

Stadtteil Okriftel

**Bebauungsplan Nr. N101
„Phrix“**

**ABWÄGUNG
GEM. § 1 ABS. 7 BAUGB**

**ERNEUTE BETEILIGUNG:
08.10.2018 BIS 09.11.2018**

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

Stand: 23.01.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	3
I. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	3
II. Beteiligung der Öffentlichkeit	4
2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit	5
I. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	5
II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	29
III. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29
IV. Änderungen im Bebauungsplan.....	37

1. Vorbemerkung

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

Mit Schreiben vom 26.09.2018 sowie E-Mail vom 26.09.2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Nachbarkommunen, erneut gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB, zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans N101 „Phrix“ eingeholt. Insgesamt wurden 48 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 28 Stellen nicht geantwortet haben:

- Amprion GmbH
- Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V.
- BUND LV Hessen e.V.
- Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum
- Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
- Gleichstellungsstelle der Stadt Hattersheim am Main
- Hessenwasser GmbH & Co. KG
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Katholische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
- Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Jugendamt
- Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Gesundheitsamt
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Landrat des Main-Taunus-Kreises, Straßenverkehrsamt
- Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
- Magistrat der Stadt Kelsterbach
- Magistrat der Stadt Raunheim
- Magistrat der Stadt Frankfurt a. M.
- Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- NRM Netzdienste
- Regionalpark Pilot gGmbH
- RWE Westfalen-Weser-Ems
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Syna GmbH
- Verband Hessischer Fischer
- Wanderverband Hessen e.V.
- Wehrbereichsverwaltung IV

Bei den 20 Antworten haben 4 Stellen mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um:

- Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

- Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau
- Pledoc GmbH
- Westnetz GmbH

II. Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 27.09.2018 wurde im Stadtanzeiger der Stadt Hattersheim am Main die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für den Zeitraum vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 bekanntgemacht. Im Rahmen der Frist ging eine Stellungnahme ein.

2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit

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

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

T 1 Fraport AG

Schreiben vom 05.10.2018

Es wurde folgender Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplanes übermittelt:

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

Zu o.g. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 27.06.2018.

Stellungnahme vom 27.06.2018:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 Kilometer bis 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 m ü. NN.) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 a) LuftVG).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011,438) festgesetzt wurde.

Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich jedoch, worauf zutreffend in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen wird, innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgeben-

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen aus der Stellungnahme vom 27.06.2018 wurde bereits entsprochen.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 27.06.2018:

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

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

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

den Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

T 2 Westnetz AG

E-Mail vom 09.10.2018

Es wurde folgender Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine 110-kv-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Die uns zugesandten Unterlagen haben wir an die Amprion GmbH weitergeleitet. Bezüglich der im Plangebiet vorhandenen 220-/380-kv-Hochspannungsleitungen erhalten Sie von dort ggf. eine separate Stellungnahme.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kv-Hochspannungsnetzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kv-Netzes.

Stellungnahme der Amprion GmbH vom 19.06.2018:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie in der Planzeichnung vom 21.11.2017 eingetragen, verlaufen keine Höchstspannungsleitungen von Amprion. Die geplante externe Ausgleichsmaßnahme „Am Schwarzbach“ (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/1 und 217/4 sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3) liegt teilweise im Schutzstreifen der 110 / 380 kv Höchstspannungsfreileitung Koblenz – Kelsterbach, Bl. 4503 (Maste 1311 bis 1311). Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen kann dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 3) im Maßstab 1:2000 vom 14.06.2018 entnommen werden. Amprion weist darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt. Die Zustimmung von Amprion zu den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die nachfolgend aufgeführten Bedingungen eingehalten werden:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Gemäß der Stellungnahme der Amprion GmbH vom 19.06.2018, die im Rahmen der ersten Beteiligung abgegeben wurde, verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Höchstspannungsleitungen von Amprion. Die geplante externe Ausgleichsmaßnahme „Am Schwarzbach“ liegt allerdings teilweise im Schutzstreifen einer Höchstspannungsfreileitung. Die Amprion GmbH kann eine Zustimmung zur Ausgleichsmaßnahme dennoch in Aussicht stellen, weist aber darauf hin, dass bestimmte Bedingungen erfüllt sein müssen. Insgesamt besteht aus Sicht der Amprion GmbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 19.06.2018:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

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

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

- Im Bereich des Höchstspannungsmastes 1312 werden keine weiteren Geländeabträge Richtung Höchstspannungsmast vorgenommen.

- Die Böschung des Bachlaufs ist im Mastbereich so anzulegen, dass sie dauerhaft erhalten bleibt.

- Geplante Ausgleichsmaßnahmen sind im Vorfeld mit Amprion abzustimmen.

Nach Planungsabschluss sind Amprion baureife Planunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der nun eingereichten Fassung bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken. Das Antwortschreiben der Amprion GmbH wurde auch namens und im Auftrag der Innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin bzw. Syna GmbH als Besitzerin und Betreiberin, denen die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde, erstellt. Die technische Abstimmung hat die Amprion GmbH vorgenommen.

T 3 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Kampfmittelräumdienst

E-Mail vom 10.10.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB):

Unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 26.09.2018 teile ich Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 23.07.2018 auch auf diese erneute Anfrage Anwendung findet und aktuell bestehen bleibt. Somit ist eine erneute Luftbildauswertung nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 23.07.2018:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen aus der Stellungnahme vom 23.07.2018 wurde bereits entsprochen und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 23.07.2018:

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zur Sicherheit sollte man sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei der Beauftragung eines Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

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

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma wird gebeten immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird eine Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich gesehen. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages soll dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zur Kenntnisnahme zugesendet werden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienstweithin auf eigene Kosten übernehmen.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden,

sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

T 4 Abwasserverband Main-Taunus

Schreiben vom 30.10.2018

Es wurde folgender Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.01.2017 zum Vorentwurf und mit Schreiben vom 22.01.2018 zum 1. Entwurf des o.g. Bebauungsplans bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbands Main-Taunus aus diesen Stellungnahmen wurden weitgehend zur Kenntnis genommen und in dem nun vorliegenden 2. Entwurf auch berücksichtigt. Dies wird seitens des Abwasserverbands Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahmen vom 24.01.2017 und 22.01.2018, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des uns nun vorliegenden geänderten und ergänzten 2. Entwurfs des Bebauungsplans keine Änderungen oder Ergänzungen.

Stellungnahme vom 24.01.2017:

Der gesamte Trockenwetterabfluss (häusliches und gewerbliches Schmutzwasser und Fremdwasser“ aus dem Stadtteil Okriftel mit rund 7.500 Einwohnern, der über die verbandseigene Messstation Hattersheim-Okriftel zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main abgeleitet wird, beträgt derzeit im Mittel rund 20 l/s und in der Spitze rund 40 l/s. Die Planung sieht hinsichtlich des Schmutzwassers aus dem Plangebiet eine Einleitmenge von 17,8 l/s vor. Die Berechnung des Schmutzwasserabflusses erfolgte jedoch laut den Planunterlagen nach DIN 12056-2 ‚Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden, Teil 2: Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung‘, d.h. vor allem durch Aufsummierung des anzusetzenden Schmutzwasserabflusses aus allen sanitären Entwässerungseinrichtungen der Gebäude im Plangebiet. Dadurch ergibt sich ein sehr hoher

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Den Anregungen aus den Stellungnahmen vom 24.01.2017 und vom 22.01.2018 wurde bereits entsprochen und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 24.01.2017:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Berechnung der Schmutzwassereinleitung ist auf der Grundlage der Vorgaben DIN 1986-100 und der Stadtwerke Hattersheim erfolgt und dient der Dimensionierung der Abwasserkanäle. (Grundstückentwässerung). Laut Vorgaben der Stadtwerke Hattersheim dürfen 46 l/s eingeleitet werden. Die mittlere Schmutzwassereinleitmenge beträgt gemäß Ver- und Entsorgungskonzept vom 19.05.2017 ca. 3,5 l/s. Dieser Wert resultiert aus der aktuellen Planung, die 269 Wohneinheiten und ca. 620 Bewohner vorsieht.

Die Angaben über die Ableitung des Schmutzwassers werden übernommen. Die Regenentwässerung erfolgt über zwei vorhandene Einlaufbauwerke direkt in den Main. Es wird kein Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Laut dem

rechnerischer Gesamtschmutzwasserabfluss. Die einzelnen Schmutzwasserabflüsse treten jedoch nur zeitweilig und unregelmäßig auf. Für die Bemessung bzw. den hydraulischen Nachweis der städtischen bzw. verbandseigenen Abwasseranlagen sind zur Ermittlung des maßgeblichen Schmutzwasserabflusses aus dem Plan-gebiet daher andere Bemessungsgrundsätze bzw. technische Regelwerke anzuwenden. Die für die städtischen bzw. verbandseigenen Abwasseranlagen maßgebliche Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet dürfte sehr viel geringer sein als 17,8 l/s. So beträgt bei einem anzusetzenden spezifischen Spitzenabfluss des häuslichen Schmutzwassers von 5 l/s pro 1.000 Einwohnern und den prognostizieren etwa 570 Bewohnern im Plangebiet der häusliche Schmutzwasserabfluss in der Spitze lediglich rund 3 l/s. Hinzu käme noch ein zu berücksichtigender Anteil an gewerblichem Schmutzwasserabfluss.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsbereiches erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Trennsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt dabei über die bestehende Ortskanalisation (Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle) und die Regenentlastungsanlage ‚RO1 Regenüberlauf (RÜ) Langgasse‘ der Stadt Hattersheim, dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Die aktuelle Planung muss aber bei der nächsten Aktualisierung der SMUSI-Berechnung in etwa 3-5 Jahren u.a. hinsichtlich der vorgesehenen 239 Wohneinheiten bzw. der prognostizierten etwa 570 Bewohner und den zukünftigen Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme vom 22.01.2018:

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

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

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

Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg darf über die zwei Einleitungsbauwerke eine Regenwassermenge von 0,8 m³/s bzw. 800 l/s in den Main eingeleitet werden. Eine Einleitgenehmigung nach § 57 WHG liegt vor.

Die aktuelle Planung sieht derzeit 269 Wohneinheiten und ca. 620 Bewohner vor.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 22.01.2018:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

T 5 Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Schreiben vom 30.10.2018

Es wurde folgender Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

Zu den Belangen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB):

Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Flurstücksbezeichnung in der Planzeichnung und in der Begründung nicht mit dem aktuellen Bestand des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

In das Satzungsexemplar des Bebauungsplans werden die zum Zeitpunkt der Satzung aktuellen Flurstücksbezeichnungen eingetragen.

T 6 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE

Schreiben vom 30.10.2018

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

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 31.01.2017 und 15.02.2018, zu denen sich keine Änderung ergeben hat.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Die Auflage einer facharchäologischen Überwachung von Bodeneingriffen ist in der textlichen Fassung unter Punkt E.1 Denkmalschutz und in der Begründung unter Punkt 6.6.2 Bodendenkmalschutz enthalten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Die Aussage des Umweltberichtes welche dem Schutzgut Boden insgesamt eine sehr geringe Bedeutung zuerkennt und weiterhin ausführt, dass insgesamt keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind, ist als zusammenfassende Einschätzung zum Schutzgut Boden insgesamt anzusehen.

Nicht auszuschließende Funde sind hier nur als Teilaspekt zu sehen und ergänzend auch im Schutzgut Kultur- und Sach-

Weiterhin nicht nachvollziehbar (wie bereits in der Stellungnahme vom 15.02.2018 mitgeteilt) bleiben trotz Übermittlung der Informationen über Bodendenkmale vom 31.01.2017 die Einlassungen des Umweltberichtes, welche dem Schutzgut „...gegenüber Beeinträchtigungen insgesamt eine sehr geringe Bedeutung...“ (S. 27) zuerkennt und ausführt: „Insgesamt sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten“ (S. 63).

Stellungnahme vom 31.01.2017:

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

Die im oben genannten Bebauungsplan unter 3.1.3 vorgesehene Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist grundsätzlich richtig. Gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 HDSchG bitten wir jedoch um zusätzliche Aufnahme der aktuell vorliegenden Auflistung archäologischer Fundstellen in den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan. Wir weisen darauf hin, dass die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt als Liste beigefügt, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein (Messwerte in Gauss/Krüger-System).

Plangebiet Okriftel:

*Okriftel 10 / Brandgräber/ Spätbronzezeit
3464080 5546100*

*Okriftel 5 / Siedlungsfunde/ Neolithikum
3464310 5546180*

In der Gemarkung Okriftel können von benachbart gelegenen Siedlungen und Gräberfeldern Ausläufer in die Planfläche hineinreichen. Etwaige Bodeneingriffe sind facharchäologisch zu begleiten.

Folgender Hinweis:

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

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Stellungnahme vom 15.02.2018:

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

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

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG in der textlichen Fassung

güter aufgeführt (siehe Umweltbericht Kap. „Kultur- und sonstige Sachgüter“).

