

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 100.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 10.10.2014 (HPA) 17.10.2014 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -7- -7-	Anlagen : -2-
---------------------------	---	------------------------------------	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss der Planänderungsverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Frankfurt am Main und die Gemeinde Weilrod**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen (Drucksachen Nr. III 188 und III 190 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid  
Regierungspräsidentin



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. III-188

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 16.07.2014

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederursel und Kalbach  
Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-140 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-128 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-134  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-178 des Regionalvorstandes vom 30.01.2014  
Beschluss Nr. III-159 der Verbandskammer vom 12.03.2014 zu DS III-9 (Offenle-  
gungsbeschluss)

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederursel und Kalbach, Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

## Beschluss-Entwurf

### Regionalvorstand

Dezernat: II

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederursel und Kalbach  
Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-140 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-128 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-134  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-178 des Regionalvorstands vom 30.01.2014  
Beschluss Nr. III-159 der Verbandskammer vom 12.03.2014 zu DS III-9 (Offenle-  
gungsbeschluss)

#### I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederursel und Kalbach, Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.04.2014 bis 02.05.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Frankfurt am Main hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus  
Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Eschborn  
Magistrat der Stadt Hattersheim am Main  
Magistrat der Stadt Karben  
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Maintal  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus  
Magistrat der Stadt Offenbach  
Magistrat der Stadt Raunheim  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel  
Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf  
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn



DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen  
 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte  
 Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
 Deutscher Wetterdienst  
 Die Christengemeinschaft in Hessen  
 Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
 E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilien  
 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
 Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
 Energieversorgung Offenbach EVO AG  
 Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
 Evangelischer Regionalverband Frankfurt  
 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten), K.d.ö.R.  
 Evangelisch-Methodistische Kirche Frankfurt am Main  
 Fachhochschule Frankfurt am Main - University of Applied Sciences, Abt. Forschung  
 Weiterbildung Transfer  
 Forstamt Königstein, Hessen-Forst  
 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten  
 Griechisch-Orthodoxe Metropole von Deutschland  
 Hessenenergie GmbH  
 Hessenwasser GmbH & Co. KG  
 Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
 Hessische Landesbahn GmbH  
 Hessisches Immobilienmanagement  
 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
 HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
 Hochschule für Musik und Darstellende Kunst  
 Johann-Wolfgang-Goethe Universität  
 Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV  
 Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
 LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
 Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
 Landesjagdverband Hessen e.V.  
 Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
 Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
 Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
 Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen  
 Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
 NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH  
 Polizeipräsidium Frankfurt am Main, Abteilung Einsatz, E 13 Verkehrssicherheit  
 RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
 Staatlich technische Überwachung Hessen  
 Städelschule, Staatliche Hochschule für bildende Künste  
 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH  
 STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
 Unitarische Freie Religionsgemeinschaft, Frankfurt am Main  
 Verband Hessischer Fischer e.V.  
 Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
 Wasserverband Kinzig  
 Wasserverband Nidda  
 Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet  
 Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb  
 Zweckverband Naturpark Hochtaunus

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials  
 zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
Syna GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Tennet TSO GmbH  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederursel und Kalbach  
Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

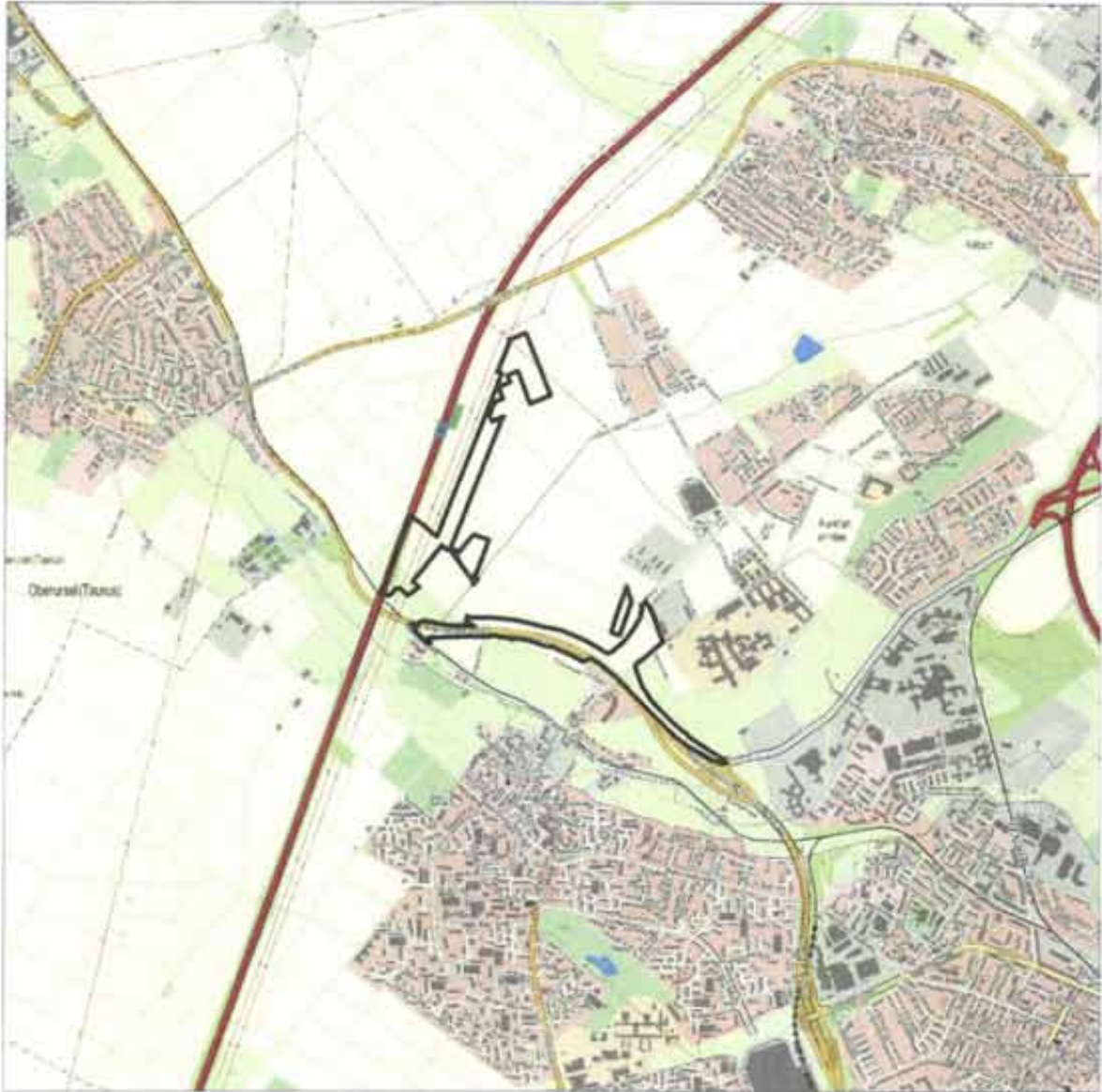


## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



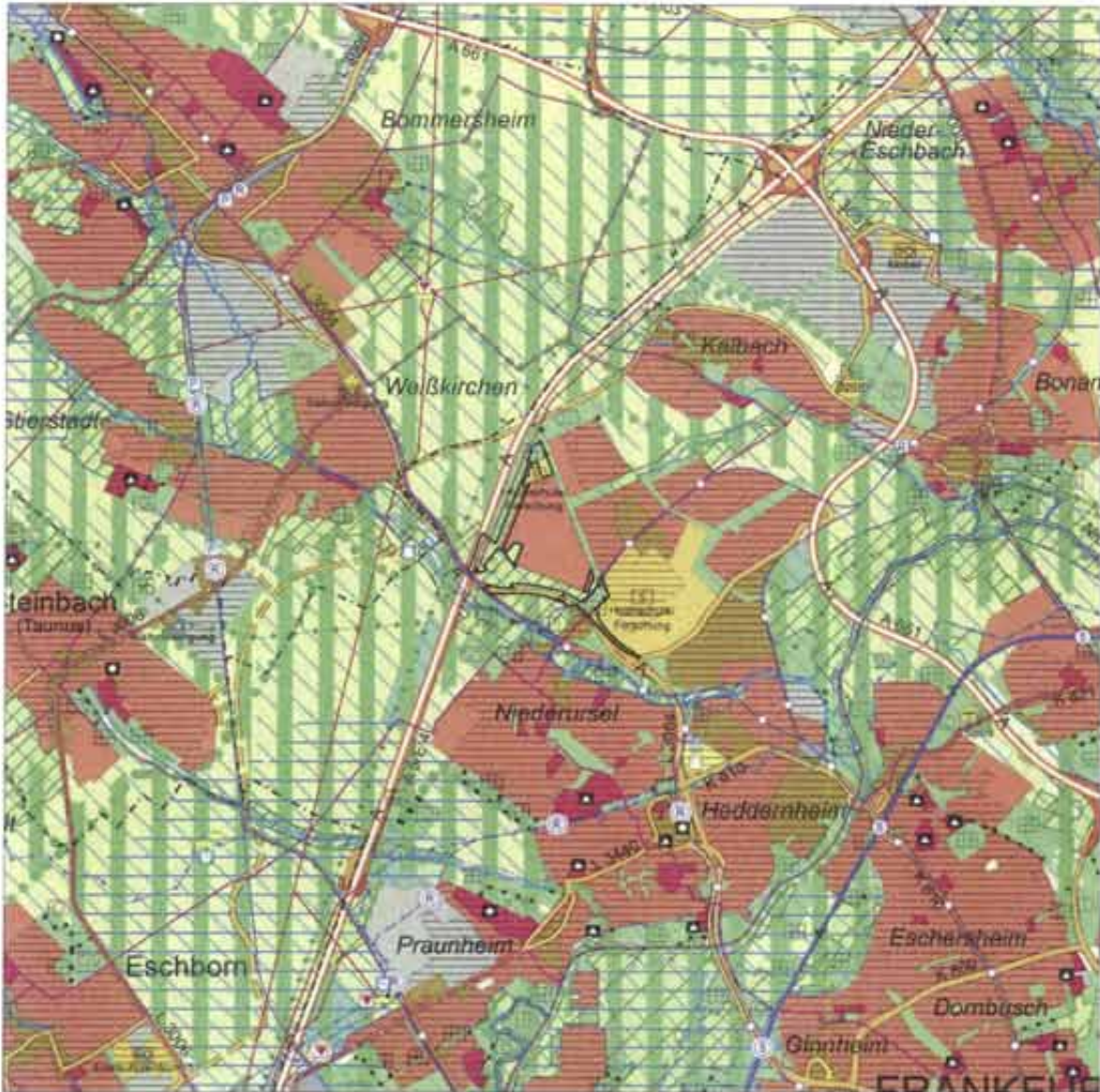
M. 1 : 50 000



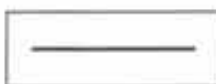
Grenze des Änderungsbereiches



Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Nördlicher Änderungsbereich:

- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,3 ha), „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 0,4 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha) in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ (ca. 1,3 ha)
- „Gewerbliche Baufläche, geplant“
- in „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 1 ha)

