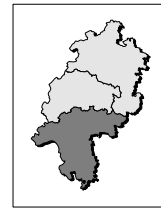


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 141.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 22.04.2016 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -2-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

Gebiet A: „Taunusbrunnen“

Gebiet B: „Auf die alte Straße“

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-2016-20 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

17. März 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 02. März 2016 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**

Gebiet: "Kleingärten am Wingertspfad"

Beschluss III-281 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-12

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eppstein**, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße"

Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss III-282 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-13

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Gallus

Gebiet: "Gallus – Kleyerstraße / Ackermannstraße"

Beschluss III-283 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-14

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Groß-Karben

Gebiet: "Waldhohl"

Beschluss III-284 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-4

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen

Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

Beschluss III-285 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-5

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Ober-Mörlen**, Ortsteil Ober-Mörlen
Gebiet: "In den Weiden"
Beschluss III-286 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-6

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 17. März 2016 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim
Gebiet A: "Taunusbrunnen"
Gebiet B: „Auf die alte Straße“
Drucksache Nr. III-2016-20

Für den Bereich der **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg, Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände" hat die RVS am 24.06.2015 eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigefügt sind.

Die **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"
Drucksache Nr. III-2016-8 (vom Regionalverband bereits am 28.01.2016 beschlossen)
liegt der RVS bereits zum Beschluss vor

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.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim
Gebiet A: "Tanusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteile Kloppenheim und Okarben, Gebiet A: "Tanusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha), "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha)

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,0 ha)

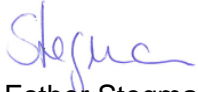
Gebiet B

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 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, 17.03.2016
Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

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

Die Stadt Karben beabsichtigt das ehemalige Gelände des "Taunusbrunnens" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Stadtteils Kloppeheim einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Taunusbrunnens" und neuen Gebäuden ein attraktives Gebiet für Wohnen und nicht-störendes Gewerbe zu entwickeln.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann und ein Flächenausgleich für die geplante Flächenneuanspruchnahme durchgeführt werden kann ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Flächenausgleich

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme wird ein Teil der geplanten gewerblichen Baufläche in Okarben, zwischen der Bundesstraße B 3 (Friedbergerstraße) und der Eisenbahntrasse, am nördlichen Rand zurückgegeben.

Änderungsunterlagen

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim
Gebiet A: "Taurusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"



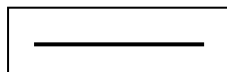
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

