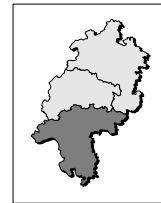


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 83.0

20.11.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 07.12.2018 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -6-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Gebiet: „Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. IV-2018-59 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regierungspräsidium Darmstadt
Frau Dr. Zeiß
Dezernatsleiterin
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

15. November 2018

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Dr. Zeiß,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 15. November 2018 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Groß-Gerau**, Stadtteil Groß-Gerau
Gebiet: "Bau- und Betriebshof am Nordring"
Drucksache Nr. IV-2018-57

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach
Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"
Drucksache Nr. IV-2018-59

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravalzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartswende II"
Drucksache Nr. IV-2018-58

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der

Seite 2 zum Schreiben vom 15. November 2018
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im
Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen: DS-Nr. IV-2018-57
DS-Nr. IV-2018-59
DS-Nr. IV-2018-58



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2018-59

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach
Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach, Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha)

2. Dem Antrag der Stadt Neu-Anspach auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

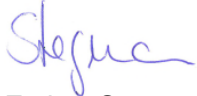
Beschluss

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 15.11.2018

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Neu-Anspach hat einer seitens EDEKA gewünschten Standortverlagerung zwecks Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us) befindet sich im Parallelverfahren. Damit dieser als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Die Stadt Neu-Anspach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Anlage zur Drucksache Nr.

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.

x

Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.

Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

Abteilung Planung		
RV FRM		
Eingang: 19. Juli 2018		
AL	BL-Änd.	BL-GIS
Verkehr	Umwelt	

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- Gewerbeansiedlung

Es soll eine nachhaltige weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt gewährleistet werden, die auch weiterhin eine Ausnutzung der bestehenden guten und modernen Infrastruktur sowie die direkte Verbindung zum Kern der Region mit der Taunusbahn sicherstellt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und der landschaftlich reizvollen Lage stellt sich die Stadt Neu-Anspach als beliebter Wohnstandort dar. In der jüngeren Vergangenheit wurden daher im Rahmen der RVO der Entwicklungsmaßnahme vornehmlich Baugebiete in verdichteter Bauweise mit Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau ausgewiesen (vgl. Baugebiete Mitte-Ost – Nord und –Süd, Mitte A und Mitte B sowie Hochwiese III). Im Rahmen des Vollzugs des letzten größeren Wohngebietes Hochwiese V zeichnete sich jedoch ab, dass in der Stadt Neu-Anspach auch ein Bedarf an aufgelockerten, größer geschnittenen Baugrundstücken besteht. Die Nachfrage dokumentiert sich darüber hinaus an der seit 2002 geführten Interessentenliste für Bauplatzsuchende, die sich auch durch die Realisierung kleinerer Baugebiete mit Abrundungscharakter wie z. B. Am Usweg (2005), Östlicher Ortsrand Westerfeld (2006), Am Inchenberg (2009) oder Michelbacher – Straße Süd (2006/2007) sowie Westerfeld-West 1. BA (2010) und Westerfeld-West 2. BA (2015/2015) bislang nicht erschöpft hat.

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken insbesondere nach Einzel- und Doppelhäusern wurde im Stadtteil Hausen-Arnzbach (Am Tripp) und in Anspach (FLJ-Süd) bedarfsorientiert Bauland in den letzten Jahren ausgewiesen. Diese Flächen waren nicht im Regionalen Flächennutzungsplan erfasst.

Dabei wurde die von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2003 beschlossene künftige Strategie für die Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauland (u.a. Orientierungsgröße der

jährlichen Entwicklung von 10 bis 15 Wohneinheiten) beachtet. Dies reicht nicht mehr aus, um den bekannten Wohnungsbedarf zu decken.

Die Stadt hat auch keinen m² gewerblich entwickelbarer Fläche mehr.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt EDEKA hat Modernisierungsbedarf und genügt auch nicht mehr den wachsenden Kundenansprüchen. Die Stadt Neu-Anspach verfolgt derzeit zwei Ziele: Sicherstellung der Lebensmittelnahversorgung am Standort Feldberg Center und Verlegung des EDEKA-Marktes aus dem Gewerbegebiet Am Burgflecken heraus. Durch diese beiden Modernisierungsvorhaben wird die Nahversorgungsqualität mittel bis langfristig gesichert werden können. Dies steht im Einklang mit den Zielen des in 2015 aufgestellten Einzelhandelskonzeptes.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

ja

bedingt

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Es handelt sich dabei um den 3. Und 4. BA Westerfeld-West und um die Erweiterungsfläche für den Sportplatz Hausen-Arnspach. Beide Projekte sind in Bearbeitung und können deshalb nicht zum Flächenausgleich herangezogen werden.

Weitere Flächen gibt es in Neu-Anspach keine mehr, was angesichts der ungebrochenen Nachfrage sowohl an Wohn- als auch an Gewerbeflächen insgesamt als problematisch für eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung der Kommune angesehen wird.

