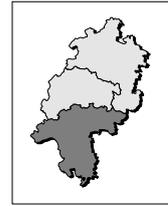


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 136.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 25.02.2016 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -2-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd, Gebiet: „DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße“

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-2016-9 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

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

28. Januar 2016

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 16. Dezember 2015 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

Beschluss III-270 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-80

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"

Beschluss III-271 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-81

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.

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 28. Januar 2016 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"
Drucksache Nr. III-2016-8

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"
Drucksache Nr. III-2016-9

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Münzenberg**, Stadtteile Ober-Hörgern und Münzenberg
Gebiet A: "Gambacher Straße" und Gebiet B: "Südlich K 166"
Drucksache Nr. III-2016-2

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Rodenbach**, Ortsteil Niederrodenbach, Gebiet: "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"
Drucksache Nr. III-2016-3

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.: **9. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. a) 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 9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd, Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha) und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 10,3 ha) (Fläche 2)

- b) Dem Antrag der Stadt Frankfurt am Main auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter 3. Ausnahmen vorgesehenen Einzelfallprüfung wird zugestimmt.
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 Kenntnisaufnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 28.01.2016
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:

Die Stadt Frankfurt plant auf dem südwestlichen Geländeteil der bisherigen Galopprennbahn die Ansiedlung der DFB-Akademie (Deutscher Fußballbund) für Fortbildungs- und Trainingsangebote für die Leistungsträger des Fußballs. Auch die Zentrale des DFB, das Pressezentrum sowie weitere zugehörige Nutzungen und Serviceeinrichtungen sollen dort untergebracht werden. Entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur sollen die erforderlichen Gebäude im Westen und Süden entlang der Rennbahnstraße und der Schwarzwaldstraße gebündelt werden. Die Flächen im nördlichen Teil des bisherigen Rennbahngeländes sind als öffentliche Grünflächen mit Erholungs- und Sportfunktionen (Landschaftspark als Bürgerpark) und als ökologische Kompensationen für das DFB-Areal vorgesehen. Der Standort wurde nach Prüfung zahlreicher Alternativen als der am besten geeignete ausgewählt.

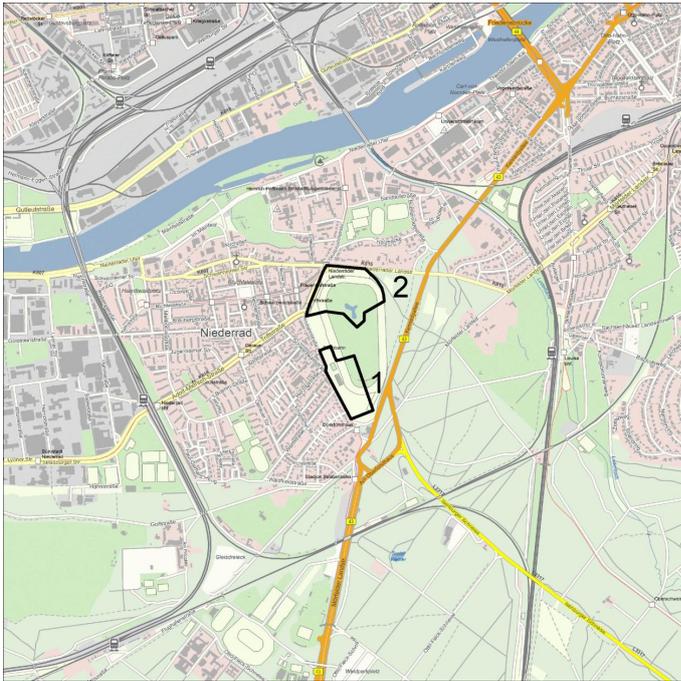
Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 916 - DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße - als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Flächenausgleich:

Für die Flächenneuanspruchnahme kann wegen fehlender noch verfügbarer geplanter Bauflächen kein Flächenausgleich geleistet werden. Die Stadt Frankfurt am Main hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen ist aus fachlicher Sicht dabei nachvollziehbar und begründet abgearbeitet worden.

Änderungsunterlagen

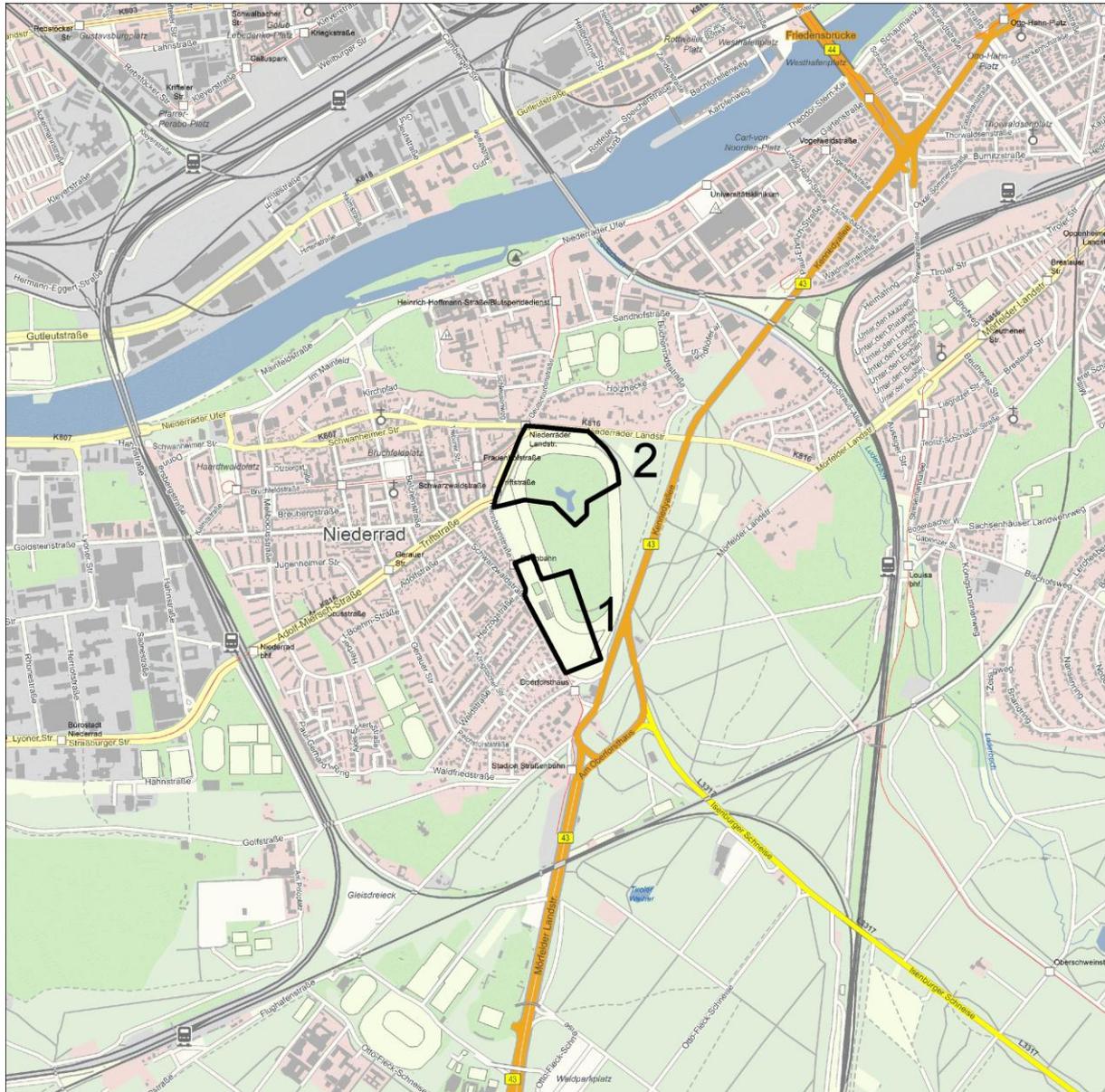
9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"



