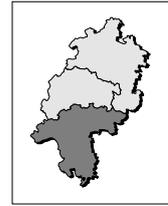


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 106.0

|                           |                                   |                             |                  |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag :<br>05.12.2014 (HPA) | Tagesordnungspunkt :<br>-5- | Anlagen :<br>-1- |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Mühlheim am Main**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. III -2014-79 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim  
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim, Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße", Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und teilweise "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant"

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,1 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung"

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 13.11.2014  
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Planung

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

Die Stadt Mühlheim am Main beabsichtigt eine Ausweisung von Wohnbauflächen entlang der Dietesheimer Straße zwischen Willy Brandt Halle und dem Hochwasserdamm zu ermöglichen. Der Bereich grenzt an drei Seiten (Ost-, Süd- und Westseite) unmittelbar an die vorhandene Ortslage an. Bisher ist die Dietesheimer Straße nur einseitig bebaut. Mit der vorliegenden Änderung soll jetzt die planerische Voraussetzung für eine Arrondierung der Wohnbebauung und damit eine beidseitige Bebauung der Dietesheimer Straße geschaffen werden. Am 31.01.2013 ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mühlheim am Main die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen worden (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 81 - Nördlich der Dietesheimer Straße). Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes schaffen und die Entwicklung der Nordseite der Dietesheimer Straße zu einem attraktiven Wohnstandort in der Nähe der Mainauen fortsetzen.

Für die Flächenneuanspruchnahme im Gebiet A erfolgt im Gebiet "Augenwald" ein Flächenausgleich (Gebiet B, in "Fläche für die Landbewirtschaftung").

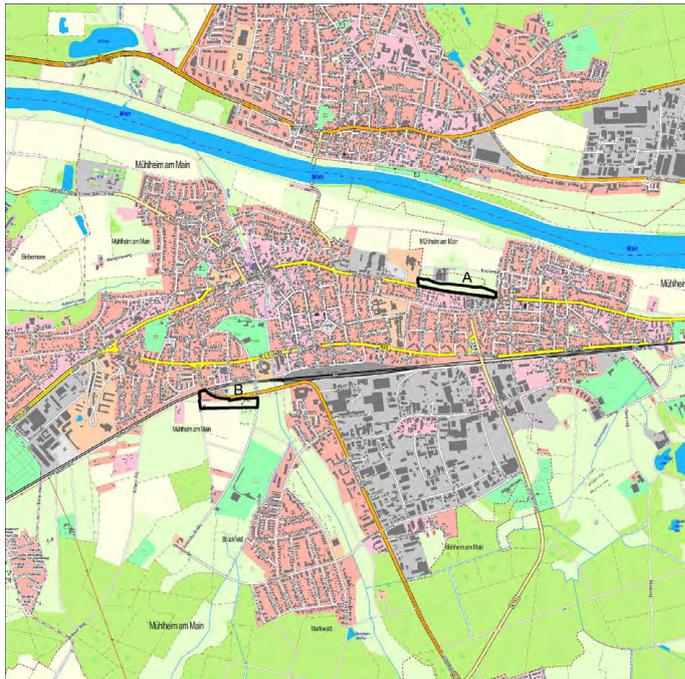
Damit der entsprechende Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim  
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