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

ja

nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

Baulücken

Konversion

Leerstand

Nachverdichtung

Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Auf diese kann mangels Interesse der Grundstückseigentümer nicht zurückgegriffen werden.

Folgende Projekte wurden zur Siedlungs- und Flächenentwicklung abgearbeitet:

- Projekt Überprüfung und Verwertung innerstädtischer Grundbesitz.
Daraus resultieren mehrere beschlossene und sich im Verfahren befindliche Umsetzungen (wie z.B. Kinderspielplatz Pestalozziweg in Geschosswohnungsbau, Stadtteil Anspach, Bolzplatz An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld (barrierefreie Bungalows für Senioren, geplanter Investorenwettbewerb für ein Projekt barrierefreies Wohnen in der Neuen Mitte, Stadtteil Anspach, beschlossene Umwandlung von den beiden Spielplätzen Im Girn und im Weiher)

- Projekt Baulückenkataster

Seit 2011 hat die Stadt parallel zur Ausweisung von Bauland zur Abrundung der Stadtteile im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements auch Baulücken erfasst und die Grundstückseigentümer angesprochen. Es wurde ein Baulückenkataster angelegt, das inzwischen gemeinsam mit dem Regionalverband in 4/2015 auch digital bearbeitet wurde. Seit 2011 konnten ca 20 Baulücken geschlossen werden.

- Projekt Einleitung von Bauleitplanverfahren mit Veränderungssperren in 2014

Von 5 Quartieren mussten mangels Eigentümerinteresse 4 Innenentwicklungspotentiale zurückgestellt werden. Es handelte sich dabei um einen Bereich Nordöstlich Johanneswiesenweg, Stadtteil Anspach; Bereich Südlich Scheibelingsweg, Stadtteil Rod am Berg, Bereich Schulstraße/Langgasse/Pfarrgasse, Stadtteil Anspach und Bereich Saalburgstraße/Taunusstraße/Am Dornstück, Stadtteil Anspach.

Lediglich für den Bereich An der Eisenbahn, Stadtteil Hausen-Arnsbach konnte ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

X Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst?

X Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?

X Fand eine Eigentümeransprache statt?

Erläuterungen dazu s.o.

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

X ja

nein

Bei dem Baugebiet Westerfeld–West handelt es sich um eine Rahmenplanung, die erschließungstechnisch von 3 Bauabschnitten ausgeht. Bei dem Sportplatz Hausen-Arnsbach wurde mit den Vereinen und Bürgern ein Sportentwicklungsplan im Jahre 2009 erarbeitet und verabschiedet. Hier wurde in 2013 bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes Sportgelände Hausen-Arnsbach auf den Weg gebracht.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

ja, aber nur teilweise

X nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Siehe Erläuterungen unter a) und b)

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

ja

nein

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Nein. Sämtliche in den letzten Jahren planungsrechtlich vorbereiteten Baugebiete wurden kurzfristig erschlossen und vermarktet. Der Vollzug der Baugebiete ist im Stadtgebiet deutlich sichtbar.

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

ja

nein

Wenn ja, welche?

Im Zuge der Stellungnahme zum Entwicklungsplan 2015 des damaligen Umlandverbandes wurde von der Gemeindevertretung am 22.09.1997 beschlossen und dem damaligen Umlandverband mit Schreiben vom 26.09.1997 mitgeteilt, dass auf eine weitere große Zuwachsfläche westlich des Baugebietes Hochwiese V gänzlich verzichtet wird. Siehe hierzu Auszug Siedlungsflächen Entwicklungsplan 2015.

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?

ja

nein

Neu-Anspach hat zum Ende 2017 14.711 Einwohner.

Da es hier um die Ausweisung von Gewerbeflächen geht wird darauf hingewiesen, dass zwar im Flächenmonitoring Jahresbericht 2017 eine Gewerbefläche von 4 ha erfasst ist, die inzwischen komplett verkauft ist. Nur in einem Fall wurde noch nicht mit dem Bau begonnen, hier laufen aber schon die Planabstimmungen.

NEU-ANSPACH 13.7.18

Ort / Datum

Unterschrift / Funktionsbezeichnung

Thomas Pauli

Bürgermeister

RegFNP-Formblatt-Flächenausgleich_Edeka 4 von 4

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

Beschluss

(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

wird fachlich empfohlen

wird fachlich nicht empfohlen

Begründung:

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

4. Änderung Stadt Neu-Anspach


Stadtteil Anspach

Gebiet: Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Verlagerung und Vergrößerung des EDEKA-Marktes und bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer Baufläche für gewerbliche Nutzung

