



Stadt am Main

Stadtteil Okriftel

**Bebauungsplan N101
„Phrix“**

**ZUSAMMENFASSUNG
DER
FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG:
13.01.2017 BIS 13.02.2017**

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

Stand: 30.11.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	3
I.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	3
II.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
2.	Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit	4
I.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	4
II.	Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB	18
III.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	19
IV.	Änderungen im Bebauungsplan.....	19

1. Vorbemerkung

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

Mit Schreiben vom 08.01.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbarkommunen, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, zum Vorentwurf des Bebauungsplans N101 „Phrix“ eingeholt. Insgesamt wurden 22 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 10 Stellen nicht geantwortet haben:

- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.
- Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V.
- Deutsche Telekom AG T-Com, TI NL Mitte
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Landrat des Main-Taunus-Kreises, Straßenverkehrsamt
- Magistrat der Stadt Kelsterbach
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Bei den 12 Antworten haben 4 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um:

- Deutsche Bahn Service Immob. AG
- Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
- Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau
- Magistrat der Stadt Raunheim

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 13.01.2017 bis 13.02.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit

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

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

T 1 Abwasserverband Main-Taunus

Schreiben vom 24.01.2017

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

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

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 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 Plangebiet daher andere Bemessungsgrundsätze bzw. technische Regelwerke anzuwenden. Die für die städtischen bzw. verbandseigenen Abwasseranlagen maßgebliche Schmutzwassermenge aus

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

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.

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 Spurze lediglich rund 3 l/s. Hinzu käme noch ein zu berücksichtiger Anteil an gewerblichem Schmutzwasserabfluss.

Folgende Hinweise:

1. Zum sachgerechten Umgang mit Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB): Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsreiches 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 Abwasserbandes sowie der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

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

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.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

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 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.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

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

T 2 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Schreiben vom 13.01.2017

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Folgender Hinweis:

Beschlussvorschlag:

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs sowie aller übrigen Verkehrsarten sind Vorkehrungen in Form verbesserter Außenbauteile an den vorhandenen und vorgesehenen Gebäuden zu treffen. Die Qualität der Vorkehrungen ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert. Der Hinweis zum Straßenbaulastträger ist in die Hinweise und Empfehlungen zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

T 3 BUND LV Hessen e.V.

Schreiben vom 17.02.2017

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Zu den Belangen des Naturschutzes sowie des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und Nr. 9 BauGB) Wir regen an den geplanten Radweg am Mainufer näher an die bestehende Bebauung zu rücken, um Platz für einen naturnahen Uferbereich zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Der Rad- und Fußweg wird weiter nach Norden verschoben, so dass ein breiterer Uferbereich frei von baulichen Anlagen bleibt. In jedem Falle ist damit ein durchgehender, mind. 10 m breiter Uferstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG gewährleistet. Bereichsweise beträgt die Distanz zwischen Weg und Uferlinie sogar ca. 20 m. Zwischen Weg und Ufer wurde innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, mit der Zielsetzung hier die Entwicklung eines naturnahen Uferbereichs zu sichern. Darüber hinaus soll auch der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Bereich einer ökologischen Aufwertung zugeführt werden. Entsprechende Abstimmungen mit den Beteiligten (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung als Vertreter des Eigentümers, der UNB und der Stadt Hattersheim) sind bereits eingeleitet worden.

T 4 Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum

Schreiben vom 25.02.2017

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Beschlussvorschlag:

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

Es wird angeregt, die in dem Fachgutachten Naturschutz von dem Planungsbüro Götte Landschaftsarchitekten GmbH gemachten Vorschläge, zur Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizits innerhalb des Geltungsbereichs aufzugreifen, um externe Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Im Bebauungsplanverfahren ist nach § 18 Abs. 1 BNatschG die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Entsprechend den Aussagen des Umweltberichts sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist insgesamt davon auszugehen, dass die im bisherigen Außenbereich möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht vollständig im Planungsbereich ausgeglichen werden können. Daher wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt den überwiegenden Teil der Kompensationsmaßnahmen am Schwarzbach umzusetzen. Art und Umfang der Maßnahmen werden derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**T 5 Deutsche Bahn Service Immob. AG,
Niederlassung Frankfurt**