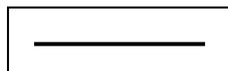
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

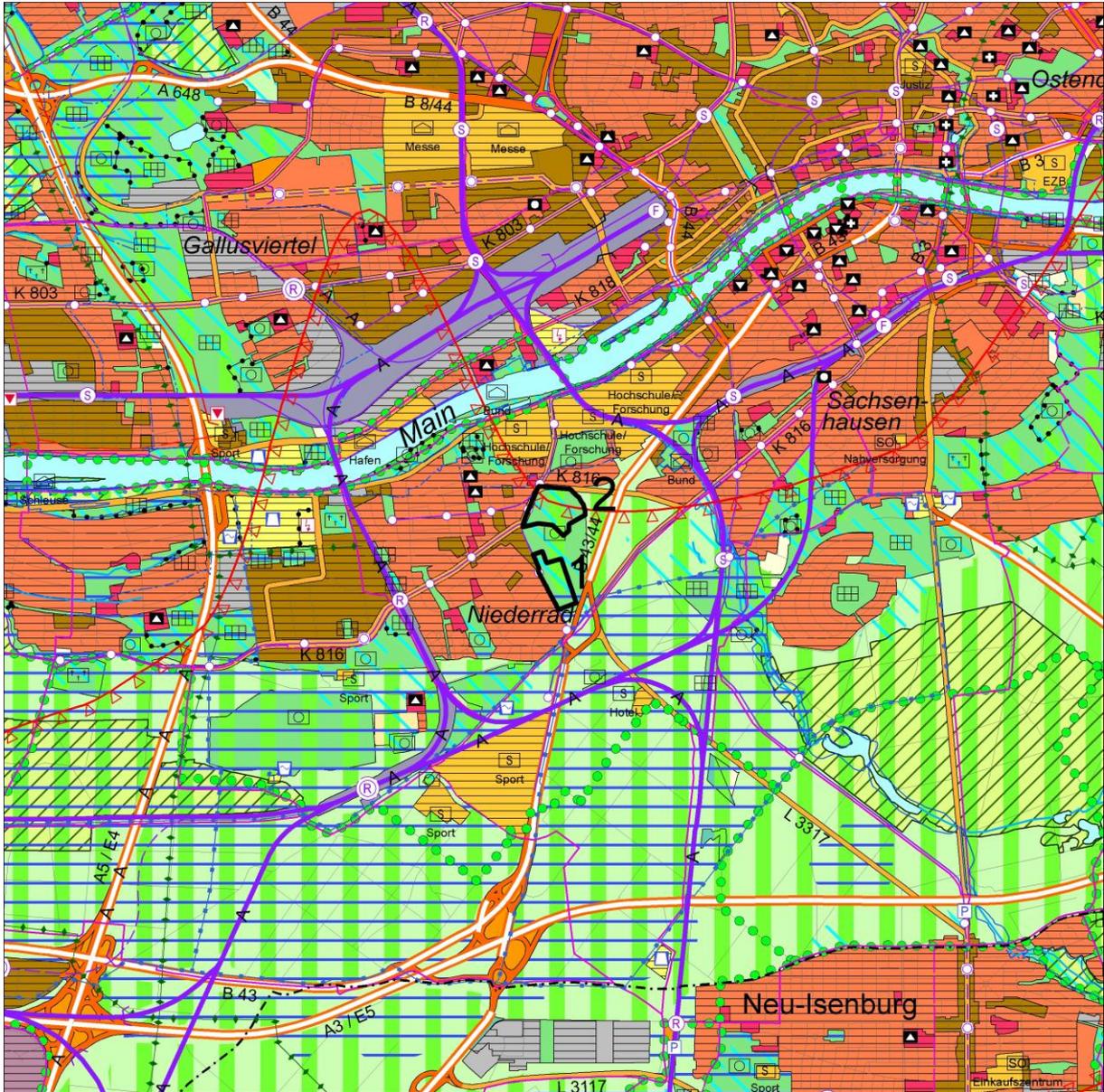


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

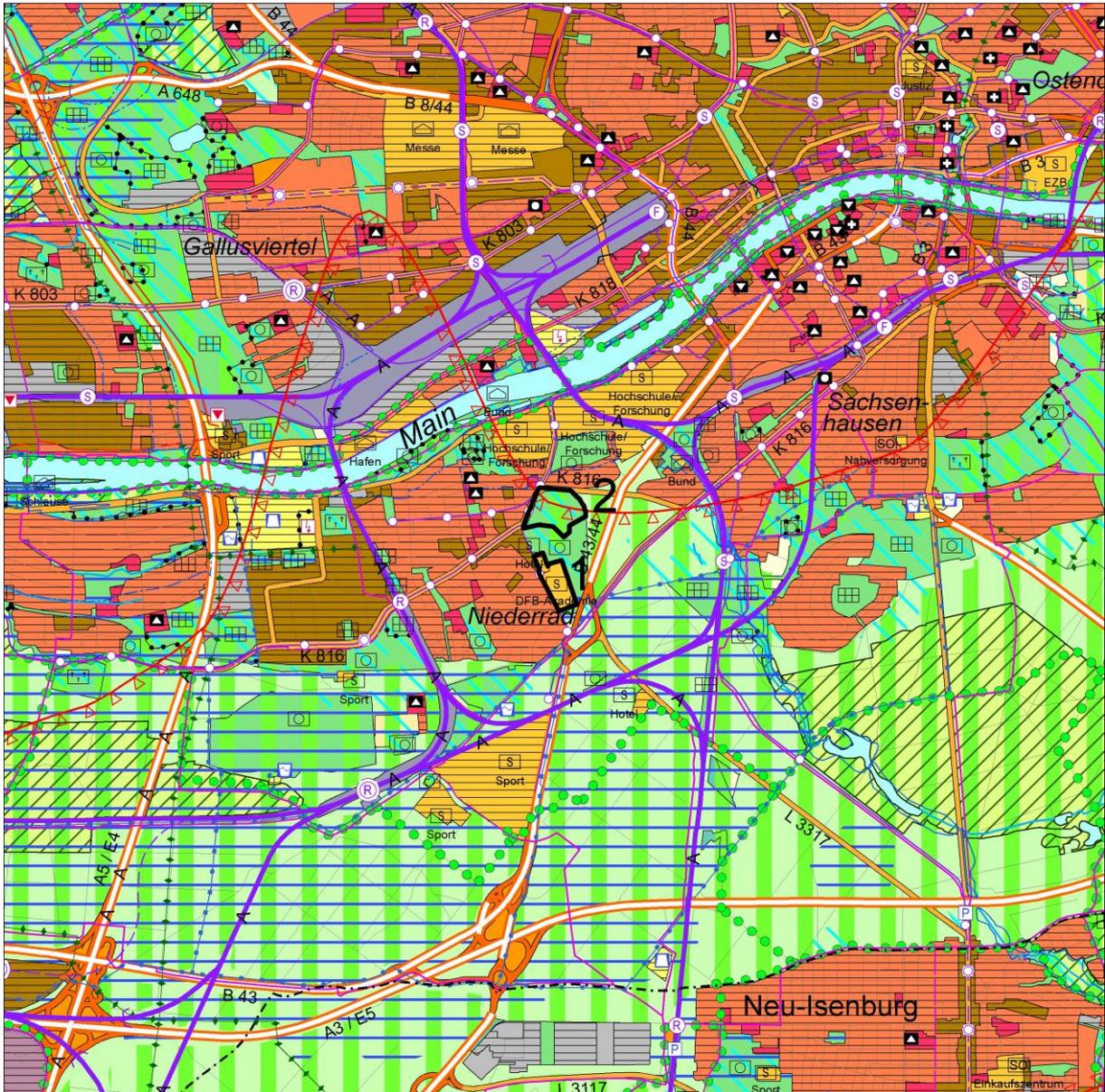


M. 1 : 50 000

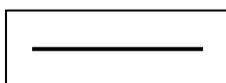


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