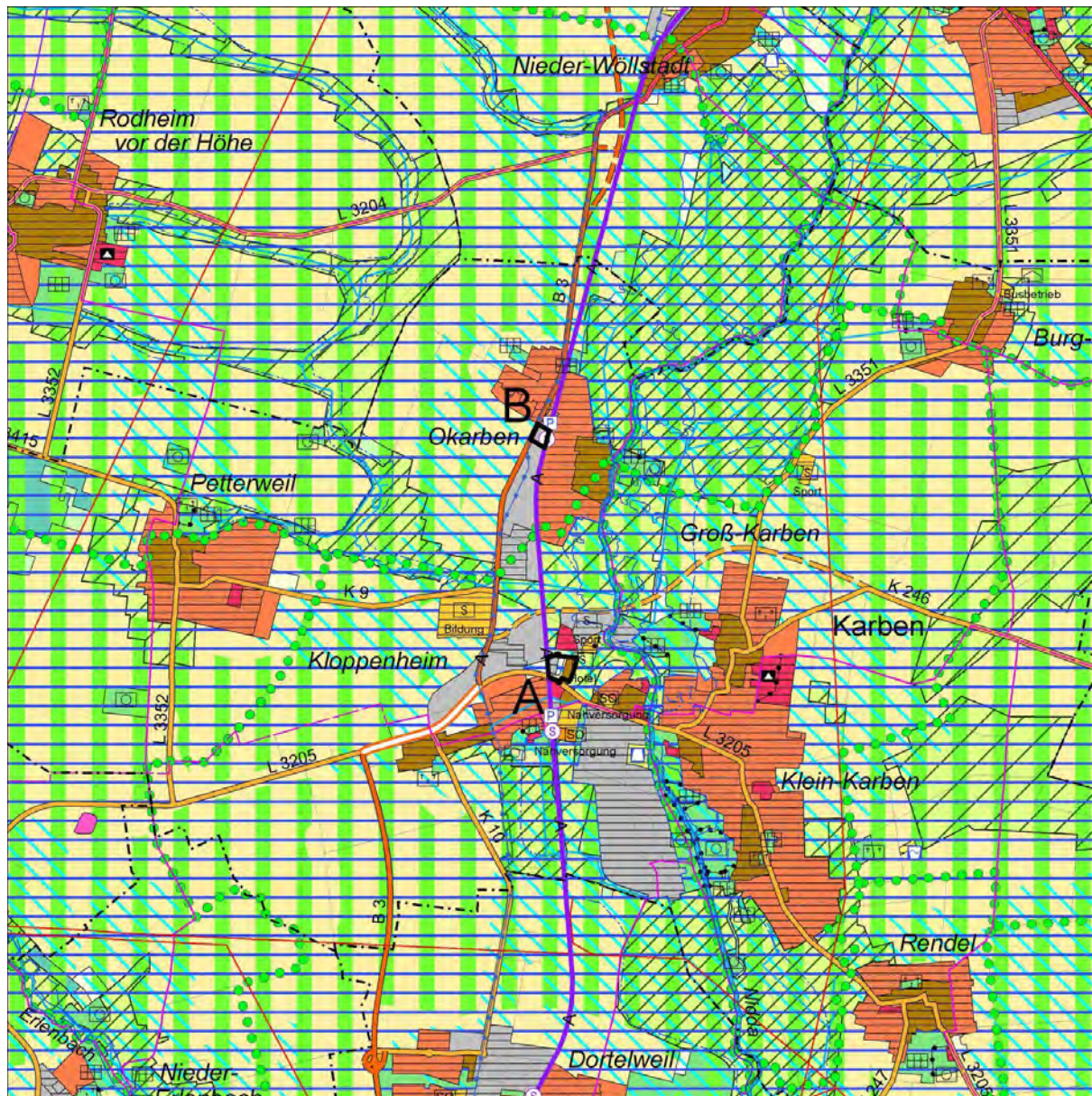


Ohne Maßstab

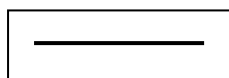


Grenze des Änderungsbereiches

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

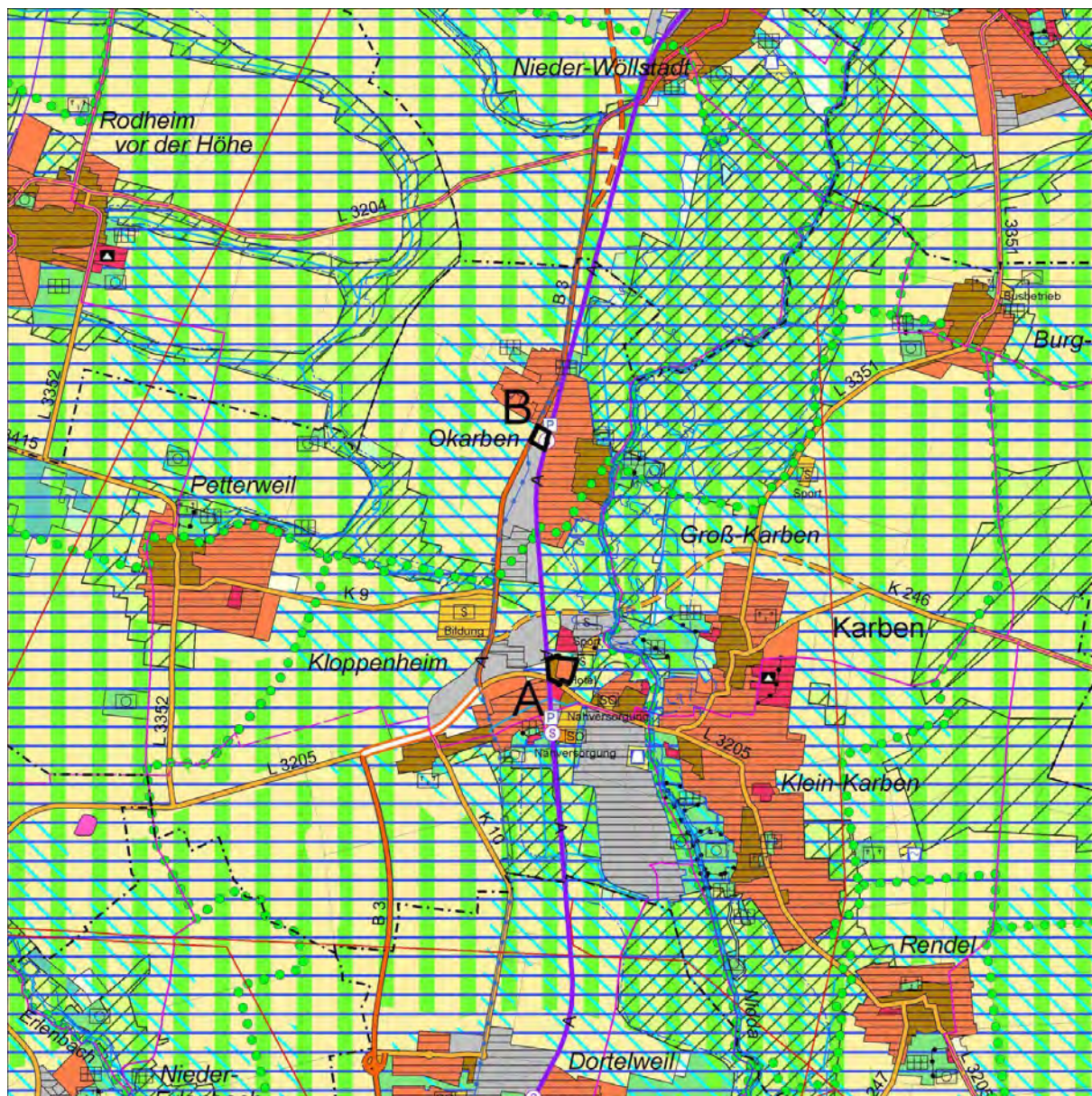


M. 1 : 50 000

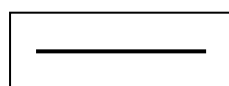


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A

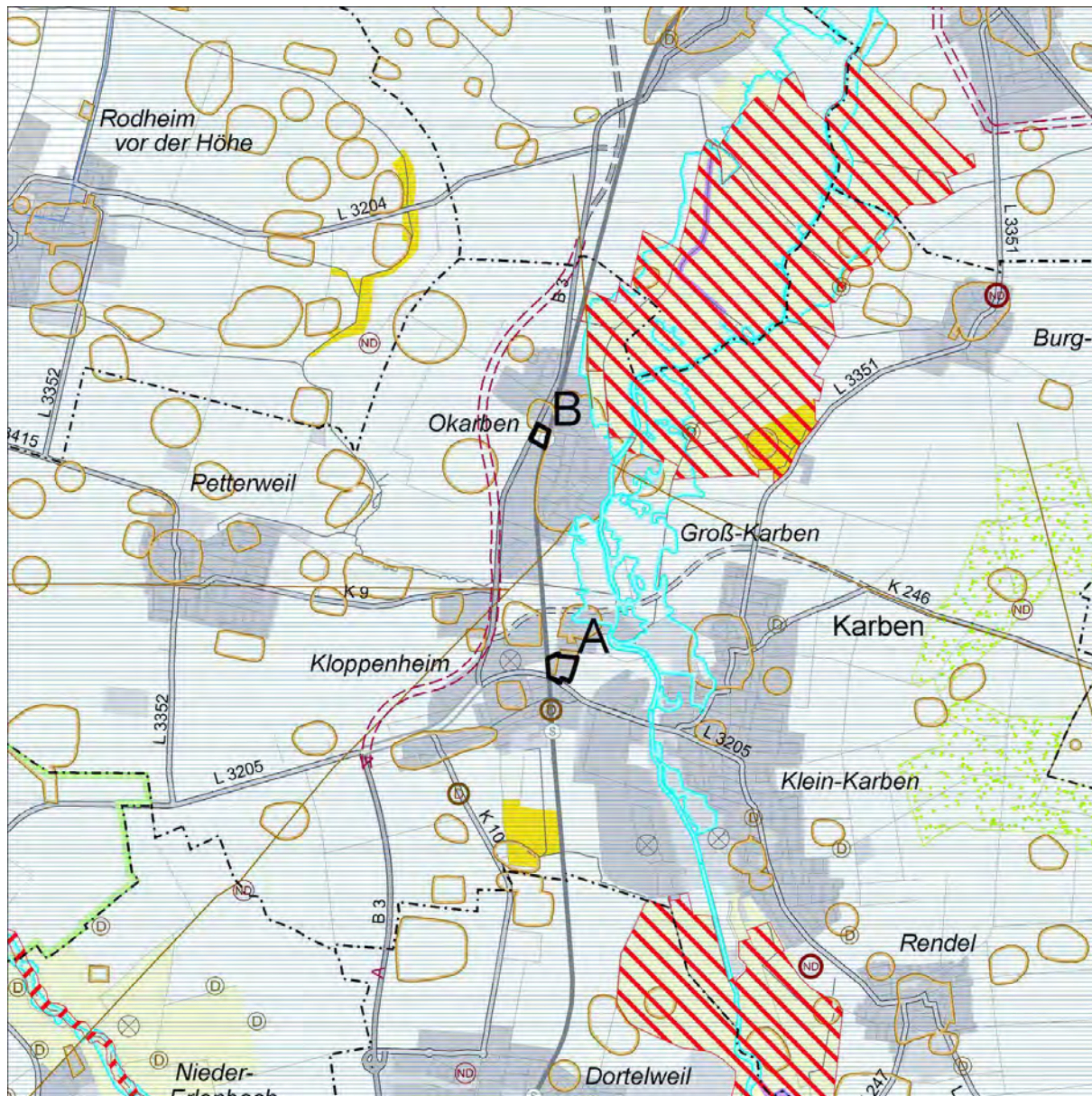
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha), "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha)

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,0 ha)

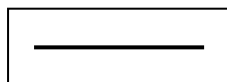
Gebiet B

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1 : 50 000

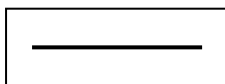


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, 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

	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, 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 **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim
Gebiet A: "Tanusbrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 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 in den Gebieten "Tanusbrunnen" und "Auf die alte Straße" in der Stadt Karben, Stadtteile Kloppenheim und Okarben zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung umfasst zwei Gebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha. Zum einen Gebiet A "Tanusbrunnen" (ca. 3,3 ha), bestehend aus zwei Teilflächen und zum anderen Gebiet B "Auf die alte Straße" (ca. 1,4 ha).

Gebiet A liegt im Nordosten des Stadtteils Kloppenheim der Stadt Karben, zwischen der Eisenbahntrasse im Westen, dem Gelände des Rapps Erlebnisgartens und des Selzerbrunnenhofs/Jugendkulturzentrum im Norden, der Brunnenstraße im Osten sowie der Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) im Süden.

Gebiet B liegt im Stadtteil Okarben der Stadt Karben, zwischen der Bundesstraße B 3 (Friedberger Straße) im Westen, dem P+R-Platz des S-Bahn Haltepunkts Okarben im Norden, der Eisenbahntrasse im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Süden.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Gebiet A

Die Stadt Karben beabsichtigt das Gelände des ehemaligen "Tanusbrunnens" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Brunnenstraße einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen.

Entlang der im Westen verlaufenden Bahntrasse sowie entlang der im Süden verlaufenden Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) ist ein ca. 1,3 ha großer Streifen gemischte Baufläche vorgesehen. Hier sollen die denkmalgeschützten Gebäude umgenutzt werden und eine Durchmischung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe erreicht werden. Angrenzend an diese gemischte Baufläche soll zwischen dem Waldstück im Norden und der Brunnenstraße im Osten eine ca. 2 ha große Wohnbaufläche entwickelt werden. Auf dieser soll eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Diese Planung ist Teil der vorgesehenen Entwicklung einer neuen Stadtmitte der Stadt Karben. Mittelfristig soll östlich angrenzend an die Brunnenstraße ein neues Wohngebiet entstehen, welches die Verbindung zwischen dem bereits realisierten Teil der neuen Stadtmitte und dem nun in Planung befindlichem Gebiet "Taunusbrunnen" schafft. Dadurch sollen die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim über eine neue Mitte verbunden werden.