Flächenausgleich

Ausnahme

Gebietsgröße

1,9 ha

Zielabweichung

nicht erforderlich

**Stadtverordnetenbeschluss
zur RegFNP-Änderung**

07.02.2018

Parallelverfahren

nein ja, Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us

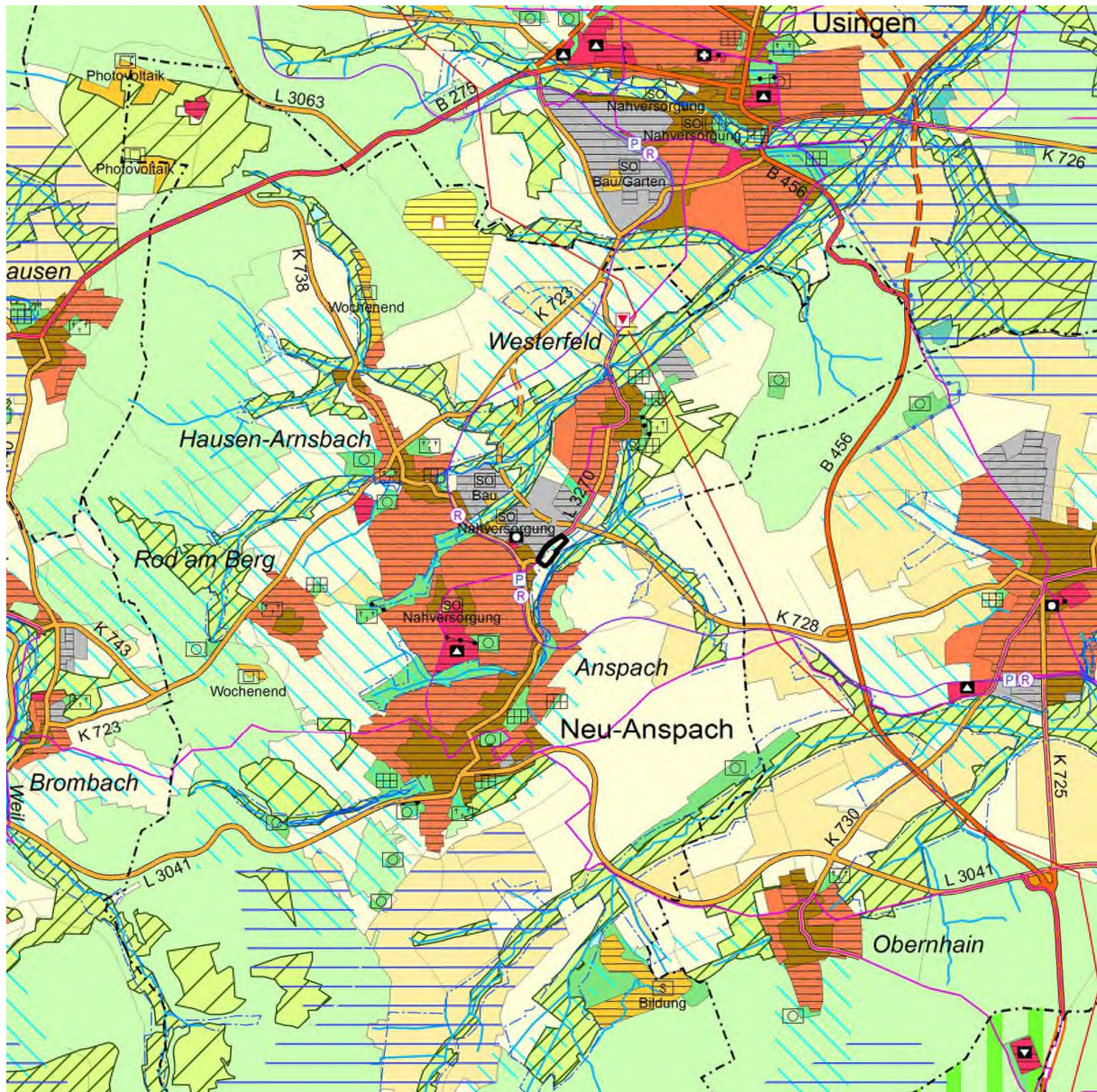
FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