Schreiben vom 25.02.2017

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

T 6 Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau

Schreiben vom 12.02.2017

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

T 7 Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt

Schreiben vom 21.02.2017

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

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

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Fritz vom 23.06.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass es durch anlagenbenzogene Geräusche (Penny Markt) zu einer Überschreitung der Lärmrichtwerte in der Nachtzeit kommen kann. Es wird darin

Beschlussvorschlag:

1. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 24.10.2017 der KREBS+KIEFER FRITZ AG wird aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bezogen auf den Anla-

vorgeschlagen, zur Vermeidung dieses Lärmkonflikts an den betroffenen Fassaden keine zu öffnenden Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorzusehen. Diese Option wurde auch in das Planungskonzept übernommen. Unter der Voraussetzung, dass dies so umgesetzt wird, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

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

Das Konzept sieht umfangreiche Dachbegrünung vor. Dies sollte bei der zukünftigen Planung weiterverfolgt werden, um einen Ausgleich für die hohe Versiegelung zu schaffen. Außerdem werden durch die Vegetation Insekten angelockt, die wiederum als Nahrung für die jgenden Fledermäuse dienen. Auf das Lokalklima wirkt sich die Dachbegrünung vorraussichtlich ebenfalls günstig aus.

genlärm durch den Penny-Markt an der betroffenen Bebauung Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm vorgeschlagen. Diese sehen vor, dass die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht zulässig ist, es sei denn, die Fenster dienen nur der Belichtung und die Räume werden durch Fenster an anderen Fassaden belüftet. Der Vorschlag wurde leicht abgewandelt in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

2. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die bereits in der Rahmenplanung vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Schaffung von klimaaktiven Verdunstungsflächen. Bedeutung als Sekundärlebensraum für Tiere und Pflanzen). Aufgrund der Abstimmungsergebnisse mit der Denkmalschutzbehörde ist eine extensive Dachbegrünung denkmalgeschützter Gebäude nicht möglich. Gleiches gilt für die geplante Quartiersgarage, deren oberste Ebene ggf. als Stellplatzfläche ohne Dach ausgebildet werden soll. Insofern ist der Umfang möglicher Dachbegrünungen eingeschränkt, ansonsten aber planungsrechtlich fixiert.

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

Im Landschaftsplan ist der Uferbereich des Mains als „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ dargestellt (S. Kapitel 3 Planungsrechtliche Belange, Seite 27 Albert Speer und Partner GmbH).

Auch nach § 1 Abs. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes sind unter anderem Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden, neu zu schaffen.

Bei der weiteren Planung ist auch § 61

3. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Der Rad- und Fußweg wird weiter nach Norden verschoben, so dass ein breiterer Uferbereich frei von baulichen Anlagen bleibt. In jedem Falle ist damit ein durchgehender, mind. 10 m breiter Uferstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG gewährleistet. Bereichsweise beträgt die Distanz zwischen Weg und Uferlinie sogar ca. 20 m. Zwischen Weg und Ufer wurde innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, mit der Zielsetzung hier die Entwicklung eines naturnahen Uferbereichs zu sichern. Darüber hinaus soll auch der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Bereich einer ökologischen Aufwertung zugeführt wer-

(Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. In diesem Zusammenhang sollte der geplante Radweg nach Norden an die Bebauung verlegt werden, Südlich davon könnten dann mit der Anlage einer Weichholzaue und Kleinstgewässern für Jungfische gewässeraufwertende Maßnahmen durchgeführt werden

den. Entsprechende Abstimmungen mit den Beteiligten (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung als Vertreter des Eigentümers, der UNB und der Stadt Hattersheim) sind bereits eingeleitet worden.

