

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

Drucksache Nr. 323/0570/REF 5/2017/XI/1

**V o r l a g e
des Magistrats
betreffend**

Aufstellung des Bebauungsplans N 101 Phrix

hier: Beschluss über die Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (3) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Die Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligung wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. N 101 „Phrix“ wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB offengelegt.

Begründung:

Das Gelände der ehemaligen Papierfabrik PHRIX in Hattersheim-Okriftel liegt seit vielen Jahren nahezu brach und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus ist auch eine ergänzende gemischt genutzte Neubebauung geplant. Für diese Fläche wurde ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt. Dieser Rahmenplan bildete die Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB. Diese Beteiligung wurde vom 13.01.2017 bis zum 13.02.2017 durchgeführt.

Die Fläche soll sich unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der denkmalwürdigen Bebauung als neues Okrifteler Quartier entwickeln.

Die Entwicklung der ehemaligen Phrix-Papierfabrik stellt eine für den Stadtteil Okriftel bedeutende städtebauliche Maßnahme dar, die das Gesicht des Stadtteils die nächsten Jahrzehnte mitprägen wird. Der Bebauungsplan ist die Grundlage, um eine geordnete Entwicklung dieser Revitalisierung zu ermöglichen.

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 sonstigen Immissionsschutzes und eine ökologisch nachhaltige Entwicklung des Gebietes.

In den begleitenden Untersuchungen und Gutachten wird die Verträglichkeit und Umsetzbarkeit des Vorhabens nachgewiesen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt. Die Nachbarkommunen werden gem. § 2 (2) BauGB beteiligt.

Gemäß § 4a (4) BauGB werden bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt. Der Entwurf des Bebauungsplans ist innerhalb des Offenlagezeitraums auf der Homepage der Stadt Hattersheim am Main abrufbar. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich vorab zum Verfahren mittels elektronischer Kommunikation bereit erklärt haben, werden per E-Mail benachrichtigt.

Hattersheim am Main, 23. November 2017

- 1/5 -

Klaus Schindling
Bürgermeister

Anlagen:

Der Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag beziehen sich wechselseitig aufeinander. Aus diesem Grund wird hier sowohl das Anlagenverzeichnis des Bebauungsplans als auch des städtebaulichen Vertrags aufgeführt. Auf die Kopie der umfangreichen Anlagen wurde in Teilen verzichtet. Die Anlagen liegen in folgender Ausfertigung vor:

Anlagen städtebaulicher Vertrag vom 20.11.2017

A 0	Städtebaulicher Vertrag, notariell beurkundet am 20.11.2017	Bestandteil der Drucksache 322
A 1	Lageplan vom 10.10.2017	Bestandteil der Drucksache 322

A 2	Fachgutachten Altlasten, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> • Kühn Geoconsulting GmbH, Orientierende Altlastenrisikobewertung vom 24.07.2015 mit Anlagen, • Kühn Geoconsulting GmbH, Ergänzende orientierende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015 	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 3a	Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 der Kühn Geoconsulting GmbH	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 3b	Sanierungsbescheid des RP Darmstadt vom 11.11.2016	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 4	Umweltbericht mit Anlagen der Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., Stand vom 27.10.2017	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 5	Präsentation für das Denkmalamt der bk plan GmbH, Stand 28.07.2015	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 6	Städtebaulichen Rahmenplan – Hauptteil vom 30.06.2017	Bestandteil der Drucksache Nr. 76
A 7	Freianlagenplan	Bestandteil der Drucksache 322
A 8a	Lageplan Dienstbarkeitsflächen (Geh- und Fahrrecht gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes) vom 13.11.2017	Bestandteil der Drucksache 322
A 8b	Lageplan Dienstbarkeitsflächen (Leitungsrecht Regenwasserkanal)	Bestandteil der Drucksache 322
A 9	Ausbaustandards Mainuferweg	Bestandteil der Drucksache 322
A 10	Bedarfsbeschreibung Kinderbetreuung	Bestandteil der Drucksache 322
A 11	Kostenschätzung Kita-Ausbau	Bestandteil der Drucksache 322
A 12	Entwurf des Bebauungsplans vom 27.10.2017	Bestandteil der Drucksache 322
A 13	Berechnung Kompensation (Auszug aus dem Umweltbericht vom 27.10.2017)	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 14	CEF-Maßnahmefläche (Auszug aus dem Umweltbericht vom 27.10.2017, Kapitel 11 – artenschutzrechtliche Betrachtung)	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 15	Schreiben der Dynamic Reliance GmbH an den Vorhabenträger vom 13.11.2017	Webseite der Stadt Hattersheim am Main

Anlagen Bebauungsplan

- | | | |
|------|--|--|
| B 1 | Bebauungsplan Nr. N 101 Phrix | Bestandteil der Drucksache 323 |
| | a) Zeichnerische Festsetzungen vom 21.11.2017 | |
| | b) Textliche Festsetzungen vom 21.11.2017 | |
| | c) Begründung vom 21.11.2017 | |
| | d) Umweltbericht zum Bebauungsplan N 101 „Phrix“ von Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., Stand vom 21.11.2017 | Webseite |
| B 2 | Fachgutachten Verkehr: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Stand vom 25.10.2017 | Bestandteil der Drucksache 323 |
| B 3 | Schalltechnische Untersuchung: KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand vom 24.10.2017 | Bestandteil der Drucksache 323 |
| B 4 | 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 | Webseite der Stadt Hattersheim am Main |
| B 5 | Freianlagenplan: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Stand vom 13.11.2017, entspricht Anlage A 7 | Bestandteil der Drucksache 322 |
| B 6 | Ver- und Entsorgungskonzept: TGA Engelke Consulting UG, Stand Mai 2017 | Webseite der Stadt Hattersheim am Main |
| B 7 | Fachgutachten Altlasten: Kühn Geoconsulting GmbH, bestehend aus | Webseite der Stadt Hattersheim am Main |
| | a) Orientierende Altlastenrisikobewertung vom 24.07.2015; | |
| | b) Kurzbericht zu den Ergebnissen der orientierenden Bauschadstoffuntersuchung vom 27.07.2015; Ergänzende orientierende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015; | |
| | c) Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung, Stand vom 18.12.2015 | |
| B 8 | Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme und Nutzungskonzeption: Büro für Industriearchäologie und planinghaus architekten BDA, vom Februar 2015 | Webseite der Stadt Hattersheim am Main |
| B 9 | Fachgutachten Denkmalschutz: bkplan GmbH, vom 28.07.2015
Entspricht Anlage A 5 | Webseite der Stadt Hattersheim am Main |
| B 10 | Brandschutztechnische Fachplanung: bkplan GmbH, vom 18.04.2017 | Webseite der Stadt Hattersheim am Main |
| B 11 | Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligung, Stand vom 30.11.2017 | Bestandteil der Drucksache 323 |