Vorliegende Gutachten

zu Themen: Verkehr
Einzelhandel
Artenschutz

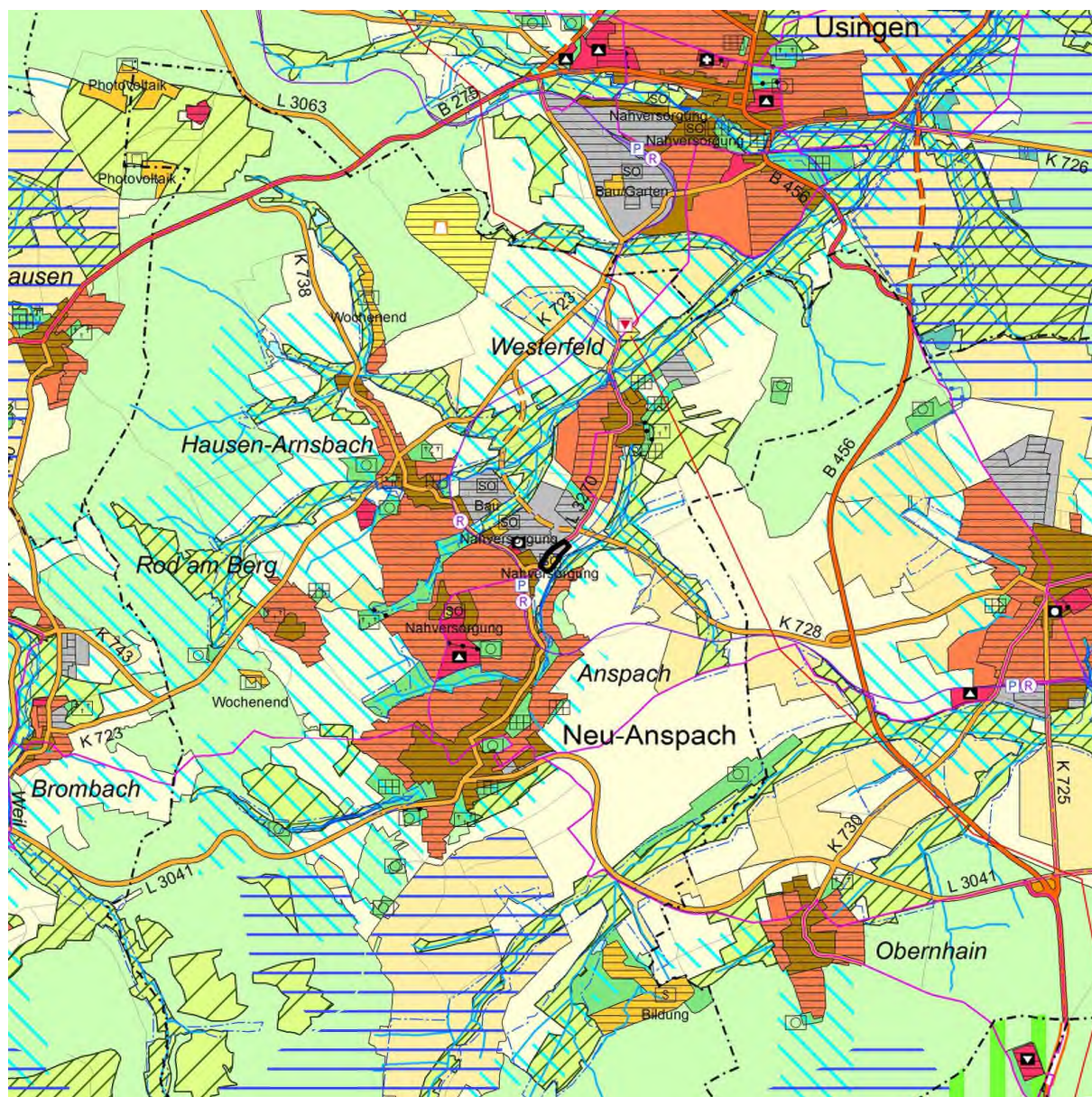
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