Der in § 61 BNatSchG genannte Uferabstand von 50 m zu baulichen Anlagen betrifft die derzeit als Außenbereich definierten Flächen südlich des Gebäudebestands. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Gebäude vorgesehen bzw. zulässig. Allerdings wird hier ein Rad- und Fußweg festgesetzt. Der Weg kann aber nur im heutigen Außenbereich angelegt werden, da ansonsten dafür Bestandsgebäude abgerissen werden müssten. Die Anlage des Weges innerhalb der 50 m Zone wird, unabhängig davon, ob auch dieser Bereich durch den Bebauungsplan zukünftig planungsrechtlich als Innenbereich anzusehen ist, was dann die Regelung aussetzen würde, nach § 61 Abs. 3 BNatSchG als ausnahmsweise zulassungsfähig angesehen.

Bzgl. der Anregung Kleinstgewässer im Uferbereich anzulegen ist auf die Altlässtoproblematik hinzuweisen, wonach Bodeneingriffe im Uferbereich (einschließlich im Bereich der südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen) möglichst vermieden werden sollen.

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

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden 8 Fledermausarten auf dem Gelände festgestellt, insbesondere an den oberen Rändern der hohen Gebäudeteile. Auch wenn Quartiere nicht festgestellt wurden, ist laut Aussage der Untersuchung damit zu rechnen, dass kleine Quartiere der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden können.

Bei der Terminierung der Abrissarbeiten ist darauf zu achten, dass es nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Belange kommt. Der Bebauungsplan soll entsprechende Festsetzungen oder Hinweise enthalten. ggf. müssen vor dem Abriss erneute Kontrollen erfol-

4. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die speziellen artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten grundsätzlich und immer. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der faunistischen Bestandserfassung wurde der Bebauungsplan um einen entsprechenden Hinweis zu den zwar nicht nachgewiesenen aber nicht gänzlich auszuschließenden Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Gebäude bewohnender oder brütender Arten ergänzt. Im weiteren Verfahren wird insbesondere für die artenschutzrechtlich relevanten Arten eine detaillierte Prüfung der möglichen Betroffenheit durchgeführt. Auf Grundlage der dabei gewonnenen Ergebnisse wurden für die Vogelarten Stieglitz und Girlitz

gen.

Weiterhin sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, dass an Neubauten künstliche Einbauquartiere für Fledermäuse geschaffen werden durch den Einbau von Nistkästen oder Niststeinen. Hierbei sind auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Die Anzahl ist im weiteren Verfahren noch festzulegen laut des Fachgutachtens Naturschutz, Seite 36, Götte Landschaftsarchitekten GmbH. Darüber hinaus sieht das Gutachten vor, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entwickeln sind im weiteren Verfahren.

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

Für die Vogelarten mit mind. ungünstigem Erhaltungszustand (hier Gitter, Klappergrasmücke und Stieglitz) sind entsprechend des Gutachtens vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. Gebüsche und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten. Der aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erhaltende Gehölzbestand sollte auch im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Außerdem muss ein Nahrungsangebot geschaffen werden durch die Anlage von Grünflächen mit Stauden, Sträuchern und Bäumen. Darauf wird im Fachgutachten Naturschutz ebenfalls hingewiesen.

erforderliche CEF-Maßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind bei der weiteren Projektentwicklung zu beachten, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen zu vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind in jedem Falle auch auf Vorhabenebene zu berücksichtigen (erforderliche Umweltbaubegleitung im Rahmen der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen). Der Einbau künstlicher Quartiere und Niststätten ist aus Arten-schutzsicht zu empfehlen, eine rechtliche Verpflichtung hierzu besteht aber nach derzeitigen Kenntnisstand nicht.

5. Den Anregungen wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Für die genannten Vogelarten werden Art-für-Art-Prüfungen durchgeführt (saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Auf Grundlage der dabei gewonnenen Ergebnisse werden erforderliche CEF-Maßnahmen definiert, die bei der weiteren Projektentwicklung zu beachten sind, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen zu vermeiden. CEF-Maßnahmen für den Stieglitz und den Gitter werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Die Gehölze im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als naturnaher Uferbereich anzusehen und unterliegen als geschütztes Biotop dem § 30 BNatSchG. Der Bereich wurde als Fläche für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für die Klappergrasmücke wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt (vgl. Anlage zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. N101 „PHRIX“).

