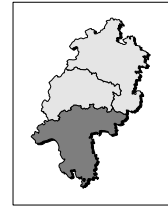


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 129.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 04.12.2015 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -5-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim

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-2015-73 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
herbst@region-frankfurt.de

12.11.2015

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 14. Oktober 2015 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach
Gebiet: "Die Sang"

Beschluss III-253 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-56

Wir bitten diesen Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Für den Bereich der **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach**, Ortsteile Niederhofheim und Oberliederbach, Gebiet A: "Nassgewann", Gebiet B: "Nördlich Weingärten" hat die Verbandskammer in ihrer Sitzung am 14. Oktober 2015 einen Aufhebungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses Nr. III-119 vom 03.07.2013 gefasst, der der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnisnahme vorgelegt wird.

Beschluss III-254 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-57

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 12. November 2015 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

8. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Fechenheim,
Gebiet: "Ernst-Heinkel-Straße/Cassellastraße"
Drucksache Nr. III-2015-72

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim,
Gebiet: "Vordere Voltastraße"
Drucksache Nr. III-2015-73

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden,
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"
Drucksache Nr. III-2015-74

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach,
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartrings"
Drucksache Nr. III-2015-75

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet: "Nahversorgung am Sportplatz"
Drucksache Nr. III-2015-76

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

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 Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

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, 12.11.2015
Für die Richtigkeit:

Yvonne Köhn
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:

Im Süden von Hattersheim findet - seit Schließung der Schokoladen- und Wellpappefabrik - ein städtebaulicher Umstrukturierungsprozess statt. Die Stadt hat bereits im Jahr 2003 einen städtebaulichen Rahmenplan für diesen Bereich erarbeitet und verschiedene Bebauungspläne - insbesondere für das östlich angrenzende Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik - aufgestellt und umgesetzt.

Mit der geplanten Umstrukturierung für den Bereich der ehemaligen Wellpappefabrik soll dieser Prozess nun fortgesetzt werden. Auf dem für die RegFNP-Änderung relevanten Fläche soll ein innenstadtnahes Wohnquartier entstehen.

Im Rahmen des parallel erarbeiteten Bebauungsplanes - dessen Geltungsbereich über die Grenzen der RegFNP-Änderung hinaus geht - werden die nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sowie die südlich angrenzenden geplanten Wohnbauflächen miteinander gebunden. Es erfolgt somit eine planerisch sinnvolle Neustrukturierung des gesamten Gebietes mit einem geeigneten Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen in Innenstadtnähe.

Damit der parallel erarbeitete Bebauungsplan N 100 "Vordere Voltastraße" 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 Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Vordere Voltastraße"