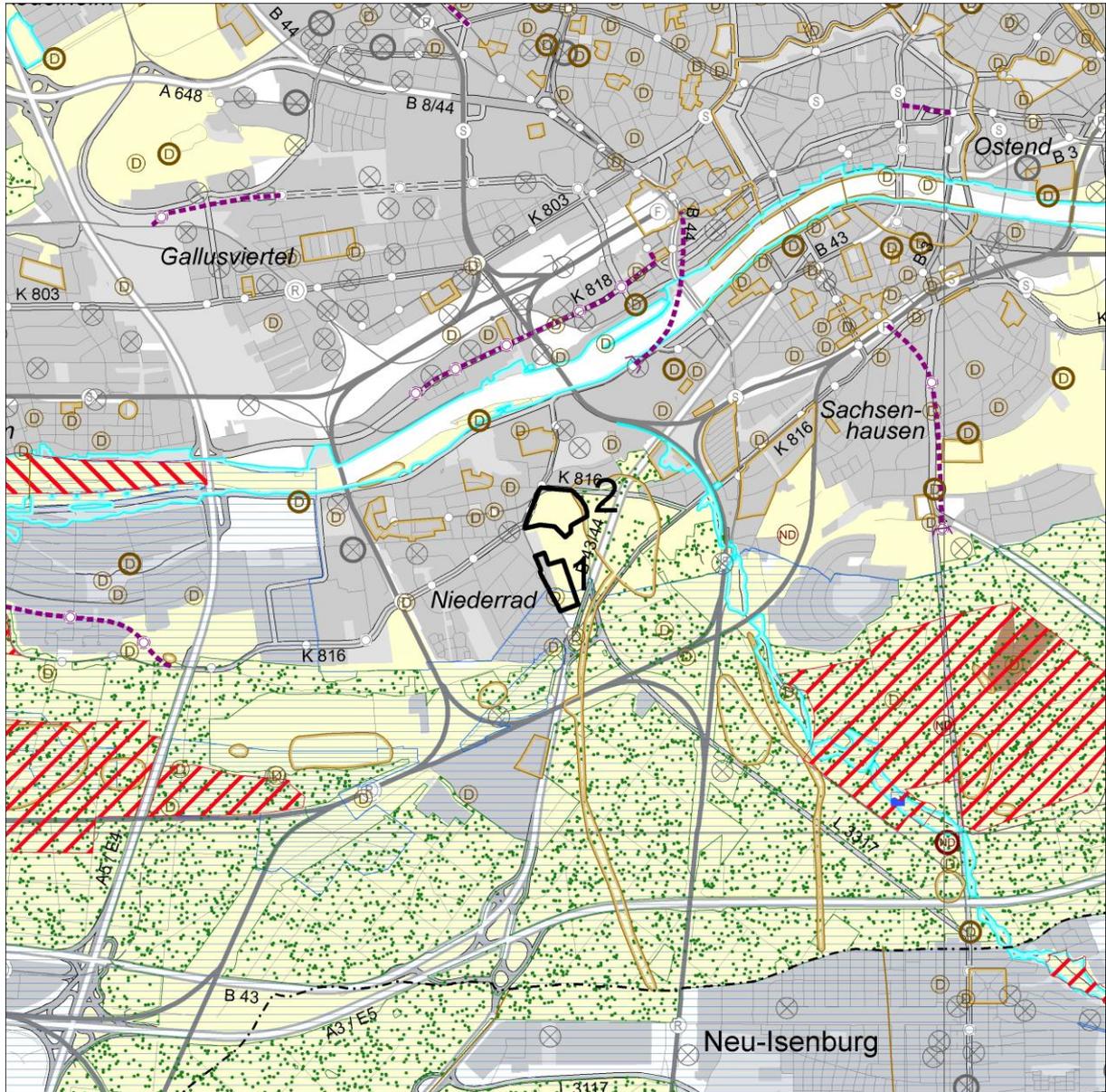
M. 1 : 50 000



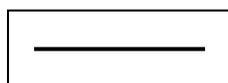
Grenze des Änderungsbereiches

"Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha) und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" (ca.10,3 ha) (Fläche 2)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