Westlicher Änderungsbereich:

- „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“
- in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 2,5 ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Lärmschutzwall an der BAB 5)

in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,8 ha)  
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 1,6 ha) und „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1 ha)  
in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,6 ha)

Südöstlicher Änderungsbereich:

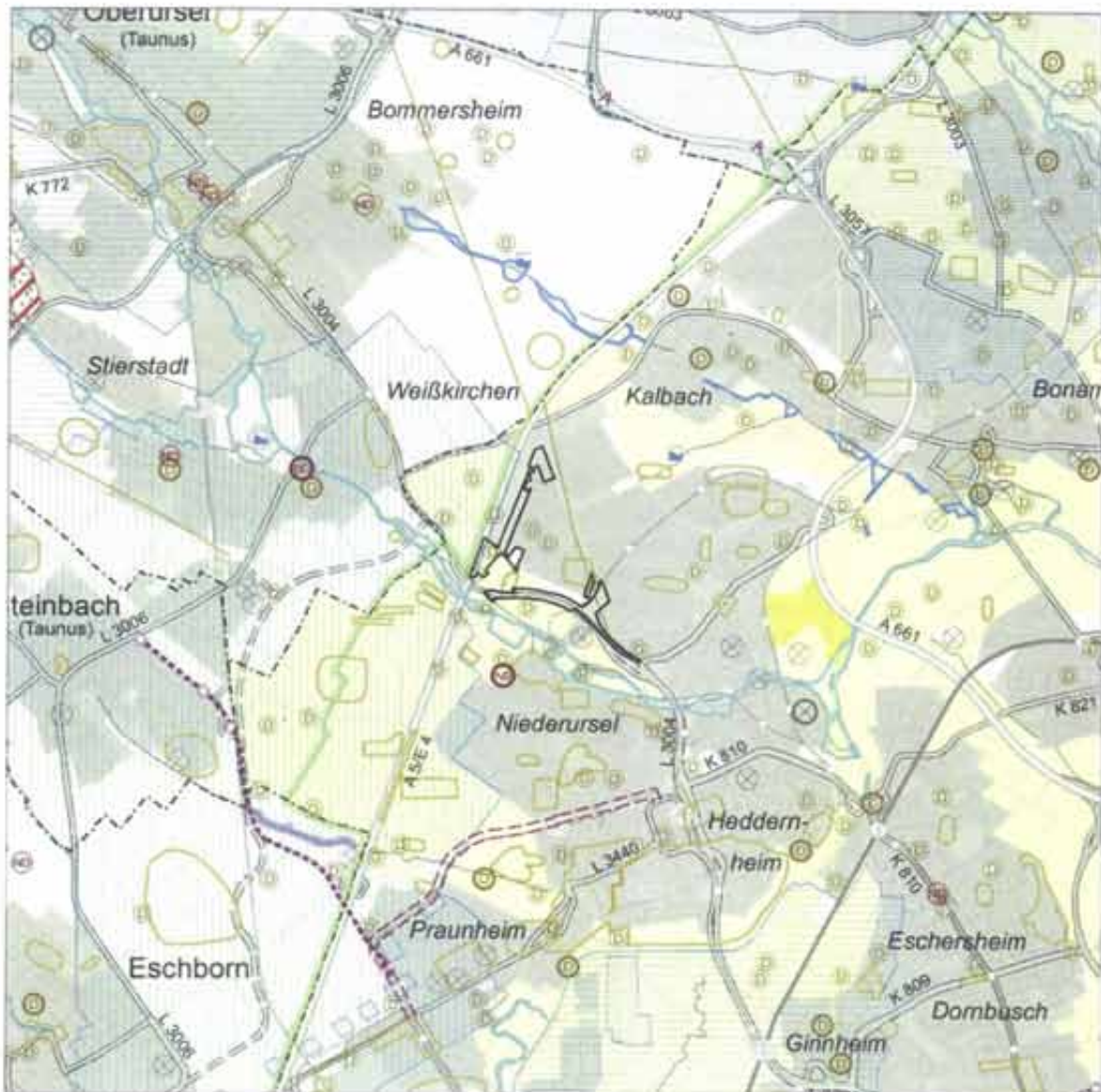
- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,2) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,4 ha)  
in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha)  
- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,5 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 1 ha) und "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 0,5 ha)  
in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ (ca. 2 ha)  
- "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 0,5 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha)  
in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,6 ha)

Südlicher Änderungsbereich entlang der L 3004:

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 3,4 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,9 ha)  
in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 5,3 ha)  
- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,8 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,1 ha)  
in "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 1,9 ha)



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

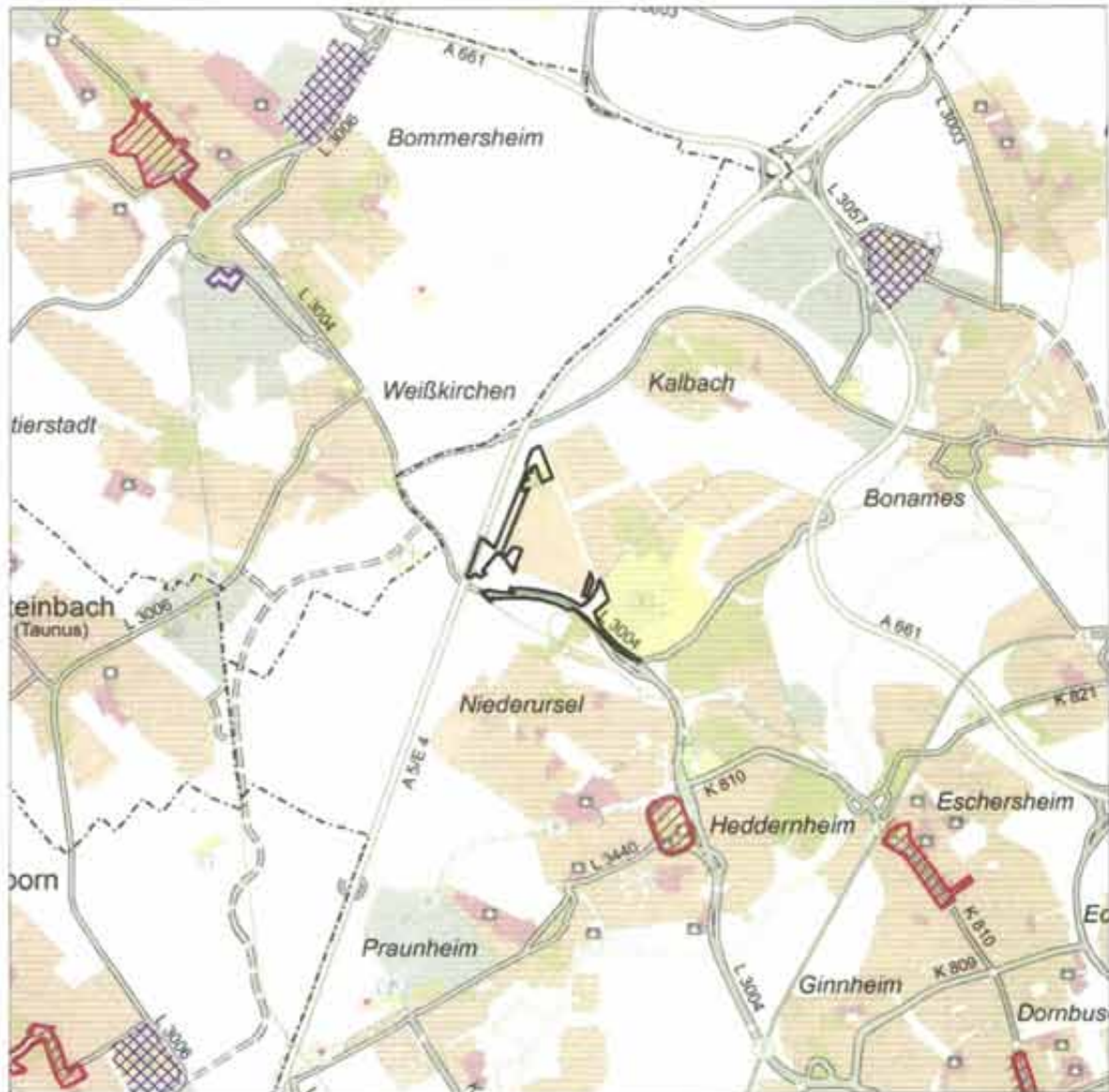


M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches





## Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserschutzbereich, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	§ 2
	Denkmalschutz, innerhaft	§ 2
	Denkmalschutz, punktuell (eins/mehrere)	§ 2
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	§ 2
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	§ 1 Abs. 1

### Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Verorgungskern	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. § 5 Abs. 3 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	§ 5
	Ergänzungsstandort	§ 5
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	§ 5
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungserford. (07/06/2011)

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

- 1 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektronik- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektronik- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektronik- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektronik- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tierhaltung
- 7 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektronik- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tierhaltung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrung- und Genussmittel
- 11 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrung- 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/Züringer (4. Hainbühlanschluss)  
 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-Happo-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honselbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberhausen und dem Rambocker Weg  
 Berusel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Büchel  
 Raunheim: Anschlussrampe von der B 43 zur Fährheimer 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: Güterzuganschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fachsenfurt, Hafenbahnverbindungsplatz Osthafen - Güteufhafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuganschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuganschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Heberheim: Güterzuganschluss Oknibel  
 Kelsterbach: Güterzuganschluss Umpannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



## **Begründung**

zur **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederursel und Kalbach  
Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Riedberg - Niederurseler Hang" in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederursel und Kalbach zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich besteht aus mehreren Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha.

Er liegt im Norden der Stadt Frankfurt zwischen der Autobahn BAB 5 und den bereits realisierten Quartieren "Altkönigblick", "Mitte" und "Universität" des neuen Stadtteils Riedberg. Er wird im Westen begrenzt durch den Lärmschutzwall an der Autobahn, im Norden und Osten durch Grünflächen, Wohnbebauung und Universitätsgebäude und im Süden durch die Rosa-Luxemburg-Straße (L 3004).

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Im Rahmen der Entwicklung des Stadtteils Riedberg wurde der Bebauungsplan Nr. 803 - Am Riedberg mehrfach geändert, unter anderem aufgrund der Änderung der langfristigen Liegenschaftsplanung des Landes Hessen für die Universität. Da im Bereich des Niederurseler Hangs nunmehr lediglich eine Fläche im Norden für universitätsnahe Nutzung vorgesehen ist und die früher vorgehaltenen Flächen entlang der BAB 5 aufgegeben wurden, sollen diese im Rahmen der Entwicklung des letzten zu bebauenden Teilquartiers "Niederurseler Hang" einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Planung für dieses Gebiet wurde 2011 im Sinne eines neuen städtebaulichen Konzeptes umfassend überarbeitet. Deshalb ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Grundlagen anzupassen.