Vor allem der Bereich südlich der Bebauung kann als Lebensraum für die genannten Vogelarten dienen. Durch die vorgesehene Entwicklung in der festge-

setzten Maßnahmenfläche soll der Erhaltungszustand der genannten Arten gesichert werden.

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

Gemäß mündlicher Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege werden alle zum Erhalt vorgesehenen Gebäude als Einzeldenkmale eingestuft. Schriftlich liegt dies bisher zum Haus 01 vor.

Es habe intensive Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege zum Umgang mit den Gebäuden stattgefunden. Im Hinblick z.B. auf Festsetzungen zur Höhe der Neubauten, deren Dachausbildung, Dachaufbauten Neu- und Altbauden, Dacheingriffe, Dachdeckung, Dachflächen als Gründächer, Anbringen von Solar- und Photovoltaik, Fassaden gestaltung, Gestaltung der Außenflächen usw. verweisen wir daher auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege.

Folgende Anmerkungen/ Kennzeichnungen bitten wir aufzunehmen:

- Kennzeichnung denkmalgeschützter Gebäude
- Kennzeichnung der Gebäude in der Umgebung von Kulturdenkmälern
- Kennzeichnung der denkmal geschützen Grünzone (falls vom Landesamt für Denkmalpflege ausgewiesen)
- Anmerkung: Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmal rechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neubauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.
- Anmerkung: Grundsätzlich sind die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten. Ein Abbruch der Gebäude ist ausgeschlossen. Dies ist in den

6. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen der Bebauungs- Freianlagen sowie erster Baugenehmigungsplanungen erfolgten umfangreiche Abstimmungen zum Denkmalschutz. Die Bebauungsplanung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Die denkmalgeschützten Gebäude wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet soweit ihre Unterschutzstellung abschließend vom Landesamt für Denkmalpflege bestätigt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die Unterschutzstellung der denkmalgeschützten Gebäude lediglich nachrichtlich übernommen werden. Außerdem kann die Art der Nutzung, die Höhe baulicher Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bzw. -linien festgesetzt werden. Über einen Abbruch- bzw. Nicht-Abbruch der Gebäude muss nach Denkmalschutzrecht bzw. Bauordnungsrecht entschieden werden. Für eine Festsetzung zur Versagung einer Abbruchgenehmigung im Bebauungsplan fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage.

Die bestehenden denkmalgeschützten bzw. zu erhaltenden nicht geschützten Gebäude werden künftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der wegen der Altlastenproblematik geringen Grün ausstattung sind wohnungsbezogene Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Dachterrassen erforderlich. Daher wurden bei der Festsetzung von Baulinien- bzw. grenzen entsprechende geringfügige Spielräume bzw. Überschreitungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Gebäudeoberkante über NHN bezogen auf die Firsthöhe bzw. die Attika (je nach Dachform) festgesetzt.

Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Bafenster im Bereich denkmalgeschützter Gebäude:

- Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sollten die Bafenster nicht größer als der vorhandene Bestand ausgewiesen werden. Baugrenzen und Ausnutzungen für die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen sind entsprechend dem vorhandenen Bestand festzusetzen, Anbauten an die denkmalgeschützten Gebäude sind nicht möglich.

Grundsätzlich empfehlen wir

- die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen auf eine NN Höhe zu beziehen

den Begriff Trauhöhe exakt zu definieren und zeichnerisch darzustellen.

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

Für geplante Eingriffe im Außenbereich ist eine Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung vorzunehmen.

8. Zu den Erhaltungszielen und zum Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Für das Vogelschutzgebiet „Untermainschleuse“ ist im weiteren Verfahren zu klären, ob mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

7. Der Anregung wird gefolgt.

Für den im Außenbereich gelegenen Teil des Geltungsbereichs wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung erstellt.

8. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Einschätzungen zu möglichen Betroffenheiten des VS-Gebiets „Untermainschleuse“ und des südlich des Mains gelegenen FFH-Gebiets „Kelsterbacher Wald“ vorgenommen. Danach wird davon ausgegangen, dass durch die geplante städtebauliche Entwicklung auf dem Phrix-Areal die gebietsbezogenen Erhaltungsziele der beiden NATURA 2000-Gebiete nicht gefährdet werden.