Gebiet B

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A wird die geplante gewerbliche Baufläche in Okarben am nördlichen Rand zugunsten von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ um ca. 1,4 ha reduziert.

Die Stadt Karben hat am 18.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206 "Taunusbrunnen" beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren soll parallel zum Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt werden.

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

Gebiet A

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha), "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,1 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha)

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha) sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,3 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,0 ha)

Gebiet B

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen: "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung", "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" sowie "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Damit sind folgende regionalplanerische Zielsetzungen verbunden:

Der ca. 0,9 ha große Bereich des ehemaligen "Taunusbrunnen" ist als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellt. Diese Darstellung stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Der als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellte Bereich (ca. 1,2 ha) entlang der Brunnenstraße, liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, das gemäß

Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Der Bereich zwischen diesen Bauflächen liegt im regionalplanerischen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) sowie der Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,6 ha). In „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Entsprechend des regionalplanerischen Grundsatzes des Kapitels 10.1 "Landwirtschaft" dienen die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Mit der regionalplanerischen Festlegung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Gemäß Grundsatz G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber anderen Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I-III/IIIa) sind dies geplante Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Gebiet B (ca. 1,4 ha) liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt löst die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 kein Abweichungserfordernis von regionalplanerischen Zielausweisungen aus.

Die Änderung der landwirtschaftlichen Flächen sowie der gewerblichen Baufläche ("Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung") in Gebiet A hinzu "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" findet in einer nicht raumbedeutsamen Größenordnung statt. Der bisher als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellte Bereich befindet sich bereits im "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß Z3.4.1-9 jedoch die nachfolgende Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten: im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha.

Die Rücknahme von ca. 1,4 ha "Gewerblicher Baufläche, geplant" zugunsten von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" in Gebiet B ist aufgrund der geringen Flächengröße ebenfalls regionalplanerisch nicht von Belang. Die neue Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

In Bezug auf die noch nicht weiter konkretisierte Planung für die ca. 6 ha große Fläche östlich der Brunnenstraße (Mittelfristplanung neue Stadtmitte), kann zum gegenwärtigen Zeit-

punkt noch keine Einschätzung vorgenommen werden, ob regionalplanerische Zielvorgaben tangiert werden.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet A wird von der Brunnenstraße aus erschlossen und über diese an das überörtliche Straßennetz, der derzeit in der Fertigstellung befindlichen Nordumgehung Groß-Karben (L 3351/K 246) bzw. der südlich verlaufenden Bahnhofstraße (L 3205), angebunden.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ mit der Buslinie FB-07 (Karben - Nidda-tal - Friedberg). Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ der S-Bahn-Linie 6 (Friedberg - Frankfurt-Süd).

Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes, die Ermittlung der zusätzlichen Neuverkehre aus dem Änderungsgebiet sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz werden ergänzend im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens erbracht.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Gebiet A

Der Landschaftsplan der Stadt Karben aus dem Jahr 1996 stellt den Bereich des ehemaligen "Tanusbrunnen" als Gewerbegebiet dar. Die übrigen Bereiche sind als Streuobstwiese dargestellt sowie als Zuwachsfläche für Streuobst vorgesehen.

Gebiet B

Der Landschaftsplan der Stadt Karben aus dem Jahr 1996 sieht für das Änderungsgebiet die Anlage einer Streuobstwiese vor.

