immissionen abzielende Festsetzungen werden die negativen Auswirkungen auf die geplanten Baugebiete reduziert und die Nutzung gemäß des Rahmenplankonzepts ermöglicht. Die Maßnahmen zum Lärmschutz umfassen gewisse Einschränkungen wie den Einbau schallgedämmter Lüftungsein-

richtungen, die Belüftung durch Fensteröffnungen an dem Lärm abgewandten Fassaden sowie bestimmte Grundrissorientierungen.

10. UMSETZUNG

10.1. Flächenentwicklung und –realisierung

Die Entwicklung von mehr als 90 % der Fläche des Geltungsbereichs wird voraussichtlich durch die Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG erfolgen, einem speziell auf die Wiedernutzbarmachung denkmalgeschützter oder –werter Bestandsensembles spezialisierten Unternehmen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 88/4, 98/3,98/13 und 98/16. Die übrigen Flurstücke im Bereich des Bebauungsplans N101 „Phrix“ stehen im Eigentum der Stadt oder Dritter. Es ist vorgesehen zunächst das ehemalige Hauptgebäude (Gebäude 01) der Phrix-Papierfabrik zu entwickeln.

10.2. Bodenordnung

Die Entwicklung der Fläche erfolgt voraussichtlich durch die Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 88/4, 98/3,98/13 und 98/16. Die übrigen Flurstücke im Bereich des Bebauungsplans N101 „Phrix“ stehen im Eigentum der Stadt oder Dritter. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb weiterer Grundstücke im Planungsgebiet, die für die Umsetzung des Projekts von Bedeutung sind. Aufgrund der eindeutigen Grundstücksverhältnisse ist demnach kein Umlegungsverfahren notwendig.

10.3. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Hattersheim am Main und dem Vorhabenträger, der Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG wurde vor Offenlage des Bebauungsplans N101 „Phrix“ ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem bestimmte Punkte geregelt wurden, die nicht abschließend oder im Detail im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dazu zählen u. a:

- Bodensanierung,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen I Artenschutz,
- Immissionsschutz durch Riegelbebauung,
- Nutzungsmix im Mischgebiet,
- Wärmeversorgung I Stromversorgung,
- Gestalterische Bindungen I Erhalt von Gebäuden I Freianlagen,
- Private Straßen, Wege und Plätze,
- Stellplätze einschließlich Fahrradabstellplätze,
- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung,
- Erschließungsmaßnahme Betriebs-, Rad- und Fußweg (Mainuferweg).

Verzeichnis der Gutachten

Umweltbericht zum Bebauungsplan N101 „Phrix“ von Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., Stand vom 21.11.2017

Fachgutachten Verkehr: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Stand vom 25.10.2017

Schalltechnische Untersuchung: KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand vom 24.10.2017

Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Phrix“ in 65795 Hattersheim: ADU Cologne GmbH, Stand vom Oktober 2017

Freianlagenplan: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Stand vom 13.11.2017

Ver- und Entsorgungskonzept: TGA Engelke Consulting UG, Stand vom 19.05.2017

Fachgutachten Altlasten: Kühn Geoconsulting GmbH, Orientierende Altlastenrisikobewertung vom 24.07.2015; Kurzbericht zu den Ergebnissen der orientierenden Bauschadstoffuntersuchung vom 27.07.2015; Ergänzende orientierende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015; Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung, Stand vom 18.12.2015

Denkmalschutzrechtliche Bestandsaufnahme: Büro für Industriearchäologie und planinghaus architekten BDA, vom 02.2015

Fachgutachten Denkmalschutz: bk plan GmbH, vom 28.07.2015

Brandschutztechnische Fachplanung: bk plan GmbH, vom 18.04.2017

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert im Wesentlichen auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in der Fassung vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.07.2016 (GVBl. S. 121)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46, 180, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. Nr. 18/2016)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) in der Fassung vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben - Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Hattersheim am Main, den 21.11.2017