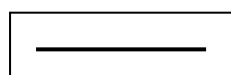
INHALTSVERZEICHNIS

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

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



Ohne Maßstab

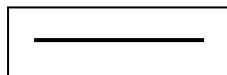


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014



M. 1 : 50 000

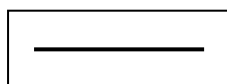


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



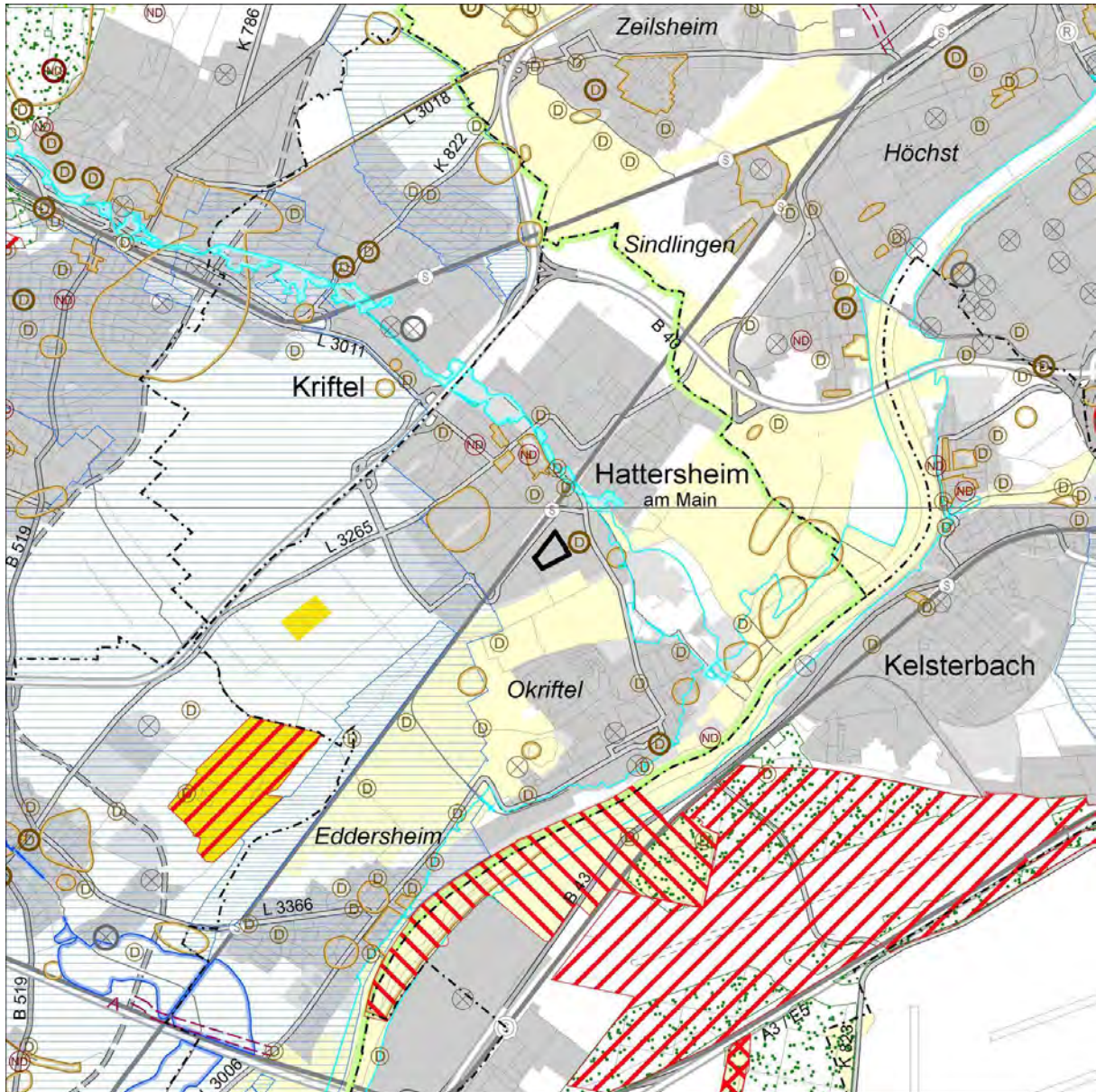
M. 1 : 50 000



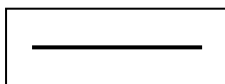
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

