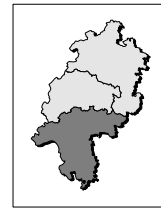


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII/26.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 22.06.2012 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -3-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

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

(s. Drucksache Nr. III-45 der Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

**Johannes Baron**

Regierungspräsident



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Beschluss Nr. III-45**

**Regionalvorstand**

Dezernat: II

Sitzungsdatum: 25.05.2012

**Betr.:** 4. **Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Heddernheim  
Gebiet: „An der Sandelmühle“  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

**Vorg.:**

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 (1) und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 (1) Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:  
„Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 3,8 ha) und  
„Grünfläche Parkanlage“ (ca. 0,5 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 (2) BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) 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).

Für die Richtigkeit:

Esther Kläs  
Schriftführerin

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Heddernheim  
Gebiet: „An der Sandelmühle“  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 (1) und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 (1) Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

„Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 3,8 ha) und  
„Grünfläche Parkanlage“ (ca. 0,5 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 (2) BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) 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).

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Auf dem Gelände „An der Sandelmühle“ wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Da an den Standort überwiegend Wohnbebauung angrenzt und in Frankfurt aufgrund des Einwohnerzuwachses und des steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner ein hoher Mehrbedarf besteht, soll auf der Fläche Wohnraum geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 889 – An der Sandelmühle) befindet sich im Parallelverfahren. Damit dieser als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 12 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

## **Begründung**

zur **4. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim**  
Gebiet: „An der Sandelmühle“

### **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 (1) und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 (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 § 9 Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 13 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet „An der Sandelmühle“ in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim zu überarbeiten.

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Der Änderungsbereich liegt am Nordostrand des Stadtteils Heddernheim im Norden von Frankfurt. Er wird im Norden begrenzt durch den Urselbach, im Osten durch einen Gewerbebetrieb, im Süden durch die Straße „An der Sandelmühle“ und im Westen durch die Stadtbahntrasse der Stadtbahn-Linie U2 und die „Olof-Palme-Straße“.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Auf dem Gelände „An der Sandelmühle“ wurde die gewerbliche Nutzung im westlichen Teil aufgegeben. Dort soll Wohnraum geschaffen werden, da an den Standort überwiegend Wohnbebauung angrenzt und in Frankfurt aufgrund des Einwohnerzuwachses und des steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner ein hoher Bedarf besteht.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr.889 – An der Sandelmühle). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

„Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 3,8 ha) und  
„Grünfläche Parkanlage“ (ca. 0,5 ha)

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

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

Das Gebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“.

Der 4,3 ha große Planänderungsbereich liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist die Zulassung einer Abweichung von regionalplanerischen Zielen gemäß § 12 HLPG nicht erforderlich.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Olof-Palme-Straße“ und die Straße „An der Sandelmühle“. Langfristig ist eine zweite Zufahrt von der „Olof-Palme-Straße“ im Anschluss an die vorhandene Zufahrt „Kaltmühle“ geplant, für die die Herstellung eines Brückenbauwerks über den Urselbach erforderlich ist. Die beiden Zufahrten sollen durch eine neue Erschließungsstraße im Gebiet miteinander verbunden werden.

Im Bereich der Haltestelle Sandelmühle ist für die Mehrfamilienhäuser und Geschäfte eine Tiefgarage vorgesehen, die übrigen Stellplätze werden an den Erschließungsstraßen angegliedert.

Der Standort ist über den Haltepunkt „Sandelmühle“ durch die Stadtbahn-Linie U2 zwischen Innenstadt und Bad Homburg Gonzenheim sowie durch die Buslinie 29 Richtung Nordwestzentrum und Kalbach an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Zudem ist die Innenstadt über die in fußläufiger Entfernung von ca. 550 m liegenden Haltestelle „Heddernheim“ mit den Stadtbahn-Linien U1 Ginnheim – Südbahnhof, U3 Oberursel Hohemark – Südbahnhof sowie der U8 Riedberg – Südbahnhof erreichbar.