Ein entsprechendes Bebauungsplan-Teiländerungsverfahren Nr. 803 Ä6 - Riedberg - Niederurseler Hang befindet sich im Verfahren (Parallelverfahren). Damit die Änderungen als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden können, ist eine Änderung derzeitiger Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Im nördlichen und südöstlichen Änderungsgebiet erfolgt darüber hinaus eine Anpassung der Darstellungen an die rechtswirksamen Bebauungsplan-Änderungen Nr. Ä4 Riedberg - Altkönigblick und Nr. 803 Ä5 Riedberg - Universität hinsichtlich geplanter Grünflächen - Wohnungsferne Gärten sowie der Sonderbauflächen für die Universität.

Im südlichen Änderungsgebiet wird entsprechend der Realnutzung und der Bebauungsplanung die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung bis an die Rosa-Luxemburgstraße (L 3004) herangeführt.

Nördlicher Änderungsbereich:

- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,3 ha), „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 0,4 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha) in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ (ca. 1,3 ha)
- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 1 ha)

Westlicher Änderungsbereich:

- „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 2,5 ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Lärmschutzwall an der BAB 5) in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,8 ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 1,6 ha) und „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ (ca. 2,6 ha)

Südöstlicher Änderungsbereich:

- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,2) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,4 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha)
- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,5 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 1 ha) und „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 0,5 ha) in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ (ca. 2 ha)
- „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,6 ha)

Südlicher Änderungsbereich entlang der L 3004:

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 3,4 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ (ca. 5,3 ha)
- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,8 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) in „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 1,9 ha)

Anmerkung: Die Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im südlichen Änderungsbereich erstreckt sich nördlich und südlich entlang der L 3004 und ist im RPS/RegFNP 2010 im Maßstab 1:50.000 kaum erkennbar, da sie von der zugunsten der Lesbarkeit überzeichnet dargestellten Straßentrasse überlagert wird.

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Die geplanten Änderungen liegen im Wesentlichen innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, Bestand. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP



dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen.

Teilflächen im südlichen Änderungsgebiet liegen innerhalb der regionalplanerischen Kategorien Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Davon sind durch die vorliegende Änderung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesene Flächen betroffen, die aufgrund ihrer realen Nutzung und der Lage innerhalb eines großflächigen „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ in die „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ integriert werden sollen.

Eine Ergänzung der Ausweisung als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ kann erst im Rahmen einer Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §10 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Da die geplanten Bauflächen bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellt sind und die Änderungen im Wesentlichen geringfügige Umverteilungen in Randbereichen betreffen, ergeben sich hinsichtlich der Verkehrsplanung auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung keine neuen Aspekte.

Die Erschließung der neuen Bauflächen ist über eine Fortführung der "Graf-von-Stauffenberg-Allee", die Anbindung an vorhandene Straßen in den östlich angrenzenden Wohngebieten und eine Anbindung an die Rosa-Luxemburgstraße (L 3004) vorgesehen. Detailfragen der Erschließung, Stellplatzversorgung, Anbindung mit Bussen an die Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs etc. sind durch die vorliegenden Änderungen nicht berührt und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist der nördliche und westliche Teilbereich der Änderung als "Siedlungsflächen" und als "Grünfläche Parkanlage" und zugleich als aus einer rechtswirksamen Planung übernommene "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" ausgewiesen. Teilbereiche der Siedlungsfläche sind nun als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" bzw. - "Parkanlage" vorgesehen. Im südlichen Änderungsgebiet ist "Flächen für die Landbewirtschaftung" (östlich der BAB 5 und entlang der L3004) und "Grünfläche Parkanlage" (nördlich der L 3004) ausgewiesen. Die Änderungen im Bereich der "Flächen für die Landbewirtschaftung" betreffen den Lärmschutzwall an der BAB 5, der wie nördlich angrenzend in die Grünflächendarstellung aufgenommen wird, sowie eine daran angrenzende Restfläche und Flächen an der L 3004 (im Plan überwiegend durch die Straßendarstellung überlagert), die nun im Sinne des Bebauungsplankonzeptes in die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" aufgenommen werden, jedoch ggf. weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden können.

Eine im Landschaftsplan als "Streuobst", "Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG", jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, sowie aus einer rechtswirksamen Planung übernommene "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" ausgewiesene Fläche wird aus der bisherigen geplanten Wohnbaufläche herausgenommen und ebenfalls in die „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ integriert. Im süd-östlichen Änderungsbereich wird eine im Landschaftsplan als "Grünfläche Parkanlage" und zum Teil als aus einer rechtswirksamen Planung übernommene "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" ausgewiesene Fläche in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ geändert.



Der Bereich südlich der geplanten Bebauung liegt im Landschaftsschutzgebiet Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main.

Im Bereich der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung südlich der geplanten Wohnbebauung können Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, vorgesehen werden. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

#### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu der am westlichen Rand des Änderungsgebietes in einer Grünfläche verlaufenden Trasse der Hochspannungsleitung sind der erforderliche Schutzabstand sowie weitere Schutzbestimmungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit der Erweiterung nach Westen rückt die geplante Wohnbebauung näher an die Bundesautobahn A 5, an der bereits ein Lärmschutzwall vorhanden ist.

Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan liefert die aktualisierte Schallimmissionsberechnung für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ein variierendes Belastungsbild, das vor allem von der Nähe zur A5, der Orientierung zu den Haupterschließungen und der Bezugs- beziehungsweise Immissionshöhe beeinflusst wird. Grundsätzlich können die Belastungen, die tagsüber im gesamten Plangebiet vorzufinden sind, sowohl hinsichtlich ihrer Intensität als auch ihrer Struktur als großstadtypisch eingestuft werden. Während die prognostizierte Verkehrslärmbelastung im östlichen Teil des Geltungsbereichs überwiegend von dem gebietsinternen Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraßen herrührt, macht sich weiter nördlich und westlich, insbesondere in den Obergeschossen, deutlich der Einfluss der A5 bemerkbar. Dies führt hier zu einer flächendeckend wahrnehmbaren Geräuschkulisse, die im Hinblick auf die Obergeschosse auch durch eine gezielte Baukörperstellung nicht weiter vermindert werden kann. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Baugebieten des Geltungsbereiches zeigen, dass vor allem wegen der nächtlichen Geräuschkulisse bauliche Schutzvorkehrungen an den Gebäuden vorzusehen sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind unter Punkt B 2.3 aufgeführt.

#### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

In Frankfurt am Main besteht aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung sowie der Wohnungsmarktanalysen und -prognosen ein erhöhter Bedarf an Wohnraum. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Riedberg entsteht ein gemischt genutzter Stadtteil, der sowohl dem Ausbau des naturwissenschaftlichen Campus der Johann Wolfgang Goethe - Universität als auch der Versorgung mit Wohnraum dient. Im Rahmen einer Neuausrichtung der Flächendisposition des Campus Riedberg ergibt sich für einen Teil der bisher für die Universität vorgehaltenen Bauflächen zwischen BAB 5 und geplanter Wohnbebauung die Chance, diese für Wohnnutzung und eine Erweiterung der öffentlichen Grünflächen vorzusehen und somit das Wohnraumangebot zu erhöhen.

Im südöstlichen Änderungsbereich erfolgt im Bereich der Universitätsnutzung eine Anpassung der Darstellung, da hier die seitens der Universität genutzten und gestalteten Flächen bis an die L 3004 heranreichen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind.

Die vorgesehenen Flächen für wohnungsferne Gärten stellen Ersatzstandorte für an anderer Stelle zugunsten von baulicher Entwicklung entfallene Gärten dar.



Die übrigen Änderungen stellen z. T. eine Anpassung an die Realnutzung dar bzw. entsprechen der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 803 Ä6, den Landschaftsraum zwischen der neuen Wohnbebauung und der L 3004 vorrangig als ökologisch bedeutsamen Freiraum zu erhalten und weiter zu entwickeln.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Da die Planung für das Teilquartier "Niederurseler Hang" des Stadtteils Riedberg 2011 umfassend überarbeitet wurde, ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Grundlagen anzupassen. Damit die entsprechenden Bebauungsplan-Änderungen (Teiländerungsverfahren Nr. 803 Ä6 - Riedberg - Niederurseler Hang im Parallelverfahren) als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden können, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Im nördlichen und südöstlichen Bereich des Änderungsgebietes erfolgt darüber hinaus eine Anpassung der Darstellungen an die rechtswirksamen Bebauungsplan-Änderungen Nr. Ä4 Riedberg - Altkönigblick und Nr. 803 Ä5 Riedberg - Universität hinsichtlich geplanter Grünflächen für wohnungsferne Gärten sowie der Sonderbauflächen für die Universität.

Im südlichen Änderungsgebiet wird entsprechend der Realnutzung und der Bebauungsplanung die „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ bis an die Rosa-Luxemburgstraße (L 3004) herangeführt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die Darstellungen wie folgt geändert:

Nördlicher Änderungsbereich:

- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,3 ha), „Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant“ (ca. 0,4 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha) in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ (ca. 1,3 ha)
- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 1 ha)

Westlicher Änderungsbereich:

- "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 2,5 ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Lärmschutzwall an der BAB 5) in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,8 ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 1,6 ha) und „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,6 ha)

Südöstlicher Änderungsbereich:

- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,2) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,4 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha)
- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,5 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 1 ha) und "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 0,5 ha) in „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ (ca. 2 ha)
- "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 0,5 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,6 ha)

Südlicher Änderungsbereich entlang der L 3004:

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 3,4 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,9 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 5,3 ha)



- „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 1,8 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit  
"Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,1 ha)  
in "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" (ca. 1,9 ha)

## **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BBodSchG § 1, BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, HDSchG § 1, BauGB § 1 Abs. 6**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) 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.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. 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 (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz  
**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

**§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Der nördliche Teil des Änderungsgebietes wird derzeit z.T. bebaut. Die Änderungsflächen im westlichen und südöstlichen Teil werden überwiegend noch landwirtschaftlich als Äcker genutzt. Der Lärmschutzwall an der BAB 5 ist bereits vorhanden. Im südlichen Änderungsgebiet dominieren Wiesen mit Gehölz- und Streuobstbeständen, die sich mit kleinflächigen Ackerflächen abwechseln. Entlang der L 3004 befinden sich teilweise Böschungen mit einem schmalen Gehölzsaum. Am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes liegen zwischen der



L 3004 und den Universitätsgebäuden z.T. mit Streuobst bestandene Flächen, die der Universitätsnutzung zugeordnet sind.

Das Gebiet weist überwiegend Böden mit hoher Produktionsfunktion auf und im südwestlichen Teil Böden mit hoher Lebensraumfunktion (Grünlandstandorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss). Es hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt, aber auch eine hohe Luftschadstoffbelastung insbesondere durch die angrenzende Autobahn und die L 3004.

Der südliche Teil ist geprägt durch Biotope (Streuobst, Gehölze, Grünland), die z.T. nach § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützt sind. Auf Grund der Ausstattung des Gebietes ist von Vorkommen gehölbewohnender Vögel und Fledermäusen auszugehen. Aus dem Jahr 2005 liegt ein Hinweis auf den Steinkauz vor. Nachweise für Feldhamster konnten bisher nicht erbracht werden.