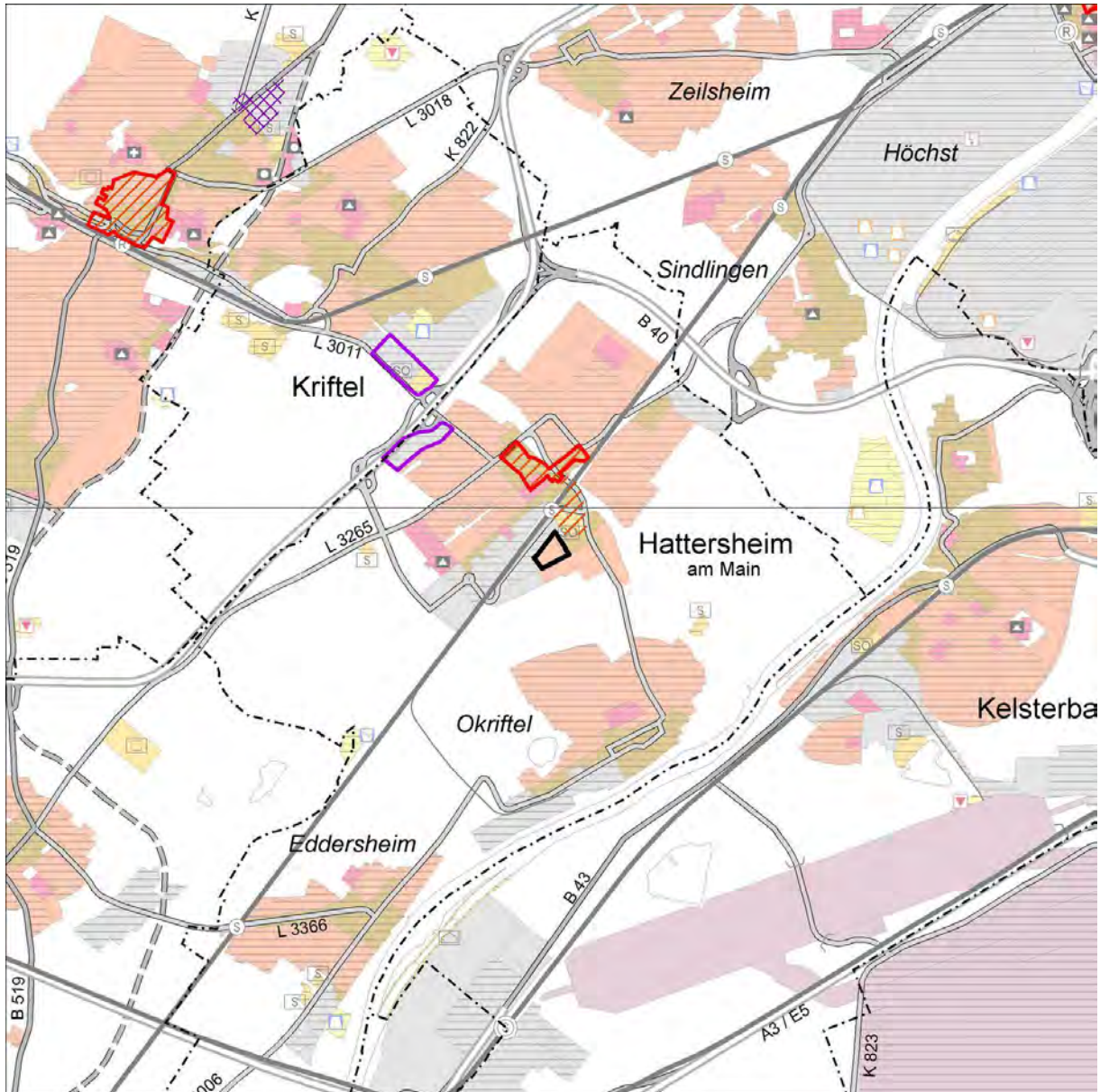


M. 1 : 50 000

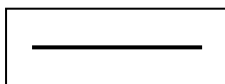


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

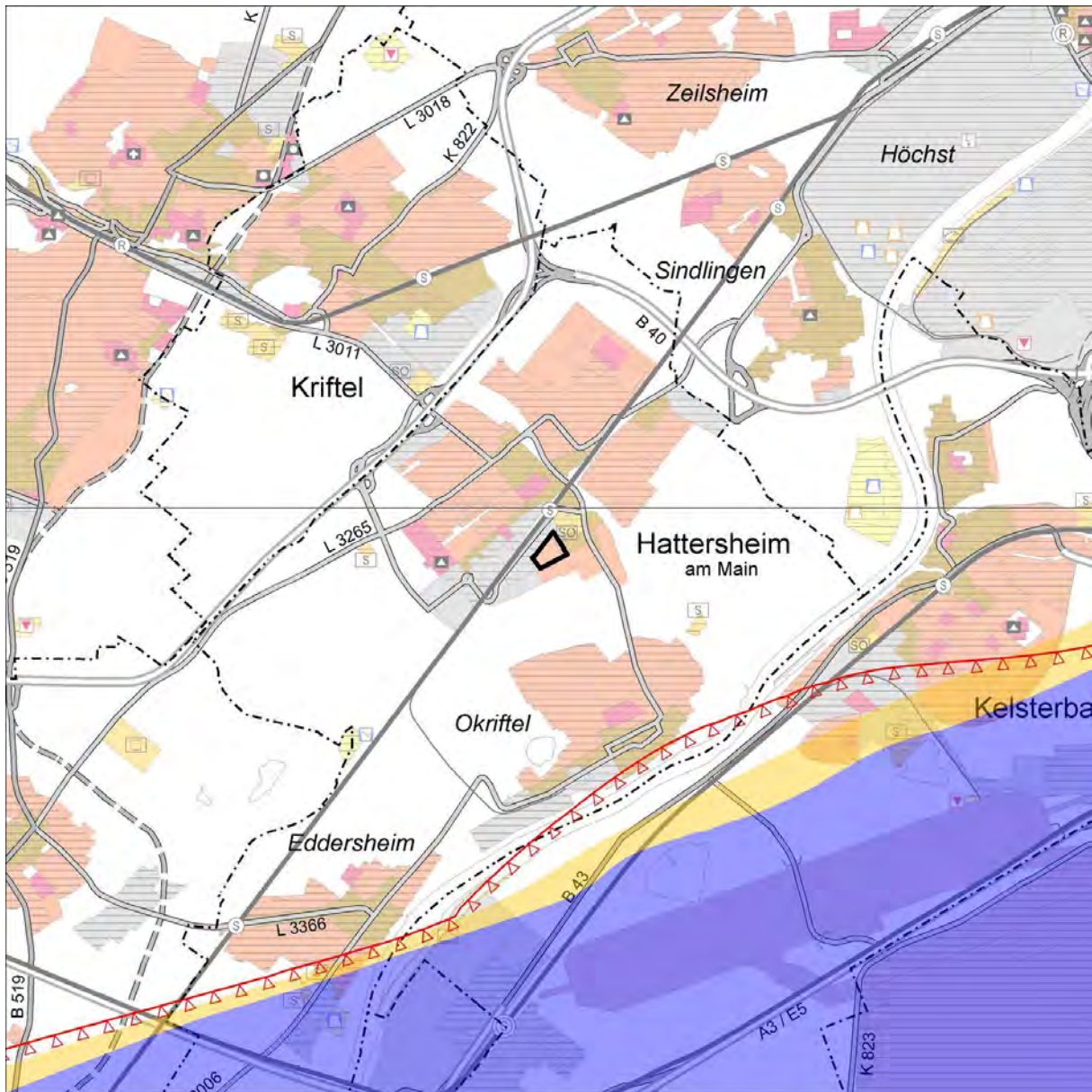


M. 1 : 50 000

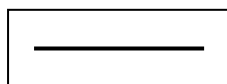


Grenze des Änderungsbereiches

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 -

Schutz zonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV

Datengrundlage: HMMVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutz zonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutz zonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutz zonen 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, Jugendzettelplatz, 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 HLP § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, 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 Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim
Gebiet: "Vordere Voltastraße"