Die Aussage im Prognose teil Kultur- und Sachgüter wäre dann problematisch, wenn mit einem Verlust bzw. mit einer Nichtbeachtung möglicher Bodenfunde zu rechnen wäre. Durch den Hinweis im Bebauungsplan wird dem aber gerade vorgebeugt, so dass im Falle von Funden Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden würden.

Begründung / Erläuterung der Stellungnahme vom 31.01.2017:

Den Anregungen wird gefolgt, der Hinweis zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Die aufgelisteten archäologischen Fundstellen und der Hinweis zur Zerstörung von Bodendenkmälern wurden in die Hinweise und Empfehlungen zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung der Stellungnahme vom 15.02.2018:

Den Anregungen wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE ist aufgrund der bereits in der Vergangenheit vorgekommenen Bodenfunde auf dem ehemaligen Industriegelände die Möglichkeit weiterer Funde gegeben. Der Um-

sowie der Begründung sind korrekt.

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

weltbericht wird korrigiert bzw. der Sachverhalt entsprechend beschrieben.

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

T 7 Polizeipräsidium Westhessen, Städtebauliche Kriminalprävention

Schreiben vom 31.10.2018

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

Zu den Belangen der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):

Nach der mir vorliegenden aktuellen Kriminalstatistik der letzten 12 Monate sind hier in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes Einbrüche in Wohnungen, Gewerbeimmobilien und Diebstähle von und aus Pkw zu verzeichnen gewesen.

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper soll geachtet werden.

Vorgesehen sind extensive Wiesen- und Pflanzflächen, Spiel- und Freizeiflächen im Quartier sowie der Erhalt einer langen, zu hinterfüllenden Bestandsmauer mit bastionsartige Vorsprünge zum Verweilen und Treffen. An der nach Süden orientierten Rückseite des ehemaligen Papierfabrikgebäudes entstehen Privatgärten. Diese Maßnahmen schaffen eine gute soziale Kontrolle und tragen positiv zu einem Gemeinschaftsgefühl bei.

Eine klar ablesbare Abstufung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen soll den Raum gliedern und eine natürliche soziale Kontrolle gewährleisten.

Spielplätze sollten transparent eingezäunt sein und nur einen Zugang haben.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Die Orientierung und Übersichtlichkeit im künftigen Quartier wird durch den Rückbau nicht benötigter bzw. nicht denkmalwürdiger Bausubstanz, eine durchgängige Wegeföhrung sowie die Gliederung der einzelnen Freiräume erreicht.

Die Gestaltung von Spielplätzen wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Zuge der Freianlagenplanung geregelt. Die Empfehlungen zur Gestaltung der öffentlichen Frei- und Spielflächen werden an die entsprechenden Fachplaner weitergereicht.

Eine übersichtliche Gestaltung der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen ist aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan wie der geplanten Quartiersgarage oder der Flächen für Stellplätze gewährleistet. Die konkreten Anregungen zur Gestaltung können im Rahmen der Erstellung dieser Anlagen berücksichtigt werden. Die Empfehlungen zur Gestaltung der öffentlichen Frei- und Spielflächen werden an die entsprechenden Fachplaner weitergereicht.

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Gestaltung von öffentlich zugänglichen Flächen und Plätzen nicht primär nur unter einem Gesichtspunkt (hier: Kriminalprävention) erfolgt, sondern

Der Zugang zum Spielplatz sollte in Blickrichtung öffentlicher Raum sein, damit hier ein möglicher Täter durch Nutzer gesehen werden könnte. Psychologisch ist es für einen Pädosexuellen Täter die Nutzung eines gemeinsamen Zugangs mit den Müttern und Vätern eines Spielplatzes stressfördernd. Eine Einzäunung würde ein schnelles Weglaufen von Kleinkindern vom Spielplatz erschweren und Hunde würden so nicht ihren Kot hinterlassen können.

Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden. Der Pflanzabstand zu Wegen, gerade an Kreuzungspunkten, soll mindestens 2 Metern betragen. Die Einfriedungen der Grundstücke werden planarisch auf 1,5m beschränkt, was zu einer ausreichenden Sichtbeziehung zwischen den Wohnhäusern und dem öffentlichen Verkehrsraum beiträgt. An den vorhandenen Bäumen sollte, für eine durchgehende Sichtachse, das Blattwerk erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen.

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können. Gerade das subjektive Sicherheitsgefühl in der Nutzungszeit wird durch entsprechende Wegebeleuchtung beeinflusst.

Die Planung überschaubarer Wohneinheiten fördert eine stärkere Sozialkontrolle und ein Verantwortungsbewusstsein der Bewohner für ihr Viertel. Untersuchungsergebnisse weisen immer wieder daraufhin, dass sozial stabile Familien mit mittleren und höheren Haushaltseinkommen wesentlich zur sozialen Stabilität eines Gebietes beitragen und damit

auch andere Kriterien und Aspekte (naturnahe Bepflanzung, funktionsbezogene Gestaltung, Sicherheit, u.a.) Berücksichtigung finden müssen.

kriminalitätshemmend wirken können. Je problematischer die Sozialstruktur in einem bestimmten Wohnquartier, umso notwendiger ist ein breites Angebot an sozialer Infrastruktur.

Auch die Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Nutzergruppen in einem Wohngebiet tragen dazu bei. Die hier geplante Geschossflächenzahl, unterschiedliche Wohnungsgrößen und die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen tragen dem Rechnung.

Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen, öffentlichen Stellplätzen und Fahrradstellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Fahrzeug“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Der Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze innerhalb des Quartiers, welche wetterfest und mit einer Beleuchtung hergestellt werden, sollten auch eine AnschlieÙvorrichtung haben. Beispielsweise mit verankerten Bügeln kann ein Fahrrad mit einem geeigneten Bügelschloss verbunden werden, was einen Zweiraddiebstahl erschweren würde.

Darüber hinaus wurden Hinweise und Empfehlungen zur Prävention vor Einbruch und Überfall abgegeben, die auf Bitte der Behörde an die für die Gebäudeplanung Verantwortlichen weitergeleitet wurden.

T 8 Telekom Deutschland GmbH

E-Mail vom 31.10.2018

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

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

Vom o.g. Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Ggf. erforderliche Leitungsrechte werden (falls nötig) im Zuge der Tiefbauplanung mit dem jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt und ggf. grundbuchrechtlich

Diese müssen im Zuge der Erschließung ggf. stillgelegt, umgelegt oder geschützt werden.

Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich und ggf. auch außerhalb des Plangebiets. Art und Umfang besprechen wir gerne mit dem Bauherrn / Erschließungsträger, sofern eine Telekommunikationsversorgung durch die Telekom gewünscht wird.

Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren.

gesichert.

Die Eintragung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan dient lediglich dazu, den Grundstückseigentümer über erforderliche Leitungswege und deren Dienstbarkeiten zu informieren und bewirkt per se keine unmittelbare Dienstbarkeit. Da es sich im hier vorliegenden Fall um einen Grundstückseigentümer handelt, ist die Kennzeichnung entbehrlich und könnte ohnehin nur dann erfolgen, wenn es bereits konkrete Erschließungsplanungen für Leitungsverläufe gäbe, was aktuell nicht der Fall ist.

Die Hinweise zum Vorhandensein von Leitungen der Telekom, zur Leitungsverversorgung und zur rechtzeitigen Abstimmung werden zur Kenntnis genommen.

T 9 Der Regionalvorstand, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 05.11.2018

Es wurde folgender Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Zu der geplanten Umnutzung des ehemaligen Phrixgeländes bestehen auch zu

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

den Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der erneuten Offenlage hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 09.02.2017 und 14.02.2018 dargelegt, weicht der Bebauungsplan - der überwiegend ein Wohn- und Mischgebiet festsetzt - teilweise von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab. Eine Anpassung an diese Flächenänderung sowie eine Änderung der Darstellung des Vorranggebietes des Regionalparkkorridors, der überörtlichen Radroute und des Mainradweges kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Neuauflistung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.

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

T 10 DFS – Deutsche Flugsicherung

Schreiben vom 05.11.2018

Es wurde folgender Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Unsere Stellungnahme vom 09.07.2018 gilt weiterhin.

Stellungnahme vom 09.07.2018:

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

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 09.07.2018:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

(BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

T 11 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Schreiben vom 06.11.2018

Es wurde folgender Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 12 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Schreiben vom 07.11.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Die Planungen betreffen die Flächen der ehemaligen Phrix-Papierfabrik, die seit Jahrzehnten brachliegt, sowie deren unmittelbare Umgebung. Dort soll durch Sanierung der ehemaligen Fabrikgebäude eine Wohnnutzung im höherpreisigen Segment ermöglicht werden. Um die Planflächen herum befindet sich teilweise weitere gewerbliche Nutzung, nach Westen hin schließt ein Gewerbegebiet an. Die Festsetzungen erfolgen abgestuft als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet.

In unserer Stellungnahme vom 3. Juli 2018 hatten wir uns dahingehend geäußert, dass wir die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzung am betrachteten Standort aufgrund des jahrzehntelangen Leerstands nachvollziehen können, die Fokussierung auf das Hochpreissegment allerdings bedauern und den Verlust an Gewerbefläche kritisch

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sehen. In ihrem Abwägungsergebnisführen Sie insbesondere aus, dass das Projekt aufgrund von Denkmalschutzauflagen und Altlasten für den Investor nur durch Fokussierung auf das Hochpreissegment profitabel umgesetzt werden könne. Außerdem wird erläutert, dass andernorts in Hattersheim bezahlbarer Wohnraum auch im mietpreisgebundenen Segment entstünde.

Bezüglich des Verlustes an Gewerbefläche wird ebenfalls auf andere Flächen in Hattersheim verwiesen. Hier möchten wir nochmals anknüpfen. Aus unserer Sicht bestehen in Hattersheim leider nicht ausreichend Reserve- und Alternativflächen für An- und Umsiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, insbesondere solche aus emissionsträchtigen Gewerken und Wirtschaftsbereichen. Wir möchten daher an die Stadt Hattersheim appellieren, dringend dahingehend tätig zu werden und weitere kleinteilige, bezahlbare Flächen für emittierendes Handwerk und Gewerbe bauplanerisch auszuweisen und zu ermöglichen. Damit können Betriebe sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort gesichert werden.

T 13 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte

Schreiben vom 08.11.2018

Es wurden folgende Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans übermittelt:

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

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens der Deutschen Bahn keine grundsätzlichen Einwände.

Unsere Anlagen liegen ca. 480 m vom geplanten Vorhaben entfernt auf der gegenüberliegenden Seite des Mains.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Unter anderem wurden die Schallemissionen der Bahnanlagen im Rahmen der schallschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt.

Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

T 14 Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

Schreiben vom 08.11.2018

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

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

Wir erkennen die Notwendigkeit an, dass seitens der Stadt Hattersheim auf die Brachfläche der ehemaligen Papierfabrik zu reagieren ist. Aber wir möchten nachdrücklich darauf hinweisen, dass in diesem Zusammenhang der berechnete Flächenanspruch für Industrie- und Gewerbe in Hattersheim nicht vernachlässigt werden darf. Diese stehen in zunehmendem und ungleichen Wettbewerb zu der Wohnflächennachfrage. Daher darf die Entwicklung zu mehr Wohnraum nicht der Ansiedlung von Gewerbe oder den Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe im Wege stehen. Insbesondere für emissionsträchtige Gewerbebetriebe steht in Hattersheim keine ausreichende Fläche zur Verfügung. Wir bitten die Stadt Hattersheim daher, ausreichende und bezahlbare Flächen für Gewerbe und Handwerk bauplanerisch auszuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 15 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 08.11.2018

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

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

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) überwiegend als Vorranggebiet Siedlung, bestand dargestellt, ein schmaler Streifen am westlichen Rand als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand sowie der Streifen entlang des Mains als

Beschlussvorschlag:

Zu 1. Der Anregung wird entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Die Entscheidung der Regionalversammlung zur Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 war bereits in Kapitel 3.1.3. (Fazit zum Umgang mit den überörtlichen Vorgaben) auf Seite 16 der Begründung enthalten. Zum besseren Verständnis wird die Entscheidung auch in Kapitel 3.1.1. (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan) aufgenommen.

Grünfläche usw. Insoweit bestehen zunächst im Hinblick auf die Flächendarstellungen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, bestand ist von der Planung nur in einem geringen Teil in nicht raumbedeutsamer Größe tangiert.

Im Hinblick auf die Dichtewerte des RPS/RegFNP 2010 (Ziel Z3.4.1-9) verweise ich auf die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017, mit der die Abweichung von den Dichtewerten zugelassen wurde. Diese wurde Ihnen mit Bescheid vom 9. Januar 2018 zugestellt und ist entsprechend in die Begründung einzuarbeiten. In der mitgelieferten Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung wird dies auch auf Seite 16 so angekündigt. Auf Seite 12 der Begründung bei der Auseinandersetzung mit den Dichtevorgaben ist dies aber noch nicht aufgenommen worden. Ich bitte, dies entsprechend der Abwägung zu ergänzen.