---



---

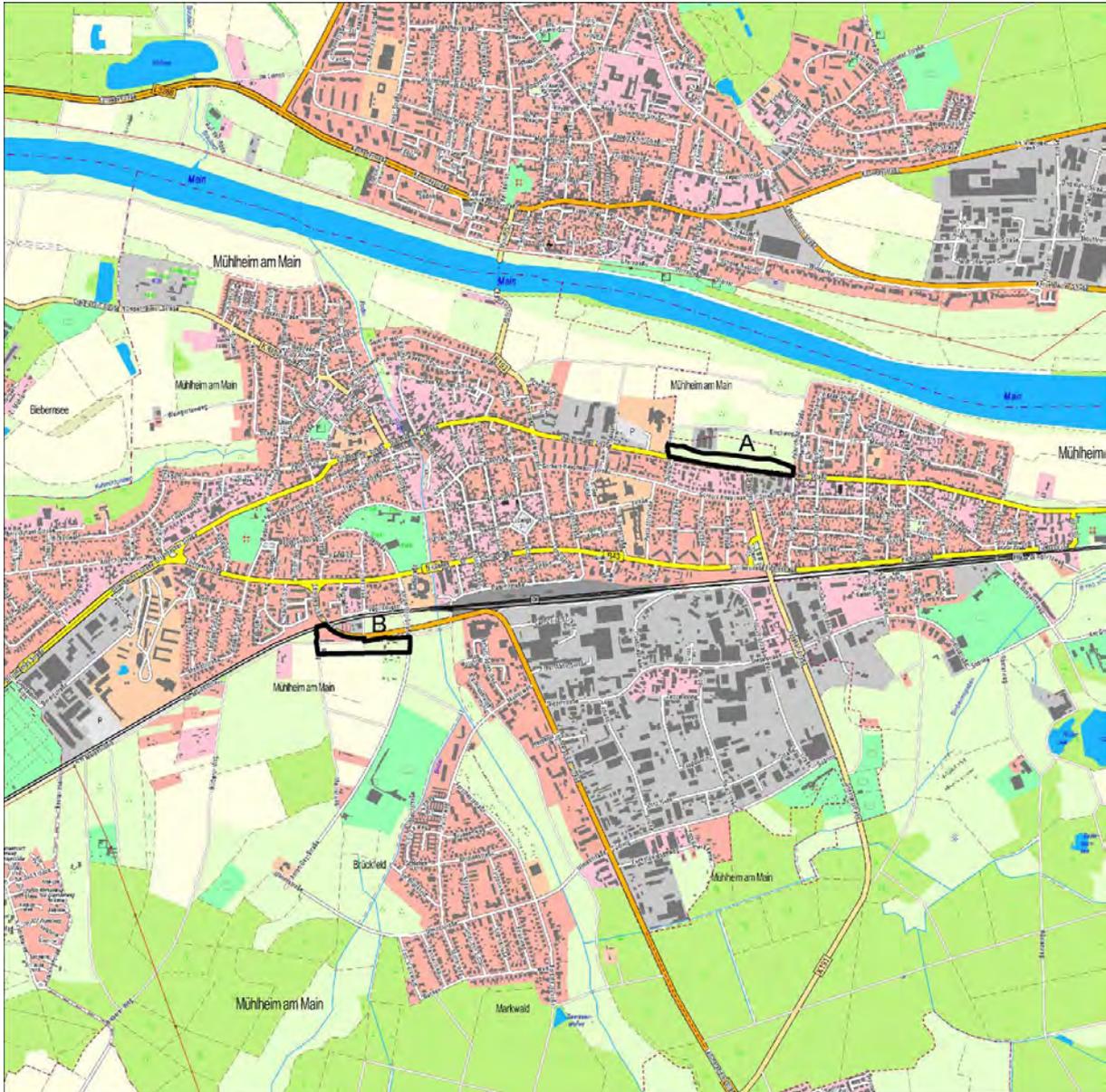
## INHALTSVERZEICHNIS

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

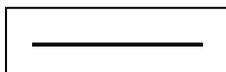


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim  
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