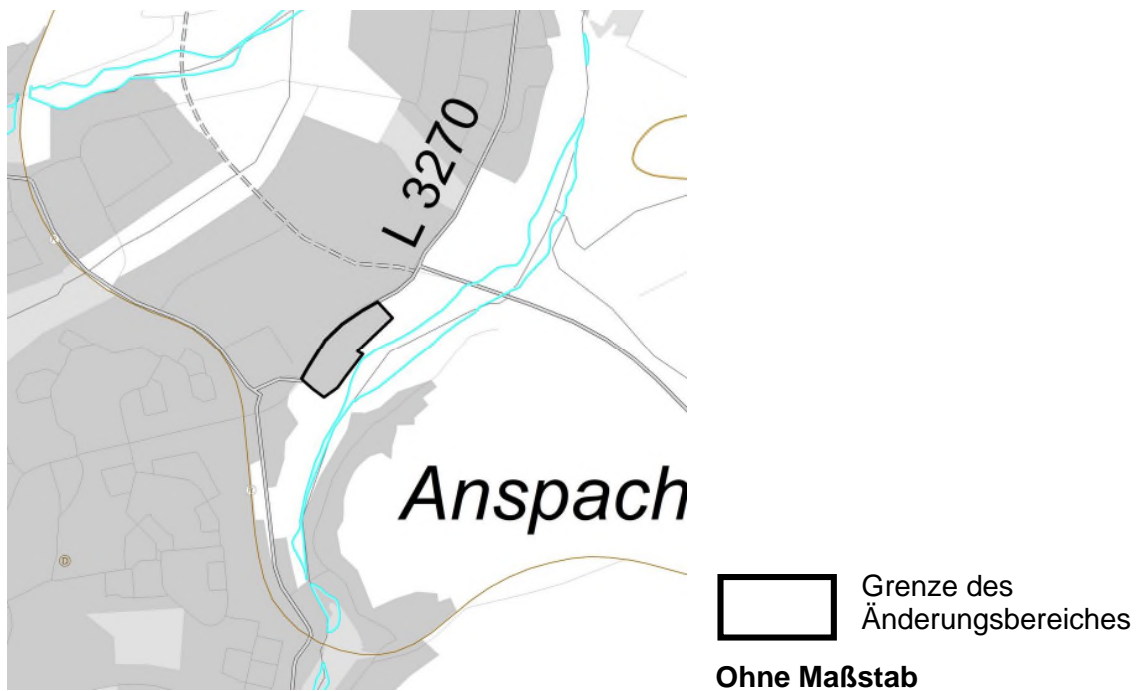


 Grenze des Änderungsbereiches

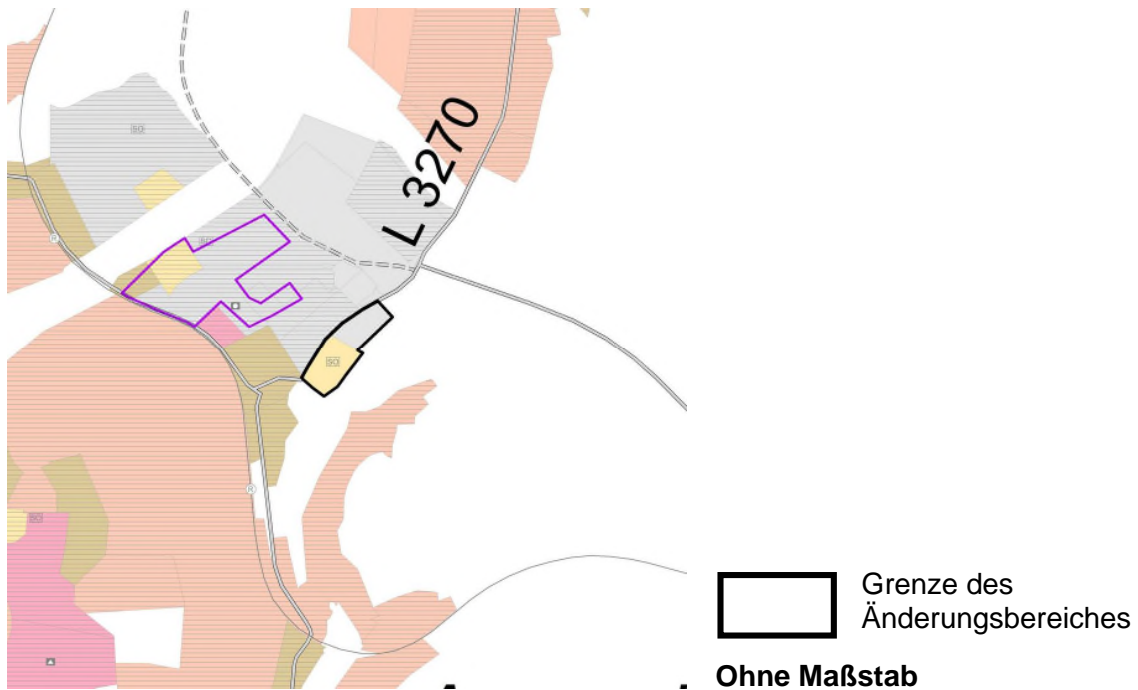
Maßstab: 1 : 50 000

"Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



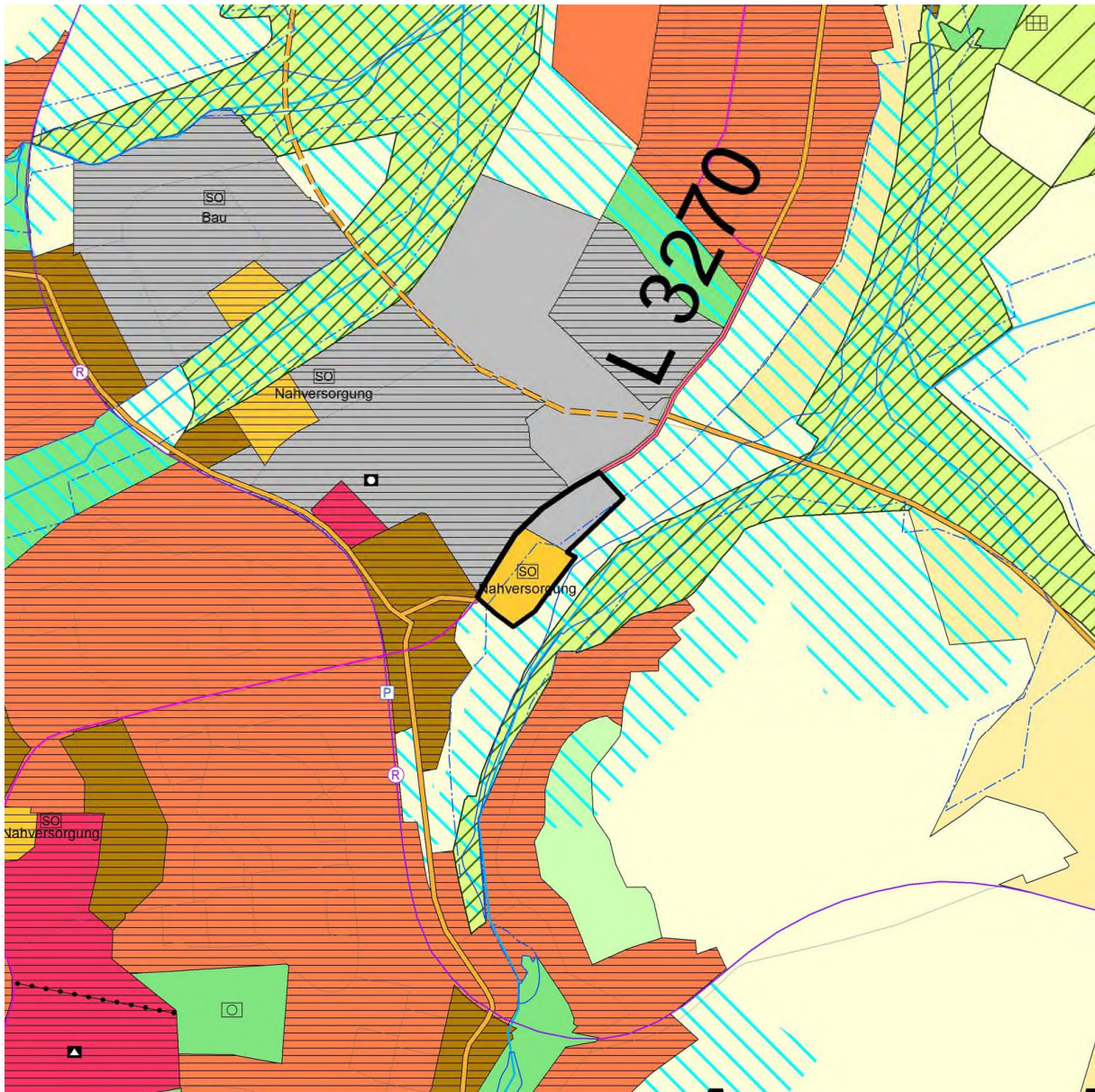
Luftbild (Stand 2015)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	----------------------