Bezüglich der teilweisen Lage des Planbereichs im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen handelt es sich um eine zulässige Umstrukturierung im Siedlungsbestand. Schutz-zonen nach Fluglärmschutzgesetz sind nicht berührt.

2. Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 06.02.2018 in Verbindung mit den zutreffenden Textpassagen des aktuellen Umweltberichts auf Seite 15 zur kleinräumigen Radwegverlängerung im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“.

Stellungnahme vom 06.02.2018:

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert keine Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete. In den Planunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebiets DE 5916-402 „Un-

zungsplan 2010) ergänzt.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.02.2018 wurden bereits zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung der Abwägung der Stellungnahme vom 06.02.2018:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung und im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass in Bezug auf die geplante Radwegtrasse im Landschaftsschutzgebiet für einen hierdurch betroffenen Baum eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

termainschleusen“ kommt. Gegen die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung für die sehr kleinräumige Flächeninanspruchnahme durch den Planungsbestandteil „Verlängerung des bestehenden Radwegs“ in der Zone I des Landschaftsschutzgebiets „Hessische Mainauen“ vom 20. Juli 1987 (StAnz. S. 1734), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2015 (StAnz. S. 48) bestehen keine Bedenken, sofern dadurch der vorhandene Baumbestand nicht geschädigt wird. Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Die in der Begründung unter Punkt 6.14 (Seite 50) aufgeführten Belange des Luftverkehrs zu o.g. Vorhaben sind zutreffend beschrieben, so dass keine weiteren Ergänzungen notwendig sind.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird angeregt, die vom schalltechnischen Gutachter FRITZ AG im Bericht Nr. 20158032-ASS-4, Stand 31.07.2018 dargelegten Lärm-minderungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen und die Einhaltung sicherzustellen.

Zu 4. Den Anregungen wurde bereits teilweise entsprochen.

Begründung / Erläuterung:

Sämtliche vorgeschlagenen Lärm-minderungsmaßnahmen der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 24.10.2017 (Abgabedatum der Bebauungsplanunterlagen zur erneuten 2. Offenlage: 31.07.2018) wurden einer juristischen Prüfung unterzogen und soweit rechtlich zulässig in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die Sicherstellung der Einhaltung der Maßnahmen erfolgt grundsätzlich im Rahmen nachgeordneter Verfahren.

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

Da sich seit meiner letzten Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.

Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T 16 Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Schreiben vom 16.11.2018

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

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

Die ehemalige Industrieanlage ist mit den kartierten Bauteilen, Außenräumen und Maschinenteilen als Sachgesamtheit gemäß § 2 (1) HDSchG geschützt.

Eine Kartierung der aktuellen Ausweitung liegt dem Eigentümer vor. Sie wurde mit diesem einvernehmlich abgestimmt. Die entsprechenden Änderungen wie der Raumgrenzen, der Denkmalausweisung, der Markierung der Einzelkulturdenkmäler, der ebenfalls geschützten Bestandteile wie Maschinenteile, Fundamentblöcke und Krananlagen, der Umfahrung der geschützten Bestandgebäude mit einer Baulinie, sind entsprechend vorzunehmen.

Nach der Umnutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken ist der Charakter eines ehemaligen Industriestandortes nachvollziehbar aufrecht zu erhalten. Dies geschieht

- städtebaulich durch die weitestgehende Beibehaltung von Gebäuden und deren Dachformen und der Deckungsart (bituminös), die Anpassungen notwendiger Neubauten in maßstäblicher Kubatur und deren Fassadengestaltung.
- raumordnend und infrastrukturell durch die Beibehaltung von tradierten Werksstraßen, der bestehenden Wegebeziehungen und deren Oberflächen (Schwarzasphaltdecke).
- raumplanerisch durch die Beibehaltung der bisherigen Versiegelungs- und Freiflächenarten. Auch der Baumbestand am Ufer ist Teil dieser Struktur. Im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes besteht auch ein denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt der Uferbepflanzung und der Beibehaltung der Freiräume als Industriebrachen mit der zwischenzeitlich

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs zur erneuten 2. Offenlage (Planstand 31.07.2018) lagen außer den in der Planzeichnung dargestellten Einzeldenkmälern keine weiteren offiziellen Eintragungen in das Denkmalverzeichnis, sondern lediglich ein in Abstimmung befindlicher Entwurf eines Auszugs aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 vor. Nach Aussage des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (siehe Gesprächsnotiz zum Abstimmungstermin am 30.11.2018, Anlage 1) wurde der Denkmalschutzstatus für weitere Gebäude der ehemaligen Phrix-Papierfabrik bereits durch die Erkennung des Denkmalwertes festgelegt. Daher werden die in dem vorliegenden Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 (siehe Anlage 2) dargestellten Einzeldenkmäle nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus wird der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis mit der Sachgesamtheit in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Zur Sachgesamtheit zählen auch die in dem vorliegenden Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 dargestellten befestigten Freiflächen und Grünflächen.

Die Festsetzungen zu Bäumen (befestigter Außenraum und Uferbereich) wurden in dem Abstimmungstermin am 30.11.2018 erläutert. Dabei wurde klargestellt, dass die Anzahl der Bäume im Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine darüber hinausgehende Definition der Einzelbäume oder Festsetzung von Laubbäumen wurde nicht für notwendig erachtet.

Die Bestandshöhen (soweit vermessen) und die Nummerierung der denkmalgeschützten Gebäude werden in den Auszug

spezifisch entwickelten Artenvielfalt.

- gestalterisch durch die Übernahme bisher verwendeter Baustoffe und vorgefundener Materialien (z.B. Backstein, Beton, dunkler Asphalt, Kopfsteinpflaster).

Die bewusste gestalterische Differenzierung und Gegenüberstellung von Alt- und Neubauten ist planerisch bisher nicht vorgesehen. Die Neubauten sollen sich durch die Aufnahme von Kubaturen, Proportionen und Materialien den Bestandsbauten anpassen.

Weitere Anmerkungen zum Plan:

Die zu erhaltenden Bäume im Uferbereich sind im Plan noch nicht definiert.

Die Anpflanzung von Laubbäumen kann verbindlich erfolgen (Abstimmung Eigentümer und LfDH erfolgt)

Die Bestandshöhen der denkmalgeschützten Gebäude sind einzutragen.

Anmerkungen zum Textteil:

Die Bestandshöhen der denkmalgeschützten Gebäude sind festzulegen.

Eine Nummerierung der denkmalgeschützten Gebäude würde die Lesbarkeit erhöhen.

Zu 3. (3.) Terrassen sind – bis auf die durchgehende Terrasse auf der Südseite der ehemaligen Papierfabrik (Haus 1) – nicht zulässig. Terrassenbauten sind untypisch für Industrieanlagen und von den Eigentümern/Planern nicht vorgesehen.

4. Abweichung von den Abstandsflächen für alle noch im Plan einzutragenden Kulturdenkmälern notwendig.

5. (1) Der Standort von Nebenanlagen wurde bereits abgestimmt. Bitte den neusten Planstand dazu anfordern (Beispielsweise wird ein Bestandsschuppen in Stahl als Fahrradunterstand an anderer Stelle auf dem Grundstück wieder aufgestellt).

8. Private Grünflächen sind nicht vorhanden. Nur in Form der eingetragenen Parkanlage im Süden.

9. (1) Naturschutzflächen sind Bestandteil der kartierten Sachgesamtheit

aus dem Denkmalverzeichnis in der Begründung als grafische Darstellung übernommen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Terrassen dient der Gewährleistung attraktiver Außenwohnbereiche und ist notwendig, da die Baugrenzen und –linien bereits sehr eng um die Gebäude festgesetzt wurden. Die Festsetzung ist als Ausnahme formuliert, womit die zuständige Baurechtsbehörde die Möglichkeit erhält, insbesondere auch die denkmalpflegerischen Belange bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Abweichungsmöglichkeiten von den Abstandsflächenregelungen der HBO sind für die denkmalgeschützten Gebäude nach den derzeitigen Festsetzungen vorhanden.

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig um den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Charakter des Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

In der Begründung der Festsetzung 12.8 (Abweichungsmöglichkeiten beim Schallschutz) wird klargestellt, dass diese Maßnahmen in Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen könnten (verglaste Loggien o.ä.). Sämtliche Maßnahmen, die Belange des Denkmalschutzes berühren, sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

Zu dem mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgestimmten Freianlagenkonzept haben sich in dem Abstimmungstermin am 30.11.2018 keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

Eine aufschiebend bedingte Festsetzung zu den Außenanlagen wird nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen nicht mehr als erforderlich gesehen, zumal damit kein direkter Sinnzusammenhang verbunden war.

Die Auflistung der denkmalgeschützten Gebäude wird nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Ein ergänzender Hinweis zu § 19 HDSchG wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Empfehlung zu Dacheindeckungen stellt lediglich einen unverbindlichen Hin-

(Uferbereich).

12. (8) Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen betreffen denkmalgeschützte Gebäude und sind nur bedingt im Sinne des Denkmalschutzes geeignet.

14. Der Bebauungsplan beinhaltet nicht den aktuellen Stand der Freiflächenplanung zum Erhalt von Gehölzen und Nach- und Ersatzpflanzungen (bitte aktualisieren).

15. Aufschiebend bedingte Festsetzungen

Denkmalgeschützte Bestandteile in der Außenanlage oder der Fläche AB 5 dürfen nicht entfernt oder versetzt werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

4. Müllbehälterstandorte sind laut bisheriger Planung in den Bauten integriert untergebracht. D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Erweiterung der Liste denkmalgeschützter Einzelkulturdenkmäler ist notwendig.

Maßnahmen an den Einzelkulturdenkmälern sind nach HDSchG §18 und §19 genehmigungs- beziehungsweise anzeigepflichtig.

16. Dacheindeckungen

Helle Dachsteine sind als Empfehlung auszuschließen. Neubauten erhalten Gründächer (außer Parkhaus?), denkmalgeschützte Bestandsbauten behalten ihre bituminösen Eindeckungen bei.

F. Anlage Pflanzliste

Es wurde eine Pflanzliste zwischen Eigentümer/Planer und LfDH abgestimmt bzw. ist noch in der Schlussbearbeitung. Es fand eine Bevorzugung von bereits vor Ort vorzufindenden Arten und Gehölzen statt.

weis mit Empfehlungscharakter dar. Sämtliche Maßnahmen, die Belange der Denkmalpflege berühren, sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

Die vorgeschlagene Pflanzliste kann nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen in der derzeitigen Fassung bestehen bleiben.

T 17 Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

Schreiben vom 16.11.2018

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

1. Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Umweltbericht/Bewältigung des Ausgleichsdefizits

Es ist vorgesehen, die Bewältigung des Ausgleichsdefizits über geplante Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie auszuführen.

Auf Seite 76 des Umweltberichtes werden die Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie (Renaturierungsmaßnahmen am Schwarzbach) näher erläutert und es wird aufgeführt, wie viele Biotopwertpunkte anteilmäßig dem Bebauungsplan „Phrix“ (88.458 Biotopwertpunkte) und dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ (116.062 Biotopwertpunkte) zugeordnet werden sollen.

Die Höhe der zu erwartenden Biotopwertpunkte, die durch die Renaturierung erzielt werden sollen, wird mit einem Aufwertungspotential von 377.143 Biotopwertpunkten angegeben.

Wir hatten bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ darauf hingewiesen, dass die Bilanzierung der Renaturierungsmaßnahmen noch geändert werden muss. In dem Abwägungsergebnis der Stadt vom 29.09.2016 wird dementsprechend aufgeführt, dass die Bilanzierung angepasst wird.

Es kann lediglich ein Teil der Maßnahmen über die Herstellungskosten bilanziert werden.

Dies erbringt nach unserer Einschätzung ca. 215.000 Punkte. Die restlichen Maßnahmen müssen über die Biotoptypen der Kompensationsverordnung bilanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Zu 1. Den Anregungen wird entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für die dort definierten Maßnahmen zunächst ein Aufwertungspotential von 377.143 Biotopwertpunkten (BWP) gutachterlich ermittelt („Umsetzung des IKSR Masterplan Wanderfische Rhein in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen gemäß WRRL und HWSK am Schwarzbach im Taunus“, Sydro Consult, April 2012, im Auftrag des Abwasserverbandes Main Taunus). In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgte seitens der Stadt Hattersheim am Main eine Anpassung der Biotopwertberechnung, infolgedessen das Aufwertungspotential der Maßnahme auf 286.170 Biotopwertpunkte (BWP) korrigiert wurde.

Der verbleibende und nach Konkretisierung bzw. Umsetzung der Maßnahmen am Schwarzbach zu ermittelnde Überschuss (nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 81.650 BWP) soll dem Ökokonto der Stadt Hattersheim am Main gutgeschrieben werden.