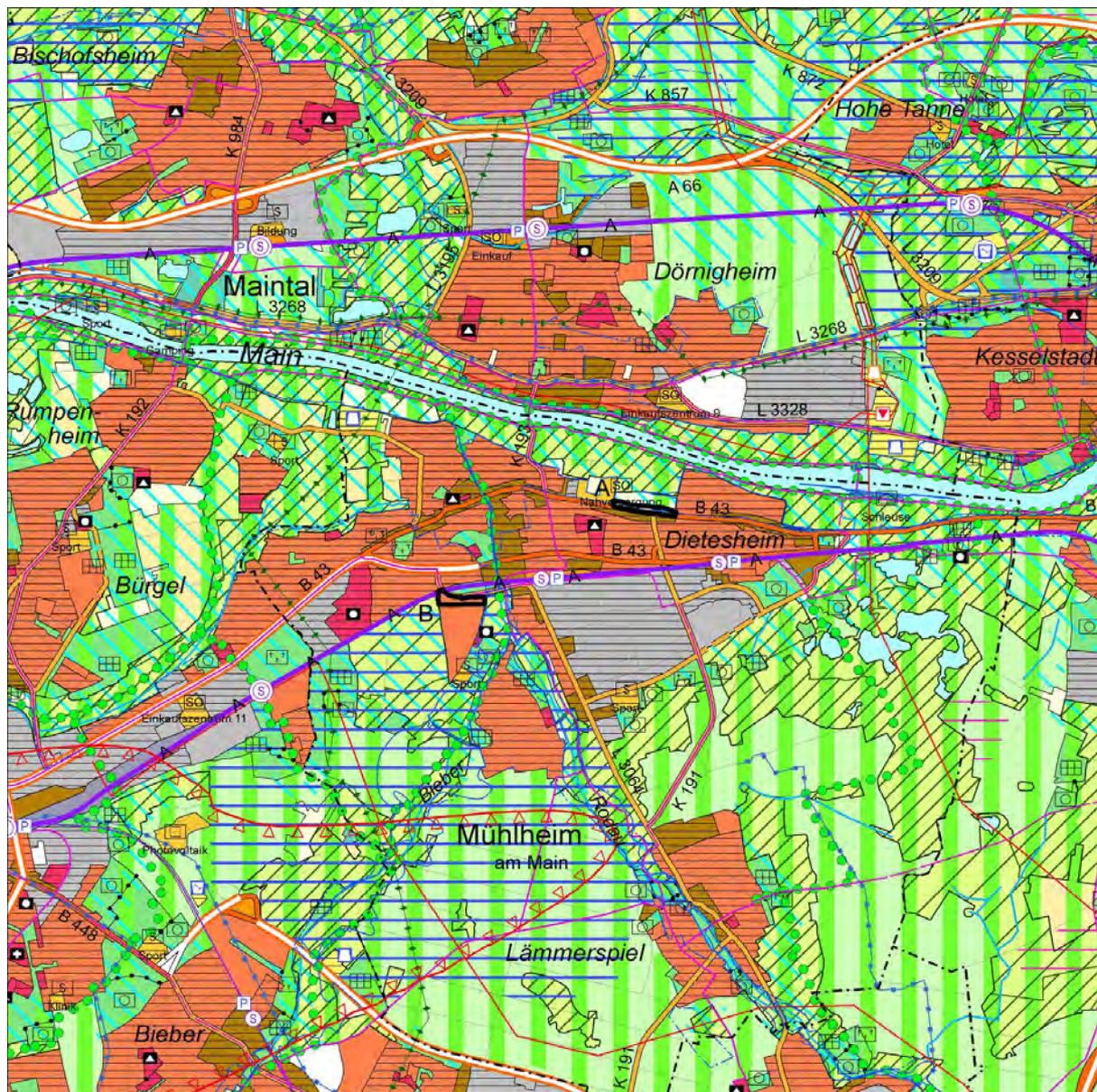


Ohne Maßstab

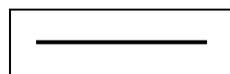


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan  
2010, Planstand 31.12.2013