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

	Nr. 15.14 PlanzV
--	------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Er liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach und wird im Nordwesten begrenzt durch die Theodor-Heuss-Straße (L 3270) und das angrenzende Gewerbegebiet, im Nordosten durch Ackerflächen, im Südosten durch Grünland und die Talau der Usa und im Südwesten durch Wohnbebauung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Neu-Anspach hat einer seitens EDEKA gewünschten Standortverlagerung zwecks Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Usa) befindet sich im Parallelverfahren. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca.1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet

für vorbeugenden Hochwasserschutz. Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Die „Flächen für die Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird.

Die vorgesehene Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers mit maximal 1950 qm Verkaufsfläche. Gemäß Ziel Z3.4.3-2 gilt: Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig (Zentralitätsgebot). Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen und sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 04.10.2018 sind regionalplanerische Zielfestlegungen von der Planung nicht betroffen. "Die Planung erscheint aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel, da sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Verlagerung des EDEKA-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für die Landwirtschaft kann daher aus regionalplanerischer Sicht befürwortet werden." Ein Zielabweichungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt an die Landesstraße L3270/Theodor-Heuss-Straße.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanes Nr. 60-17-03 „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ (Prof. Norbert Fischer-

Schlemm, „Anschluss des Gewerbegebietes „In der Usa“ und des verlegten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270“, April 2018) erstellt. Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Neuverkehre wurden entsprechend der zukünftigen Nutzungen (Kleingewerbe, Nahversorgung) ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem erfolgte für den geplanten Anschlussknotenpunkt L3270/Verkaufs-/Kleingewerbefläche ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass mit dem erforderlichen Linksabbiegestreifen aus Richtung Westerfeld die zu erwartenden Mehrverkehre aus dem Plangebiet über eine nicht lichtsignalgeregelten Einmündung abgewickelt werden können.

Das Änderungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Haltepunkt „Anspach Bahnhof“ ist fußläufig erreichbar und wird von der Regionalbahnlinie 15 (Brandobendorf – Bad Homburg (-Frankfurt)) bedient. An dem Haltepunkte „Anspach Bahnhof“ befindet sich auch der nächstgelegene Bushaltepunkt.

Durch den parallel zur Landesstraße L3270 verlaufenden Geh- und Radweg, der zudem als überörtliche Fahrradrouten im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, kann das Plangebiet an das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz angebunden werden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Anspach auf einem südost-exponierten Hang am Rand der Usa-Bachau. Die landwirtschaftliche Nutzung ist geprägt durch Acker und Grünland.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Flächen für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Der bestehende EDEKA-Markt liegt im Gewerbegebiet "Am Burgweg" im Bereich eines "Sonstigen Einzelhandelsstandortes" gemäß Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010. Für diesen läuft der Mietvertrag aus. Damit geht die Gefahr der Marktschließung einher. Um dem Modernisierungsbedarf nachzukommen und die Nahversorgungsqualität langfristig zu sichern, ist eine Verlagerung und Erweiterung notwendig. Deshalb wurde ein neuer Standort für einen zeitgemäßen großflächigen Nahversorgungsmarkt inklusive Getränkemarkt und Backshop (Gesamtverkaufsfläche max. 1995 qm) und ausreichend Stellplätzen gesucht. In zentraler Innenbereichslage im Siedlungsbestand und in den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Planungsflächen sind keine geeigneten Flächen verfügbar. Eine 2013 angedachte Verlagerung in das geplante, mittlerweile fast vollständig bebaute Gewerbegebiet "Am Kellerborn" wurde wegen Widerspruch zum Ziel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP (Ausschluss von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel in Gewerbegebieten) nicht weiterverfolgt. Da der neue Standort im Umfeld des derzeit bestehenden EDEKA-Marktes und Einzelhandelsstandortes verbleiben soll, kommt nur ein Standort südlich der Theodor-Heuss-Straße in Frage. Dabei wird hinsichtlich des Zentralitäts- und Integrationsgebotes gemäß Ziel 3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 eine Lage möglichst nah am Schwerpunkt der Wohnbebauung in Anspach bevorzugt. Der nun vorgesehene Standort am Ortsrand des Stadtteils Anspach liegt verkehrsgünstig und relativ zentral hinsichtlich der Erreichbarkeit von den verschiedenen Ortsteilen und dem Bahnhof Anspach und der dortigen Bushaltestelle.