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 "Vordere Voltastraße" in der Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Er liegt im südlichen Stadtgebiet von Hattersheim im Stadtteil Hattersheim. Nördlich grenzt der Bereich direkt an die Gewerbeflächen der ehemaligen Wellpappenfabrik, im Osten an eine Brachfläche (noch nicht bebaute Teilfläche der ehemaligen Schokoladenfabrik). Im Süden begrenzen zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen den Bereich, daran anschließend der sogenannte "Wasserwerkswald" mit der Regionalparkroute. Im Westen grenzen verschiedene bestehende, kleinere Gewerbebetriebe an die Fläche.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Bedingt durch die Schließung der Schokoladenfabrik sowie der Aufgabe der Wellpappenfabrik gab es bereits im Jahr 2003 erste planerische Überlegungen zur Umstrukturierung des Gebietes im Süden der Stadt Hattersheim. Diese mündeten 2010 in ein städtebauliches Vorkonzept. Verschiedene Bebauungspläne wurden seitdem aufgestellt und realisiert. Mit der Umstrukturierung der Fläche soll vor allem eine Neuordnung des Gebietes ermöglicht werden. Dabei soll ein gemischt genutztes Quartier in Innenstadtnähe geschaffen werden, das aus wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen besteht, wobei nur ein Teil der geplanten Wohnbaufläche Bestandteil dieser Änderung ist. Die Planungen für die gewerblichen Bauflächen befinden sich außerhalb der RegFNP-Änderung, sind aber Bestandteil des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Damit es mit den im Norden und Westen direkt angrenzenden gewerblichen Nutzungen - die außerhalb des Änderungsbereiches liegen - nicht zu einem Interessenkonflikt mit den Wohnbauflächen kommt, ist dort ein gewerblich genutzter Gebäuderiegel geplant. Dieser soll so konzipiert werden, dass er sowohl die Lärmeinwirkungen der nördlich in ca. 120 m Abstand verlaufenden Bahntrasse als auch des Gewerbegebietes selbst zum Wohngebiet hin abschirmt. Ob zu den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben weitere Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall etc.) erforderlich sind, wird im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen (Gebäuderiegel und ein ggfs. erforderlicher Lärmschutzwahl) sowie der Entwicklung des Gesamtgebietes zu einem gemischt genutzten Quartier wird auch dem Ergebnis einer gerichtlichen Mediationsvereinbarung entsprochen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Geländes der ehemaligen, östlich an den Änderungsbereich angrenzenden, Schokoladenfabrik zu einem Wohn- und Mischgebiet mit Nahversorger ergaben sich seinerzeit Konflikte zu den westlich davon bereits bestehenden Gewerbeflächen. Diese Konflikte wurden in diesem o. g. gerichtlichen Mediationsverfahren dahingehend gelöst, dass sich die Stadt Hattersheim zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichtete (gleichnamiger B-Plan N 100 "Vordere Voltastrasse") und aufgefordert wurde, darin die Immissionsschutzkonflikte zu lösen.

Dieser Bebauungsplan - der mit seinen Abgrenzungen über den Änderungsbereich hinausgeht und einen Geltungsbereich von ca. 8,1 ha hat - sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen vor. Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind ca. 90 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und ca. 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebietes soll über das im Osten angrenzende Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik erfolgen.

Die Stadt Hattersheim hat am 03.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan "N 100 Vordere Voltastrasse" gefasst, die frühzeitige Beteiligung fand vom 31.07.2015-31.08.2015 statt. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 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

Das Gebiet liegt im Wesentlichen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" (ca. 2,9 ha). Mit dieser Festlegung ist die regionalplanerische Zielsetzung verbunden, dass in diesen Gebieten die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten stattzufinden hat.

Eine kleine Fläche am östlichen Rand (ca. 0,4 ha) liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Planung". Mit dieser Festlegung ist die regionalplanerische Zielsetzung verbunden, dass in diesen Gebieten die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattzufinden hat.

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll der gesamte Bereich faktisch in ein "Vorranggebiet Siedlung, Planung" (ca. 3,3 ha) geändert werden. Konkret ergeben sich Darstellungsänderungen von "Gemischter Baufläche" (ca. 0,4 ha) und "Gewerblicher Baufläche" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche" (ca. 3,3 ha).