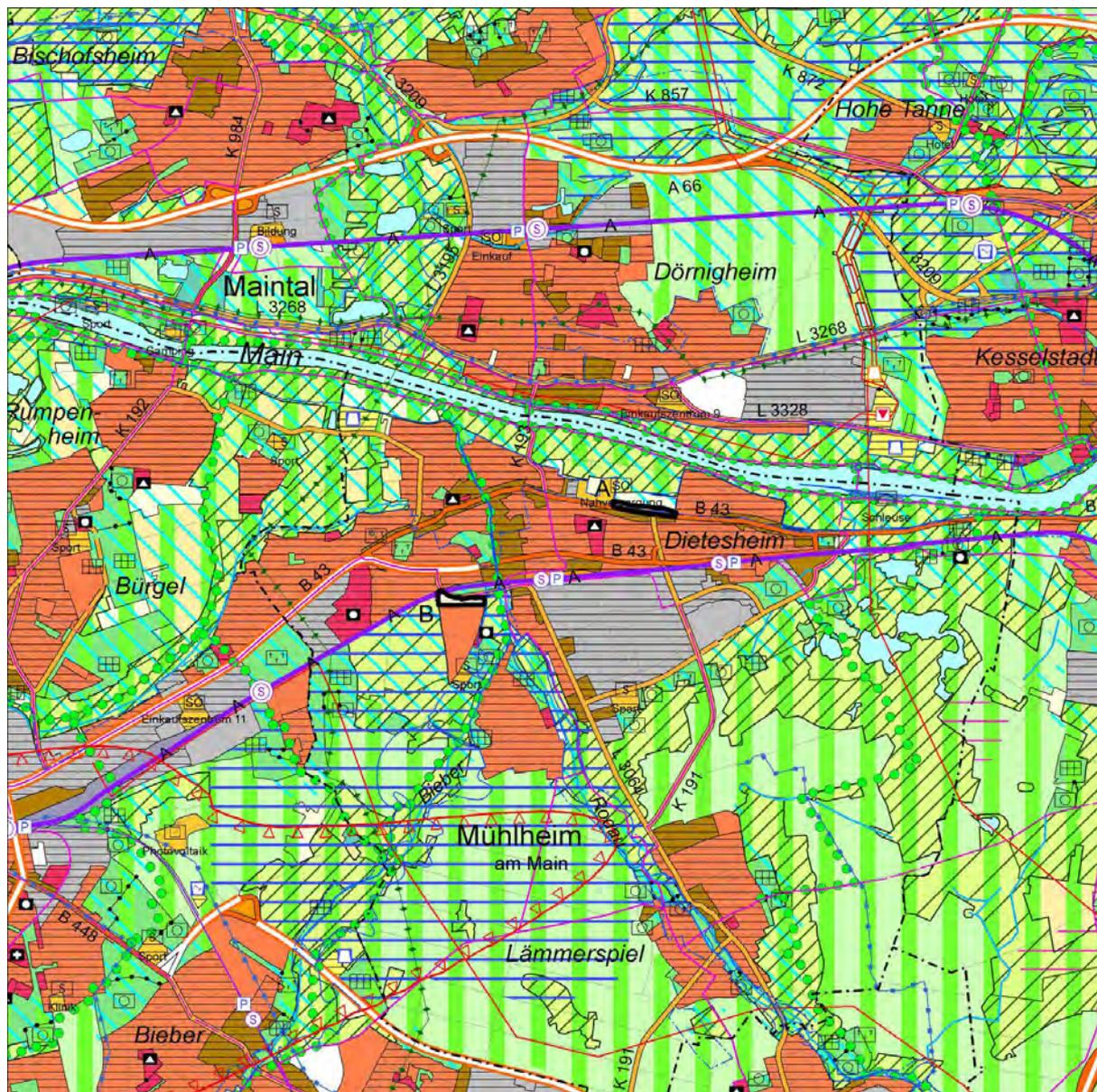


M. 1 : 50 000

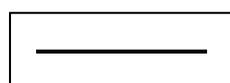


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



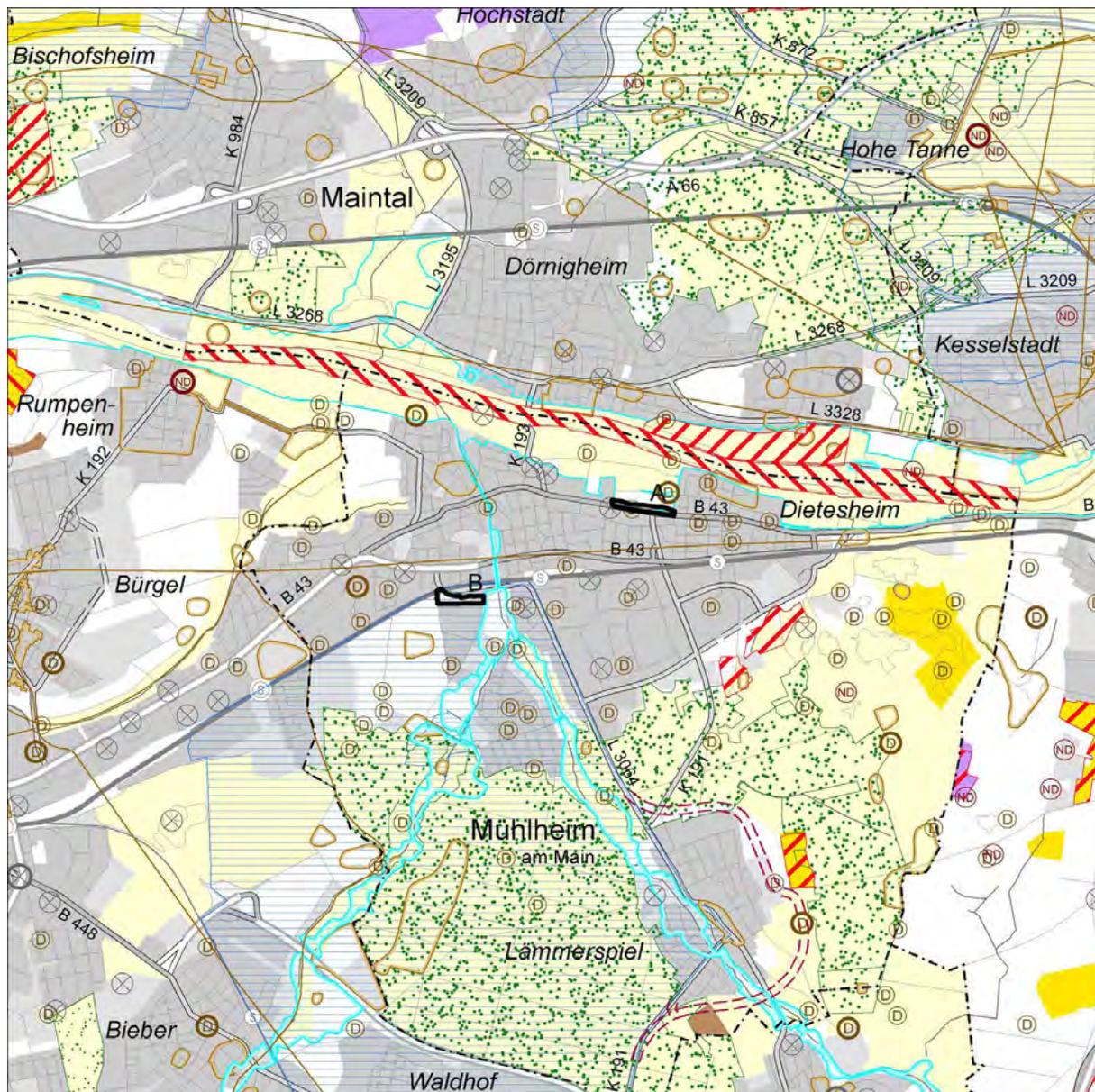
Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A:  
"Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"  
und teilweise "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant"

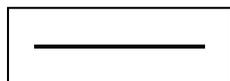
Gebiet B:  
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,1 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft"

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim  
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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