Der südliche Teilbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“. Er weist ein hochwertiges vielfältiges Landschaftsbild auf und hat sowohl ökologisch als auch für die Erholungsnutzung eine hohe Bedeutung. Außerdem befinden sich dort Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlungen) und kulturhistorische Landschaftselemente (Verkehrswege, Saalburgstraße), die Bonifaziusroute sowie im südwestlichen Randbereich ein ehemaliger jüdischer Friedhof.

Das Gebiet ist durch Straßenverkehrslärm belastet und im westlichen Randbereich durch elektromagnetische Felder (Hochspannungsfreileitung 380 /110 KV).

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung ermöglicht eine weitergehende Bebauung mit Universitäts- bzw. Gewerbenutzung am westlichen, nördlichen und südöstlichen Rand des neuen Stadtquartiers mit entsprechenden Auswirkungen durch Flächenversiegelung (Versiegelung von Böden mit hoher Produktionsfunktion, Verringerung der Versickerung von Oberflächenwasser, Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, Verlust von Lebensräume für Flora und Fauna etc.).

Am Südrand der geplanten Wohnbaufläche ist eine Bebauung im Bereich eines geschützten Biotops möglich, während am östlichen Rand eine geringfügig geringere Bebauung im Bereich einer Ackerfläche vorgesehen ist.

Im südlichen Änderungsbereich ist teilweise mit „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Grünfläche Parkanlage“ eine intensivere Flächennutzung mit entsprechenden potenziellen Beeinträchtigungen von Lebensräumen dargestellt als es der realen Nutzung mit Wiese, Gehölz- und Streuobstbeständen entspricht.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Im westlichen Änderungsbereich wird durch eine Reduzierung der bebaubaren Fläche die vorhandene Grünfläche nach Osten erweitert, so dass ein größerer Puffer zwischen BAB 5, Lärmschutzwall, Hochspannungsleitung und geplanter Wohnbebauung entsteht, der sowohl für Ausgleichsmaßnahmen wie auch für Freiraumfunktionen genutzt werden kann.

Im südlichen Teil und im Randbereich der L 3004 entsprechen die Planänderungen z.T. der realen Nutzung (Lärmschutzwall und extensive Flächennutzung mit Gehölzbeständen) sowie ökologischen Entwicklungszielen, wodurch eine Aufwertung sowohl für den Naturhaushalt als auch das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung zu erwarten ist.

Die auf bisher überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen geplanten wohnungsferne Gärten dienen der Erholungsnutzung. Neben möglichen Eingriffen durch die Errichtung von Gartenhütten und Zäunen sowie die Befestigung von Wegen und Sitzplätzen können durch eine intensive, vielfältige Bepflanzung neue Lebensräume geschaffen und das Landschaftsbild bereichert werden.



Durch die im Bereich der geplanten Bauflächen vorgesehenen Änderungen (Wohnen statt Universitätsnutzung im Westen und Universitätsnutzung statt Gewerbe im Norden) ergeben sich keine erheblichen neuen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Planung.

Im südöstlichen Änderungsbereich sind durch die Einbeziehung von Flächen an der L 3004 in die Sonderbaufläche des Universitätscampus keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da diese Darstellung auch die zugehörigen Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Da die Gehölzstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben und eine Erweiterung der Grünflächen stattfindet sind erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten nicht zu erwarten.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-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**

Die zu erwartenden Auswirkungen können im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Gestaltung und ökologischen Kompensation gemindert bzw. ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a.:

- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie den Erhalt von Gehölzbeständen
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser)
- Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden wie z.B. Maßnahmen zum Erosionsschutz, Vermeidung von Bodenverdichtung, Vermeidung von stofflichen Belastungen des Bodens und Grundwassers bei den Bauausführungen

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz vorgesehen bzw. empfohlen:

- hierarchische Organisation des internen Erschließungssystems, Bündelung des gebietsinternen Verkehrsaufkommens und des Verkehrslärms in den Hauptverkehrsstraßen
- gezielte Wahl der Gebäudetypologie, Gebäudeform, Baukörperstellung in Verbindung mit der Grundrissanordnung
- Orientierung schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite hin
- Ausrichtung von Terrassen, Balkone und Loggien auf der lärmabgewandten Seite oder Ausführung als geschlossene Wintergärten
- bauliche und strukturelle Schutzmaßnahmen in und an den Gebäuden entlang der Belastungskorridore gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und ergänzend der VDI Richtlinie 2719 durch den Bauherrn
- passive Schallschutzmaßnahmen: schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen, die ein Lüften der schutzbedürftigen Räume ohne das Öffnen der Fenster erlauben

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Frage, da es sich im Wesentlichen um eine Anpassung von Bauflächen an eine geänderte Planung im Bereich der Universitätsnut-

zung handelt, die die Chance bietet, das zu entwickelnde neuen Stadtquartier "Niederurseler Hang" im Stadtteil Riedberg nach Westen zu erweitern.

Die geplanten Flächen für wohnungsferne Gärten stellen Ersatzstandorte für an anderer Stelle im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Riedberg entfallene Gärten dar, für die eine Nachfrage im räumlichen Zusammenhang mit den neuen Wohnquartieren besteht.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

#### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.



### **B 3.3 Zusammenfassung**

Im Rahmen der Entwicklung des Quartiers "Niederurseler Hang" im neuen Stadtteil Riedberg erfolgt aufgrund geänderter Universitätsflächenplanung und konzeptioneller Neuausrichtung eine Anpassung der Darstellungen hinsichtlich der Wohnbauflächenabgrenzung (Erweiterung nach Westen und geringfügig nach Südosten sowie Herausnahme einer ökologisch bedeutsamen Fläche im Südwesten), eine Ergänzung der Darstellung der Sonderbaufläche Hochschule/Forschung im Norden auf einer bisher geplanten gewerblichen Baufläche sowie eine Heranführung im Süden bis an die L 3004, eine Korrektur der Grünflächendarstellungen (am westlichen Rand Ergänzung im Bereich des Lärmschutzwalls und der Grünfläche Parkanlage, am nördlichen und südöstlichen Rand Darstellung von wohnungsfernen Gärten). Durch die Änderungen werden keine wesentlichen neuen Umweltauswirkungen vorbereitet. Die Bauflächen werden z. T. zugunsten von Grünflächen und ökologisch bedeutsamer Flächennutzung reduziert. Die ökologisch bedeutsame Flächennutzung wird entsprechend der realen Nutzung und der Entwicklungsziele für den Freiraum südlich des Wohnquartiers um Teilflächen ergänzt.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.



## 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederursel und Kalbach Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Tennet TSO GmbH  
Gruppe: TöB

006\_FRA\_B-00849

Dokument vom: 17.04.2014  
Dokument-Nr.: S-02064

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Zum oben genannten Vorgang haben wir bereits mit Schreiben NLB-dm-ih-ID-9120 vom 16.10.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist nach wie vor gültig. Die Inhalte dieser Stellungnahme wurden bislang nicht in die textliche Festsetzung übernommen. Nach Ihren Aussagen am Telefon am 17.04.2014 sind im Leitungsbereich nur Grünflächen geplant, in der Darstellung, die im Internet veröffentlicht wurde, ist dies nur schwer ersichtlich. In unserer oben genannten Stellungnahme sind auch Auflagen und Hinweise enthalten, die für Grünflächen gelten oder generell innerhalb unserer Leitungsschutzzone einzuhalten sind (z. B. Anpflanzungen, Geländeauffüllung, etc.). Wir fordern Sie deshalb auf, die Inhalte unserer oben genannten Stellungnahme mit in die textliche Festsetzung aufzunehmen und in den Unterlagen auf unsere Leitung hinzuweisen.

In der genannten Stellungnahme vom 16.10.2013 wird darum gebeten, Hinweise und Auflagen bezüglich der am westlichen Rand des Änderungsbereichs verlaufenden Hochspannungsleitung bei der weiteren Bauleitplanung zu beachten und in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung zum Bebauungsplan - soweit erforderlich - einzuarbeiten. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Abständen, Bauhöhe, Ausführung etc. von Bau- und sonstigen Vorhaben (wie Erhöhung des Geländeniveaus, Anpflanzungen etc.), Hinweise auf mögliche Gefahren und Beeinträchtigungen (wie fallende Eisbrocken, Vogelkot) und mögliche Geräusche bei bestimmten Witterungsverhältnissen und auf das Erfordernis der ungehinderten Zugänglichkeit und Durchführbarkeit von Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und Betriebes.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Die genannte Hochspannungsleitung verläuft in einer Grünfläche westlich des Änderungsbereiches. Die Hinweise betreffen die verbindlichen Bauleitplanung und sind im Bebauungsplan Nr. 803 - Am Riedberg berücksichtigt.

Die diesbezügliche Aussage unter Punkt A 7 der Begründung wird bzgl. der Lage in einer Grünfläche und der einzuhaltenden weiteren Schutzbestimmungen wie folgt ergänzt:

Zu der am westlichen Rand des Änderungsgebietes in einer Grünfläche verlaufenden Trasse der Hochspannungsleitung sind der erforderliche Schutzabstand sowie weitere Schutzbestimmungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

## 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederursel und Kalbach Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Fachbereich Ländlicher Raum  
Gruppe: TöB

006\_FRA\_B-00877

Dokument vom: 05.05.2014  
Dokument-Nr.: S-02080

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Für den südlichen Änderungsbereich entlang der L 3004 hatte ich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 04.11.2013 angemerkt, dass dabei in der Kartendarstellung unklar bleibt, wo hier 3,4 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft von einer Änderung in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung betroffen sind.

Es wird hierzu positiv zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB, nunmehr in der textlichen Begründung unter A 3. Anlass und Inhalt der Änderung auf Seite 11 eine Anmerkung mit Erläuterung aufgenommen wurde. Wie in Ihrer Anmerkung dargelegt, ist der Änderungsbereich aufgrund des Maßstabs 1:50.000 des RegFNP kaum erkennbar und zugunsten der Lesbarkeit von der überzeichnend dargestellten Straße überlagert. Hierzu sei angemerkt, dass dies letztendlich, die - nicht nur von meiner Seite — im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in 2007 und 2009 vorgebrachte Kritik an der gewählten Maßstabsebene des RegFNP und der damit verbundenen Lesbarkeit des Planwerks bestätigt.

Die beabsichtigte Änderung von ca. 3,4 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung entlang der L 3004 bitte ich doch insoweit nochmals zu Überdenken, als dass der derzeit im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 803 A6 Riedberg — Niederurseler Hang der Stadt Frankfurt am Main, doch gerade explizit, nach dem Bestand hier gem. § 9 (1) 18 a) BauGB Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft Bedenken zu dieser Änderung.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

Der Bebauungsplan trifft im angesprochenen Änderungsbereich Festsetzungen zur landwirtschaftlichen Nutzung wie auch zum Erhalt des vorhandenen Gehölzbewuchses, die maßstabsbedingt im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht differenziert dargestellt werden können. Die nun vorgesehene Darstellung entspricht dem Gesamtkonzept der ökologisch bedeutsame Flächennutzung in diesem Bereich und schließt gemäß Kapitel 4.5 RPS/RegFNP 2010 eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung nicht aus.