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

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 durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Durch die zusätzliche ca. 1,1 ha große Flächeninanspruchnahme in Gebiet A für Wohn- und Mischbaunutzung sind zwar voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft zu erwarten. Die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Mensch und seine Gesundheit können jedoch durch die Rücknahme der geplanten Gewerbefläche in Gebiet B ausgeglichen werden. Die erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Stadt Karben plant das Gelände des ehemaligen "Tanusbrunnen" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Brunnenstraße einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Tanusbrunnens" und neuen Gebäuden, in Nähe des S-Bahnhofs Groß-Karben, ein attraktives Gebiet für Wohnen und nicht-störendes Gewerbe zu entwickeln.

Entlang der im Westen verlaufenden Bahntrasse sowie entlang der im Süden verlaufenden Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) ist ein ca. 1,3 ha großer Streifen gemischte Baufläche vorgesehen. Hier soll eine Durchmischung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe erreicht werden. Die denkmalgeschützten Gebäude des „Tanusbrunnens“ bieten sich für eine Umnutzung mit nicht-störendem Gewerbe an. Des Weiteren sieht die städtebauliche Konzeption einen Gebäuderiegel entlang der L 3205 (Bahnhofstraße) vor, um die vorgesehene Wohnbaufläche vor auftretenden Lärmimmissionen zu schützen.

Die Wohnbaufläche soll angrenzend an die gemischte Baufläche zwischen dem Waldstück im Norden und der Brunnenstraße im Osten entwickelt werden. Auf dieser ca. 2 ha großen Fläche soll eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden und mittels Plätzen und Durchwegungen ein attraktives Wohngebiet gestaltet werden.

Das nördlich des Änderungsgebiets befindliche und unter Denkmalschutz stehende Waldstück wird erhalten und in die weitere Planung integriert.

Die Planung steht im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens. Hierzu ist geplant die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim zukünftig miteinander zu verbinden, um eine neue Stadtmitte im geographischen Zentrum der Stadt zu schaffen. Mittelfristig soll östlich angrenzend an die Brunnenstraße ein neues Wohngebiet entstehen, welches die Verbindung zwischen dem bereits realisierten Teil der neuen Stadtmitte mit

Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem diese Änderung betreffenden Gebiet "Taunusbrunnen" schafft.

Flächenausgleich:

Die Flächenneuanspruchnahme von 1,1 ha in Gebiet A erfolgt im Tausch mit einem Teil der bisher geplanten gewerblichen Baufläche in Okarben (Gebiet B), die nun zurückgewidmet wird, so dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden kann. Trotz dieser Rücknahme verfügt die Stadt Karben noch über ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 40 ha. Die neue Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

Die Kompensationsfläche von ca. 1,4 ha beinhaltet aufgrund der Darstellungssystematik des RPS/RegFNP 2010 einen geringfügigen Flächenüberschuss, da die angrenzenden Straßenflächen bis zur Mittellinie mitgerechnet werden.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Karben beabsichtigt das ehemalige Gelände des "Taunusbrunnens" und die angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Stadtteils Kloppenheim, einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Taunusbrunnens" und neuen Gebäuden ein attraktives Gebiet mit Wohnen und nicht-störendem Gewerbe zu entwickeln (Gebiet A).

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme wird ein Teil der geplanten gewerblichen Baufläche in Okarben, zwischen der Bundesstraße B 3 (Friedbergerstraße) und der Eisenbahntrasse, am nördlichen Rand zurückgegeben (Gebiet B).

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, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, HDSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5

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.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

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.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

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

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A ist im westlichen Bereich durch das ehemalige Betriebsgelände des "Tanusbrunnens" geprägt, welches aus Gewerbebrachen und asphaltierten Flächen besteht. Daran schließen sich im Osten verbrachte Bereiche und Gehölzsukzessionen an. Auf den im Osten an die Brunnenstraße und im Süden an die Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) angrenzenden Flächen wird genauso wie in **Gebiet B** intensiver Ackerbau betrieben.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Die bereits versiegelten Böden, im Bereich des ehemaligen "Tanusbrunnens" in Gebiet A, sind ein Phytosol aus umgelagertem Lösslehm, Löss und technogenem Material sowie Phytosol aus umgelagerten Terrassensedimenten der Nebentäler und technogenem Material, die Böden der übrigen Bereiche sind geprägt durch Humusparabraunerden aus mächtigem Löss sowie Vega aus kalkfreien Auenlehmen.
- Die naturnahen, unversiegelten Böden in Gebiet A haben eine hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe) und verfügen über sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen sowie ein sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (Standort mit pot. Auendynamik).
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung ist Gebiet A mit 5 (sehr hoch) eingestuft.
- Die Böden in Gebiet B sind Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen.
- Die naturnahen, unversiegelten Böden in Gebiet B verfügen über ein sehr hohes Ertragspotenzial sowie ein hohes Wasserspeicher- und Nitratrückhaltevermögen.
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung ist Gebiet B mit 5 (sehr hoch) eingestuft.
- Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen für beide Gebiete nicht vor.