Folgender Hinweis:

Zu den Belangen des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

Ob es sich bei dem Gehölzbestand am Mainufer um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, wird bei einem Ortstermin mit dem Planungsbüro und der Unteren

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Der Ortstermin ergab, dass lediglich der Gehölzbestand in der südwestlichen Randzone des Geltungsbereichs aufgrund

Naturschutzbehörde noch geklärt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass unabhängige davon für Gehölzentfernungen im Außenbereich in der Regel eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist.

der Artenausstattung und der Struktur als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen ist. Entsprechend wurde dieser Bereich im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zum Erhalt belegt und auf den Schutzstatus hingewiesen.

**T 8 Landesamt für Denkmalpflege –
hessenARCHÄOLOGIE**

Scheiben vom 31.01.2017

Folgende Anregungen und Bedenken
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

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

Beschlussvorschlag:

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.

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.

**T 9 Regierungspräsidium Darmstadt, Dez.
3/31.2**

Scheiben vom 08.02.2017

Folgende Anregungen und Bedenken
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Zu den Erhaltungszielen und zum Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Das Vogelschutzgebiet DE 5916-402 „Untermainschleusen“ befindet sich unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich. Da Aussagen zur Verträglichkeit der Planung mit den gebietsbezogenen Erhaltungszielen noch fehlen, müssen diese noch zwingend ergänzt werden.

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

Ich rege an, die vom schalltechnischen Gutachter FRITZ GmbH im Bericht Nr. 15272-ASS-1, Stand 23.06.2016 dargelegten Lärminderungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen und die Einhaltung sicherzustellen.

3. Zu den Belangen des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB):

Teilbereiche der o.g. Maßnahme befinden sich im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains (StAnz. 49/01 vom 03.12.01). Der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten. Sollte die vorhandene Altlast nicht entfernt sondern überdeckt werden, ist auch der dadurch in Anspruch genommene zusätzliche Retentionsraum

Beschlussvorschlag:

1. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Einschätzungen zu möglichen Betroffenheiten des VS-Gebiets „Untermainschleuse“ und des südlich des Mains gelegenen FFH-Gebiets „Kelsterbacher Wald“ vorgenommen. Danach wird davon ausgegangen, dass durch die geplante städtebauliche Entwicklung auf dem Phrix-Areal die gebietsbezogenen Erhaltungsziele der beiden NATURA 2000-Gebiete nicht gefährdet werden.

2. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die in der aktualisierten Fassung der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 24.10.2017 vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen wurden soweit nötig in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

3. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt. Im Rahmen des Bebauungsplans „Phrix“ ist vorgesehen, dass das bestehende Baugebiet einer neuen Nutzung

gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auszugleichen. Die notwendigen Berechnungen und Ausgleichsmaßnahmen hierzu sind mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen.

zugeführt wird. Es ist des Weiteren vorgesehen Gebäude nach den §§ 30 bzw. 33 BauGB zu errichten bzw. zu erweitern. Daher greifen hier die Schutzvorschriften des § 78 Abs. 1 WHG und es ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG notwendig. Gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung bestehen seitens der zuständigen Behörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die Genehmigung wird voraussichtlich zeitnah erteilt. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Vorhabenträger am 22.11.2017 gestellt. Das Retentionsraumvolumen bleibt vollumfänglich erhalten. Der Hinweis zum Abstimmungserfordernis mit der Oberen Wasserbehörde wurde zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung ist zwischenzeitlich erfolgt (siehe Protokoll zum Abstimmungstermin am 20.04.2017).

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

Die Planung der RW-Kanalisation ist mit meinem Dezernat 41.3 abzustimmen

4. Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die Planung der RW-Kanalisation wird mit dem Dezernat 41.3 abgestimmt.