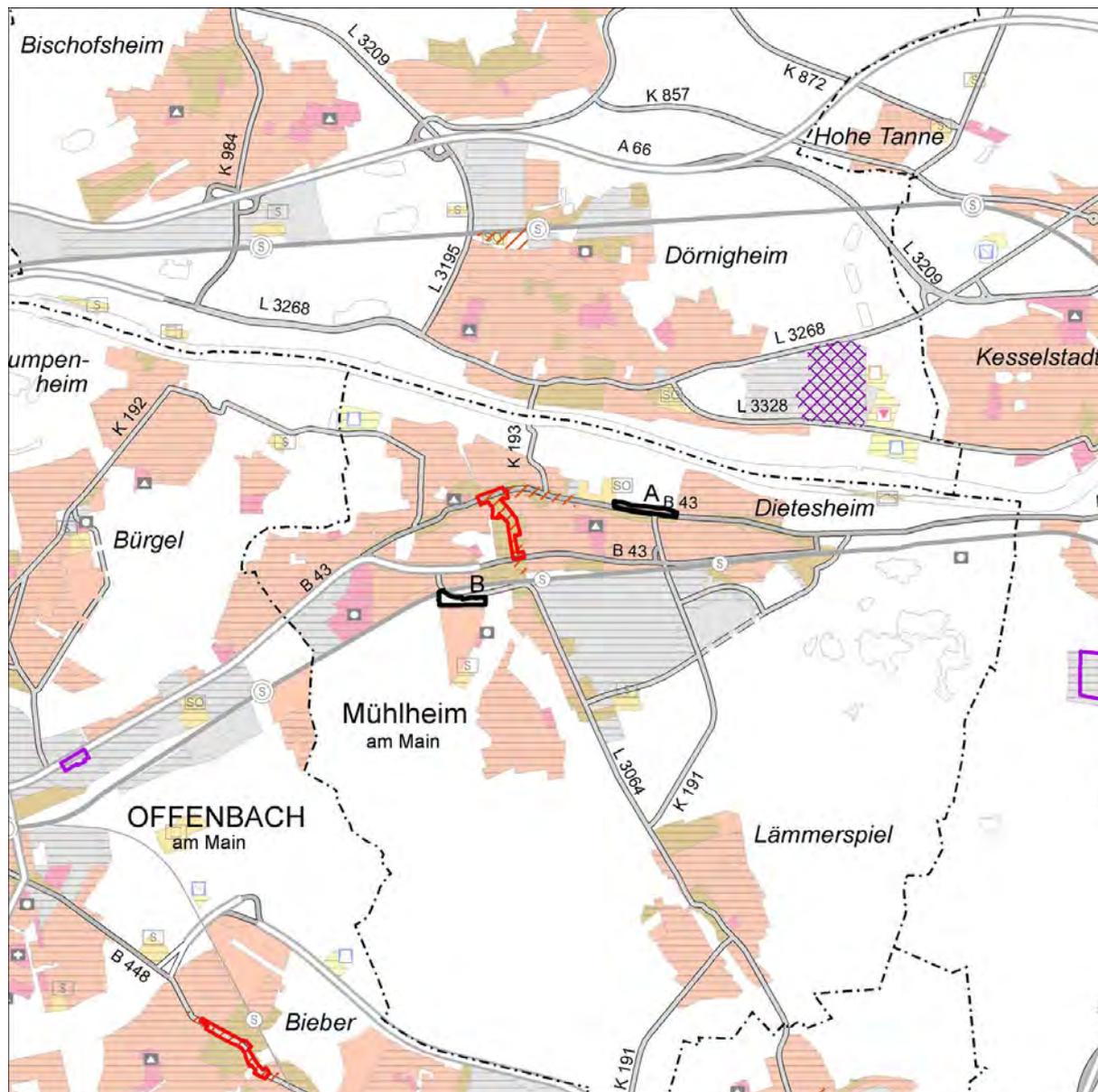
M. 1 : 50 000



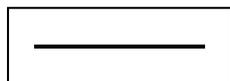
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim  
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