Wasser

- Die bislang unversiegelten Bereiche des Änderungsgebiets A liegen zum Teil in einem Gebiet mit großer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Grundwasserflurabstand $\leq 2\text{m}$, offene Wasserfläche) und stellen eine potenzielle Überschwemmungsfläche (Holozäne Abschwemmmassen, Auenböden mit rezenter Auendynamik) dar. Das Änderungsgebiet A liegt zudem in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks Nr. 440-088.
- Gebiet B stellt eine potenzielle Überschwemmungsfläche (Kolluvien/Abschwemmmassen, Holozäne Abschwemmmassen) dar und liegt ebenfalls in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks Nr. 440-088.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde in Gebiet A im Jahr 2015 eine flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierung, eine Bestandserfassung der Tierartengruppen der Vögel und Reptilien sowie eine Kartierung möglicher Habitatstrukturen, die sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse eignen, vorgenommen.

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist Gebiet A im südöstlichen Teil geprägt durch intensive Ackernutzung. Der westliche Teil ist durch vorhandene Gebäude sowie Asphalt- und Pflasterflächen weitgehend versiegelt. Im mittleren Teil des Gebietes befinden sich mit einer ausdauernden Ruderalflur, einem Vorwald und einer stark verbuschten Streuobstwiesenbrache naturschutzfachlich vergleichsweise bedeutendere Biotoptypen (geringe bis mittlere Wertigkeit). Ferner befinden sich auf dem Gelände mehrere markante Einzelbäume. Bezüglich der Streuobstwiesenbrache besteht nach Hessischer Biotopkartierung kein Hinweis auf ein potenziell gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von § 13 (1) HAGBNatSchG. Unter anderem auf Grund der langjährigen Nichtnutzung erfüllt die Brache auch nicht die Kriterien eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes.

In dem Gebiet kommen 14 überwiegend allgemein häufige Brutvogelarten vor. Hervorzuheben sind der Haussperling und die Klappergrasmücke, deren Erhaltungszustände in Hessen ungünstig-unzureichend sind. Daneben treten Grünspecht und Kuckuck als Nahrungsgäste auf. Vorkommen von Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Bei der Habitatstrukturkartierung wurden keine Arten nachgewiesen. Allerdings weisen die erfassten Habitate Potenziale für Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf.

- Bei Gebiet B handelt es sich um einen strukturarmen Intensivacker. Potenziell ist mit Brutrevieren von Feldlerche und Rebhuhn zu rechnen. Von einem Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht auszugehen.

Landschaft

- Gebiet A weist ein durchschnittliches bis hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild auf. Die bislang unversiegelten Bereiche des Plangebiets A sind zudem Teil eines bedeutenden unzerschnittenen Raums mit einer Größe von 10,5 km².
- Gebiet B weist ein überwiegend durchschnittliches sowie zum Teil städtisch beeinflusstes bis wenig vielfältiges Landschaftsbild auf.

Luft und Klima

- Änderungsgebiet A liegt in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung und hat eine hohe bis sehr hohe Relevanz für den Kaltfluthaushalt.
- Gebiet B liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Wärmebelastung und hat eine hohe Relevanz für den Kaltfluthaushalt.

Mensch und seine Gesundheit

- Gebiet A ist durch Straßenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 65-70 dB und Schienenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 70-75 dB beeinträchtigt.
- Gebiet B ist durch Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 70-75 dB beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Der Bereich des ehemaligen "Tanusbrunnen" in Gebiet A ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Selzer- und Tanusbrunnen". Einzelne Gebäude sind darüber hinaus als Kulturdenkmal geschützt.
- Im nördlichen Bereich von Gebiet B gibt es Hinweise auf Siedlungen/Gräber verschiedener Zeitstellungen (Bodendenkmäler).