Folgende Hinweise:

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

Im Hinblick auf die Dichtewerte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Ziel Z3.4.1-9) verweise ich auf ein Schreiben meines Dezernates vom 4. Juli 2016, mit dem Ihnen ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben wurde, sowie auf die jüngste Rechtsprechung. Wie ich Ihnen bereits auch telefonisch erläutert habe, ist im weiteren Verfahren entsprechend meines Schreibens vom 4. Juli 2016 eine Betrachtung zu Ziel Z3.4.1-9 anzustellen. Erst auf dieser Grundlage kann darüber entschieden werden, ob das Vorhaben diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist oder nicht. Das für Sie tätige Planungsbüro hat bereits erste Rückfragen zu dieser Betrachtung an mich gerichtet. Selbstverständlich kann diese Thematik auch in einem weiteren Ge-

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 hat mit Ziel Z3.4.1-9 Vorgaben für die in den einzelnen Siedlungstypen einzuhaltenden Dichtewerte entwickelt.

Die vom RP Darmstadt angesprochene Betrachtung zu Ziel Z3.4.1-9 wurde mittlerweile unter Berücksichtigung des vom RP Darmstadt zur Verfügung gestellten Prüfschemas für regionalplanerische Dichtewerte erarbeitet. Das Plangebiet ist dem Siedlungstyp „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ mit der Dichtevorgabe 35 bis 50 Wohneinheiten je ha zuzuordnen. Für den oberen Dichtewert

spräch erörtert werden. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mich für das weitere Verfahren vor, da der Planung bislang noch Planblatt und textliche Festlegungen in ausgearbeiteter Form fehlen.“

gelten keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen, der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Die Rahmenplanfläche liegt unmittelbar am Nordufer des Mains und reicht ca. 165 m nach Norden. Sie schließt den gemischt genutzten Ortskern Okriftels zum nach Süd-Westen gelegenen Gewerbegebiet hin ab. Das Plangebiet ist im Norden durch die Rheinstraße, im Westen ebenfalls durch die Rheinstraße bzw. Flurstück 72/4 und 129/10, im Osten durch die Kirchgrabenstraße und im Süden durch das Mainufer begrenzt. Gemäß des Prüfschemas des RP Darmstadt kann erst ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit eigenständig bewertet werden muss. Da der Geltungsbereich des Bauungsplans N101 lediglich ca. 4 ha. umfasst, wird nachfolgend auch die Umgebung des Bebauungsplans in die Bewertung miteinbezogen.

Der in der Umgebung des Bebauungsplanes zu betrachtende Raum wurde zum einen anhand von städtebaulichen Kriterien als auch unter zu Hilfenahme der Meldedaten 2011 (Kachelrasterdaten) gewählt. Zunächst wurden nur die direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche einbezogen. In einer alternativen Betrachtung wurde der Untersuchungsraum erweitert. Die Umgebung zeigt ein relativ homogenes Bild mit einigen „Ausreißern“, also mit höher bzw. geringer verdichteten Bereichen. Dieses Bild bleibt auch stabil wenn man den Untersuchungsraum erweitert. Unter Einbeziehung der geplanten Wohneinheiten auf dem „Phrix“ Gelände ergibt sich ein Mittelwert von ca. 41 Wohneinheiten je ha und bei einer Erweiterung des Betrachtungsraums von ca. 39 Wohneinheiten je ha.

Die durch das Ziele Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte (35 bis 50 Wohneinheiten je ha) werden unter Berücksichtigung der

vorhandenen Dichte der Umgebung und der Dichtewerte, die aus dem Rahmenplan „Phrix“ resultieren bzw. im Bebauungsplans festgesetzt werden sollen voraussichtlich eingehalten. Bei einer reinen Betrachtung des Plangebiets werden die vorgegebenen Dichtewerte allerdings überschritten. Aufgrund eines rechtlich einwandfreien Vorgehens hat sich die Stadt Hattersheim entschieden einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG und § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N101 „Phrix“ zu stellen. Damit soll die Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung zweifellos entsprechen und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB ausreichend berücksichtigen. Sollte das Zielabweichungsverfahren positiv beschieden werden gilt der Bebauungsplan somit als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

T10 Der Regionalvorstand, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Scheiben vom 09.02.2017

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

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

Die Belange des Radverkehrs sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, dies betrifft vor allem die Zuwegung sowie Querungserfordernisse.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Begründung / Erläuterung:

Die Belange des Radverkehrs, insbesondere die Zuwegung sowie Querungserfordernisse wurden im Bebauungsplan ausreichend beachtet. Es wurden ein Rad- und Fußweg entlang des Mains sowie private Straßenverkehrsflächen und Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht belegt sind, festgesetzt. Diese verbinden den Mainuferweg mit dem Quartier und dem Ortsteil Okriftel.