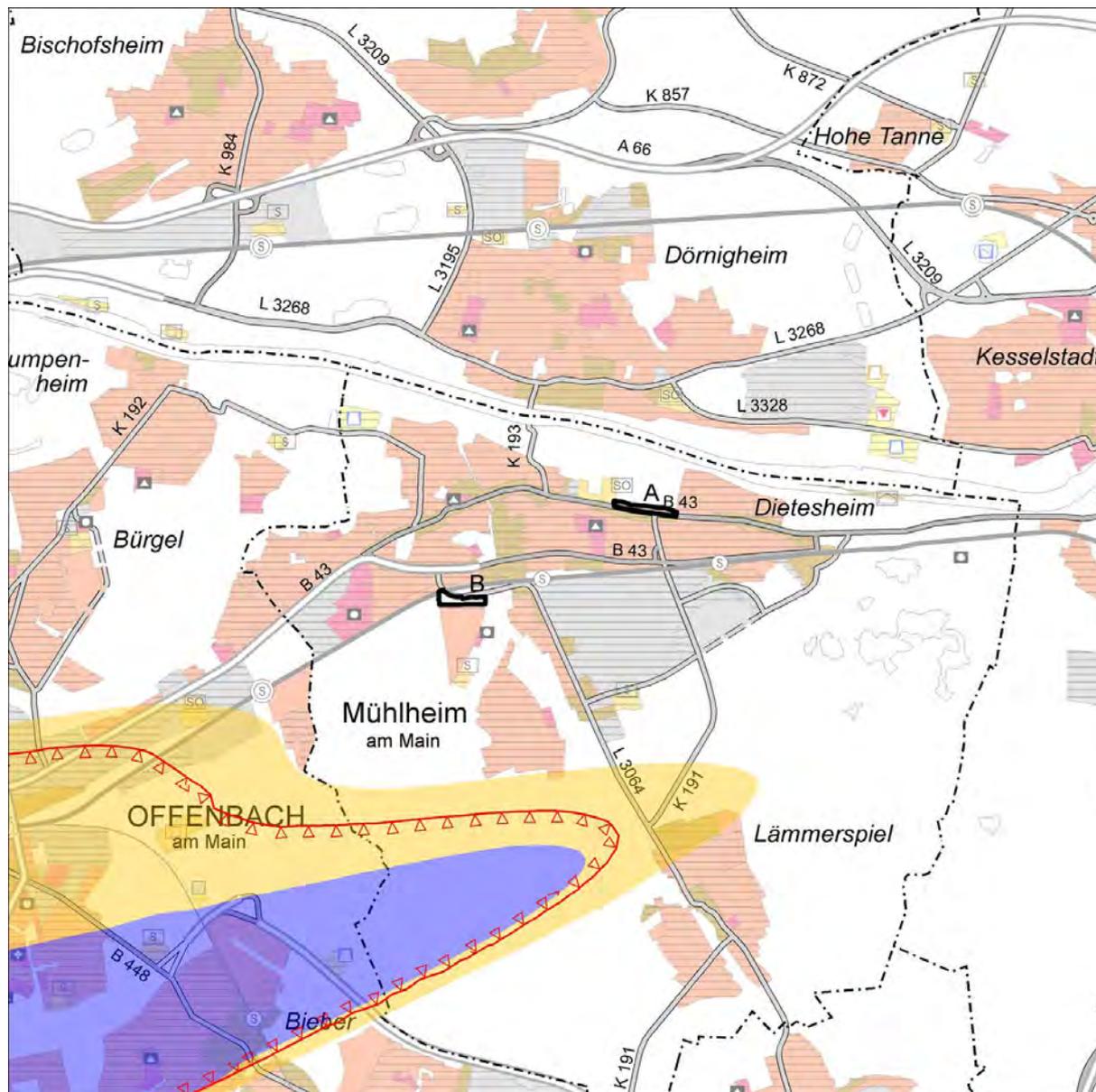


M. 1 : 50 000

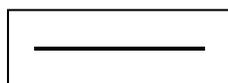


Grenze des Änderungsbereiches

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

**Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP**  
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

**Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV**  
 Datengrundlage: HMWVL (2011)

 Nacht- und Tag-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)  
 Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)  
 Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

|  |                                    |  |
|--|------------------------------------|--|
|  | Vorranggebiet für Landwirtschaft   | § 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Fläche für die Landbewirtschaftung | § 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Wald, Bestand/Zuwachs              | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB |

### Natur und Landschaft

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | Vorranggebiet für Natur und Landschaft  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                      |
|  | Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft   | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                      |
|  | Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB                              |
|  | Vorranggebiet für Regionalparkkorridor  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                      |
|  | Vorranggebiet Regionaler Grünzug  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                      |
|  | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                      |
|  | Still- und Fließgewässer  | § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB  |
|  | Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz   | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |
|  | Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |
|  | Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                      |

### Rohstoffsicherung

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten                             | § 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                      |
|  | Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB |

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | Nr. 15.14 PlanzV |
|--|--|------------------|

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

|   |  |
|---|--|
|  Versorgungskern                          | § 9 Abs.4 Nr.2 HLPG<br>§ 5 Abs.2 BauGB |
|  Zentraler Versorgungsbereich             | s.o.                                   |
|  Ergänzungsstandort                       | s.o.                                   |
|  Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand | s.o.                                   |
|  von der Genehmigung ausgenommen          | Genehmigungsbescheid<br>(27.06.2011)   |

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim  
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

### **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 in den Gebieten A "Nördlich der Dietesheimer Straße" und B "Südlich der Lämmerspieler Straße" in der Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim zu überarbeiten.

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Das Gebiet A (2,1 ha) liegt im Osten des Stadtteiles Mühlheim. Südlich des Gebietes verläuft die Dietesheimer Straße/B43, östlich grenzt es an eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Wohnbaufläche, Bestand". Die nördliche Grenze verläuft ca. 50m nördlich der B43. Im Westen grenzt das Gebiet an den Kirchweg.

Das Gebiet B (2,1 ha) liegt im Bereich des Augenwaldgebietes und wird im Norden begrenzt durch die Lämmerspieler Straße. Die Südliche Grenze verläuft ca. 50m südlich der Lämmerspieler Straße. Östlich und westlich grenzt das Gebiet an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung".

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Stadt Mühlheim am Main beabsichtigt die Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang der Dietesheimer Straße. Ziel ist es die bislang einseitige bebaute Dietesheimer Straße städtebaulich aufzuwerten und durch eine Arrondierung eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen. Der Bereich grenzt an drei Seiten (Ost-, Süd- und Westseite) unmittelbar an die vorhandene Ortslage an. Das geplante Wohngebiet setzt die Entwicklung nördlich der Dietesheimer Straße zu einer attraktiven Wohnlage in der Nähe der Mainauen fort. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit die Nachfrage nach Wohnraum in Mühlheim am Main zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung zu befriedigen. Ein entsprechender

Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 81 - Nördlich der Dietesheimer Straße).

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für das Gebiet A im Gebiet B zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und teilweise "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant"

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,1 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung"

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**

Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Mit diesen Festlegungen ist der regionalplanerische Grundsatz verbunden, die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen und die Flächen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten. Zusätzlich ist das Gebiet etwa zur Hälfte als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" ausgewiesen.

Das Gebiet B liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

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

Das Gebiet A ist durch die südlich angrenzende Bundesstraße B 43/Dietesheimer Straße erschlossen. Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die nächstgelegenen Haltestellen "Willy-Brandt-Halle", "Hanauer Straße" und "Altenwohnheim" mit der Stadtbuslinie OF-31. Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich der Haltepunkte "Mühlheim (Main)" und "Mühlheim (Main)-Dietesheim" der S Bahn Linien 8 und 9 (Wiesbaden Hbf. - Hanau Hbf.). Über den entlang der B 43/Dietesheimer Straße verlaufende Fuß- und Radweg ist der Änderungsbereich an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden. Das Geschäftszentrum um die Bahnhofstraße liegt etwa 1.000 m entfernt und ist daher gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

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

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Gebiet A als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Im Norden gehört es teilweise zu dem aus klimatischen Gründen freizuhaltenden Flächen entlang des Mains. Die tatsächliche Nutzung wird als Grünland mit Kleingärten bzw. Grabeland in den östlichen und westlichen Randbereichen dargestellt.