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach 2015 können durch die Flächenvergrößerung und Modernisierung des Angebotes Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen örtlichen Vollsortimentern entstehen. Im Fall einer zusätzlichen Erweiterung von REWE am

Standort Feldberg Center wird eine Schließung des nahegelegenen Nahkaufs im zentralen Versorgungskern Anspach nicht ausgeschlossen. Für die örtlichen Discounter (Aldi, Lidl, Penny) wird durch die stärkere Konkurrenz keine Existenzgefährdung gesehen. Wegen der Nähe zur Heisterbachstraße nach Wehrheim wird die Möglichkeit von Umsatzverlagerungen vom Edeka-Markt in der Ortsmitte Wehrheim gesehen, jedoch keine Bestandsgefährdung.

Da in Neu-Anspach keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, jedoch eine Nachfrage sowie ein Bedarf seitens ortsansässiger Betriebe besteht, ist nördlich an den EDEKA-Standort anschließend eine gewerbliche Baufläche vorgesehen, die über eine gemeinsame Erschließungsstraße an die Theodor-Heuss-Straße angebunden werden kann. Diese kann als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite angesehen werden.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust und Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung der Regenwasserversickerung, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung möglichst weitgehend zu minimieren.

Der Standort an einem Hang am Rand der Usa-Aue ist aus landschaftlicher Sicht nur bedingt geeignet, er wird aber als vertretbar angesehen, da der direkte Auenbereich und Uferbewuchs der Usa nicht berührt wird. Er ist verkehrlich gut angebunden und erreichbar und stellt eine Ergänzung der südlich und nördlich bereits vorhandenen beidseitigen Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße dar. Durch eine qualitätsvolle, ortsangepasste Gestaltung kann so der Ortseingang von Anspach neu definiert werden. Im Rahmen der Bauplanung ist dem Hochwasserschutz durch Bauvorsorg Rechnung zu tragen.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch Überbauung ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung der vorliegenden Planung wird gemäß Beschlussfassung der Stadt Neu-Anspach der gewerblichen Entwicklung und der langfristigen Sicherung einer zeitgemäßen Nahversorgung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen eingeräumt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar. Eine Existenzgefährdung betroffener Landwirte ist aufgrund der geringen Flächengröße unwahrscheinlich. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Theodor-Heuss-Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Die Stadt Neu-Anspach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt, da für die Flächenneuanspruchnahme kein Flächenausgleich geleistet werden kann. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

Ein Flächenausgleich kann nicht geleistet werden, da man sich bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Hinblick auf die Bodenschutzklausel und wegen der langen Phase der durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf das Wohnbaugebiet Westerfeld-West, das im 3. Baubaschnitt entwickelt werden soll, und auf die Ausweisung von Gewerbeflächen zwischen den Stadtteilen Anspach und Westerfeld (Gewerbegebiete Am Burgweg und Am Kellerborn) sowie auf eine Sportplatzweiterungsfläche in Hausen-Arnzbach beschränkt hat. Diese Flächen wurden z.T. bereits umgesetzt bzw. eine entsprechende Nutzung ist in Planung, so dass sie für einen Flächenausgleich nicht zur Verfügung stehen. Genügend große und hinsichtlich der Standorterfordernisse geeignete Flächen stehen im Innenbereich weder für Einzelhandel noch für Gewerbeansiedlung zur Verfügung.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Neu-Anspach hat einer seitens EDEKA gewünschten Standortverlagerung zwecks Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 von "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,9 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,2 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (0,7 ha) geändert.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Be-

triebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet liegt am Rand der Usa-Aue auf einem südost exponierten Hang und ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland). Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Lage im Naturpark Hochtaunus
- teilweise Lage der an den Geltungsbereich des Änderungsgebietes angrenzenden naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- 100% unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Böden mit mittlerer bis hoher Produktionsfunktion (hohes natürliches Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen und hohes Nitratfiltervermögen) / mittelgründige Pseudogley
- Bodenfunktionen gemäß Bodenvierer: gering bis mittel
- Ackerzahlen liegen im Bereich 40-55
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt, unmittelbar westlich davon befindet sich jedoch eine Altablagerung (illegale Ablagerungsstätte Theodor-Heuss-Str., ALTIS-Nr. 434.007.040-000.010).