Folgender Hinweis:

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

Die Fläche (ca. 3,8 ha) [Anm: derzeit ca. 4 ha] ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2010 (RPS/RegFNP 2010) überwiegend als ‚Gemischte Baufläche, Bestand‘ (ca. 2,7 ha), ein kleiner Teil im Westen als ‚Gewerbliche Baufläche, Bestand‘ (ca. 0,3 ha) dargestellt.

Die südlich an die derzeitige Bebauung angrenzende Fläche ist als Grünfläche (ca. 0,5 ha), ‚Ökologisch bedeutsame Flächennutzung‘ (ca. 0,3 ha) mit ‚Vor-rang Natur und Landschaft‘ und ‚Vor-ranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz‘ dargestellt bzw. festgelegt.

Der Bebauungsplan – der überwiegend ein Wohn – und Mischgebiet festsetzt – weicht somit formal vom RPS/RegFNP 2010 ab, da die ‚Gemischte Baufläche, Bestand‘ zu ca. 1,6 ha als Allgemeines Wohngebiet und die ‚Gewerbliche Bau-fläche, Bestand‘ zu ca. 0,3 ha als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen.

Inhaltlich bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Planung, die Umnutzung der ehemaligen Papierfabrik wird begrüßt.

Darüber hinaus ist – unter Berücksichti-gung der Bestandssituation und der Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha im RPS/RegFNP 2010 sowie der Tatsache, dass in Mischbauflächen auch grund-sätzlich Wohnen zulässig ist – auch kein formales RegFNP- Änderungsver-fahren erforderlich.

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird die Flächenänderung angepasst.

II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

N 1 Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

Schreiben vom 09.02.2017

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

N 2 Magistrat der Stadt Raunheim

Schreiben vom 30.01.2017

Es wurden keine Anregungen und Beden-

ken vorgetragen.

III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Es wurden keine Anregungen und Bedenken
vorgetragen.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1 Zeichnerischer Teil:

Ergänzung Maß der baulichen Nutzung:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden Höhen baulicher Anlagen mit dem Bezug über Normalhöhenull (ü. NHN.) festgesetzt.

Ergänzung überbaubare Grundstücksflächen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden bei denkmalgeschützten Gebäuden teilweise eng am Bestand orientierte Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

Ergänzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Fußweg:

Auf Anregung des BUND LV Hessen e.V. bzw. des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde der geplante Rad- und Fußweg entlang des Mains nach Norden verschoben.

Ergänzung Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Auf Anregung des BUND LV Hessen e.V. bzw. des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde ein naturnaher Bereich am Mainufer in Form einer Maßnahmenfläche festgesetzt.

Ergänzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden am Mainufer nach § 30 BNatSchG geschützte Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

Ergänzung Nachrichtliche Übernahmen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden die denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich übernommen.

2 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften:

Ergänzung Maß der baulichen Nutzung:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden Höhen baulicher Anlagen mit dem Bezug über Normalhöhenull festgesetzt.

Ergänzung Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden bei denkmalgeschützten Gebäuden teilweise eng am Bestand orientiert.

tierte Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

Ergänzung Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden bei denkmalgeschützten Gebäuden teilweise eng am Bestand orientierte Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

Ergänzung Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Anregung des BUND LV Hessen e.V. bzw. des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde ein naturnaher Bereich am Mainufer in Form der „Maßnahmenfläche Uferstreifen M1“ festgesetzt.

Ergänzung Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden im Fall von Stieglitz und Girlitz vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in der „Maßnahmenfläche Uferstreifen M1“ festgesetzt.

Ergänzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden am Mainufer nach § 30 BNatSchG geschützte Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

Ergänzung Nachrichtliche Übernahmen – Baudenkmalschutz (HDSchG):

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden die denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich übernommen.

Ergänzung Hinweise und Empfehlungen – Bodendenkmalschutz:

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE wurde die Position der archäologischen Fundstellen als Hinweis aufgenommen.

Ergänzung Hinweise und Empfehlungen – Immissionsschutz:

Auf Anregung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement wurde der nicht vorhandene Anspruch auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG als Hinweis aufgenommen.

Ergänzung Hinweise und Empfehlungen – Hochwasserschutz:

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. 3/31.2 wurden die Informationen zum Überschwemmungsgebiet als Hinweis aufgenommen.

Ergänzung Hinweise und Empfehlungen – Naturschutz:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde das Vorhandensein von nach § 30 BNatSchG geschützten Gehölzen auch als Hinweis aufgenommen.

Ergänzung Hinweise und Empfehlungen – Abwasserbeseitigung:

Auf Anregung des Abwasserverbands Main-Taunus wurden die Informationen zur Abwasserbeseitigung als Hinweis aufgenommen.

3 Begründung

Ergänzung Ziffer 3.1.1. – Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010:

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. 3/31.2 wurde der Hinweis zu den Dichtewerten des Regionalplans aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 6.6. – Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden die Informationen zum Denkmalschutz teilweise aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 6.6. – Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege:

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE wurde die Position der archäologischen Fundstellen aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 6.8. – Belange von Natur- und Landschaft, Freiraumplanung:

Auf Anregung des BUND LV Hessen e.V. sowie des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden ein naturnaher Bereich am Mainufer aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 6.8. – Belange von Natur und Landschaft, Freiraumplanung:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde der Erhalt des Gehölzbestands am Mainufer aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 6.8. – Belange von Natur und Landschaft, Freiraumplanung:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt sowie des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. 3/31.2 wurde die Verträglichkeit des VSG „Untermainschleusen“ mit der Planung geprüft.

Ergänzung Ziffer 6.9.1. – Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde die hessische Kompensationsverordnung bei der Bilanzierung angewendet.

Ergänzung Ziffer 6.12. – Belange der Ver- und Entsorgung

Auf Anregung des Abwasserverbands Main-Taunus wurden die Informationen zur Schmutzwassereinleitmenge sowie zur Einleitung des Niederschlagswassers aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 6.15. – Wasserwirtschaftliche Belange

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. 3/31.2 wurden die Informationen zum Überschwemmungsgebiet aufgenommen.

Ergänzung Ziffer 7.1.2. – Maß der baulichen Nutzung:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden Höhen baulicher Anlagen mit dem Bezug über Normalhöhenull festgesetzt.

Ergänzung Ziffer 7.1.3. – Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden bei denkmalgeschützten Gebäuden teilweise eng am Bestand orientierte Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

Ergänzung Ziffer 7.1.4. – Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden bei denkmalgeschützten Gebäuden teilweise eng am Bestand orientierte Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

Ergänzung Ziffer 7.1.9. – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Auf Anregung des BUND LV Hessen e.V. bzw. des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde ein naturnaher Bereich am Mainufer in Form der Maßnahmenfläche M1 festgesetzt.

Ergänzung Ziffer 7.1.9. – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden im Fall von Stieglitz und Grlitz vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in der Maßnahmenfläche M1 festgesetzt.

Ergänzung Ziffer 7.1.13. – Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden am Mainufer nach § 30 BNatSchG geschützte Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

Ergänzung Umweltbericht:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Amt für den ländlichen Raum wurde die Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizits im Rahmen des Umweltberichts aufgenommen.

Ergänzung Umweltbericht:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in den Umweltbericht aufgenommen bzw. im Fall von Stieglitz und Girstlitz festgesetzt.

Ergänzung Umweltbericht:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde die Kompensationsverordnung bei der Bilanzierung angewendet.

Ergänzung Umweltbericht:

Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde die Verträglichkeit des VSG „Untermainschleuse“ mit der Planung im Rahmen des Umweltberichts geprüft.