Die seinerzeit von Seiten der Stadt Mühlheim geplante Entwicklung einer Kleingartenanlage bis an den nördlich verlaufenden Kirchweg konnte aufgrund der Vorschriften des Wassergesetzes nicht umgesetzt werden.

Zur Zeit befinden sich im Änderungsbereich noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung. Auf der übrigen Fläche besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüschen infolge der Aufgabe von Gärten. Auch im nördlich an die Planfläche angrenzenden Gebiet sind noch einzelne Gartenanlagen vorhanden sowie ein Gartenbaubetrieb mit ausgedehnten Gewächshäusern.

Das Gebiet B ist im Landschaftsplan entsprechend den damaligen Planungen im südlichen Bereich bis zum Bieberer Weg als "Siedlungsflächen gemäß geltenden FNP Stand Juli 2000" dargestellt. Die tatsächliche Nutzung wird als Grünland, Acker, Ruderalfluren, Kleingarten, Grabeland und bebaute Bereiche mit der Maßgabe zur Erhaltung der Begrünung aufgeführt. Die Fläche zwischen Bieberer Weg und Lämmerspieler Straße ist dagegen Teil einer entlang der Bahn dargestellten "Grünfläche - Parkanlage", die aus klimatischen Gründen frei zu halten ist. Die vorhandenen Gebäude am Bieberer Weg sind im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Da die Aussagen im Landschaftsplan auf den inzwischen überholten Planungskonzepten für die Stadt Maintal basieren, ist ein Abweichen von den Darstellungen nachvollzieh- und vertretbar.

Der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplanes für die geplante Bebauung ist in geringen Umfang im Gebiet selbst durch die Anlage von Hausgärten vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplanung zwei weitere Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Änderungsbereiches geplant. Zum einen wird in der Mainaue östlich der Rodau ein flacher Tümpel angelegt, der wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen wechselfeuchter Standorte bietet und die Strukturvielfalt in der Auenlandschaft erhöht. Durch die Anlage dieses Kleingewässers wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Zum anderen ist im Bereich des Waldfriedhofes auf einer bisher als Lager genutzten Brachfläche die Anlage eines Buchenmischwaldes vorgesehen. Dieser soll langfristig auch als Friedwald genutzt 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**

Durch die im Gebiet geplante Bebauung und Flächenversiegelung ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen, wie Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) minimiert, jedoch nicht vermieden werden.

Der zur Besiedlung vorgesehene Änderungsbereich ist durch einen Geländesprung zwischen der Dietesheimer Straße und dem nördlich angrenzenden etwa 4-5 m tiefer liegenden Gelände gekennzeichnet. Der Bereich wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die Bundesstraße 43 wird der Geltungsbereich mit Verkehrslärm belastet. Zur Einschätzung der Verkehrslärmbelastung der geplanten Bebauung wurde daher ein detailliertes Schallschutzgutachten erstellt. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Auflagen zum passiven Schallschutz der Gebäude aufgenommen.

Der nördliche tiefer liegende Teil des Geltungsbereiches liegt im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen sind dort nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan sind in dem Bereich Hausgärten festgesetzt. Kellergeschosse, die dort hineinragen, müssen laut Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Stützen gebaut werden oder frei auskragen, so dass sie oberhalb des Wasserspiegels bei extremen Hochwasserereignissen liegen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans haben mit der oberen und der unteren Wasserbehörde Abstimmungsgespräche stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die Planung mit Auflagen als Genehmigungsfähig angesehen werden kann. Dem Hochwasserschutz wurde somit Rechnung getragen.

Im Bereich der Dietesheimer Straße sind Bodendenkmäler (Römische Siedlung) bekannt. In der Planflächen A muss mit weiteren Funden gerechnet werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Durch die Änderung in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet.

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

Die mit der vorliegenden Änderung vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung kann hinsichtlich der Gesamtentwicklung in Mühlheim am Main wie folgt begründet werden: Die Stadt Mühlheim am Main hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten ihre städtebauliche Entwicklung konsequent auf Innenentwicklung ausgerichtet und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum RPS/RegFNP 2010 auf gut zwei Drittel ihres Außenentwicklungspotenzials verzichtet.

Mit der aktuellen Planung wird das Ziel verfolgt, innerstädtische Baulücken zu schließen und Randlagen zu arrondieren, um die Ortslage geschlossen zu halten und ortsnahe Freiräume zu erhalten. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung zu befriedigen.

Eine alternative größere Wohnbaupotenzialfläche in Mühlheim am Main ist der Bereich Augenwald, für den sich aktuell keine bauliche Entwicklung abzeichnet. Im Zusammenhang mit dem Erfordernis eines Flächenausgleiches für neu in Anspruch genommene Flächen wird gemäß den Ausführungen im Änderungsantrag der Stadt Mühlheim am Main und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 eine geplante Wohnbaufläche (Gebiet B) von ca. 2,1 ha südlich entlang der Lämmerspieler Straße im Bereich des Augenwaldgebietes in "Fläche für die Landbewirtschaftung" umgewidmet.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Mühlheim plant entlang der Nordseite der Dietesheimer Straße die Entwicklung einer Bauzeile, die sich an der Bebauung der Südseite der Straße orientiert. Der entsprechende Bebauungsplan (Nr. 81 - Nördlich der Dietesheimer Straße) weicht von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 ab. Damit er als entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich im Gebiet A die bisherige Darstellung als "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in "Wohnbaufläche, geplant" zu ändern.