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung würden sich in **Gebiet A** auf Grund der geplanten Mischbaunutzung voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung einer bislang unversiegelten, ackerbaulich genutzten, rd. 1,2 ha großen Fläche mit sehr hohem Ertragspotenzial bezogen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) und Kleinklima (Einschränkung der Kaltluftbildung) ergeben.

Auch in **Gebiet B** würden sich durch die geplante gewerbliche Baufläche voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) und Kleinklima (Einschränkung der Kaltluftbildung) durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung einer unversiegelten intensiv genutzten Ackerfläche mit hohem Ertragspotenzial ergeben. Darüber hinaus könnte die bisherige Planung durch den dauerhaften Lebensraumverlust ggf. zu erheblichen Beeinträchtigungen von offenlandgebundenen Tierarten führen.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung werden in **Gebiet A** im Vergleich zur bisherigen Planung zusätzlich ca. 1,1 ha an Ruderal- und Sukzessionsflächen für Wohn- bzw. Mischbauzwecke in Anspruch genommen, auf denen sich voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung von bislang unversiegelten Flächen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) und Kleinklima (Einschränkung der Kaltluftbildung) sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust für hecken- und gehölzbewohnende Arten) und Landschaft (Verlust von prägenden Gehölzstrukturen) ergeben.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind negative Umweltauswirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm zu erwarten.

In **Gebiet B** entspricht die Planänderung der tatsächlichen Nutzung, so dass keine Umweltauswirkungen entstehen. Gegenüber der bisherigen Planung stellt die Planänderung hingegen eine Umweltverbesserung vor allem in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser und Klima sowie bedingt auf das Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt dar.

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 durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend zu minimieren bzw. auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. verringert werden. Dazu sollen folgende Festsetzungen und Maßnahmen erfolgen:

- Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes,
- Minimierung der Neuversiegelung,
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder entsprechender Bauverfahren,
- Festsetzung von Vegetationsflächen,
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs,
- möglichst weitgehende Erhaltung der vorhandenen Laubeinzelbäume,
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen,
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen,
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau),
- Sicherung und Integration der denkmalgeschützten Gesamtanlage und der Kulturdenkmale im Rahmen der weiteren Planung.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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 *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*).

- Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.
- Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bevorzugt entweder auf der Baufläche selbst oder auf den nahgelegenen Flächen des regionalen Biotopverbundsystems (ökologisch bedeutsame Flächennutzung) festzusetzen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die brachliegende Fläche und die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen "Taunusbrunnens" einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und durch die Verbindung der Stadtteile Kloppenheim und Groß-Karben eine neue Stadtmitte geschaffen werden soll, stehen keine Standortalternativen zur Verfügung. Daher wurde eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht durchgeführt.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen der Planänderung soll in **Gebiet A** eine Änderung der bislang im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des "Taunusbrunnens" vorgesehenen Gewerbenutzung in gemischte Baufläche sowie eine Änderung der bisher auf einer bestehenden Ackerfläche geplanten gemischten Baufläche in Wohnbaufläche erfolgen. Zusätzlich soll ein ca. 1,1 ha großer Brache- und Gehölzsukzessionsbereich, für den bislang im RegFNP landwirtschaftliche Nutzung dargestellt war, ebenfalls in Wohn- und gemischte Baufläche geändert werden.

In **Gebiet B** soll die bisher geplante Gewerbefläche in Vorranggebiet für Landwirtschaft geändert werden, welches der Realnutzung entspricht.

Durch die zusätzliche ca. 1,1 ha große Flächeninanspruchnahme in Gebiet A für Wohn- und gemischte Baufläche sind voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft zu erwarten.

Die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima und Mensch und seine Gesundheit können durch die Rücknahme der geplanten Gewerbefläche in Gebiet B ausgeglichen werden. Die erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden.

Möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend betrachtet ist daher davon auszugehen, dass durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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