Östlich und südlich des Änderungsbereiches schließt sich ein "Vorranggebiet Siedlung, Planung" an. Im östlichen Bereich handelt es sich hierbei um die Flächen der ehemaligen Schokoladenfabrik, die mittlerweile größtenteils einer Wohnbaunutzung zugeführt wurden. Nördlich sowie nordwestlich grenzt ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" und westlich ein Vorranggebiet Siedlung, Planung" an den Änderungsbereich.

Hinsichtlich der Größe des Vorhabens von insgesamt 3,3 ha wird auf die Stellungnahme des RP Darmstadt vom 26.08.2015 zum parallel erarbeiteten Bebauungsplan verwiesen, die lau-

tet: "Aufgrund der nicht raumbedeutsamen Größenordnung und da es sich um eine Neustrukturierung im Bestand handelt können regionalplanerischen Aspekte im Hinblick auf die Ausweisung eines Wohngebietes im "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" zurückgestellt werden."

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Anbindung der geplanten Wohnbaufläche an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über das östlich liegende Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik. Das nördlich und nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet - dass nicht Bestandteil dieser Änderung ist - wird über die nördlich liegende Voltastraße angebunden. Durch diese Trennung von gewerblichen und privatem Verkehr werden Störungen in der Wohnbaufläche durch gewerbliches Verkehrsaufkommen somit von vornherein vermieden.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wird zur Zeit ein Verkehrsgutachten erstellt, indem die aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt werden und die sich daraus ergebene Verkehrsverteilung auf das umliegende Straßennetz nebst Leistungsfähigkeitsnachweis relevanter Knotenpunkte geprüft wird.

Der Änderungsbereich ist über den ca. 400 m entfernten S-Bahnhaltepunkt "Hattersheimer Bahnhof" gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem ist das Plangebiet mit der Buslinie 833 (Okriftel Mühlgraben-Hattersheim Bahnhof Süd) über die nächstgelegenen Haltstellen "Wasserwerkchausee" und "Bahnhof Süd" erschlossen.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit den bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen sowie mit der Innenstadt vernetzt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist der Änderungsbereich - sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen - als bebaute Siedlungsfläche dargestellt, verbunden mit der Maßnahme eine Erhöhung der Durchgrünung zu erreichen.

Der Änderungsbereich ist überwiegend von überbauten Gewerbeflächen geprägt. Es handelt sich hierbei um die Gebäude und versiegelten Hofflächen der ehemalige Wellpappefabrik. Der südliche Änderungsbereich weist einen baumgeprägten Gehölzbestand auf. Im Übergang zu dem östlichen angrenzenden Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik besteht eine Reihe mit Silber-Pappeln. Im Anschluß daran schließen sich Ruderalvegetation sowie Rohbodenflächen an. Vorwiegend wurden hier Schotter, Kies etc. für das Neubaugebiet auf dem Schokoladenfabrikgelände gelagert.

Etwa 280 m südlich des Änderungsbereiches verläuft der Regionalparkkorridor auf der ehemaligen Wasserwerkschausee.

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.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die in dem Umweltbericht (siehe Teil B) dokumentierte Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Umnutzung der bisher überwiegend gewerblich genutzten, stark anthropogen überprägten Fläche in ein Wohnquartier mit einer grünordnerischen und fußläufigen Verknüpfung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB zu erwarten sind. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft ist vor allem im Vergleich zur bisherigen Planung aber auch zur bisherigen Nutzung von einer Umweltverbesserung auszugehen.

Erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Lärmbelastung der nördlich verlaufenden Bahnlinie sowie der Voltastrasse kann durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen entgegenwirkt werden. Ggf. entstehende erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" können durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie eine allgemeine ökologische Aufwertung vermieden werden.