Zur dinglichen Sicherung der CEF-Maßnahme erfolgte eine Dienstbarkeitsbestellung der Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG als Grundbesitzerin zu Gunsten der Stadt Hattersheim. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch ist beantragt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Höhe des Aufwertungspotentials deswegen noch ändern wird. Es ist vorgesehen, die überschüssigen Biotopwertpunkte, die nicht als Ausgleich für die beiden oben genannten Bebauungspläne benötigt werden, auf dem Ökokonto der Stadt Hattersheim gutschreiben.

Das Aufwertungspotential wird jedoch hoch genug sein, um die Biotopwertdefizite der beiden Bebauungspläne auszugleichen.

Artenschutz

Da die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz auf dem Gelände des Vorhabenträgers geplant sind, ist unseres Erachtens eine grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der Stadt Hattersheim erforderlich.

Wasser- und Bodenschutz:

Die in den Planunterlagen unter Punkt 6. Aufgeführte Regenwasserentsorgung, ist nicht wie dort beschrieben mit der Unteren Wasserbehörde, sondern mit der Oberen Wasserbehörde des RP Darmstadt Abt. IV/ WI Arbeitsschutz und Umwelt abzustimmen.

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

Der Naturschutzbeirat regt weiterhin eine ufernahe Gestaltung des Mains und die Verlegung des Radweges nach Norden an. Außerdem kritisiert er, dass die Schadstoffproblematik im Boden nicht aktiv angegangen wird.

Zu 2. Der Anregung wird bereits teilweise gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Der Rad- und Fußweg wurde im Zuge von Anregungen in früheren BauGB-Beteiligungen bereits nach Norden verschoben. Von einer weiteren Verschiebung des Weges wird aufgrund von Grundstückszuschnitten Beeinträchtigungen von privaten Grünfläche abgesehen. Im Bebauungsplan wird der Bereich zwischen dem Weg und dem Fluss als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die als naturnaher Uferbereich zu entwickeln ist.

Eine Verträglichkeit der vorgesehenen Maßnahmen mit den künftigen Nutzungen ist durch das Altlastengutachten, die Sanierungskonzeption sowie den Sanierungsbescheid vom 11.11.2016 gewähr-

leistet.

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

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans gibt den Denkmalbestand nicht umfassend wieder. Ferner entsprechen die Festlegungen im Planstand 31.07.2018 nicht allumfassend den Abstimmungen zwischen der Bauherrschaft und dem Landesamt für Denkmalpflege.

Gemäß Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege ist die ehemalige Papierfabrik als Sachgesamtheit ausgewiesen, alle zum Erhalt vorgesehenen Gebäude Kesselhaus und der Schlot neben Haus 22 sind als Einzeldenkmale eingestuft, ebenso die Kranbahn und deren oberläufiges Fundament.

Ferner ist die gesamte südliche Grünfläche als denkmalgeschützte Grünfläche ausgewiesen (incl. der im Plan mit M1 gekennzeichneten Fläche).

Ferner wurde das Haus Kirschgrabenstraße 16 als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen. Wir bitten hierzu um Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und entsprechende Ergänzung in den Planunterlagen.

Zu 3. Den Anregungen wird entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs zur erneuten 2. Offenlage (Planstand 31.07.2018) lagen außer den in der Planzeichnung dargestellten Einzeldenkmalen keine weiteren offiziellen Eintragungen in das Denkmalverzeichnis, sondern lediglich ein in Abstimmung befindlicher Entwurf eines Auszugs aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 vor. Nach Aussage des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (siehe Gesprächsnotiz zum Abstimmungstermin am 30.11.2018, Anlage 1) wurde der Denkmalschutzstatus für weitere Gebäude der ehemaligen Phrix-Papierfabrik bereits durch die Erkennung des Denkmalwertes festgelegt. Daher werden die in dem vorliegenden Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 (siehe Anlage 2) dargestellten Einzeldenkmale nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus wird der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis mit der Sachgesamtheit in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Die südlich des Gebäudebestands liegende Grünfläche mit der Maßnahmenfläche M1 ist Teil der Sachgesamtheit. Gemäß dem Abstimmungsgespräch mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 30.11.2018 stehen die Festsetzungen im Bereich der Grünfläche nicht im Widerspruch zu den Belangen der Denkmalpflege.

Das angeregte Abstimmungsgespräch beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen fand am 07.12.2018 statt.

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

N 1 Gemeindevorstand der Gemeinde

Kriftel

Schreiben vom 31.10.2018

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

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

Ö 1 Öffentlichkeit 1

Schreiben vom 08.11.2018

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

1. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und zu den Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB):

Generell stehen wir der Größe der Garage kritisch gegenüber. Die Abmessungen sind überdimensioniert, passen sich nicht der umliegenden Bebauung an und wirken daher unverhältnismäßig. Die Quartiersgarage wird als Gemeinschaftsanlage für bestimmte räumliche Anlagen definiert, als Resultat soll ein mehrgeschossiges Parkhaus mit einer Fassadenlänge von mehr als 80 m errichtet werden. Generell befürchten wir durch das Heranrücken eines mehr als 19 m hohen Bauwerks ohne Erdgeschossnutzungen, Öffnungen und Zugängen und einer monotonen Fassadengestaltung sowie den dadurch verbundenen ungünstigen räumlichen Auswirkungen (schlechte Belichtung und Belüftung, Schall-Emissionen, unschöner, angsteinflößender städtebaulicher Straßenraum, Abschottung vom benachbarten Gewerbegebiet) negative Folgen auf die zukünftige Entwicklung der Rheinstraße 17. Wie im B-Plan festgehalten ist, besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der Besonnung außerhalb des B-Plangebiets. Dies befürchten wir auch für das Gebäude der Rheinstraße 17. Bauliche

Beschlussvorschlag:

Zu 1. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Umfang der Quartiersgarage entspricht der Umgebungsbebauung. Sowohl die zulässigen Gebäudeausmaße als auch die zulässige Gebäudehöhe bewegen sich innerhalb der Bandbreite der Bebauung. Die Quartiersgarage geht weder nach dem Maß der baulichen Nutzung noch nach der Höhe der baulichen Anlage über den vorhandenen Gebäudebestand im Bebauungsplangebiet hinaus.

Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Der Straßenraum zwischen der Quartiersgarage und dem Gebäude Rheinstraße 17 wird künftig klarer abgegrenzt. Derzeit grenzen hier Gewerbehallen an ein brachliegendes ungenutztes Areal. Künftig wird durch die Quartiersgarage der Straßenraum gefasst. Negative Folgen auf die zukünftige Entwicklung der Rheinstraße 17 werden durch die Quartiersgarage nicht gesehen. Die Festsetzung einer Quartiersgarage ist im Übrigen auch gerade unter Berücksichtigung der Einwendungen vom 12.02.2018 erfolgt, um klarzustellen, dass an dieser Stelle keine Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet und damit an die Rheinstraße 17 heranrückt.

Die Belange der Belichtung, Besonnung

Änderungen (tiefere Fenster, durchgesteckte Wohnungen) stehen für unsere Bestandsgebäude nicht zur Verfügung um einer Verschattung entgegen zu wirken.

und Belüftung der Gebäude in der Rheinstraße 17 sind auch bei der Errichtung der Quartiersgarage nach dem maximal Zulässigen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Quartiersgarage befindet sich nordöstlich des Nachbargrundstücks. Bereits aus diesem Grund hat die Gebäudefassade auf dem Nachbargrundstück an der Rheinstraße nur wenig Besonnung. Die gewerblichen Nutzungen sind auf diese Belichtung, Belüftung und Besonnung auch im geringeren Maße als Wohnnutzungen angewiesen. Bei den insgesamt drei Gebäuden unmittelbar an der Rheinstraße auf dem Nachbargrundstück hat ein Gebäude keine Belichtungsmöglichkeiten, ein weiteres Gebäude nur kleine Fenster zu einer dahinter wohl befindlichen Lagernutzung und ein Gebäude Belichtungen durch Glasbausteine. Das zurückgesetzte Gebäude Richtung Mainufer hat wiederum keine Belichtungsöffnungen im Bestand. Das zurückgesetzte Gebäude neben dem Gebäude mit Glasbausteinen hat Belichtungsöffnungen in Richtung der Quartiersgarage. Die vorhandenen Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungssituation würde somit durch die Quartiersgarage nicht wesentlich verschlechtert.

Bei einer künftigen gewerblichen Neubebauung, wie sie nach der aktuellen Rechtslage auf dem Grundstück Rheinstraße 17 zulässig ist, kann die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung bei den einzelnen möglichen Gebäuden entweder nach Süden oder nach Osten oder teilweise auch nach Westen sichergestellt werden. Die Möglichkeit der Belichtung, Belüftung und Besonnung nach Nordosten zur Quartiersgarage ist weder bauplanungsrechtlich noch bauordnungsrechtlich zwingend oder auch nur erforderlich. Die Quartiersgarage selbst hält die Abstandsflächen zum Gebäude Rheinstraße 17 ein, d. h. die Abstandsflächen der Quartiersgarage liegen auch bei höchstmöglicher Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht über der Straßenmitte. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Quartiersgarage die abstandsflächenrechtlichen Belange zu den benachbarten vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Die Emissionen der geplanten Quartiersgarage und deren Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung wurden in der schalltechnischen Untersuchung der Krebs und Kiefer Fritz AG (vgl. S. 50f, Anhang 4.10) dargelegt. Dabei wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel für Gewerbegebiete im Bereich Rheinstraße 17 deutlich eingehalten werden.

2. Zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und zu den Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB):

Das Maß der baulichen Nutzung GRZ + GFZ wird im Mischgebiet MI erheblich überschritten: GFZ 2,09 statt 1,2 / GRZ 1,0 statt 0,6 (Begründung, S. 63).

Laut FNP und Dichte-Vorgaben (Begründung S. 12) sind 50 WE pro Hektar vorgesehen, also max. 200 WE. Für das gesamte Planungsgebiet sind aber 269 WE bei einer durchschnittlichen Größe von 115 m² vorgesehen, was den Stellplatzbedarf deutlich erhöht (Begründung, S. 12).

Kein Zielabweichungsverfahren (Begründung Seite 12,13): Der Siedlungsbestand (alte Fabrikgebäude mit verringertem Lärmschutzbedarf) wird für Wohnnutzungen vorgesehen obwohl diese im Siedlungsbeschränkungsgebiet liegen. Der steigende Stellplatzbedarf geht mit der Erhöhung der Wohneinheiten einher.

Da die Ursache der Überschreitung vor allem auf die Quartiersgarage zurückzuführen ist (Begründung S. 64), stimmen wir der Überschreitung dieser Werte aus den oben genannten Gründen nicht zu.

Zu 2. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossfläche von 28.300 m² (was einer Geschossflächenzahl von 2,09 entspricht) festgesetzt. Die festgesetzten Werte für die GRZ und die Geschossfläche überschreiten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. 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. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausführlich dargelegt, dass die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO hier zum Tragen kommt.

Die Dichtevorgaben des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden leicht überschritten, weswegen eine Abweichung vom entsprechenden Ziel beantragt wurde. Die Zielabweichung wurde von der Regionalversammlung Südhessen am 15.12.2017 beschlossen und der entsprechende Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt am 09.01.2018 der Stadt Hattersheim zugestellt.

Bezüglich der teilweisen Lage des Planbereichs im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen handelt es sich um eine zulässige Umstrukturie-

zung im Siedlungsbestand. Eine Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 ist daher nicht notwendig. Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz sind nicht berührt. Die für die Angelegenheiten des Frankfurter Flughafens zuständigen Träger öffentlicher Belange haben keine negativen Stellungnahmen gegen den Bebauungsplan abgegeben.

Der Stellplatzbedarf der ermittelten Wohneinheiten, der in der Quartiersgarage gedeckt wird, entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim.

Die Ursache für die Überschreitung von den Dichtewerten des RPS/RegFNP 2010 ergibt sich bereits aus der vorhandenen, im Wesentlichen denkmalgeschützten Bestandsbebauung und dem Neubaupotenzial bei Abriss von nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Die Quartiersgarage leistet zwar auch einen Beitrag für die Überschreitung der Dichtewerte, dieser Beitrag ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich. In der Begründung wird ausführlich dargelegt, warum für eine künftige Nutzung in dieser Lage insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Die aufgrund des städtebaulichen Konzepts vorgesehene und von übergeordneten Stellen als verträglich angesehene Anzahl der Wohneinheiten erfordert wiederum gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen, die u.a. aufgrund städtebaulicher und verkehrlicher Gründe konzentriert in der Quartiersgarage angeordnet werden. Die Quartiersgarage führt durchaus – im Zusammenspiel mit der zu erhaltenen Bestandsbebauung – zu einer hohen baulichen Dichte im Mischgebiet, die allerdings wie in der Begründung dargelegt, insgesamt angemessen und vertretbar ist und darüber hinaus Qualitäten wie Belebung, Urbanität und Flächeneinsparung an anderer Stelle mit sich bringt.

3. Zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und zu den Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22

Zu 3. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die dem Gebäude Rheinstraße 17 benachbarte Straßenparzelle der Rheinstra-

BauGB):

Ein weiter noch weit gravierender Umstand ist die Tatsache, dass unsere Gebäude unmittelbar an die Straßenparzelle der Rheinstraße herangebaut wurden. Diese Bauweise ist genehmigt und ausweislich des Baulastenverzeichnisses durch Baulast gesichert. Hier ist die Rheinstraße in ihrer gesamten Breite unserem Grundstück zur Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet (vgl. Baulastenverzeichnis von Okriftel 063 Blatt 083.86, hier laufende Nr. 4).

Gemäß den Erläuterungen des Planungsbüros AS+P vom 18.10.2018 sind die Planer bei der Berechnung der Abstandsflächen und der daraus folgenden Festsetzung der Baulinien und maximal zulässigen Gebäudehöhen davon ausgegangen, dass – den Abstandsflächen rechtlichen Grundsätzen folgend – Abstandsflächen bis zur Mitte derselben auch öffentlichen Verkehrsfläche (Rheinstraße) liegen.

Des Weiteren geht auch aus der Abstandsflächenberechnung des Büros AS+P hervor, dass in Bezug auf den Bezugspunkt 2 selbst dann, wenn man unzulässiger Weise die hälftige Verkehrsfläche als Abstandsfläche einbezieht, die Höhenfestsetzungen nicht mit den festgesetzten Baulinien übereinstimmen. Hierzu ist ausgeführt, dass das Gebäude höher als 107,1 Meter ü. NHN von der Außenkante abrücken bzw. einen größeren Abstand einhalten müssen. Für den Bereich östlich der blauen Linie gilt ähnliches, hier ist nach der Berechnung des Büros AS+P selbst unter Berücksichtigung der hälftigen Straßenfläche nur eine Maximalhöhe von 110,33 Meter Ü. NHN möglich. Auch hier wäre anzuregen, die Festsetzungen der Baulinien und maximal zulässigen Höhen im Bebauungsplan so klar zu definieren, dass eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen in jedem Fall ausgeschlossen ist.

ße (Flurstück 129/27) war im Baulastenverzeichnis dahingehend belastet, dass die Abstandsflächen des Gebäudes Rheinstraße 17 in einem Teilbereich die gesamte Breite dieser Straßenparzelle überdecken dürfen.

Bei Begründung der Baulast oder später ist im Grundbuch des Straßenflurstücks keine Grunddienstbarkeit eingetragen worden. Eine Baulast ist bei der Entstehung und im Fortbestand an ein öffentliches Interesse geknüpft. Ob dieses öffentliche Interesse bei der Bewilligung der Baulast vorlag, kann offenbleiben. Da das Gesetz vorgibt, dass Abstandsflächen auch bis zur Mitte einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen dürfen (§ 6 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, 1. Alt. HBO), besteht an einer Baulast auf einer Straßenfläche kein öffentliches Interesse. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Abstandsflächen (der Gebäude Rheinstraße 17) bis zur Mitte der Straßenfläche eingehalten sind und würde im Übrigen auch dann gelten, wenn die Abstandsflächentiefe teilweise über die Straßenmitte hinausgehen würde.

Durch die Nutzung der Rheinstraße bis zur Straßenmitte als Abstandsfläche baulicher Anlagen im Plangebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Gebäude Rheinstraße 17, da die abstandsflächenrechtlichen Belange für die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Rheinstraße 17 nicht wesentlich beeinträchtigt sind und bei einer Neubebauung auf diesem Grundstück die abstandsflächenrechtlichen Belange durch entsprechende Belichtungsmöglichkeiten für die zulässigen gewerblichen Nutzungen auch durch eine andere Ausrichtung der Gebäude gewahrt werden können. Dies gilt umso mehr, weil, wie bereits oben dargelegt, die Abstandsflächen der Quartiersgarage die Straßenmitte nicht überschreiten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt (s.o.). Die Stadt Hattersheim am Main beantragte daher am 16.01.2019 bei der zuständigen Baurechtsbehörde die Baulastfläche komplett löschen zu lassen. Die Stadt Hattersheim am Main hat einen Anspruch auf die Löschung der Baulast, wenn sie nachweist, dass kein öffentliches

Interesse an der Beibehaltung der Baulast vorliegt. Die zuständige Baurechtsbehörde hat eine Löschung der o.g. Baulastfläche in Aussicht gestellt.

Im Fall der Quartiersgarage können die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sowie die maximalen Ausmaße der Flächen für Gemeinschaftsanlagen z.T. nicht vollständig ausgereizt werden, da ansonsten die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 HBO nicht vollumfänglich eingehalten werden. Generell sind im Fall der Quartiersgarage keine Baulinien, sondern lediglich eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. An die Begrenzungslinie muss deshalb nicht angebaut werden, sondern der Baukörper kann auch hinter die Begrenzungslinie zurücktreten.

Im Bebauungsplan sind zwar durch unterschiedliche Festsetzungen die Abstandsflächen gemäß § 6 HBO in bestimmten Teilbereichen reduziert, allerdings nicht im Fall der geplanten Quartiersgarage. Der in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche durch die entsprechende Abgrenzung und Höhenfestsetzungen zulässige Baukörper, unterliegt den Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO und muss somit die Abstandsflächen zum benachbarten Gebäude Rheinstraße 17 einhalten. Die Quartiersgarage hält auch bei möglicher maximaler Ausnutzung nach dem Bebauungsplan die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte der Rheinstraße ein. Die Quartiersgarage ist insoweit bspw. auch eine Nutzung, wie sie auch im Gewerbegebiet zulässig wäre. Die sich gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen sind im Hinblick auf die Abstände zumutbar und vom Eigentümer des Grundstücks Rheinstraße 17 muss hingenommen werden, dass die künftige Bebauung mit der Quartiersgarage die gegebenen Möglichkeiten des Abstandsflächenrechts nach der HBO nutzt.

Ein Ausnahmefall und damit eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes liegt nicht vor. Aufgrund der allein auf dem Nachbargrundstück vorhandenen und zulässigen Nutzungen i.S.v. § 8 BauNVO

kommt es sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau und dessen möglicher anderweitiger Ausrichtung nicht zu Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks, die bei der Abwägung zugunsten des Nachbargrundstücks zu berücksichtigen sind und damit zulasten des Vorhaben Grundstücks und der dort geplanten baulichen Anlagen zu berücksichtigen wären.

4. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und zu den Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB):

Der zentrale Punkt ist wie ausgeführt der Umstand, dass die Fläche der Rheinstraße nicht als Abstandsfläche für die Quartiersgarage oder andere bauliche Anlagen im Plangebiet zur Verfügung stehen kann, da diese bereits vollumfänglich von unseren Gebäuden in Anspruch genommen wird. Hierbei geht es nicht nur um die Gesichtspunkte der Belichtung und Besonnung unseres Grundstücks, sondern auch um den Aspekt des vorbeugenden Brandschutzes. Gerade von Parkgaragen geht eine erhöhte Brandgefahr aus, da hier große Mengen hochentzündlichen Kraftstoffs eingebracht werden. Zudem ist nach den vorliegenden Planungen die Außenwand der Parkgarage auch nicht als geschlossene Brandwand ausgebildet, sodass die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen hier ein unverantwortbares Sicherheitsrisiko darstellt. Bei der Abwägung über die Gestaltung des Bebauungsplans muss der private Belang einer größtmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche gegenüber dem öffentlichen Belang des Brandschutzes zurücktreten.

5. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Die Führung des Radweges ist kritisch, da der Rad- mit dem LKW-Verkehr vermischt wird, was zu einer erhöhten Unfallgefahr führen kann. Die geplante Einmündungssituation mit einem gegenüber der Straßen-

Zu 4. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die Quartiersgarage soll zur Rheinstraße nicht mit einer Brandwand errichtet werden. Die Festsetzung einer Brandwand ist nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen und eine Brandwand ist weder bauordnungsrechtlich noch aus dem Gesichtspunkt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes erforderlich.

Durch die Einhaltung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen werden grundsätzlich auch die Anforderungen des Brandschutzes gewahrt. Auch in der vorliegenden Brandschutztechnischen Fachplanung vom 18.04.2017 wird bestätigt, dass zu den Außengrenzen des Bebauungsplangebiets die brandabstandsflächenrechtlichen Regelungen der HBO in jedem Fall eingehalten sind. Die Belange des Brandschutzes sind somit ausreichend berücksichtigt.

Zu 5. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die angeregten Varianten wurden von der Stadt geprüft und verworfen. Eine Führung entlang der Ostseite der Quartiersgarage zum Knotenpunkt Rossertstraße ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich, da der gesamte Erschließungsverkehr für das

flucht der Rheinstraße versetzten Radweg führt zu beeinträchtigten Sichtwinkel durch die auf der Rheinstr. 17 vorhandene Bebauung. Eine „Erhöhung des Freizeitwertes“ sehen wir hier deshalb nicht.

Besser wäre es den Radweg durch das Phrix-Gelände, entlang der Ost-Seite der Quartiersgarage bis Rossertstraße zu führen.

Alternativ könnte der Radweg weitergeführt werden, südlich der Stellplätze auf der vorhandenen Schotterfläche bis zum westlichen Ende der Rheinstraße 17.

Zum einen ist die durch den geplanten Fahrradweg zerschnittenen Fläche (gemäß Freiflächenplan) nicht nur mit einer Baulast zwecks Einrichtung von Stellplätzen belegt, sondern soll gemäß der Eintragung im Baulastenverzeichnis auch als Zufahrt zugunsten der Rheinstr. 17 dienen. Insofern greift das Argument, man könne die Stellplätze ja anders anordnen, in diesem Punkt nicht, da die Zufahrt zur Rheinstr. 17 auf der gesamten Breite gewährleistet werden muss.

Phrix Areal über diesen Knotenpunkt abgewickelt wird. Eine Weiterführung bis zum westlichen Ende der Rheinstraße 17 wurde ebenfalls verworfen, da dadurch wertvolle Biotopflächen im Uferbereich in Anspruch genommen werden müssten. Ein solcher Eingriff ist nur mit einer eventuell langfristige zu verwirklichenden Weiterführung des Radweges entlang des Mains angedacht.

Die geplante Führung entspricht nach Abwägung der Vor- und Nachteile der besten Lösung. Die verkehrliche Belastung des gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr benutzten Abschnitts ist deutlich geringer als im Bereich östlich der Quartiersgarage, die Einmündungssituation auf die Rheinstraße lässt sich nach verkehrlicher Prüfung so gestalten, dass es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung des Fahrradverkehrs kommt und es müssten nur sehr geringe Grünflächen in Anspruch genommen werden.

Das Erfordernis einer Baulast und deren Bestand sind vom öffentlichen Interesse abhängig. Eine Grunddienstbarkeit auf dem baulastbefangenen Grundstück besteht nicht. Die Baulast wurde zur Sicherung von 39 Stellplätzen als notwendige Stellplätze für das Grundstück Rheinstraße 17 erlassen. Diese 39 notwendigen Stellplätze sind auch dann rechtlich und tatsächlich in ausreichender Breite und Größe gesichert, wenn auf dem Teil der Baulastfläche, der sich in der Wegefläche nach dem Bebauungsplan befindet, die Baulast zur Löschung gebracht wird. Das öffentliche Interesse an der Sicherung der notwendigen Stellplätze ist auch in diesem Fall weiterhin gewahrt. Der übrige deutlich größere Teil der Baulastfläche – auf dem wie oben erwähnt 39 Stellplätze möglich sind – kann bestehen bleiben. Die Zufahrt zum Grundstück Rheinstraße 17 ist auch unter Berücksichtigung der Planung weiterhin gegeben.

Die Stadt Hattersheim am Main beantragte am 16.01.2019 die teilweise Löschung der Baulastfläche mit dem Ziel, die Baulastfläche so anzupassen, dass sie nicht im Widerspruch zu dem geplanten Fuß- und Radweg steht. Die Stadt Hattersheim am Main hat einen Anspruch auf die teilweise

Löschung der Baulast, wenn sie nachweist, dass auf der verbleibenden Baulastfläche ausreichend Platz für 39 Stellplätze ist und die Zufahrt weiterhin möglich ist. Die zuständige Baurechtsbehörde hat die teilweise Löschung der o.g. Baulastfläche in Aussicht gestellt.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1 Zeichnerischer Teil

Nachrichtliche Übernahme der eingetragenen Einzelkulturdenkmäler gemäß Hess. Denkmalschutzgesetz

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurden weitere Einzelkulturdenkmäler als nachrichtliche Übernahme eingetragen, deren Denkmalwert vom LfDH erkannt wurde.

Berichtigung Flurstücksgrenzen und –nummern

Auf Anregung des Amts für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn wurden die kürzlich geänderten Flurstücksgrenzen und -nummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans berichtigt.

2 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme der eingetragenen Einzelkulturdenkmäler gemäß Hess. Denkmalschutzgesetz

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurden weitere Einzelkulturdenkmäler als nachrichtliche Übernahme eingetragen, deren Denkmalwert vom LfDH erkannt wurde sowie ein Hinweis zur Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ergänzt.