Im Rahmen des Flächenausgleiches wird ein entsprechender Teil der dargestellten Wohnbaufläche im Bereich des Augenwaldes (Gebiet B) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" geändert.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

**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. ..."

**HAItIBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007  
**§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004

(BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**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.

**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.

**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.

**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**

Zur Zeit befinden sich im Gebiet A noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung. Auf der übrigen Fläche besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüsch.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains und im Überflutungsbereich eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ 100).

Im nördlichen Bereich sind Böden mit hoher Lebensraumfunktion, und zwar mit hohem Biotopentwicklungspotenzial (Ackerstandort mit pot. Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden) bis sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial (Grünlandstandort mit pot. Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden) vorhanden.

Die Fläche hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung) und weist eine hohe Wärmebelastung (Bioklima) und eine sehr hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) auf.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet in seiner Ganzheit ist als bedeutender unzerschnittener Freiraum anzusehen.

Nördlich des Gebietes verlaufen entlang des Mains der Mainradweg und der Regionalparkweg. Der Fernradweg R3 und die Regionalpark Rundroute führen nördlich des Mains entlang.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird durch Straßenverkehrslärm beeinflusst.

Gebiet B wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist zum Teil mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und durch Zufahrten, Stellplätze etc. befestigt.

Informationen zur Tierwelt liegen nicht vor.

Durch die im Norden angrenzend verlaufende Lämmerspieler Straße und die Bahntrasse ist die Fläche von Straßen- und Bahnverkehrslärm betroffen.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung sah für Gebiet A eine landwirtschaftliche Nutzung ("Fläche für die Landbewirtschaftung") vor. Zur Zeit befinden sich im Änderungsbereich noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung, Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüsch infolge der Aufgabe von Gärten mit den entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt und das Klima. Die bisherige Darstellung verhindert eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Als bisherige Planung ist im RPS/RegFNP 2010 für das Gebiet B geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die geplante Bebauung werden Umweltbeeinträchtigungen wie Versiegelung von Flächen, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion sowie Verlust von Lebensräumen vorbereitet.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Aufgrund der geplanten Änderungen im Gebiet A ist mit Umweltauswirkungen wie Versiegelung von Flächen, Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Gebiet A:

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen (Grünflächen, Äcker, Gehölze, Gebüsche) werden vollständig beseitigt werden. Damit gehen auch Lebensräume für die Tierwelt verloren. Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion werden versiegelt. Die Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser und die Grundwasserneubildung wird verringert und die klimabedeutsame Funktion der Fläche wird verändert.

Ob Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutzrecht unterliegen, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die Wohnbauten werden als massive Baukörper das Stadtrand- und Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung südlich der Dietesheimer Straße und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird. Dem Hochwasserschutz ist durch bauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Gebiet B:

Durch die geplante Änderung wird der Erhalt der weitgehend unbebauten Fläche sichergestellt und somit sind keine negativen Umweltauswirkungen 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.

Das Plangebiet A liegt innerhalb der 1000 m-Wirkzone des FFH-Gebietes "Donsenhard bei Mühlheim, Mainaue bei Schleuse Kesselstadt". Des Weiteren liegt es im 1000 m-Wirkradius des Vogelschutzgebietes "Main bei Mühlheim und NSG Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben". Aufgrund der Distanzen zu den Schutzgebieten und der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird die Planung als unproblematisch eingestuft. Im jetzigen Verfahrensschritt wird daher keine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna und Landschaftsbild sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Maßnahmenflächen und Ausgleichsflächen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Maßnahmen wie die Ausrichtung von zu errichtenden Gebäuden im Sinne eines ungestörten Kaltluftabflusses
- Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge
- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes
- Hinweis zum Schutz von ggf. auftretenden Bodendenkmälern
- Bodenschutzmaßnahmen:

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)

- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

Durch die oben genannten Festsetzungen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Pflanzgeboten auf der Bebauungsplanebene können die Eingriffe innerhalb des Gebiets A nur begrenzt ausgeglichen werden. Eine Kompensation durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher erforderlich. Ein entsprechender Ausgleich an Retentionsraum ist im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Mainvorland vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Veränderung des Charakters der Dietesheimer Straße durch die Bebauung ist ein städtebauliches Ziel. Die wichtige Verbindungsstraße soll durch die beidseitige Bebauung einen eher städtischen Charakter erhalten. Der Standort grenzt an drei Seiten (Ost-, Süd- und Westseite) an die geschlossene Ortslage und eignet sich daher gut für eine wohnbauliche Arrondierung. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung und guter Anbindung an den ÖPNV zu befriedigen. Alternative Standorte sind im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung und der Eignung der Fläche aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Erschließung und der Attraktivität des Standortes nicht vorhanden.

## **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 Vorbelastun-

gen, 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.