Bezüglich der Ergebnisse der Umweltprüfung wird insbesondere auf die allgemein verständliche Zusammenfassung in Kapitel B 3.3 des Umweltberichts verwiesen.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung infolge der Schließung der Wellpappenfabrik besteht die Chance, die begonnene Umstrukturierung im südlichen Stadtgebiet von Hattersheim planerisch sinnvoll weiterzuführen und aufzuwerten. Wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet besteht auch in Hattersheim ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Gemessen an den anderen Kommunen im Main-Taunus-Kreis verzeichnet Hattersheim zudem derzeit den stärksten Einwohnerzuwachs (von 2009-2014 um ca. 4,5 %). Unter der Berücksichtigung des großen Wohnungsbedarfs wird daher der Entwicklung einer Wohnnutzung in innenstadtnähe mit der guten Anbindung an den ÖPNV der Vorzug vor einer gewerblichen Nachfolgenutzung gegeben.

Für die geplante Wohnbaufläche ist seitens der Stadt Hattersheim keine Rücknahme geplanter Baufläche an anderer Stelle erforderlich (Flächenausgleich), da es sich im Wesentlichen um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt (Größe der "Gewerblichen Baufläche, Bestand" ca. 2,7 ha) und keine bisher unversiegelten Freiflächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden.

Mit der Umstrukturierung des Bereiches der ehemaligen Wellpappefabrik wird auch dem Mediationsergebnis des angrenzenden Bebauungsplanes N 99 entsprochen. Hintergrund hierbei ist, dass im Zuge der Umstrukturierung der ehemaligen östlich angrenzenden Schokoladenfabrik Konflikte zwischen diesen neuen (Wohn-) Nutzungen und dem planungsrechtlich festgesetzten Industriegebiet im Bereich der ehemaligen Wellpappefabrik aufgetreten sind. Im Ergebnis des Mediationsvereinbarung betreibt die Stadt Hattersheim die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne N 99 und N 100 mit dem Ziel der nachhaltigen Konfliktbewältigung und geordneten Nachnutzung der aufgegebenen Industriestandorte.

Der Bebauungsplan - der zur Zeit im Parallelverfahren erarbeitet wird und dessen Abgrenzungen über den RegFNP Änderungsbereich hinausgehen - sieht die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen vor. Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Mit der Schaffung von sogenannten "Ost-West- und Nord-Süd Achsen" wird die geplante Wohnbaufläche für den Fuß- und Radverkehr mit den benachbarten Gebieten und Stadtteilen vernetzt. Im Rahmen der Nord-Süd-Achse wird zudem das Gebiet an die im Bebauungsplan geplanten siedlungsnahen Freiflächen für Spiel und Sport angebunden.

Die geänderte Planung entspricht auch den Darstellungen des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000). Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen "Ost-West- und Nord-Süd- Achsen" wird der Maßnahme nach einer Erhöhung der Durchgrünung Rechnung getragen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die vorgesehene Änderung des RPS/RegFNP 2010 beinhaltet auf einer Fläche von insgesamt rund 3,3 ha die Änderung der bisherigen Flächennutzungen "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

Ziel ist es durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Hattersheim innenstadtnah gerecht zu werden.

Für weitere Erläuterungen siehe Kap. A 3 der Begründung.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BImSchG § 1, BBodSchG § 1

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

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.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch weitgehend versiegelte gewerbliche Gebäude- und Verkehrsflächen. Im südlichen Randbereich befindet sich ein ca. 0,6 ha großer Gehölzbestand.

Das Gebiet weist folgende relevante Umweltfaktoren auf:

Bei den Böden im Änderungsbereich handelt es sich Phytosole und Technosole aus umgelagerten Lösslehm und Löss und technogenen Substraten.

Die Fläche ist zum großen Teil voll- (Gebäude- und Verkehrsflächen) oder teilversiegelt (Schotter). Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch sehr stark beeinträchtigt.

Am nordöstlichen Rand besteht ein Hinweis auf eine Altablagerung.