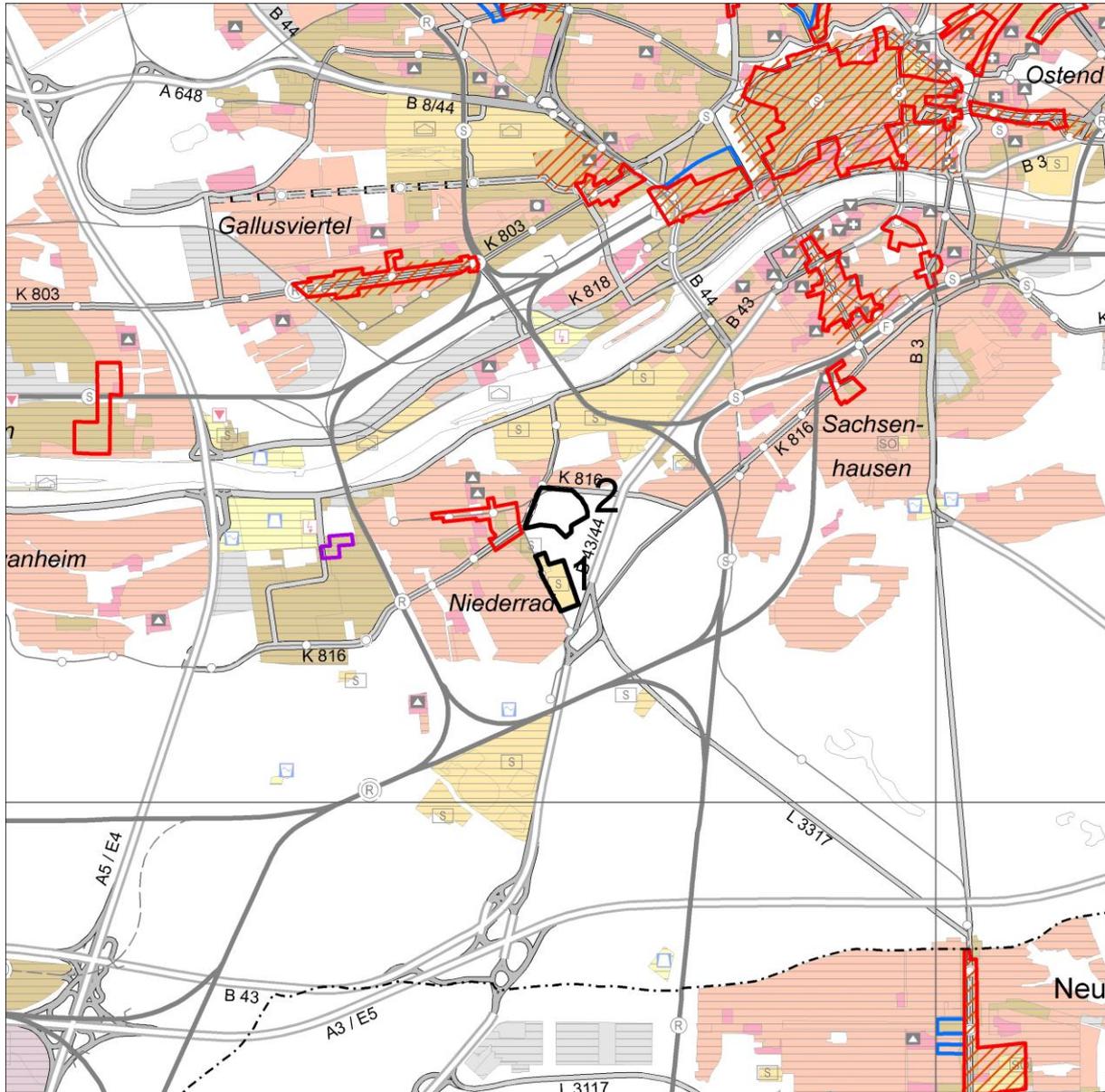


M. 1 : 50 000

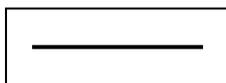


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

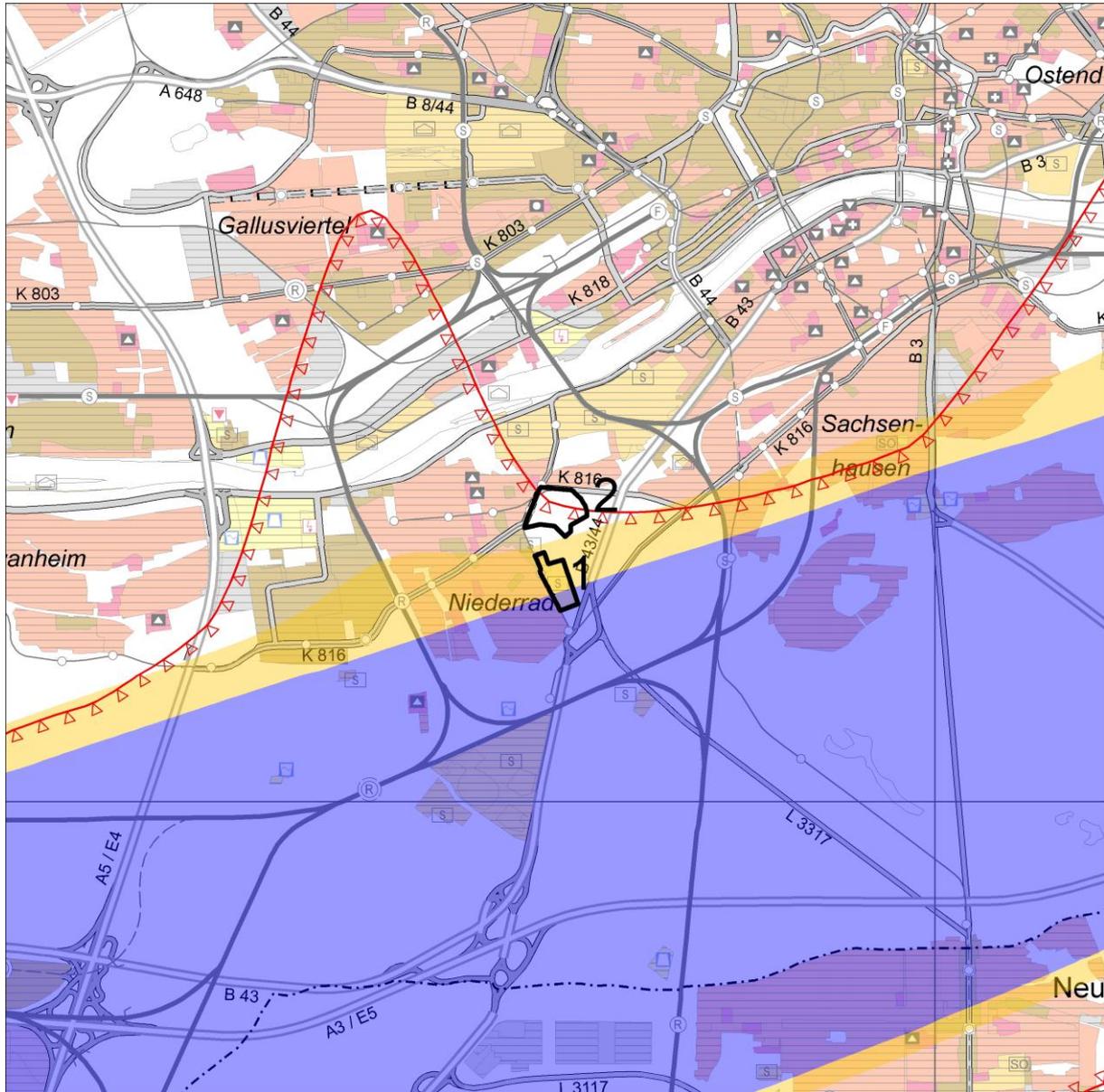


M. 1 : 50 000

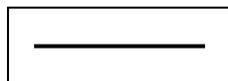


Grenze des Änderungsbereiches

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 - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV
 Datengrundlage: HMMVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzonen (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 - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 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	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 § 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, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, 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 **9. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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 "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße" in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Das Änderungsgebiet besteht aus 2 Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 16 ha. Es liegt östlich des Stadtteils Niederrad und wird im Westen begrenzt durch die Rennbahnstraße, im Norden durch die Niederräder Landstraße, im Osten/Südosten durch die Kennedyallee und im Südwesten durch die Schwarzwaldstraße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Frankfurt plant auf dem südwestlichen Geländeteil der bisherigen Galopprennbahn die Ansiedlung der DFB-Akademie (Deutscher Fußballbund) für Fortbildungs- und Trainingsangebote für die Leistungsträger des Fußballs. Auch die Zentrale des DFB, das Pressezentrum sowie weitere zugehörige Nutzungen und Serviceeinrichtungen sollen dort untergebracht werden. Entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur sollen die erforderlichen Gebäude südlich anschließend an das im Bau befindliche Hotel entlang der Rennbahnstraße und der Schwarzwaldstraße gebündelt werden. Die Flächen im nördlichen Teil des bisherigen Rennbahngeländes sind als öffentliche Grünflächen mit Erholungs- und Sportfunktionen (Landschaftspark als Bürgerpark) sowie zur ökologischen Aufwertung und naturschutzrechtlichen Kompensation für das DFB-Areal vorgesehen.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 916 - DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße - (im Parallelverfahren, Aufstellungsbeschluss 16.10.2014) als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist für die Flächen des Hotels, des im Bereich der geplanten DFB-Bebauung vorgesehenen Sondergebietes und des geplanten Bürgerparks eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

"Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha) und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 10,3 ha) (Fläche 2)

Die Anpassung des Kartenhintergrundes in der Beikarte 1 kann im Bereich des Landschaftsschutzgebietes erst nach Entlassung der geplanten Sonderbaufläche aus diesem im Rahmen der jährlichen Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen (hier: Landschaftsschutzgebietsgrenze) erfolgen.

Der Kartenhintergrund in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der dargestellten "Grünfläche - Sportanlage" und werden teilweise von "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz" sowie einem "Siedlungsbeschränkungsgebiet" überlagert.