Ergänzung Hinweise und Empfehlungen 1 – Denkmalschutz

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wird ein Hinweis zu § 19 HDSchG ergänzt.

3 **Begründung**

In der gesamten Begründung (Teil A und Teil B – Umweltbericht) wurden auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises weitere Einzelkulturdenkmäler, deren Denkmalwert vom LfDH erkannt wurde, sowie ein Hinweis zur Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ergänzt.

Berichtigung Kapitel 2. – Räumlicher Geltungsbereich

Auf Anregung des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn wurden die kürzlich geänderten Flurstücksgrenzen und -nummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans berichtigt.

Klarstellung Kapitel 3.1.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde die Information über die erfolgte Zielabweichung von Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 zusätzlich in Kapitel 3.1.1 ergänzt.

Anpassung Kapitel 5.2. Bebauung

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurden weitere Einzelkulturdenkmäler, deren Denkmalwert vom LfDH erkannt wurde, sowie ein Hinweis zur Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ergänzt.

Ergänzung Kapitel 6.6.1. Baudenkmalschutz

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurden weitere Einzelkulturdenkmäler, deren Denkmalwert vom LfDH erkannt wurde, sowie ein Hinweis zur Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ergänzt. Außerdem wurde ein Übersichtsplan ergänzt, der die Einzelkulturdenkmale mit Nummerierung und deren Bestandshöhen (soweit Informationen dazu vorlagen) sowie die Bestandteile der Sachgesamtheit darstellt.

Ergänzung Kapitel 6.8. Belange von Natur und Landschaft

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird ein Hinweis zur Sicherung von CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz ergänzt.

Berichtigung Kapitel 6.9.1. – Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Auf Anregung des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn wird eine Flurstücksbezeichnung berichtigt.

Ergänzung Kapitel 7.1.9. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird ein Hinweis zur Sicherung von CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz ergänzt.

Ergänzung Kapitel 7.1.12. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wird ein Hinweis zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergänzt.

Ergänzung Kapitel 7.1.15. Aufschiebend bedingte Festsetzungen

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird ein Hinweis zur Sicherung von CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz ergänzt.

Berichtigung Kapitel 10.1. Flächenentwicklung und –realisierung

Auf Anregung des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden die Flurstücksbezeichnungen berichtigt.

Berichtigung Kapitel 10.2. Bodenordnung

Auf Anregung des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden die Flurstücksbezeichnungen berichtigt.

Ergänzung Umweltbericht Kapitel 3.3.3 Schutzgebiete und –objekte.

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurde die Unterschutzstellung von zusätzlichen Einzelkulturdenkmälern sowie ein Hinweis zur Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG im Umweltbericht ergänzt.

Ergänzung Umweltbericht Kapitel 6.10 Kultur- und sonstige Sachgüter.

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurde die Unterschutzstellung von zusätzlichen Einzelkulturdenkmälern sowie ein Hinweis zur Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG im Umweltbericht ergänzt.

Ergänzung Umweltbericht Kapitel 11 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wird ein Hinweis zur Sicherung von CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz ergänzt.

Ergänzung Umweltbericht Kapitel 14.3 Bewältigung des Ausgleichsdefizits / Kompensationsbedarfs

Aufgrund des Hinweises des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises wurde das Aufwertungspotential der externen Ausgleichsfläche Renaturierung Schwarzbach überprüft und im Umweltbericht korrigiert.

Gesprächsnotiz**Bebauungsplan N101 „PHRIX“ in Hattersheim-Okriftel****Thema:** Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen**Ort und Zeit:** Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
Schloss Biebrich, Wiesbaden
30.11.2018, 15 Uhr**Teilnehmer:** Frau Brod Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Herr Podewils Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG
Herr Kappes Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Herr Hübner AS+P Albert Speer und Partner GmbH

		Akteur / bis wann
TOP	Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen im Rahmen der erneuten Beteiligung	
	<p><u>Hintergrund des Gesprächs:</u></p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) äußerte sich mit Schreiben vom 16.11.2018 zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans N101 Phrix in Hattersheim. Aufgrund der im Schreiben geäußerten Bedenken hat die Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG (MRL) um ein Abstimmungsgespräch mit dem LfDH gebeten.</p> <p><u>Abstimmungsinhalte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Denkmalschutz für das Phrix Areal besteht seit dem Moment, als der Denkmalwert vom LfDH erkannt wurde. - Die MRL wurde hierzu erstmals 2017 schriftlich informiert und erhielt im April 2018 einen Auszug aus dem Denkmalverzeichnis im Entwurf. - Kleinere Abstimmungen zu Bauteilen und zum Freiraum erfolgen noch, daher ist dieser Entwurf noch nicht in das Denkmalverzeichnis eingetragen. - Im Bebauungsplan müssen sämtliche angegebenen Einzeldenkmale als nachrichtliche Übernahme aufgenommen werden ("D"-Kennzeichnung im Plan sowie Auflistung unter „nachrichtliche Übernahme“ in den textlichen Festsetzungen). - Es besteht darüber hinaus eine Sachgesamtheit gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG i.d.Fassung vom 28.11.2016 (Sinnzusammenhang) zwischen den einzelnen Gebäuden. Zu die- 	

	<p>ser zählen auch die im Auszug aus dem Denkmalverzeichnis dargestellten Freiräume (befestigte = hellrot bzw. unbefestigt = grün).</p> <ul style="list-style-type: none">- In der Begründung des Bebauungsplans soll der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis im Kapitel Denkmalschutz dargestellt werden. Darin sollen die Sachgesamtheit mit den Bestandteilen Einzeldenkmal, befestigter Freiraum und Grünfläche, die Nummerierung der Gebäude (gemäß denkmalfachlicher Bestandsaufnahme und Nummerierung der MRL) sowie die Bestandshöhen der denkmalgeschützten Gebäude dargestellt werden. Die Bestandshöhen werden von AS+P beim Büro bkPlan angefragt. Sollten keine vermessenen Bestandshöhen vorliegen, wird ein „circa“-Wert gemäß vorliegender Vermessung eingetragen.- Das Gebäude 16/24 verbleibt als Bestandteil der Sachgesamtheit, das bedeutet, dass sich sowohl das (nicht denkmalgeschützte) Bestandsgebäude als auch ein möglicher Neubau gestalterisch an die Umgebung anpassen sollen.- Der geplante Neubau (Nr. 46) wird aus der Sachgesamtheit herausgenommen, da die Gebäudeplanung nicht mit der Darstellung der Sachgesamtheit übereinstimmt und zum Zeitpunkt der Denkmalaufnahme dem LfDH nicht bekannt war.- Das Büro Götte macht darauf aufmerksam, dass die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen im Freiraum zwingend für die Durchführbarkeit des Bebauungsplans erforderlich sind und nicht im Widerspruch zum Denkmalschutz stehen dürfen. Laut LfDH liegen nach den Erläuterungen von AS+P und dem Büro Götte zwischen den Festsetzungen im Freiraum und den Anforderungen des Denkmalschutzes keine Widersprüche vor.- Es wurde über Baulinien und –grenzen diskutiert. In der Begründung soll darauf hingewiesen werden, dass bei den denkmalgeschützten Gebäuden keine umfangreichen Erweiterungen möglich sind.- Die Festsetzungen zu Bäumen (befestigter Außenraum und Uferbereich) wurden erläutert. Dabei wurde klargestellt, dass die Anzahl der Bäume im Bebauungsplan festgesetzt ist.- Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Terrassen kann bestehen bleiben, wenn in der Begründung klargestellt wird, dass die Terrassengestaltung entsprechend des mit dem LfDH abgestimmten Freianlagenkonzepts erfolgt.- Die Regelungen zu den Abstandsflächen wurden erläutert und müssen nicht angepasst werden.- Ein im Freianlagenkonzept dargestellter Fahrradschuppen soll an anderer Stelle umgesetzt werden. Das LfDH schlug einen Standort in der Nähe der Bestandsgebäude vor.- In der Begründung der Festsetzung 12.8 (Abweichungsmöglichkeiten beim Schallschutz) soll klargestellt werden, dass diese Maßnahmen in Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen könnten (verglaste Loggien o.ä.) und sich	
--	---	--

	<p>daher insbesondere auf Gebäude ohne Denkmalschutz beziehen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zum dem mit dem LfDH abgestimmten Freianlagenkonzept haben sich keine Widersprüche mehr zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.- Eine aufschiebend bedingte Festsetzung zu den Außenanlagen ist nicht erforderlich. Die nach 15.5 ist aber aus Artenschutzgründen erforderlich.- Die Empfehlung zu Dacheindeckungen kann in der derzeitigen Fassung als Hinweis bestehen bleiben, da sie bei den denkmalgeschützten Gebäuden aus konstruktiven Gründen (Flachdächer) nicht angewendet werden kann.- In den Hinweisen zum Denkmalschutz wird zusätzlich auf § 18 und 19 Denkmalschutzrecht verwiesen.- Die vorgeschlagene Pflanzliste kann in der derzeitigen Fassung bestehen bleiben.	
--	--	--

Abgestimmte Fassung

Frankfurt am Main, den 19.12.2018

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



Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Kreis: Main-Taunus-Kreis
 Ort: Hattersheim
 Ortsteil: Okriftel

Straße / HNr.: Kirchgrabenstraße 22
 Rheinstraße 3
 Rheinstraße 7
 Kirchgrabenstraße 18
 Kirchgrabenstraße 16
 Ehem. Papierfabrik Phrix

Flur: 8
 Flurstück: 88/4,98/3,88/3,98/15,98/16

Denkmaltyp: Einzelkulturdenkmal
 Denkmalwert: g,s,t



Für die Region und die Gemeinde Okriftel bedeutende Fabrikationsanlage mit großflächigem Werksgelände entlang des Mainufers westlich der Kirchgrabenstraße als Initiator der Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts. Errichtet ab 1884/85 mit stetigen Erweiterungen bis in die 1960er-Jahre. Als kleine Produktionsstätte für Cellulose entwickelte sich der Betrieb unter dem jüdischen Kaufmann Philipp Offenheimer ab 1886 zu einem florierenden Unternehmen, welches neben Cellulose ab 1900 Papier, 1924 Sprit und während des Zweiten Weltkrieges Textilzellstoff herstellte; ab 1922 wurde zudem eine Altpapierverwertung in den Produktionsablauf integriert. Nach dem Tod Philipp Offenheimers übernahm 1930 dessen Sohn Ernst L. gemeinsam mit dem Schwiegersohn Siegfried J. Bloch das Unternehmen, welches sie unter dem Druck des Nazi-Regimes im Juli 1938 an den Berliner Unternehmer Friedrich Minoux verkauften und nach San Francisco emigrierten. 1940 wurde die Fabrik von SS- und Wehrwirtschaftsführer Fritz Kiehn übernommen, welcher unter Einsatz von rund 150 Zwangsarbeitern während des Zweiten Weltkrieges bis 1944 (Rohstoff- und Kohlenmangel) produzierte. 1950 erhielt die Familie Offenheimer ihre Fabrik durch ein Rückerstattungsverfahren zurück und verkaufte diese am 1. Januar 1951 an die



Bleicherei



Jüdische Schule

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

Phrix-Werke Aktiengesellschaft, welche die traditionsreiche Papierproduktion mit identischem Produktions- und Verlaufsprogramm bis 1970 fortführte, wobei das Okrifteler Werk als Rohstoff-Basis-Produktionsstätte diente. Das ab 1884/85 ausschließlich Cellulose produzierende Unternehmen mit seinen Bauten für die Stoffaufbereitung (Schälhalle, Hackerei, Kocherei mit Schwefelöfen und Laugenturm, Fangstoffgruben, Bleicherei) verarbeitete ab 1900 die Cellulosemasse werksintern zu dem Endprodukt Papier. Hierfür wurden weitere Bauten zur Blattbildung (Papiermaschinen-bauten), Veredelung (Leimküche) und Ausrüstung (Lager, Verpackungsräume) errichtet. Im Laufe der Werksentwicklung konnten diverse Produktionsabläufe mechanisiert sowie eine Qualitätssteigerung sowohl der Cellulosemasse wie auch des Endproduktes durch bauliche und technische Erweiterungen realisiert werden. Die Stoffaufbereitung wurde um eine Separationsabteilung (um 1920) ergänzt, die weitere Veredelung des Papiers ab 1929 durch einen Kalandar (Satinierung) ermöglicht werden. Bis zur Stilllegung des Werkes wurde die Produktionsweise, sowie die Produktionspalette beibehalten; bauliche Ergänzungen sowie Erweiterungen fanden stetig statt, so dass die 95jährige Geschichte der Fabrikationsanlage mit ihren kontinuierlichen Verbesserung der Produktionsabläufe die Funktionalität und

außerordentliche Flexibilität der Industriearchitektur unterstreicht. Durch die Gruppierung unterschiedlicher Gebäudetypen für die verschiedenen industriellen Produktionsphasen (Stoffaufbereitung, Blattbildung, Veredelung, Ausrüstung) bildet die Fabrikationsanlage einen dominierenden Baukomplex in Okriftel aus. Der Gebäudebestand bestehend aus einer Vielzahl an Produktions-, Lager- und Werkstattbauten sowie notwendiger Infrastruktur aus unterschiedlichen Bauphasen, teilweise mit mehreren Erweiterungen und Aufstockungen. Die Anordnung der Bauten Ende des 19. Jahrhunderts durch die Parallelität zum Main geprägt, zudem eine prägnante Gestaltung zur Kirchgrabenstraße in Richtung des Siedlungskernes. Diese unterschiedlich hoch gestaffelten, jedoch konsequent an der Straßenflucht verlaufenden Bauten, der riegelartig wirkende langgezogene südliche Papiermaschinenbau sowie der Schornstein des älteren Kesselhauses und der Spritfabrikurm bewahren die industriell geprägte Ortssilhouette sowohl siedlungskern-, wie auch mainseitig. Besonders hervorzuheben ist die Werkstraße als städtebauliche Hauptdominanz zwischen dem südlichen Papiermaschinenbau und der parallel