Die Fläche liegt in einem Gebiet mit sehr hoher Wärmebelastung (>27,5-30 Belastungstage pro Jahr).

Hinsichtlich des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" sind der ca. 0,6 ha baumgeprägte Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes sowie die im geringen Maße vorhandenen, mit Einzelbäumen bzw. einer Baumreihe bestandenen Grünflächen von Relevanz.

Bei von März bis August 2015 erfolgten Artenerhebungen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse erfasst sowie nach weiteren besonders oder streng geschützten Arten anderer Tiergruppen gesucht. Dabei wurden neben Brutvorkommen allgemein häufiger Vogelarten in der Baumreihe im östlich Bereich des Änderungsgebietes ein Brutvorkommen des Stieglitzes, welcher sich in Hessen in einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand befindet, festgestellt. Vor allem im Bereich der Baumreihe wurden außerdem vier Fledermausarten bei Jagd- bzw. Durchflügen nachgewiesen. Hinweise auf im Gebiet vorhandene Fledermausquartiere gibt es nicht.

In dem Gebiet liegen keine Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch eine Versiegelung und Überbauung der bislang noch nicht versiegelten baumbestandenen Grünflächen und des Gehölzbestandes des ansonsten bereits überwiegend bebauten und/oder versiegelten Änderungsbereichs folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von natürlichem Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen,
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas.

Auswirkungen der Planänderung

Ähnlich wie bei der bisherigen Planung sind durch die Planänderung infolge einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter, mit Gehölzen bewachsener Bereiche des ansonsten bereits überwiegend bebauten und/oder versiegelten Areals folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von natürlichem Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen,
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas.

Im Vergleich zur bisherigen Planung ist durch die neue Planung jedoch insgesamt von geringeren zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen und im Bereich der vorhandenen Gewerbefläche sogar von Umweltverbesserungen auszugehen, da in der vorgesehenen Wohnbaufläche der Versiegelungsgrad geringer und der Grad der Durchgrünung höher sein wird.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 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 im Zuge der Planung zu erwartenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf bislang unversiegelte Bodenbereiche und ihre natürliche Funktionen sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen können durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, verringert oder ausgeglichen werden:

- Entsiegelung aktuell versiegelter Flächen,
- Minimierung zusätzlicher Neuversiegelung,
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren,
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen,
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Erhalt vorhandener Bäume, Gehölzstrukturen und sonstiger Vegetationsflächen
- intensive Eingrünung der Anlagen,
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe,
- ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen,
- Festsetzungen zu aktivem und passivem Lärmschutz,
- Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu kompensieren. Der RegFNP kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen. 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. [siehe HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen].

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit eine brachliegende Gewerbefläche einer Wohnbaunutzung zuzuführen, sind an diesem Standort optimal. Aufgrund seiner Innenstadtnähe, die Anbindung an den ÖPNV sowie die direkte Nachbarschaft zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen bestehen hier sehr gute Voraussetzungen für eine Umnutzung.

Da im Vergleich dazu keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, die nicht neue Freiflächen in Anspruch nehmen, wurden anderwertige Planungsmöglichkeiten nicht betrachtet.

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

Die vorgesehene Änderung des RPS/RegFNP 2010 beinhaltet auf einer Fläche von insgesamt rund 3,3 ha die Änderung der bisherigen Flächennutzungen "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 2,7 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,3 ha).

In dem aktuell bereits überwiegend bebauten oder in sonstiger Weise versiegelten Änderungsbereich sind durch die Planänderung lediglich durch die Inanspruchnahme des im Südosten vorhandenen ca. 0,6 großen Gehölzbestandes und der sonstigen kleinflächigen, Gehölz bestandenen Grünflächen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Im Vergleich zur bisherigen Planung ist infolge der Planänderung insgesamt von weniger negativen Umweltauswirkungen oder sogar von Umweltverbesserungen auszugehen.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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