Die ca. 1 ha große "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" sowie der ca. 2 ha große westliche Teilbereich der geplanten Sonderbaufläche liegen innerhalb der zu ändernden "Grünfläche - Sportanlage", die gemäß Ziel Z 3.4.1-3 zusammen mit den im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die Planänderungen stehen nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielfestlegungen und können daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Die östliche, ca. 3,3 ha große Teilfläche der geplanten Sonderbaufläche liegt im Bereich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Der bereits durch Einrichtungen der Galopprennbahn geprägte Bereich liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Die geplanten Sonderbauflächen sind von dieser Regelung nicht betroffen. Die z.T. von den Änderungsbereichen betroffenen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz stellen regionalplanerische Grundsätze dar und werden im Teil B Umweltbericht behandelt.

Die Änderung von Grünfläche Sport in Grünfläche Parkanlage steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Haupterschließung des DFB-Geländes soll über die Schwarzwaldstraße erfolgen. Von dieser ist das Gebiet über die Rennbahnstraße und den Theodor-Stern-Kai in Richtung Innenstadt und über den angrenzenden Kreisel „Am Oberforsthaus“ und die B 43 / B 44 / Kennedyallee an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahn BAB A 3) angebunden.

Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann gemäß Bebauungsplan ohne bauliche Veränderungen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Der Änderungsbereich ist wie folgt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: Der S-Bahnhof Niederrad ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar und wird von den S-Bahnlinien S7, S8 und S9 bedient, mit denen unter anderem der Flughafen und der Hauptbahnhof direkt erreichbar sind. Zu den Hauptverkehrszeiten fahren diese S-Bahnen im Viertelstundentakt. Die Straßenbahnlinie 21 hält an 2 Haltepunkten am westlichen Rand des Änderungsgebietes und bindet die Innenstadt und den Hauptbahnhof direkt an. Das Gebiet ist außerdem mit der im Viertelstundentakt zwischen Flughafen und Lokalbahnstation Sachsenhausen verkehrenden Buslinie 61 (Haltestelle Rennbahn und Oberforsthaus) erreichbar. Südlich und östlich des Änderungsgebietes besteht entlang der Flughafenstraße und der Mörfelder Landstraße Anschluss an eine im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene überörtliche Fahrradroute. Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main vorzusehen. Diese sollen über die Schwarzwaldstraße erschlossen werden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Grünfläche - Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage", Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge Frankfurt" und "aus klimatischen Gründen freizuhaltende Flächen" dargestellt. Die derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes als Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz entspricht diesen Entwicklungszielen. Die vorliegende Änderung weicht im Bereich der Bauflächen (Fläche 1) von diesen Entwicklungszielen ab.

Die durch die Bebauungsplanung entstehenden Eingriffe sollen vollständig vor Ort ausgeglichen werden. Hierfür sind u.a. Teile der im Norden liegenden Flächen des geplanten Landschaftsparks als Bürgerpark vorgesehen, auf denen sich bereits wertvolle Sandmagerrasenstandorte befinden, sowie Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des östlich angrenzenden Bannwaldes.

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 Umweltprüfung hat ergeben, dass in Teilbereichen durch die geplanten Gebäude und Nebenanlagen voraussichtliche z.T. erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt entstehen. Diese werden hervorgerufen durch die Versiegelung bislang nicht oder wenig beeinträchtigter Böden, den Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und den Verlust nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotope (Sandmagerrasen) sowie sonstigen Vegetationsbeständen und Lebensraumstrukturen.

Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung der im Änderungsgebiet liegenden gesetzlich geschützten Sandmagerrasen ist grundsätzlich verboten. Von diesen Verboten kann

gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG unter der Voraussetzung einer flächengleichen Realkompensation eine Ausnahme zugelassen werden. Eine entsprechende Zulassung in Verbindung mit einer Realkompensation im Gebiet des geplanten Landschaftsparks wird seitens der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt geprüft.

Die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe wird zwischen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt und der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt und wird möglichst vollständig im Bereich des geplanten Landschaftsparks sowie des angrenzenden Bannwaldes angestrebt.

Teile der geplanten Sonderbaufläche liegen in dem Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone I. Da die geplante Nutzung den Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung entgegen steht, ist für die betreffenden Bereiche eine Entlassung aus dem Schutzgebiet durch die Obere Naturschutzbehörde erforderlich und Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans und der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010. Ein entsprechender Antrag wird seitens der Stadt Frankfurt gestellt.

Durch den Verlust klimawirksamer Flächen ist aufgrund der Lage und Größe der geplanten Bauflächen nicht mit Auswirkungen auf die Ortslage von Niederrad zu rechnen.

Aufgrund der Lage eines Teils der Sonderbaufläche in einem Trinkwasserschutzgebiet sind die dort geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Gebiet ist durch Verkehrs- und Fluglärm belastet. Dem Lärmschutz im Bereich der geplanten Bauflächen ist durch bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist im Rahmen der Landschaftsparkgestaltung eine Verbesserung der Umweltbelange möglich, da insgesamt eine extensivere Grünflächengestaltung und -pflege erfolgen kann und der Anteil an Erholungsflächen für die Öffentlichkeit erhöht wird.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Für die beabsichtigte Ansiedlung der DFB-Akademie und Verlagerung der Zentrale in Frankfurt wurden durch die Stadt Frankfurt, Mitarbeiter des DFB und des von ihm beauftragten Planungsbüros im Stadtgebiet zahlreiche Standortvarianten untersucht. Die bisherige Galopprennbahn erwies sich hinsichtlich der Kriterien des DFB (wie z.B. flaches Gelände, Grundstücksgröße, Flughafenanbindung) sowie städtebaulicher und sonstiger Gesichtspunkte (städtebauliche Integration, Nahverkehrserschließung, konkurrierende Planungsvorhaben und Planungserfordernisse seitens der Stadt Frankfurt, Flächenverfügbarkeit, Sicherheitskonzept) als am besten geeignet.

Nach den Ergebnissen eines Realisierungswettbewerbs soll die zu planende Bebauung entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur (angrenzendes Wohngebiet) im Westen und Süden gebündelt werden. Nördlich und östlich anschließend sollen die Außenanlagen und Trainingsfelder einen Grünraum bilden. Der nördliche Teil des Rennbahngeländes soll weitgehend als Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet gestaltet werden (Landschaftspark als Bürgerpark) und prioritär die ökologische Kompensation für das DFB-Areal aufnehmen. Die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte "Grünfläche - Sportanlage" wird bisher zeitlich und auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt als Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz genutzt. Durch das Vorhaben wird sie anderen Sportnutzungen und einem größeren Benutzerkreis zugeführt, durch nutzungsbezogene Gebäude ergänzt sowie im nördlichen Teil als Bürgerpark mit Erholungs- und Sportfunktion für die Allgemeinheit geöffnet. Da der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Geländes und des angrenzenden Bannwaldes stattfinden soll, ist insgesamt mit keiner erheblichen ökologischen Verschlechterung der Gesamtsituation zu rechnen.

Die Nutzungsänderung bedingt die Aufgabe der an diesem Standort traditionsreichen Galopprennbahn, die allerdings nur an wenigen Tagen im Jahr für Rennen genutzt wird (2015: 5 Rennen), sowie der innerhalb der Rennbahn stattfindenden Golfplatznutzung, ermöglicht aber zugleich die Ansiedlung einer für die Stadt Frankfurt und die Region bedeutsamen Ein-

richtung sowie eines Bürgerparks mit wesentlich höherem Besucheraufkommen als bisher an einem verkehrlich sehr gut angebundenen Standort. Dieser Entwicklung wird deshalb seitens der Stadt Frankfurt und aus Sicht der regionalen Flächennutzungsplanung Vorrang vor dem Erhalt der Galopprennbahn eingeräumt. Die nächstgelegene Galopprennbahn als Ersatzstandort für Besucher befindet sich in Mannheim. Für den Golfsport bestehen in Frankfurt und der näheren Umgebung mehrere Anlagen, so dass derzeit kein Bedarf für einen Ersatzstandort gesehen wird.

Die Fläche des an der Rennbahnstraße seit Jahren im Bau befindlichen Hotels wird im Bebauungsplan als Sondergebiet Hotel festgesetzt und im RPS/RegFNP 2010 in "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" geändert entsprechend der bereits vollzogenen Nutzungsänderung.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Baufläche an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Frankfurt ist aus den im folgenden dargelegten Gründen nicht vorgesehen. Bei der "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" handelt es sich um eine Anpassung der Darstellung an die Realnutzung, die bereits vor Jahren baurechtlich genehmigt wurde und somit keine Flächenneuanspruchnahme darstellt.

Bei der Sonderbaufläche für die DFB-Akademie handelt es sich um eine Sondernutzung, für die keine Flächenbevorratung im RPS/RegFNP 2010 erfolgte, da der Bedarf nicht absehbar war.

In der von der Verbandskammer des Regionalverbandes am 29.04.2015 beschlossenen "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" ist für solche Fälle unter "3. Ausnahmen" eine Einzelfallprüfung vorgesehen. Die Stadt Frankfurt hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung dieser Einzelfallprüfung gestellt. Der in der Richtlinie festgelegte Fragenkatalog wird wie folgt beantwortet und begründet:

Die Neuausweisung einer Sonderbaufläche im RegFNP 2010 ist städtebaulich erforderlich für die seitens der Stadt Frankfurt und dem Deutschen Fußballbund geplanten Ansiedlung der DFB-Akademie zusammen mit der Verlagerung der Zentrale des DFB. Im Gebiet der Kommune stehen andere Planungsflächen für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung. Im vorliegenden Fall wurde nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt, dass die ausgewählte Fläche die am besten geeignete ist.