Thorne, Bleiche

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

nördlich verlaufenden Riegelbebauung, welche zusätzlich durch ehemals drei nun einen Verbindungsbau oberhalb des Hofraumes betont wird. Die einzelnen Fabrikgebäude funktional und schlicht gestaltet, geprägt durch inhomogene Gebäudehöhen sowie durch die konsequente Verwendung einheitlicher Materialien innerhalb einer Bauphase. Die rötlichen Backsteinhallenbauten des auslaufenden 19. Jahrhunderts mit rechteckigem Grundriss, Flachdach, Segmentbogenfenstern und einer Fassadengliederung durch Lisenen und Gesimsbänder, die Maschinenhalle teilweise mit Oberlichtern. Spätere Backsteinbauten nehmen die bekannte Gestaltung und Kubatur auf, erhalten jedoch hoch- oder querrrechteckige Fensterformate sowie Fensterbänke und -stürze aus Beton. Die Bauten der 1920/30er-Jahre zumeist in sichtbarer Betonskelettkonstruktion mit gelblicher Mauerwerksausfachung, unterschiedlichen Fensterformaten, welche sich nach der Raumfunktion richten. Die mehrgeschossigen Bauten der 1950er-Jahre wiederum in sichtbarer Betonskelettkonstruktion mit Mauerwerksausfachung mit markanten horizontalen oder vertikalen Fensterbändern und flachem Sattel- oder Pultdach. Heraustretend aus dem relativ einheitlichen Gestaltungskonzept die Alte Bleicherei mit Tonnendach der 1910er-Jahre sowie das von Georg Metzendorf errichtete Verwaltungsgebäude im Reformstil von 1906. Die Innenraumwirkung der Gebäude durch die offen gestaltete Hallenarchitektur mit freistehenden Stützen, Zwischenebenen und punktuellen Podesten, Galerien und Arbeitsbühnen geprägt. Teilweise sind die Produktionsmaschinerien sowie feste Einbauten (Betonholzsilo, Bleichbecken etc.) erhalten. Trotz einiger Gebäudeabbrüche in jüngerer Zeit ist die einstige industrielle Produktionsweise samt stetigen produktionstechnischen Anpassungen und baulichen Veränderungen bis heute durch die erhaltene räumliche Struktur und den einzelnen baulichen Anlagen ablesbar. Die konzeptionell angeordneten und funktional gestalteten Gebäude wurden vorwiegend für mechanisierte, arbeitsteilig organisierte und gewerbliche Herstellung der Massengüter Cellulose und Papier errichtet. Die Produktionsabläufe waren hierbei konzeptionell und gestalterisch prägend für die einzelnen Bauten mit ihren verbindenden Infrastrukturen sowie für die werks- und ortsräumliche Gestaltung. Die aufgrund der stetigen Weiterentwicklungen der Rohstoff- und Papierindustrie kontinuierlich gewachsene Baustruktur von Produktionsanlagen mit Nebengebäuden und Infrastruktur ist charakteristisch für den Dualismus von Kontinuität und Entwicklung

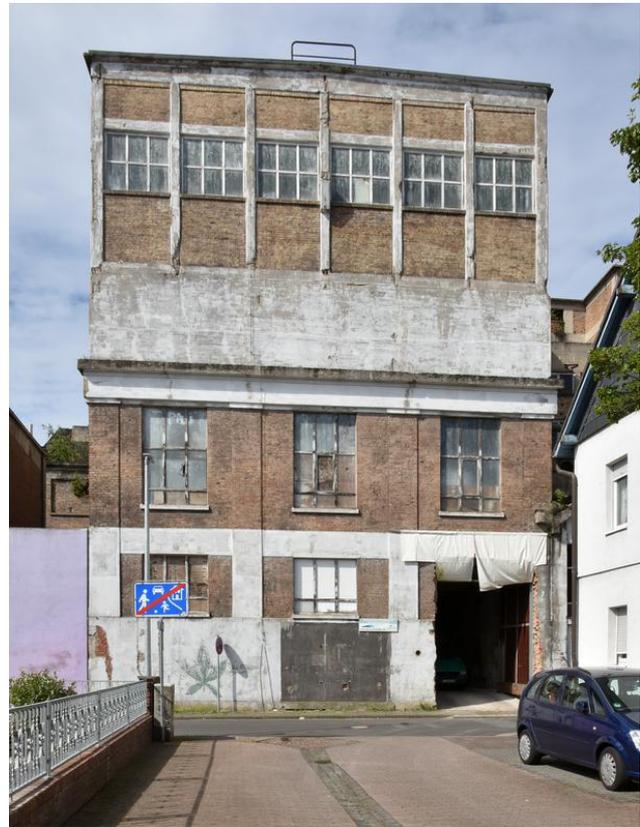


Kran der Förderanlage

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

einer großflächigen Industriearchitektur. Durch die Ablesbarkeit der industriellen Produktionsabläufe, welche die einzelnen Gebäudeformen und -konstellationen bestimmten, und den (teilweise) erhaltenen produktionsbezogenen Einbauten ferner ein Zeugnis der Entwicklung industrieller Produktionsstätten samt ihrer Technik. Zudem als ehemals größter städtischer Industriebetrieb und Hauptarbeitgeber von siedlungsbau- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung. Von städtebaulichem Gewicht als Symbolwert und Prägung des Ortbildes sowie von sozial- und religionsgeschichtlicher Bedeutung durch das persönliche Engagement Philipp Offenheimers für die Belegschaft und die (jüdische) Gemeinde. 1. Südlicher Papiermaschinenbau: Ein langgestreckter, dreigeschossiger roter Backstein-Hallenbau mit Hohlsteindecken aus Eisenbeton und Flachdach. Errichtet 1885 als freistehender eingeschossiger Bau parallel zum Mainverlauf. Bis Ende der 1920er-Jahre erfolgten drei Anbauten in westlicher Richtung sowie die etappenweise Aufstockung der Gebäude durch zwei weitere Etagen. Besonders die drei Transportbrücken von 1895, 1920 und 1938 als Verbindungsbauten zum gegenüberliegenden, nördlichen Gebäuderiegel – hiervon der jüngste am



Bleicherei

östlichen Ende der Werkstraße erhalten. Im östlichen Bereich mit Durchfahrt im Erdgeschoss als Verbindung der Werksstraße zum Kohlelagerplatz am Mainufer. Charakteristisch ist die Fassadengliederung durch Lisenen, Fries- und Gesimsband der älteren Gebäudeteile im historisierenden Stil in Kombination mit Segmentbogenfenster und gemauerten Sturz. Die zwei angrenzenden Erweiterungen als schlichte Backsteinbauten ohne dekorative Fassadengliederung mit rechteckigem Fensterformat, Fensterbank- und sturz aus Stampf- und Eisenbeton gefertigt. Die dritte Erweiterung (1929) mit eigenständiger Gestaltung: hier aufgrund des Kalandarsaales großflächige Fenster in Hochformat. Der Grundriss in Form eines langgestreckten Rechteckes, offen gestaltet mit zwei Stützenreihen entlang der Längsachse. Genutzt wurde das Bauwerk hauptsächlich zur Blattausbildung von Cellulosestoff (Papiermaschinenraum), zur Veredlung des Papiers (Kalandargebäude) sowie als Lagerstätte der Endprodukte. 2. Maschinenhalle mit Kessel- und Maschinenhaus: Ein langgestreckter, zweigeschossiger Backsteinhallenbau mit Flachdach. 1885 als eingeschossiger Bau parallel zum Mainverlauf errichtet. Die Erweiterung im südwestlichen Bereich ab 1890 durch die Errichtung eines Kessel- und Maschinenhauses. Die

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

Aufstockung entlang der Straßenflucht in Form einer sichtbaren Betonskelettkonstruktion mit Backsteinausmauerung um 1920. Charakteristisch in der Außengestaltung das durch Lisenen gegliederte Mauerwerk des Erdgeschosses mit einer großen Toröffnung zu Kirchgrabenstraße mit hochrechteckigen Fensterformaten sowie einer bunkerartig wirkenden Zwischenebene aus Beton mit kleinen Licht- oder Lüftungsluken und die sichtbare Betonskelettkonstruktion mit Backsteinausfachung und querschnittsartigen Fenstern in den Obergeschossen. Der eingeschossige Ursprungsbau durch ein gemauertes Kranzgesimsband vom nachträglich zugefügten Oberbau getrennt. Der rechteckige Grundriss offen gestaltete mit in Längsrichtung verlaufenden Stützenreihe. Die Maschinenhalle im Erdgeschoss mit eingebauten Podesten und Oberlichtern im westlichen, nicht aufgestockten, Teilbereich. In einem Raster angelegt hochrechteckige Fenster, in Teilbereichen als Segmentbogenfenster ausgebildet, welche im Zuge der Errichtung der Alten Bleicherei (sog. Holländersaal) verschlossen wurden. Der Innenraum geprägt durch zwei Hallenräume mit erhaltener großformatiger Maschinerie im Erdgeschoss und raumdominierenden Betonstützen sowie den Betoneinbauten der Bandfänger der Separation im nachträglichen oberen Hallengeschoss. Die Erweiterung 1890 durch ein Kessel- und Maschinenhaus. Ein dreigeschossiger Backsteinbau mit Flachdach. Ursprünglich als zweigeschossiger Bau mit Satteldach und Giebel zur Werksstraße errichtet, 1928 erfolgte die Aufstockung und die optische Fassadenanpassung an die benachbarten Bauwerke. Die Fassade durch eine Vielzahl an Fensterachsen geprägt, in Manier der westlich angrenzenden Hackerei von 1922. Die unterschiedlichen Bauphasen an der Fenstergestaltung ablesbar: das Erdgeschoss von 1890 mit Segmentbogenfenstern, die Fenster der 1920er-Jahre in rechteckigem Format. Der Grundriss bauzeitlich mit asymmetrischer Teilung, der schmalere, östliche Bereich diente hierbei als Maschinenhaus, der größere westliche Teil bot Platz für die Aufstellung der Kessel. Der Innenraum der Obergeschosse durch markante, freistehende Betonstützen geprägt. Genutzt wurde das Gebäude durchgängig für die Stoffaufbereitung (Maschinenhalle mit Cellulosemaschine, Bleichraum, Holländersaal), welches durch die Aufstockung um 1920 eine Erweiterung erfuhr (Separation, Celluloselager). Temporär wurde zudem in den 1910er-Jahren der östliche Teilbereich als Pack- und Versandhaus genutzt. Der südwestliche Kessel- und Maschinenhausanbau diente bis in die Mitte der



Spritfabrik



Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

1920er-Jahre der Stoffaufbereitung (Kessel- und Maschinenhaus), temporär der Ausrüstung (Manager und Magazin) und ab 1930 der Blattbildung (Papiermaschinerie). 3. nördlicher Papiermaschinenbau: Ein drei- bis viergeschossiger Hallenbau mit Flachdach aus Backsteinen. Errichtet 1895. Bis in die 1930er-Jahre entstanden eine Aufstockung sowie die bauliche Erweiterung in Richtung Westen. Zugehörig ehemals zwei Verbindungsbauten zum südlichen Papiermaschinenbau im Bereich der zweiten und dritten Etage über der Werkstraße. Ursprünglich durch einen zwei- später dreigeschossigen Backsteinhallenbau, welcher Holzerkleinerung, später der Altpapierverwertung und zwischenzeitlich als Leimküche und Lager diente, mit dem Kessel- und Maschinenhaus der Maschinenhalle direkt verbunden. Charakteristisch die Fassadengliederung durch eine Vielzahl an Fensterachsen sowie die Lisenengliederung der nachträglich aufgestockten vierten Etage. Die unterschiedlichen Bauphasen an der Fenstergestaltung erkennbar: Segmentbogenfenster von 1895, rechteckige Fensterformate aus den 1920er-Jahren. Der Grundriss in langgezogener rechteckiger Form, offen gestaltet mit einer in der Längsachse verlaufende Stützenreihe, diese Stützen in uneinheitlicher Rasterung und mit unterschiedlichen Abständen zueinander. Das Gebäude wurde für alle Produktionsabteilungen genutzt: Stoffaufbereitung