Wasser

- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- potenzieller Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz der Usa)
- Die Usa verläuft südöstlich des Änderungsgebietes und weist in diesem Bereich eine stark bis deutlich veränderte Gewässerstruktur und eine mäßige biologische Gewässergüte auf.

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- mäßig artenarme, naturschutzfachlich wenig wertvolle Vegetation aufgrund der intensiven Wiesen- und Ackernutzung
- Apfel-Birnbaumreihe im westlichen Wiesenteil, Gehölz- und Heckenstrukturen in den Randbereichen, an der Theodor-Heuss-Straße und südlich angrenzend an das Änderungsgebiet
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2016 (z.T. 2018 aktualisierte) Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Tagfalter und Heuschrecken. Erfasst wurden: 19 Brutvogelarten, wovon das Vorkommen von Star, Feldsperling, Feldlerche (nur im weiteren Untersuchungsgebiet, nicht im Änderungsgebiet), Goldammer, Neuntöter, Grauschnepper besonders hervorzuheben ist, 10 Tagfalterarten, 5 Heuschreckenarten, davon 3 nach Roter Liste Hessen gefährdet. Für 9 Fledermausarten besitzt das Gebiet Bedeutung für die Nahrungssuche. Quartiere wurden nicht vorgefunden und werden im Änderungsgebiet als unwahrscheinlich eingeschätzt. Reptilien und Haselmausvorkommen wurden nicht festgestellt.
- Die Planfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.

Landschaft

- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild insbesondere durch den angrenzenden gehölzbestandenen Auenbereich der Usa
- hohe Einsehbarkeit des Geländes
- geringe Bedeutung für die Erholung, da der Hang zwischen der stark befahrenen Theodor-Heuss-Straße und der Usa nicht durch Wege erschlossen ist

Mensch und seine Gesundheit

- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Theodor-Heuss-Straße. (Dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt.)

Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Vorkommen im Änderungsgebiet bekannt

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Freiflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen
- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion), Ab- und Auftrag (bedingt durch die Hanglage). Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich sind im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu treffen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, dadurch geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Anspach jedoch nicht erheblich sind, da großflächig klimarelevante Flächen angrenzen und das Usatal weiterhin als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet wirken kann.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zum Ergebnis kommt, dass zum Schutz streng geschützte Vogelarten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind innerhalb der an das Änderungsgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die Umsetzung kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortseingangs, Gestaltung eines neuen Ortseingangscharakters durch beidseitige Straßenbebauung

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch den Liefer- und Kundenverkehr des Nahversorgers sowie eine noch nicht näher bestimmte gewerbliche Nutzung, wovon jedoch durch die

Lage und Anordnung keine Wohngebiete unmittelbar betroffen sind. Ein schalltechnisches Gutachten steht noch aus.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Angrenzend an die gewerbliche Baufläche wird im Bebauungsplan eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Vorgesehen ist die Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem artenreichem Feuchtgrünland. Diese Maßnahme kann als aus der "Fläche für die Landwirtschaft" entwickelt angesehen werden. Deshalb wird diese Fläche nicht in das Änderungsgebiet einbezogen. Für das noch verbleibende Biotopwertdefizit werden im Bebauungsplan-Verfahren weitere Maßnahmen erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen

- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsigelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Wegen der benachbarten Altfläche sollte vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten die entsprechenden Fachbehörden zu informieren sind.
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen der Bauplanung
- Festsetzung von Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze, Dachbegrünung
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen und von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen: Extensivierung der an das Änderungsgebiet angrenzenden Feuchtwiese, Installation von Nistkästen, Anlage eines Extensivackers zur Förderung der Feldlärche. Weitere Maßnahmen werden noch erarbeitet.
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe, Gestaltungsvorgaben zur Dachneigung und Dacheindeckung, Werbeanlagen und Einfriedungen

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl ist das Ergebnis von Alternativenprüfungen und Vorabstimmungen, an denen der Regionalverband beteiligt war. Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden, besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Änderung dient der bauleitplanerischen Vorbereitung der EDEKA-Standortverlagerung wegen Auslaufen des Mietvertrages und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort im Gewerbegebiet "Am Burgweg" sowie einer neuen gewerblichen Baufläche, da Neu-Anspach über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) sowie Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Festsetzungen zur Begrünung, Gehölzpflanzung, Gebäudegestaltung und von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1-7 des Quellenverzeichnisses

Quellenangaben

- [1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Vorentwurf, Planstand 17.08.2018, PlanES, Gießen
- [2] Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stand 23.08.2018, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg
- [3] Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes an der Theodor-Heuss-Straße L 3270, Stand 23.04.2018, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen
- [4] Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, 10.12.2015, GMA, Ludwigsburg
- [5] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 11.10.2018
- [6] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [7] Luftbild 2017