Zu den weiteren Prüfpunkten - Innenentwicklungspotenziale im Gebiet der Kommune, geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können oder rechtswirksame, aber noch nicht umgesetzte Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kämen, geringe Bauflächenpotenziale sowie stark von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010-Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose abweichender Bevölkerungszuwachs wird Folgendes ausgeführt:

Grundlage für den bestehenden RegFNP war die Bevölkerungsvorausberechnung von 2006. Der Potentialberechnung lag eine Einwohnerprognose (Reg-FNP, Textteil 3.4.1, Tabelle 2) für den Zeitraum von 2006 bis 2020 zugrunde, welche zu einem Einwohnerrückgang von ca. 7.000 Einwohnern führen sollte. Unter dieser Annahme sollten die vorhandenen Wohnbaupotentiale bis 2020 ausreichen. Die Stadt Frankfurt hat daher in der Summe keine zusätzlichen Baupotentiale (neue Flächen minus entfallende Flächen) beantragt.

Diese Annahmen sind aufgrund der tatsächlichen Entwicklung als nicht mehr zutreffend anzusehen.

Der Prognose stehen die realen Einwohnerzuwächse der vergangenen Jahre gegenüber.

Einwohner (mit Hauptwohnsitz) am 31.12.2006: ca. 632.000

Einwohner (mit Hauptwohnsitz) am 30.06.2015: ca. 716.000

Einem prognostizierten Einwohnerrückgang von 7.000 Einwohnern bis 2020 steht somit bereits bis Mitte 2015 ein Einwohnerwachstum von rund 84.000 Einwohnern gegenüber. Ein Ende der Zuwanderung von arbeitssuchenden und somit auch wohnungssuchenden Menschen nach Frankfurt am Main ist zurzeit nicht absehbar.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Frankfurt am Main aus dem Jahr 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl von Frankfurt bis zum Jahr 2040 die Zahl von 830.000 (im Jahr 2020: 746.000 Einwohner; im Jahr 2030: 810.000 Einwohner) erreichen wird. In diesen Zahlen sind die aktuellen und unvorhersehbaren Flüchtlingsströme nicht enthalten. Mittelfristig wird die Zahl der anerkannten Flüchtlinge die Zahl der Frankfurter Einwohner somit noch zusätzlich erhöhen, da die dauerhafte Unterbringung anerkannter Flüchtlinge gewährleistet werden muss.

Die Stadt hat trotz dieser Situation bislang an ihrem Ziel festgehalten, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf dem bestehenden Siedlungszusammenhang zu konzentrieren. Die Stadt Frankfurt am Main schöpft bereits seit mehreren Jahren alle Instrumente zur Bereitstellung dieser Flächen aus.

Neben der inzwischen abgeschlossenen Konversion der amerikanischen Militärliegenschaften und der brachgefallenen DB-Flächen (z.B. Europaviertel) zu Wohngebieten sowie der Suche nach Baulücken (Baulückenatlas) und evtl. nicht mehr benötigter Gewerbeflächen wird darüber hinaus auch eine weitere Flächeninanspruchnahme, wie die Nutzung von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen für Baumaßnahmen, unabwendbar.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stadt Frankfurt am Main kommt besondere Bedeutung bei der Bewältigung des Bevölkerungswachstums zu, sie verfügt aber nur noch über sehr geringe Bauflächenpotenziale. Die im RegFNP-2010-Aufstellungsverfahren dargestellten Zuwachsflächen (275 ha geplante Wohnbauflächen und die Hälfte der geplanten gemischten Bauflächen) sind oder werden derzeit entweder bereits bebaut oder werden nahezu alle durch Bauleitplanverfahren für die Bebauung vorbereitet. Der Bevölkerungszuwachs weicht stark von der für die Flächenausweisung im RegFNP-2010-Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose ab. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau-Reserveflächen werden deshalb im vollen Umfang benötigt und können nicht für einen Flächenausgleich herangezogen werden.

Ergänzende Anmerkung:

Gemäß dem am 6. im November 2015 vorgelegten vom Magistrat verabschiedeten Masterplan Industrie sollen die im RRPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen in Frankfurt am Main als langfristige Flächenkulisse für den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf gesichert werden. (Dargestellt sind inklusive der Hälfte der geplanten gemischten Bauflächen 216 ha, die teilweise ebenfalls bereits bebaut oder durch Bauleitplanverfahren für die Bebauung vorbereitet sind). Diese Zielsetzung wird seitens des Regionalverbandes geteilt, zumal durch Umnutzung aufgegebenen Gewerbeflächen in Wohngebiete immer wieder Standorte aufgegeben werden (z.B. Heddernheim, Gebiet Sandelmühle und Gallus, Gebiet Kleyerstraße/Ackermannstraße). Geplante gewerbliche Bauflächen kommen somit für einen Flächenausgleich im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main ebenfalls nicht in Frage.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Frankfurt plant auf dem südlichen Geländeteil der bisherigen Galopprennbahn die Ansiedlung der DFB-Akademie (Deutscher Fußballbund) und der Zentrale des DFB und im nördlichen Teil einen Bürgerpark. Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 916 - DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße - als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, sind folgende Änderungen der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich:

"Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha) und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 10,3 ha) (Fläche 2).

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BauGB § 1a, BauGB § 1 Abs. 6, BBodSchG § 1, BImSchG § 1, FluLärmG § 5, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4

Sie lauten:

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.

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.

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

§ 5 Bauverbote

(1) In einem Lärmschutzbereich dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereiches gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,
3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,
4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes,
5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,

6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Satz 1 Nr. 4 gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6. Juni 2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist.

(4) Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, für die vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine Baugenehmigung erteilt worden ist, sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

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. ..."

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die derzeitige Nutzung als Galopprennbahn mit einem 9-Loch Golfplatz im Innenbereich. Die Flächen weisen überwiegend Nutzrasen und Teilflächen mit Sandmagerrasen auf sowie kleinere befestigte Teilflächen, Sandkuhlen, eine Wasserfläche und nutzungsbezogene Gebäude.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Boden

- anthropogen überformte Stadtböden: Allosole aus umgelagertem Deck- und Basissubstrat (kalkhaltige Hochflutsedimente), sandige Böden mit Flugsand und Dünenresten

Wasser

- Zone IIIA eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (nur südlicher Teil der geplanten Sonderbaufläche)
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Poren- und Kluffleiter unter Hochflutlehm)

Luft und Klima

- klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung für den Kaltlufthaushalt
- Gebiet mit hoher Wärmebelastung (22,5 - 30 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster)
- Gebiet mit hoher Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration ≥ 40 - < 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone I, (ausgenommen ist der Bereich des Hotels und der Gebäudebestände der Galopprennbahn)

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurden 2014 faunistische Untersuchungen sowie eine Biotoptypen- und Baumkartierung durchgeführt. Besonders zu berücksichtigen sind demnach:

- geschützte Lebensräume gem. § 30 BNatSchG und Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie der EU (mehrere, überwiegend im Bereich des geplanten Bürgerparks liegende Sandmagerasenflächen mit *Armeria elongata* (seltene Grasnelke) und anderen typischen und seltenen Arten wie Sandwicke, Nelken-Schmielenhafer und Zierliche Kammschmiele)
- zu erhaltende wertvolle Bäume, überwiegend alte Eichen, z.T. mit Heldbockbesatz (streng geschützte Käferart)

Landschaft / landschaftsbezogene Erholung

- Östlich angrenzend an das Änderungsgebiet liegt Bannwald, der u.a. der Erholungsnutzung dient.
- Das Rennbahngelände wurde bisher ein paarmal im Jahr für Pferderennen sowie als Golfplatz durch eine entsprechend eingeschränkte Besucherzahl genutzt.