## 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederursel und Kalbach Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2  
Gruppe: TöB

006\_FRA\_B-00882

Dokument vom: 08.05.2014  
Dokument-Nr.: S-02088

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landespflege sowie der Bergaufsicht wird auf folgende Aussagen in der Stellungnahme vom 22. November verwiesen:

"Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass der südliche Änderungsteilbereich das Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone II überlagert. Hier ist eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung vorgesehen, bei der die vorhandenen Gehölzstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben. Diese Nutzung steht der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen, so dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen dieses Vorhaben bestehen. In der weiteren Bebauungsplanung ist bei der Konkretisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen, dass diese der Schutzgebietsverordnung entsprechen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde "

#### Bergaufsicht:

"Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Jener Teil des nördlichen Änderungsbereichs, der künftig für wohnungsferne Gärten und als Hochschul- und Forschungseinrichtung vorgesehen ist, wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert. Die Gefährdungspotenzialkarte des HLUg weist ihn als Verbreitungsgebiet des untertägigen Bergbaus aus. Die genaue Lage sowie den Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten kann ich aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmen."

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wird hinsichtlich des Immissionsschutzes Folgendes mitgeteilt:

Gegen die vorgesehene Änderung der "Sonderbaufläche - Hochschul- und Forschungseinrichtung, geplant" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,1 ha) im westlichen Planbereich bestehen Bedenken. Wie in der Begründung unter Kapitel A7 beschrieben, rückt dadurch die geplante Wohnbebauung näher an die Autobahn A5 heran. Durch den vorhandenen Lärmschutzwall bleiben die Ober-/Dachgeschosse allerdings ungeschützt. Nachweislich werden hier Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag, aber insbesondere in der Nacht in Kauf genommen. Zwar sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgesehen, diese sind aber unzureichend, da sie nicht den erwarteten Schutz bieten. Die Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien/Balkonen) der Menschen, die hier leben sollen, wird erheblich eingeschränkt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein ungestörter Schlaf ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, wie auch in der DIN 18005 angegeben, nicht mehr möglich ist. Ich verweise hierzu ebenfalls auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Frankfurt am Main vom 10. Dezember 2013.

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Ausführungen bezüglich der Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde der Stadt



Frankfurt wurde keine Stellungnahme zur vorliegenden Änderung abgegeben.

Die Hinweise aus Sicht der Bergaufsicht sind im Rahmen der Bebauungsplanung und Bauplanung zu berücksichtigen.

Die genannten Einschränkungen der Lebensqualität durch Lärmbelastung werden auch seitens des Regionalverbandes gesehen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt diese großstadttypischen Einschränkungen seitens der Bewohner zugunsten anderer Standortvorteile in Kauf genommen werden. Die im Bebauungsplan vorgesehen bzw. empfohlenen lärmindernden Maßnahmen sind im Umweltbericht der vorliegenden Änderung unter Punkt B 2.3 dargelegt. Eine weitere detailliertere Auseinandersetzung mit der Problematik zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 obliegt dem Bebauungsplanverfahren sowie der konkreten Bauplanung.

Nur Anschauungsmaterial

# Frankfurt am Main, Niederursel, Kalbach FRA\_006\_O "Riedberg - Niederurseler Hang"

RegFNP-Änderungsverfahren  
(Vorbereitung Offenlagebeschluss)

Gesamtfläche: 20,37 ha

Wohnbaufläche, geplant: 2,05ha

Wohnungserne Gärten: 3,27ha

Parkanlage: 4,13ha

Sonstige Sonderbaufläche, geplant: 3,05ha

Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 7,87ha

erstellt am 07.01.2014

Datengrundlagen

Rechnungsartenrelation,  
Planungsverband Ballungsraum FrankfurtRhein-Main,  
Bildung 1999, Einzelne Nachträge bis 2000.

ATROSB Basis-DLM  
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und  
Geoinformation, Bildung 1997, Einzelne Nachträge bis 2005.  
Landschaftszonen des Umkreisverbandes Frankfurt,  
Stand März 2001

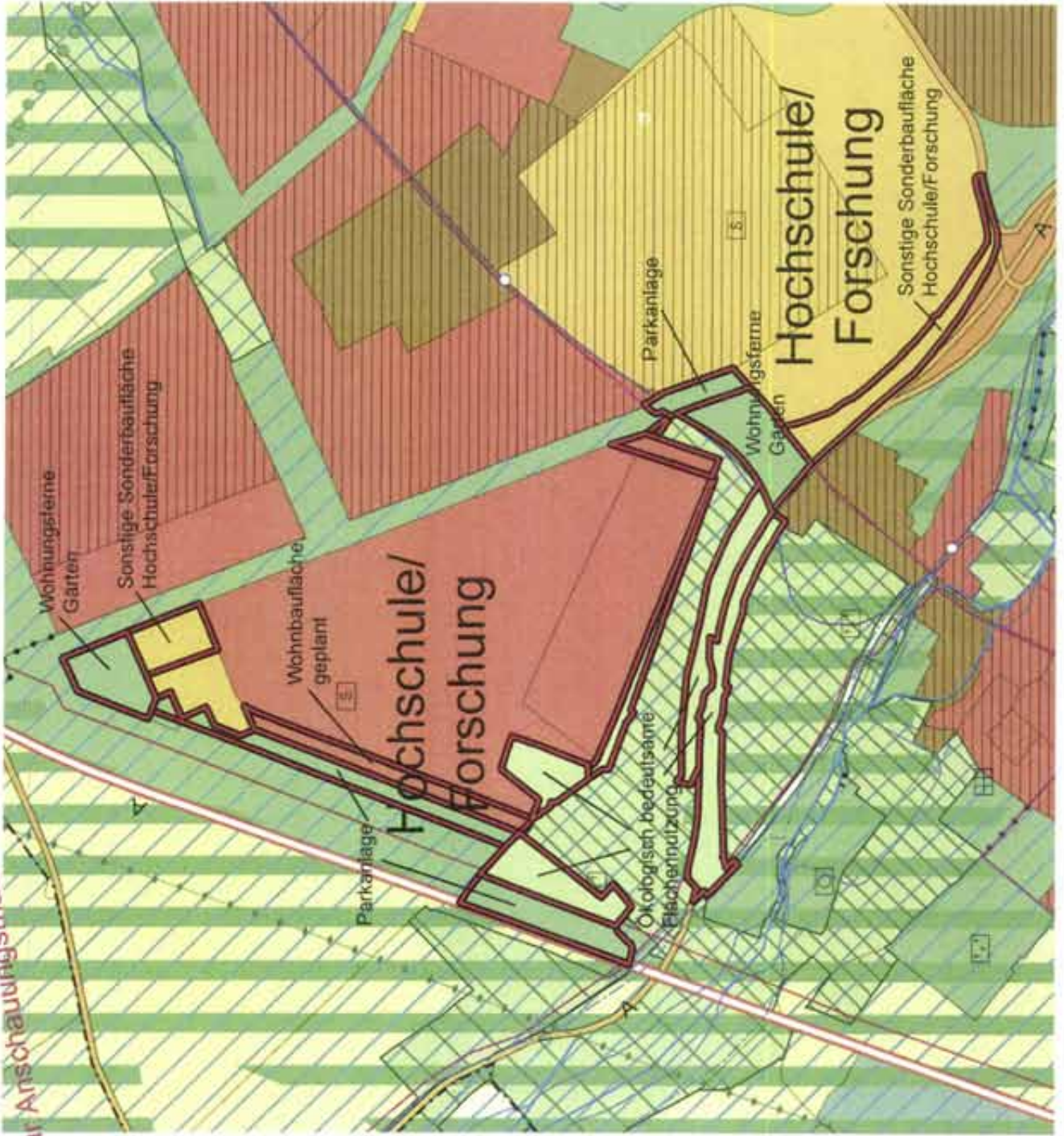
Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum  
FrankfurtRhein-Main, Stand 31.12.2010

Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
FrankfurtRheinMain

RegFNP 2010

Maßstab 1:10.000  
Herausgeber und Druck

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. III-190

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 16.07.2014

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-144 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-131 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-138  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-179 des Regionalvorstandes vom 30.01.2014  
Beschluss Nr. III-160 der Verbandskammer vom 12.03.2014 zu DS III-10 (Offenlegungsbeschluss)

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken, Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27" zur Ergänzung der Darstellung im Bereich der 2 Teilflächen der Weißfläche Nr. 27 wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin



## Beschluss-Entwurf

### Regionalvorstand

Dezernat: II

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-144 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-131 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-138  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-179 des Regionalvorstands vom 30.01.2014  
Beschluss Nr. III-160 der Verbandskammer vom 12.03.2014 zu DS III-10 (Offenlegungsbeschluss)

#### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken, Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27" zur Ergänzung der Darstellung im Bereich der 2 Teilflächen der Weißfläche Nr. 27 wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.04.2014 bis 02.05.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Weilrod hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

**haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems  
Gemeindevorstand der Gemeinde Weilmünster  
Magistrat der Stadt Bad Camberg  
Magistrat der Stadt Usingen

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Grävenwiesbach  
Gemeindevorstand der Gemeinde Selters (Taunus)

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Oberes Usatal  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn



Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verband Hessischer Fischer e.V.  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Hochtaunus

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
hessenARCHÄOLOGIE  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
IHK Frankfurt am Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2  
Syna GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereiche Wasser- und Bodenschutz und Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken**  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