(Altpapierverwertung), Blattausbildung (Papiermaschine), Veredelung (Leimküche) sowie Ausrüstung (Papierlager). 4. Neue Kocherei: Das alte Kochereigebäude wurde 1890 als Backsteinhallenbau mit gestaffeltem Dachaufbau parallel zum Mainverlauf, westlich an die Maschinenhalle angrenzend errichtet. Die Aufstockung zweier weiterer Etagen mit Ausbildung eines Flachdaches erfolgte 1951 zeitgleich mit Errichtung des elfgeschossigen Treppenturmes. Die Raumaufteilung des rechteckigen Grundrisses orientierte sich streng an den unterschiedlichen Kesselgrößen, so dass die Halle asymmetrisch in drei uneinheitlich große Räume unterteilt war. Die neue Kocherei von 1958 grenzte westlich an die alte Kocherei an; der markante Treppenturm ermöglichte hierbei ursprünglich die Erschließung beider Gebäude. Das Kochereigebäude besticht neben der 40 m hohen Kubatur durch die Fassadengliederung, in der die fünf hohen Geschosse sowie das gestauchte Dachgeschoss ablesbar sind. Optisch gleicht es dem Sprachstil des Treppenturmes von 1951. Die Fassade ist durch die sichtbare Betonskelettkonstruktion mit Mauerwerksausfachung gegliedert. Die Anordnung und Gestaltungsform der



Turbinenhalle

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

Fenster funktional: der Treppenturm mit in horizontalen Lichtbändern angeordneten Schwingfenstern; das Produktionsgebäude mit geschosshohen hochrechteckigen Fensteranordnungen, ausschließlich das unterste sowie oberste Geschoss mit horizontalen Lichtbändern. Im Innenraum befinden sich großteilige feste Einbauten wie die Kocherauslaufgruben, Kocherfüllböden und Holzschnitzelsilos aus Beton. Daneben prägen Zwischenetagen und podestartige Einbauten sowie Treppenanlagen, welche die Ebenen miteinander verbinden, die Raumwirkung. Genutzt wurden das Gebäude zur Stoffaufbereitung (Kocherei.) 5. Beamtenhaus: Sogenanntes Beamtenhaus, vermutlich ehemals Wohnhaus des Betriebsleiters auf dem Gelände der Phrix-Werke, vormals Papierfabrik Philipp Offenheimer. Errichtet nach 1906 von dem renommierten Architekten Georg Metzendorf in typischen Formen des Reformstils. Giebelständiges, eingeschossiges Wohnhaus mit hohem, ausgebautem Mansardwalmdach mit betonem Ortgang. Seitlich traufständiger Anbau (durch spätere Aufstockung gestört), dem zum Main hin ein großzügig verglaster Erker in Sandsteinrustikamauerwerk mit Segmentgiebel angefügt ist. Wohnhaus und Anbau auf hohem Sandsteinrustikasockel sind bestimmt durch die Gestaltung des Wandputzes, der vertikale Streifen grobkörniger Struktur erhaben gegen schmalere feinkörnige abgesetzt, in dunklem und hellem



Kocherei

Ockerton. Qualitätvolle Werksteindetails an den Fensterbänken sowie den Säulen mit stilisierten Kapitellen, die die Fensterpfosten am Erker bilden. 6. Jüdische Schule: Das Gebäude um 1909/10 als zweigeschossiger Backsteinbau am nordöstlichen Bereich der Fabrikanlage entlang der Kirchgrabenstraße errichtet. Ein rechteckiger Bau mit Flachdach, einem westlichen angrenzenden niedrigeren Anbau sowie einer überecklaufenden hölzernen Außentreppe. Charakteristisch die homogene Klinkerfassade sowie die straßenseitige Gliederung der Kubatur durch Zahnfries, Kranzgesims und Brüstungsband im Obergeschoss. Die Fenster in symmetrischer Rasterung und Segmentbogenform. Die historischen Fensterläden größtenteils erhalten. Genutzt wurde das Gebäude ursprünglich als Werksbibliothek und Registratur, bis es Philipp Offenheimer zwischen 1915-20 der jüdischen Gemeinde als Schule und Bethaus übergab. Später folgte die Nutzung als Bibliothek und Wohngebäude. 7. Alte Bleicherei (sog. Holländersaal): Eine eingeschossige, unterkellerte Gewölbehalle mit Holländereinbauten. Das Gebäude in den 1910er-Jahren in Betonskelettbauweise mit Mauerwerksausfachung, parallel zum Mainverlauf

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

und der bis dahin bestehenden baulichen Anlagen errichtet. Im Zuge der Erbauung der direkt nördlich an das Gebäude angrenzenden Thornebleiche im Jahr 1937 wurde in Teilbereichen eine Aufstockung der Alten Bleicherei vorgenommen; im rückwärtigen Bereich wurden 1957 kleinteilige ehemalige Chlor- und Kalklagerbauten durch ein achtstöckiges Separationsgebäude ersetzt. Ein Charakteristikum ist neben dem Tonnendach die Fassadengliederung durch Lisenen und eine Vielzahl großformatiger Sprossenfenster in gerasterter Anordnung. Der Grundriss gleicht einem langgezogenen Rechteck und ist trotz dreier asymmetrisch angeordneter Betonstützen nahe der Mittelachse offen gestaltet. Der Innenraum mit sechs großformatigen Betoneinbauten (Bleichholländer) im Erd- sowie zwei Rührbüten im Kellergeschoss. Das Gebäude wurde seit der Errichtung bis zur Aufgabe der Werke zur Stoffaufbereitung (Bleicherei) genutzt. 8. Separation: Der Vorgängerbau aus den 1910/20er-Jahren wurde 1957 durch einen mehrgeschossigen, im Höhenverlauf gestaffelten Hallenbau ersetzt. Am südöstlichen Gebäudeende ehemals auf vier unterschiedlichen Ebenen durch Hebebühnen und Transportbrücken mit der Alten Kocherei verbunden. Die Fassade gliedert durch die sichtbare Betonskelettkonstruktion mit Mauerwerksausfachung sowie horizontalen Lichtbändern mit Schwingfenstern. Nicht mehr erhalten ist der östliche, höhere Gebäudeteil mit nahezu quadratischem

Grundriss und additiven Treppenhausturm in nordöstlicher Richtung und einem flachen Satteldach mit Walm; das Tragwerk in Form eines eisernen Sattelbinders. Der bestehende westliche Gebäudeteil mit flachem Pultdach und einem überdachten Freiraum im Erdgeschoss. Das Erd- und 1. Obergeschoss nehmen etwas 1/3 der Grundrissfläche gegenüber den restlichen Etagen ein. Die übrige Fläche ist durch freie Stützen im Außenraum gebildet, auf denen die weiteren Obergeschosse ruhen. Im Innenraum sind die in der Höhe stark variierenden Räume durch eine doppelte Stützenreihe geprägt sowie durch punktuelle Zwischenebenen aus Beton und Stahl. Das Treppenhaus mit besonderem Treppenlauf (Löschwasserleitung). Das Gebäude diente der Stoffaufbereitung (Separation). 9. Neue Hackerei: Das zweigeschossige Gebäude wurde 1922 als Halle zur Holzerkleinerung errichtet und nachträglich in Teilbereichen mit einem Aufsatzgeschoss versehen. Die Fassade durch angedeutete Lisenen und Rasterungen der unterschiedlich breiten hochrechteckigen Fenstern gegliedert. Ein umlaufendes Gesims bildet den oberen Gebäudeabschluss zum Flachdach und trennt den



Luftschutzgebäude und Spiritfabrik



Holländischer Saal

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

ursprünglichen Baukörper von dem Absatzgeschoss ab, welcher die Fassadengliederung nicht aufnimmt und verputzt ist. In der Halle befanden sich Maschinen, die Holzstämmen für die weitere Verwendung der Fabrikation verkleinerten. Transportiert wurden diese über ein Förderbandsystem. 10. Sulfitsprittfabrik: Das älteste Gebäude wurde 1925 als zweigeschossiger freistehender Backsteinbau mit viergeschossigem Turm errichtet. Die Aufstockung für ein Laboratorium sowie die östliche Turmerweiterung erfolgten bis 1937. Der Grund der Gebäudeerrichtung waren mehrere Produktionspausen aufgrund des Holz- und Kohlemangels – durch eine eigene Sprittfabrik konnte nun aus im Betrieb abfallenden Stoffen (erst Sulfite-Ablauge dann Fichtenablauge) reiner Alkohol hergestellt und ohne rohstoffbedingte Zwangspausen produziert werden. Der L-förmige Hauptbau (Sprithalle, Laboratorium) mit flachem Satteldach, der Turm (Destillierhalle) mit Zelt Dach. Die Gliederung der älteren Fassadenbereiche durch Lisenen mit abstrakten Kapitellen und zwei Betongesimsbändern; die aufgestockte Etage ohne Gliederung in identischer, jedoch andersfarbiger Materialität. Der Turm in angepasster Formensprache. Ein Kranzgesims trennt hier den Kernbau und die Aufstockung, welche leicht gestaucht ist und eine auffällige Dachkonstruktion aus Beton besitzt. Die Turmerweiterung ebenfalls ohne Fassadengliederung. Die teilweise vierflügeligen Sprossenfenster allesamt mit Betonbrüstung und -sturz. Im Hauptgebäude kleinere Räume sowie eine über mehrere Geschosse hohe quadratische Halle (Gärraum). Der Turm mit quadratischem Grundriss, offen gestaltet mit Einbauten in den Destillierräumen sowie einer einläufigen Treppe in der südöstlichen Gebäudeecke sowie einem Balkon im ersten Obergeschoss samt Zugang zum sich auf dem Dach des Ursprungsbau befindlichen Hauptlaboratorium des Werkes (bis zur Entstehung waren mehrere Laboratorien in unterschiedlichen Fabrikationsräumen untergebracht). In der Sulfitsprittfabrik und ihren Erweiterungsbauten waren hauptsächlich die Destillierhalle, Sprithalle und später das Laboratorium sowie Gäräume und Lagerfläche für Kalk und Chlor untergebracht. 11. Thornebleiche: Im Zuge der Erbauung der sog. Thornebleiche 1937, nördlich angrenzend an die Alte Bleiche, wurden eben diese im rückwärtigen Bereich aufgestockt. Ein geplanter Bleichereiturm mit Werksuhr am südlichen Gebäudeende kam nie zur Ausführung. Das etwa 32 m große Gebäude als Durchfahrtshaus zur zweiten Werkstraße errichtet. Die Fassade ist durch die sichtbare Skelettkonstruktion aus Stahlbeton und Mauerwerk sowie durch markante vertikale



Pförtnerbau, Turbinenhalle und Schlot

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16

Lichtbänder im Bereich der zweiten Etage sowie mehrere hochrechteckige Fenster in den oberen Etagen gegliedert. Die nördliche Querfassade mit kleinformatischen Fenstern, die südliche ohne Belichtung jedoch mit einem Betonstrebenpaar im Bereich des Montageschachtes. Der Grundriss rechteckig, offen gestaltet mit mittig verlaufender Stützenreihe. Im Erdgeschoss mit Pumpenraum und Chlorwagen, das erste Obergeschoss (ca. 20 m lichte Höhe) mit Quirlhütten sowie podestartige Einbauten und Laufstegen. In den oberen Etagen Turmbleichen und Zellenfilter erhalten. In der südlichen Gebäudeachse das Treppenhaus mit Montageschacht – der in diesem Bereich geplante weitere Aufbau einer zusätzlichen Etage mit Uhr im Außenbereich wurde nicht realisiert. Das Gebäude diente der Stoffaufbereitung. 12. Neue Bleicherei: Die viergeschossige Neue Bleicherei mit seitlichen, eingeschossigen Anbau (Ätznatronlaugenstation) wurde 1957 errichtet. Die in Teilbereichen aufgestockten Obergeschosse in Sichtbeton entstanden vermutlich im Zuge der Instandsetzungsarbeiten in den 1960er-Jahren. Die Fassade durch die Betonskelettkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen sowie horizontalen Lichtbändern geprägt. Im Innenraum großformatige Einbauten, welche teilweise durch podestartige Zwischenbauten verbunden sind. Im Dachgeschoss eine großflächige Betonwanne erhalten. Das Gebäude diente der Stoffaufbereitung.



Beamtenhaus



Fabrikgebäude

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16



Kesselhaus



Sprittfabrik, rechts Separation



Auszug aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.04.2018 15:09

Main-Taunus-Kreis - Hattersheim - Okriftel - Kirchgrabenstraße 16



Beamtenhaus