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

- Belastung durch Fluglärm zwischen 50 und 60 dB(A) tags und ca. 50 dB(A) oder mindestens 6 Fluglärmereignissen nachts sowie durch Straßenverkehrslärm zwischen 60 und 75 dB(A) tags
- Lage des Hotels und der geplanten Sonderbaufläche in der Tagschutzzone 2 gemäß FluLärmFrankfV

Kultur- und Sachgüter

- Bodendenkmal im östlich angrenzenden Bannwaldgebiet (Hügelgräber)

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung als "Grünfläche - Sportanlage" entspricht weitgehend der Realnutzung als Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz und dazugehörigen Nebengebäuden und verursacht somit keine neuen Umweltauswirkungen.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung von Teilflächen sowie durch die Anlage eines Landschaftsparks folgende Auswirkungen zu erwarten:

Boden

- dauerhafter Verlust von z.T. bereits durch die Vornutzung beeinträchtigtem Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung im bisher nicht bebauten östlichen Teilbereich der geplanten Sonderbaufläche
- mögliche Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich des geplanten Landschaftsparks durch extensivere Gestaltung und Aufgabe intensiver Düng- und Pflegemaßnahmen im Bereich der bisherigen Galopprennbahn und Golfplatznutzung.

Wasser

- Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung im Bereich der geplanten Bauflächen kann durch Regenwasserversickerung kompensiert werden.
- Durch extensivere Grünflächenpflege im Bereich des geplanten Bürgerparks kann eine möglicherweise durch Düngung des Golfrasens bestehende Grundwasserbelastung reduziert werden.

Luft und Klima

- Verlust von kaltluftproduzierenden Grünflächen in Teilbereichen der geplanten Bauflächen, der sich aber aufgrund der Randlage am Wald und des geringen Kaltluftabflusses durch das ebene Gelände nicht wesentlich auf die angrenzende Ortslage von Niederrad auswirken wird.

Schutzgebiete

- Die geplante Sonderbaufläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Da diese Nutzung den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung entgegensteht ist für diesen Bereich eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- teilweise Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Sandmagerrasenflächen. Eine Realkompensation ist im Bereich des geplanten Landschaftsparks vorgesehen.
- Die alten Eichen mit Heldbockbesatz sollen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. - Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna und zu den innerhalb des geplanten Landschaftsparks vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn eine naturschutzfachliche Abstimmung im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Landschaft / landschaftsbezogene Erholung

- Das Landschaftsbild wird durch die neuen Gebäude mit angrenzenden Sportflächen im westlichen Randbereich intensiver baulich geprägt werden und durch die Gestaltung des Landschaftsparks im nördlichen Teil eine vielfältigere Grünstruktur aufweisen. Es entsteht ein großer neuer landschaftsbezogener Erholungsbereich für die Öffentlichkeit, der über neue Wegeverbindungen mit dem Erholungsgebiet des östlich angrenzenden Waldes verbunden werden kann.

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

- Die bestehenden Lärmbelastungen werden durch die Planung nicht verändert. Die Gebäude sind im Rahmen der Bauplanung mit entsprechendem baulichen Lärmschutz zu versehen.

- Trotz der vorhandenen Lärmbelastung kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bürgerpark mit Erholungs- und Bewegungsmöglichkeiten positiv auf den Menschen und seine Gesundheit auswirkt.
- Von der künftigen Nutzung ausgehende Sportlärmemissionen, die sich auf die westlich angrenzenden Wohngebiete auswirken können, sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung und Bauplanung zu untersuchen und ihnen ist ggf. durch entsprechende Maßnahmen zu begegnen.

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

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

- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes im Bereich der geplanten Gebäude und angrenzenden Sportflächen
- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von nicht überbaubaren Grundstücksteilen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Bereich der geplanten Bauflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen, von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), z.B. zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Maßnahmen zur wirksamen Sicherung gesetzlich geschützter Biotope (insb. im Bereich des geplanten Bürgerparks)
- konkrete Planung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden, z.B. Entsiegelung, Bodenlockerung, 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
- Berücksichtigung der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen (siehe Punkt 8 der Begründung).

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 vorliegende Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der DFB-Akademie und -Zentrale sowie die Anlage eines Landschaftsparks als Bürgerpark auf dem Gelände der bisherigen Galopprennbahn. Im Zusammenhang damit erfolgt eine Anpassung der Darstellung an die Realnutzung im Bereich eines dort derzeit im Bau befindlichen Hotels.

Insgesamt wird durch das Vorhaben die Nutzung der Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz aufgegeben zugunsten einer am westlichen Rand zentrierten baulichen Nutzung mit angrenzenden Sportflächen und einem Bürgerpark aufgegeben, wodurch eine Nutzungsin-tensivierung und Öffnung des Gebietes für die Öffentlichkeit erfolgt und zugleich die Mög-lichkeit besteht, den nördlichen Teil des Rennbahngeländes im Rahmen der Land-schaftsparkgestaltung hinsichtlich der ökologischen und Erholungsfunktion aufzuwerten. Durch die geplanten Gebäude und Nebenanlagen ergeben sich voraussichtliche z.T. erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Tiere, Pflan-zen und biologische Vielfalt. Diese werden hervorgerufen durch die Versiegelung bis-lang nicht oder wenig beeinträchtigter Böden, den Verlust von kaltluftproduzierenden Flä-chen und den Verlust gesetzlich geschützter Biotope (Sandmagerrasen) sowie sonstigen Vegetationsbeständen und Lebensraumstrukturen.

Teile der geplanten Sonderbaufläche liegen in dem Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone I. Da diese Nutzung den Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung entgegen steht, ist für diesen Bereich eine Ent-lassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Bezogen auf die übrigen Schutzgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Um-weltverschlechterungen stattfinden.

Die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe wird zwischen der unteren Natur-schutzbehörde der Stadt Frankfurt und der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungs-präsidium Darmstadt abgestimmt und wird möglichst vollständig im Bereich des geplanten Landschaftsparks sowie des angrenzenden Bannwaldes angestrebt.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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