---



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



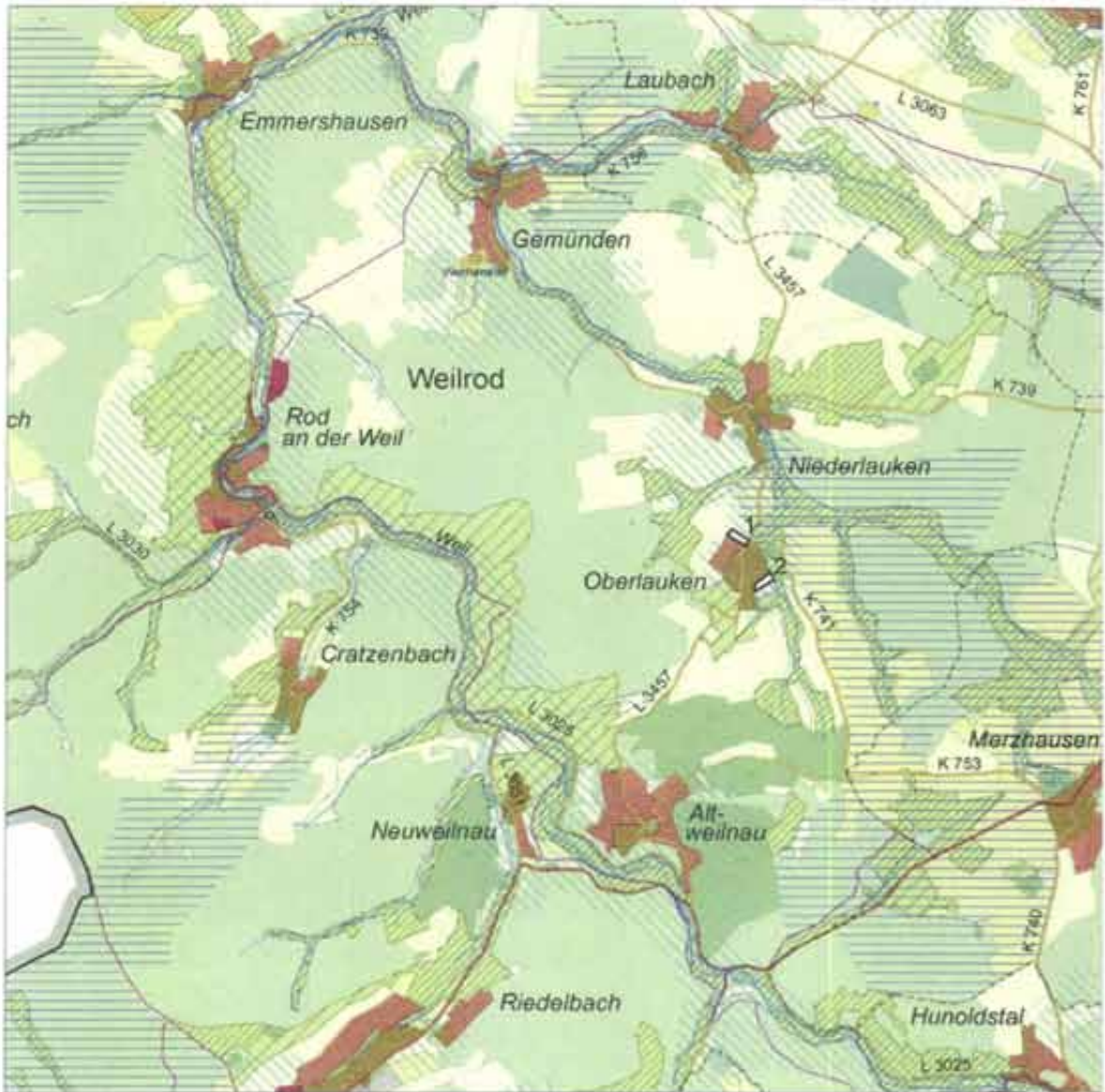
Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches



Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung

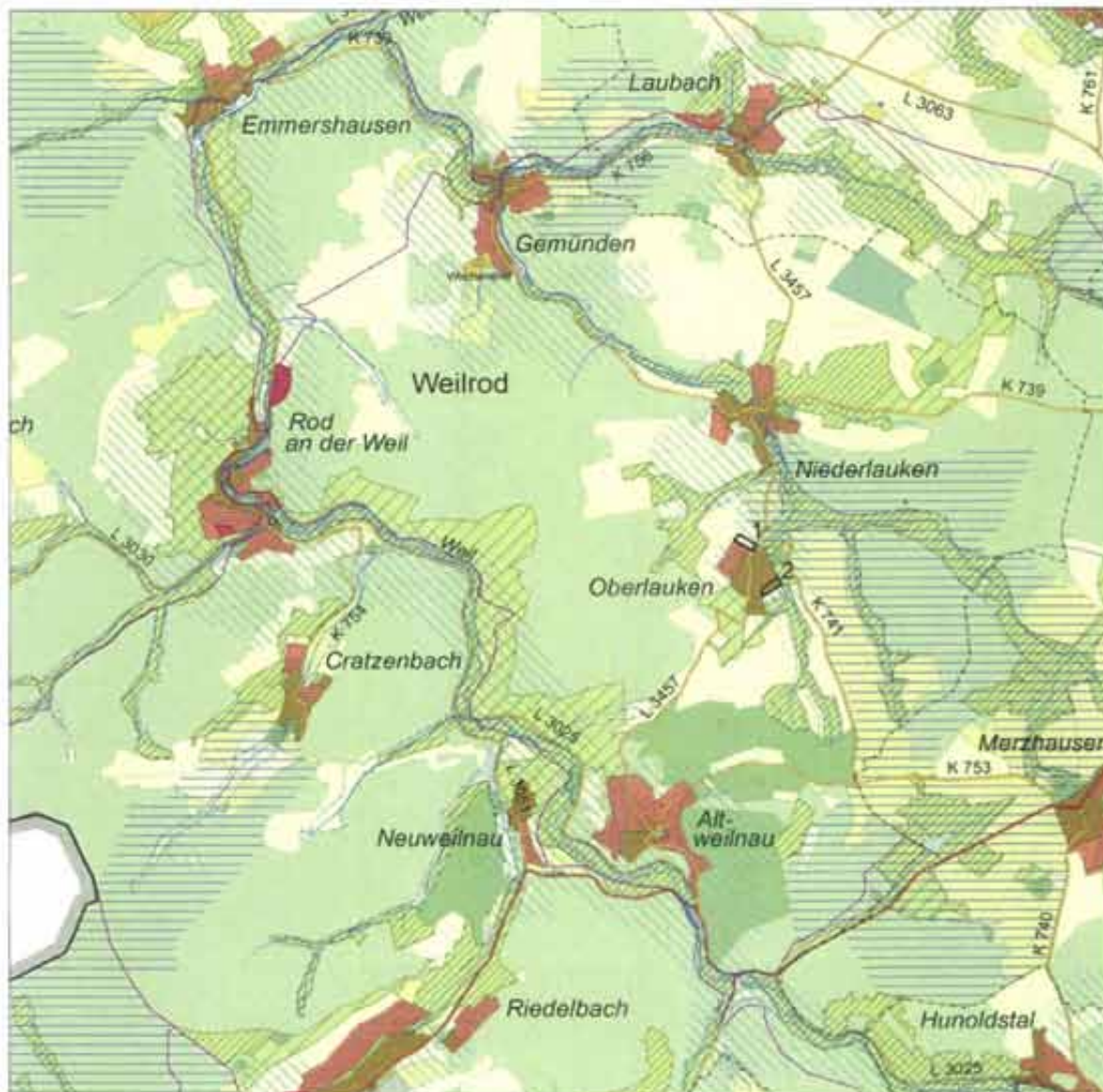


M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

### Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



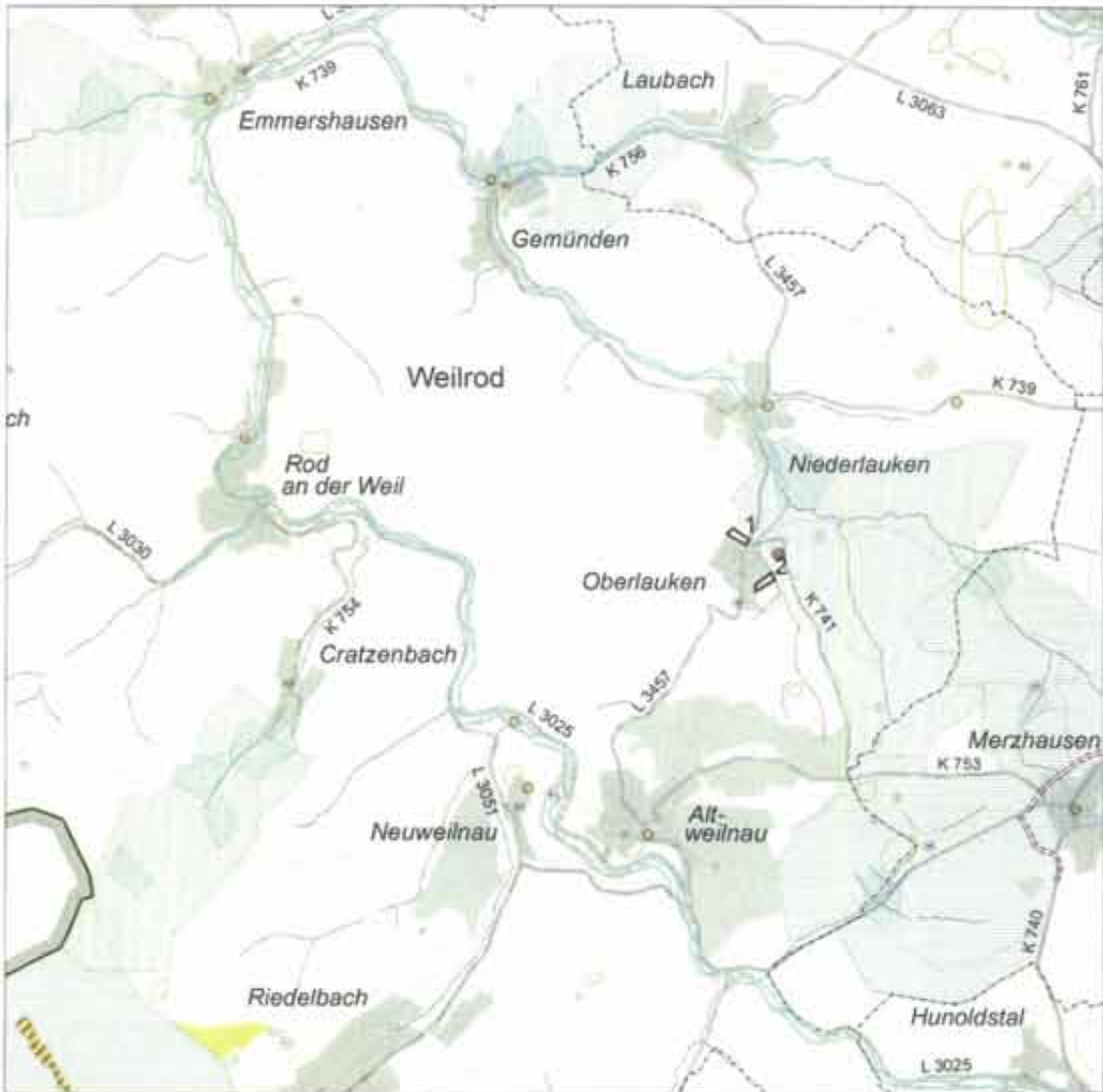
Grenze des Änderungsbereiches

nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:  
Weißfläche in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,8 ha)

südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:  
Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

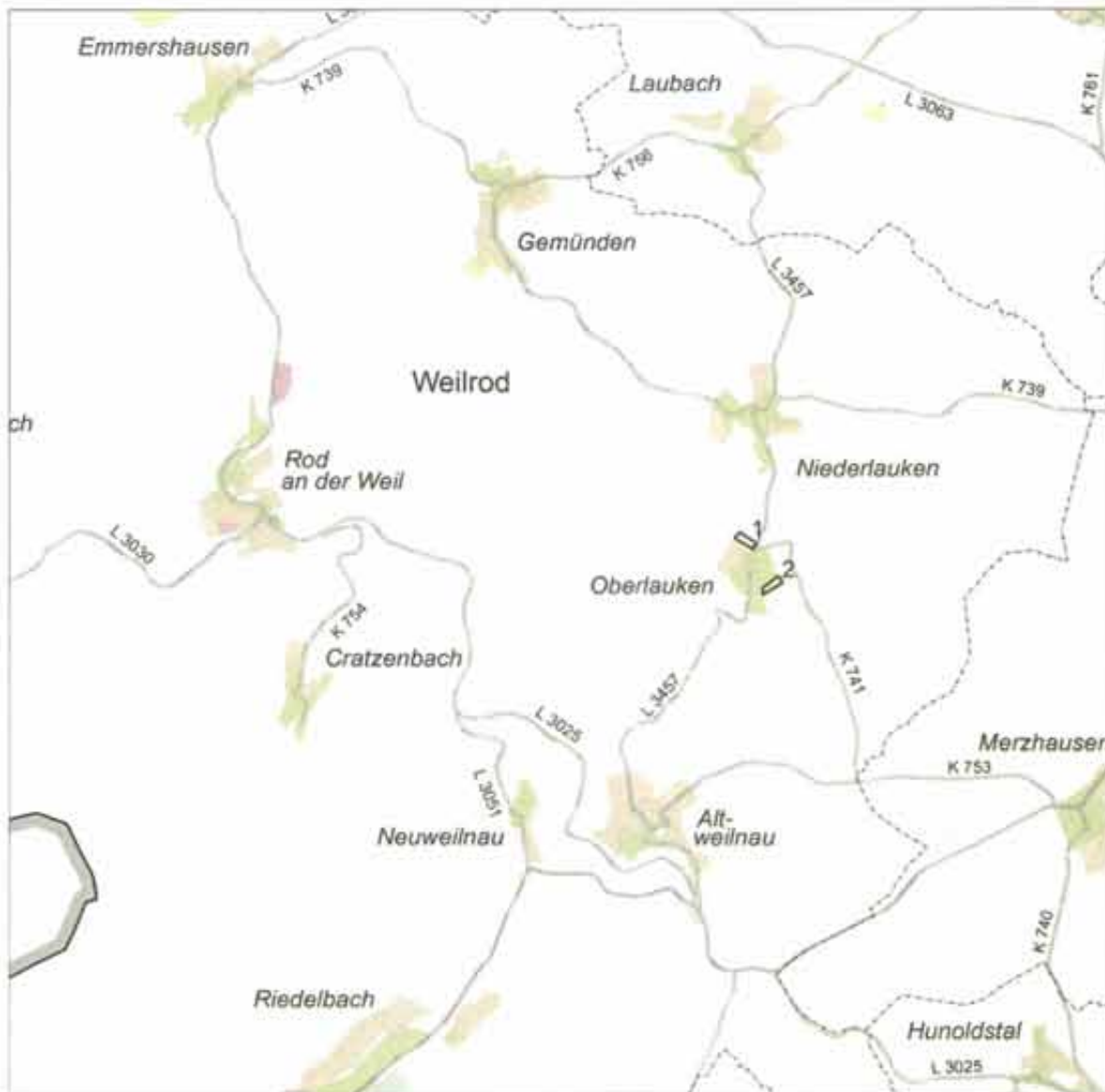


M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches





# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 2 HLPD § 9 Abs 2 Nr 1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestandigeplant	**
	Gewerbliche Baufläche, Bestandigeplant	**
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestandigeplant	§ 9 Abs 7 Nr 2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	**
	Krankenhaus	**
	Weiterführende Schule	**
	Kultur	**
	Sonderbaufläche, Bestandigeplant (text. Zweckbestimmung)	§ 9 Abs 2 Nr 1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (text. Zweckbestimmung)	**
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (text. Zweckbestimmung)	**
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)	**
	Siedlungsbeschränkungsbereich	§ 9 Abs 4 Nr 2 HLPD i.V.m. § 9 Abs 3 BauGB
	Vorranggebiet Bund	§ 9 Abs 3 Nr 1 HLPD
	Grünfläche (ohne Symbol; Parkanlage)	§ 9 Abs 2 Nr 5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeitplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundezoo, Tiergehege	**
	Wohnungsterne Gärten	**
	Friedhof	**

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr Bundesstraße, mindestens vierstreifig Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Fläche für den Straßenverkehr Bundesstraße, zwei- oder dreistreifig Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPD
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig Bestandigeplant **	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig Bestandigeplant **	**
	Ausbaustrecke Straße	**
	Straßentunnel	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPD
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Überörtliche Fahrradroute, Bestandigeplant	**
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPD
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestandigeplant **	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPD
	Trassenicherung stillgelegter Strecke	**
	Behntunnel **	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPD
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestandigeplant	**
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestandigeplant	**
	Haltepunkt im U-/Stadtbahn- oder Straßenbahnverkehr, Bestandigeplant	§ 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 1 HLPD
	Flughafen, Bestandigeplant	**
	Verkehrslandeplatz, Bestandigeplant	**

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 3 HLPD § 9 Abs 2 Nr 4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestandigeplant	**
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestandigeplant	**
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestandigeplant	**
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestandigeplant	**
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestandigeplant	**
	Hochspannungleitung, Bestandigeplant	**
	Abbau Hochspannungleitung	**

### Rechtssystem

	Fernwasserleitung, Bestandigeplant	**
	Sonstige Produktionleitung (z.B. R. Gas), Bestandigeplant	**

	Fernwasserleitung, Bestandigeplant	**
	Sonstige Produktionleitung (z.B. R. Gas), Bestandigeplant	**

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs 4 Nr 6 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs 4 Nr 6 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3a BauGB
	Wald, BestandZuwachs	§ 9 Abs 4 Nr 5 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3a BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs 4 Nr 4 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs 2 Nr 4 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs 2 Nr 10 BauGB § 9 Abs 2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs 4 Nr 4 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD
	Vorbehaltsgebiet für besondere Körperfunktionen	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 2 HLPD
	Stoll- und Fließgewässer	§ 9 Abs 2 Nr 7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 2 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs 4 Nr 7 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 2 HLPD

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs 4 Nr 8 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 2 HLPD
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestandigeplant	§ 9 Abs 4 Nr 8 HLPD i.V.m. § 9 Abs 2 Nr 1 HLPD § 9 Abs 2 Nr 3 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 16.14 Plan Nr.

### Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (07.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestandigeplant	Genehmigungsbescheid (07.06.2011)

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	**
	Straßen-/Bahntunnel	**
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	**
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs 3 Nr 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Naturdenkmal, linearhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrerer), nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	**
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	**
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	**

## Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Naturvorgabe	
	§ 5 Abs. 4 BauGB
	§ 6
	§ 6
	§ 6
	§ 6
	§ 1 Abs. 1

### Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 lit. F) § 1 Abs. 2 BauGB
	§ 6
	§ 6
	§ 6
	Sondergenehmigung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1)

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

- 1 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gärten, Baumarkt
- 3 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gärten
- 4 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrung- 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, Zeitschriften, Tiermehnung
- 7 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zeitschriften, Tiermehnung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrung- und Genussmittel
- 11 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrung- 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: Europäerfeld, Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Etrazs Brücke bis Am Romanhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Hansatbrücke  
 Ginsheim-Gullesburg: Umgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Umgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mörfelden: Lückenschluss Südring zwischen der K 181/Spiessstraße und Dieselstraße  
 Oberhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 2117/Südumgehung Oberhausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussstamper von der B 43 zur Fährheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wöllersheim: Verlegung der K 172 in dem Ostteil Südel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Haltebahngleise im Bereich Osthafen - Fachsenheim; Haltebahnverbindungsgleise Dornheim - Gulleuthafen  
 Ginsheim-Gullesburg: Güterzuggleisanschluss Hafel  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staedinger  
 Hanau: Haltebahngleise der Stadwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrilla  
 Kellertbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWS  
 Alle Schienenstrecken im U-Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27, in der Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Die Teilfläche am nördlichen Ortsrand wird im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Hessenstraße und im Süden von Wohnbebauung begrenzt. Die Teilfläche am südlichen Ortsrand wird im Westen und Norden von gemischter Bebauung und Gärten und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist von der Landesregierung im Sommer 2011 genehmigt worden und mit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Die Landesregierung hat allerdings aus rein formalen Gründen Flächen von der Genehmigung ausgenommen, für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen, da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden waren. Sie blieben somit unbeplant (sogenannte Weißflächen). Mittlerweile wurde für einen Großteil dieser Flächen ein Sammel-Ergänzungsverfahren durchgeführt und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 29.05.2013 genehmigt. Ausgenommen waren Flächen, für die die betroffenen Kommunen die bisherige Planungsvorstellung, wie sie in dem von Regionalversammlung (RVS) und Verbandskammer (VK) im Dezember 2010 beschlossenen und zur Genehmigung vorgelegten Plan ihren Niederschlag gefunden hat, nicht bestätigt haben, sowie Flächen, für die Mitglieder der Verbandskammer eine erneute Abwägung für erforderlich hielten. Letzteres betraf auch die Weißfläche Nr. 27 in Weilrod, Ortsteil Oberlauken, bei der es sich um die geplante Verlagerung einer Zuwachsfläche vom nördlichen an den südöstlichen Ortsrand handelt (Begründung Abwägungserfordernis: Lage am Rand von "Vorbehaltsgebiet für den vorbeu-



genden Hochwasserschutz"). Für diese Weißfläche hat die Gemeinde Weilrod mit Schreiben vom 20.08.2012 die Änderung des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Die Änderung dient der Ergänzung der Darstellung im Bereich der Weißfläche Nr. 27:

nördlicher Ortsrand, Teilfläche 1:  
Weißfläche in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,8 ha)

südöstlicher Ortsrand, Teilfläche 2:  
Weißfläche in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Die Darstellung von je ca. 0,8 ha "Gemischte Baufläche, geplant" und "Fläche für die Landwirtschaft" ist aufgrund der geringen Größe regionalplanerisch nicht relevant.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die geplante Gemischte Baufläche (Teilfläche 2) kann über die noch bis zum Ende auszubauende Straße "Am Starksborn" an die L 3457 angebunden werden.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist die Teilfläche 1 als geplante Siedlungsfläche dargestellt und die Teilfläche 2 als "Fläche für die Landwirtschaft". Beide Flächen liegen am Ortsrand und werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Teilfläche 1 grenzt an Wohnbebauung und die L 3457 und ist ansonsten von Äckern umgeben.

Teilfläche 2 liegt zwischen alter Ortsbebauung, einem Neubaugebiet und einer Ackerfläche. Im Osten wird sie hangabwärts durch einen Feldweg und einen Gehölzstreifen begrenzt, an den eine Grünlandmulde mit dem Breitenbach anschließt.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen.

Im vorliegenden Fall sollten die Maßnahmen aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten am östlich Rand der geplanten Wohnbaufläche und in dem angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Bereich der Breitenbachaue vorgesehen werden.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass östlich außerhalb der geplanten Baufläche in einer Talmulde der Breitenbach verläuft, der gemäß Hinweis des Hochtaunuskreises - Fachbereich Wasser- und Bodenschutz - als oberirdisches Gewässer III. Ordnung den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) unterliegt. Nach §38 WHG i.V.m. §23 HWG dürfen in Gewässer-randstreifen durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist daher gemäß §23 HWG ein 10m breiter Uferrandstreifen von der Bebauung freizuhalten. Diese Fläche ist planungsrechtlich dem Gewässer zuzuordnen.

Außerdem grenzt im Bereich der Breitenbachtalmulde ein "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" an das Änderungsgebiet, das der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume dient. Dem ist ebenfalls durch entsprechende Abstände der Bebauung Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Erschließungsstraße, Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Festsetzung von Maßnahmenflächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Im Bebauungsplan ist auf das Erfordernis hinzuweisen, bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler 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.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Dem vorgesehenen Flächentausch liegt ein intensiver Abstimmungsprozess in der Gemeinde Weilrod im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 zugrunde. Die bisher vorgesehene "Gemischte Baufläche" am nördlichen Ortsrand war bereits seit Langem im Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes als Eigenentwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Der seitens der Gemeinde Weilrod beantragte Flächentausch wird damit begründet, dass die nunmehr vorgesehene Fläche am südöstlichen Ortsrand von Oberlauken ein in den letzten Jahren entstandenes Neubaugebiet ergänzt und bereits erschlossen ist. Aus Sicht der Gemeinde ist sie deshalb die einzige Erweiterungsfläche in Oberlauken, die unter wirtschaftlichem Aspekt umsetzbar ist. Beide Flächen sind derzeit Ackerland auf ähnlichen Bodenverhältnissen und somit ökologisch gleichwertig. Da beide Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, wird durch den Flächentausch keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet. Das angrenzende "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" wird durch die vorgesehene Baufläche nicht berührt. Ein entsprechender Abstand zur Talmulde und zum Retentionsraum des Breitenbachs ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Die Darstellung der früher vorgesehenen Zuwachsfläche als "Fläche für die Landbewirtschaftung" am nördlichen Ortsrand entspricht der Realnutzung und dient dem Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Für die aus 2 Teilflächen bestehende Weißfläche Nr. 27 (je ca. 0,8 ha) wird die Darstellung ergänzt.

Eine bisher am nördlichen Ortsrand geplante "Gemischte Baufläche" wird wegen günstigerer Erschließungsvoraussetzungen nun am südöstlichen Ortsrand vorgesehen. Die bisher geplante Fläche wird entsprechend der Realnutzung als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

##### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. 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 (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im



Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Beide Teilflächen werden derzeit als Acker genutzt, dienen der Kaltluftproduktion und liegen am Ortsrand in einem Raum mit hochwertigem, vielfältigen Landschaftsbild.

Teilfläche 1 weist aufgrund der Hangneigung und Bodenbeschaffenheit (toniger Schluff) hohe Erosionsgefährdung auf, Teilfläche 2 Böden mit hohem Ertragspotential und im östlichen Teil mit hoher Lebensraumfunktion (grundnasser Boden).

Am östlichen Rand der Teilfläche 2 schließt sich ein "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" an, das der Sicherung des Hochwasserabflusses des Breitenbachs und seiner Retentionsräume dient. Zwischen Bach und Teilfläche 2 befinden sich ein Feldweg und ein Gehölzstreifen.

### **B 2.2 Prognose und Bewertung**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Bei der bisherigen Planung ist im Bereich der Teilfläche 1 durch Versiegelung zugunsten der Entwicklung von Wohnbaufläche mit dem Verlust von Bodenfunktionen (Ertrags-, Speicher- und Regulationsfunktion), einer Reduzierung der Versickerung und Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser, der Verringerung der Kaltluftproduktion sowie der Veränderung von Lebensräumen und dem Landschaftsbild zu rechnen.

Für die Avifauna ist im Bereich der ackerbaulich genutzten Teilfläche 1 mit dem Vorkommen von Offenlandbrütern, z.B. Feldlerche und Rebhuhn zu rechnen. Durch den benachbarten Breitenbach sind auch Landlebensräume von Amphibien nicht ausgeschlossen. Quartiere von Fledermäusen oder der Haselmaus sind auf Grund fehlender Strukturen nur in an die Planung angrenzenden Flächen zu erwarten. In der reinen Ackernutzung können Lebensräume für geschützte Reptilien ausgeschlossen werden. Die Planfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.

Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auf der Bebauungsplanebene sind insbesondere die im Offenland brütenden Vogelarten detailliert zu untersuchen. Mit einer Planflächengröße von 0,8 ha und angrenzend ausgedehnten Ackerflächen ist davon auszugehen, dass eventuell betroffene Arten in angrenzende Bereiche ausweichen können. Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene doch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Im Bereich der Teilfläche 2 sind keine Auswirkungen durch die Planänderung zu erwarten, da hier die Planung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind die o.g. Auswirkungen im Bereich der Teilfläche 2 zu erwarten, während im Bereich der Teilfläche 1 die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-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**

Die genannten Auswirkungen im Bereich der Teilfläche 2 können durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a.:

- möglichst geringe Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, der Erschließungsstraße und des Ortsrandes
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser)
- Festsetzung von Maßnahmenflächen insbesondere am östlichen Rand zur Freihaltung und entsprechender Bewirtschaftung einer Abstandsfläche zur Talmulde des Breitenbachs
- Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden wie z.B. Maßnahmen zum Erosionsschutz, zur Vermeidung und Verbesserungen der Bodenverdichtung, zur Entsiegelung

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die Planung einen Flächentausch für ein seit Langem für die Eigenentwicklung des Ortsteils vorgesehenes Bauflächenpotential beinhaltet, wodurch eine Arrondierung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre und eine günstigere Erschließung möglich ist, kommen keine Alternativstandorte in Frage.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.



Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Gruppe: T6B

001\_WEIL\_B-00848

Dokument vom: 26.04.2014  
Dokument-Nr.: S-02044

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Zu dem Vorhaben gibt der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme ab:  
Der Planentwurf sieht vor, eine bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche, als Siedlungsfläche darzustellen. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt. In der gegenüber liegenden Talmulde verläuft der Breitenbach, der als oberirdisches Gewässer III. Ordnung den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) unterliegt. Nach §38 WHG i.V.m. §23 HWG dürfen in Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. In der weitergehenden Bauleitplanung ist daher gemäß §23 HWG ein 10m breiter Uferrandstreifen von der Bebauung freizuhalten. Diese Fläche ist planungsrechtlich dem Gewässer zuzuordnen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§23 Abs. 2 HWG). Im vorliegenden Fall dürfte die Böschungsoberkante an dem talseitigen Wegesrand verlaufen. In der Planbegründung wird darauf hingewiesen, dass erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung erfolgen sollen. Sofern dafür erforderliche Maßnahmen wie angedacht in der Breitenbachau vorgesehen werden, sind diese rechtzeitig mit dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.  
Hinsichtlich der dargestellten Flächennutzungsplanänderung erachtet der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung die nördlich gelegene, als "Gemischte Baufläche" geplante, Teilfläche aufgrund einer geringeren Beeinträchtigung der Naturgüter für besser geeignet. Im Rahmen des Entscheidungsfindungsprozesses sind die ökologisch wertvollen Gegebenheiten auf Teilfläche 2 zu berücksichtigen. Diese sind zum einen die Nähe zum Breitenbach und dem vorhandenen Gehölzstreifen sowie im östlichen Bereich der Teilfläche ein grundrasser Boden, der laut Umweltbericht u. a. eine hohe Lebensraumfunktion besitzt. Bei einer Ausgestaltung der geplanten Bebauung wäre unbedingt darauf zu achten, dass ein entsprechender Abstand zum jeweiligen Gewässer eingehalten wird, artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden und eine Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine angepasste Ortsrandgestaltung erfolgt.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## Begründung:

Die Hinweise Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.  
Ein Hinweis auf den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen wird unter Punkt A 7 der Begründung ergänzt.  
Die Planfläche reicht im Übrigen nur bis zu dem vorhandenen Feldweg, sodass bereits ein Abstand von ca. 10 m zur Gewässerparzelle besteht.

## Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

**1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Weilrod, Ortsteil Oberlauken  
Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"**

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson  
Dokument vom: 02.05.2014  
Dokument-Nr.: S-02072

001\_WEIL\_B-00850

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Als Anwohnerin habe ich im Wesentlichen zwei Bedenken:

1. Eine gemischte Baufläche würde bedeuten, dass auch Gewerbe dort hin bauen dürfte. Wir haben in den letzten Jahren einen großen Einsatz gezeigt, dass die bereits gewerblich genutzte Halle der Firma Canton im Einklang mit dem Wohngebiet erfolgt (u.a. keine Übermachtungen mehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen). Die hier durch fahrenden LKWs sind für das Wohngebiet nach wie vor eine große Belastung. Weitere Gewerbeeinheiten wären eine große Störung für das ursprünglich von allen Anwohnern gewählte ruhige Wohnen im Grünen; hierfür nehmen wir große Wegzeiten zu unseren Arbeitsplätzen nach Frankfurt, Neu Isenburg und Offenbach auf uns. Damit jetzt auch Gewerbeeinheiten in Oberlauken in unmittelbare Nähe unseres Wohnumfeldes entstehen, dafür haben wir nicht in Oberlauken gebaut!!!
2. Das Landschaftsbild - Blick zur Kirche und vom Kirchberg - würde erheblich gestört werden. Der freie und unverbauter Blick zur Kirche war seinerzeit für mich eine wesentliche Kauf- und Bauentscheidung.  
Fazit: Ich bin dagegen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die geplante Baufläche dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Oberlauken.

Der gesamte Ortskern und südliche Ortsbereich von Oberlauken ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung dient gemäß Kapitel 3.4.1 dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzung und der Versorgung, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören. Die Darstellung der als kleinflächigen Arrondierung anzusehenden Planfläche entspricht somit der vorhandenen dörflichen Struktur der Umgebungsnutzung und dem Ziel, diese in einer angemessenen Form weiterzuentwickeln. Die Vereinbarkeit möglicher gewerblicher Nutzungen mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung ist im Rahmen eines für das Plangebiet durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. Die Berücksichtigung von Blickbeziehungen sowie einer angemessenen Bauhöhe zur Einbindung weiterer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild obliegt ebenfalls der verbindlichen Bauleitplanung, die dazu entsprechende Festsetzungen treffen kann.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Flächen am südlichen Ortsrand von Beginn an als gemischte Baufläche vorgesehen war, sodass mit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben immer zu rechnen war und dies bei der Wahl des Wohnstandortes zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden konnte.



Nur Anschauungsmaterial

Weilrod, Oberlauken WEIL\_001\_O  
"Weißflächen Weilrod - Oberlauken"  
RegFNP-Änderungsverfahren  
(Vorbereitung Offenlagebeschluss)  
Gesamtfläche: 1,61 ha  
Gemischte Baufläche, geplant: 0,84ha  
Fläche für die Landwirtschaft: 0,77ha

erstellt am 07.01.2014

Datengrundlagen

Rechtszugeschreibung:  
Planungsraum Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main,  
Bfllg 1995; Einzelne Nachträge bis 2000.

ATMSS-Basis-DLM,  
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und  
Gesichtsbau, Bfllg 1997; Einzelne Nachträge bis 2005.

Landchaftplan des Unterraumverbandes Frankfurt,  
Stand März 2001

Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum  
Frankfurt/Rhein-Main, Stand 31.12.2010

Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
Frankfurt/Rhein-Main

RegFNP 2010

Maßstab 1:10.000  
Herausgeber und Drucker

Regionalverband  
Frankfurt/Rhein-Main