Zwischen der Haltestelle „Sandelmühle“ und dem Urselbach ist ein neuer Fußweg durch die Siedlung geplant. Ebenfalls ist parallel des Urselbaches eine neue Fußwegeverbindung vorgesehen, die über eine Fußgängerbrücke mit dem bestehenden Fußweg- bzw. dem überörtlichen Fahrradrouthenetz an der Nidda verknüpft werden kann.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als „Siedlungsfläche“ mit dem Ziel „Erhöhung der Durchgrünung“ dargestellt. Die Fläche ist außerdem als durch Altlasten beeinträchtigt gekennzeichnet. Die Flächen am Urselbach am nordöstlichen Rand sind als „Gebiete, in denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind, Uferbereich“ dargestellt.

Nördlich und östlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünstreife in der Stadt Frankfurt am Main“ Zone 2.

Das Gebiet ist geprägt durch das brach gefallene Areal der ehemaligen Firma VDO Adolf Schindling AG. Die Flächen waren überwiegend versiegelt. Die Hallen sind bereits zurückgebaut. Derzeit erfolgt eine Altlastsanierung. Im westlichen Teil bestehen zwei Wohngebäude, die erhalten bleiben, im nördlichen Teil Firmengebäude, die nach erfolgter Umsiedlung der Firma zurückgebaut werden können. Östlich angrenzend liegt ein nicht störender Gewerbebetrieb, der ebenfalls erhalten bleibt. Im westlichen Randbereich befindet sich eine Platanenreihe und am nördlichen Rand entlang des Urselbachs Ufergehölze.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Bürogebäude und eine Werkshalle östlich des Änderungsgebietes, die südlich angrenzende Einfamilienhaussiedlung, Mehrfamilienhäuser westlich der „Olof-Palme-Straße“, eine begrünte Deponie im Nordwesten und den mit Gehölzen bestandenen Urselbach im Norden.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung waren die Flächen nicht öffentlich zugänglich. Durch die geplante öffentliche Grünfläche am Urselbach sowie die geplanten Wegeverbindungen erfolgt eine Aufwertung des Freiraums und somit der Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung.

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Gemäß Bebauungsplan entfallen die Platanen am westlichen Rand des Gebietes. Durch die geplante Zufahrt von Norden, die eine Brücke über den Urselbach erfordert, wird in den Gehölzbestand am

Urselbach und eine Ausgleichsfläche eingegriffen. Es entfällt ein Teil der dortigen Freiflächen. Gleichzeitig werden Flächen entsiegelt und die vorhandene Altlast saniert. Im Rahmen der Neubebauung sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes vorgesehen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geplanten Grünstreifens zwischen Urselbach und der geplanten Bebauung bzw. dem östlich angrenzenden Firmengelände. Im RPS/RegFNP 2010 ist für diese bisher als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellten Flächen nunmehr die Darstellung als „Grünfläche Parkanlage“ vorgesehen. Eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

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

Der Bebauungsplan sowie die Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten einen Hinweis auf Altlasten aufgrund der gewerblichen Vornutzung (ehemaliges Gaswerk und Firmengelände der VDO). Die Sanierung des VDO-Geländes wurde zu Betriebszeiten abgeschlossen. Derzeit läuft eine Erkundung der verbliebenen Restbelastung im Boden des Grundwasserschwankungsbereichs aus einem Heizölschadensfall. Die Bodenbelastungen am ehemaligen Gaswerkstandort werden aktuell im Sanierungsabschnitt II auf Basis des Bescheids des Regierungspräsidiums vom 19.05.2011 saniert. Gemäß Aussage des RP kann davon ausgegangen werden, dass die belastenden Bodenpartien weitgehend entfernt werden können. Parallel dazu läuft eine Kontrolle des anstehenden Bodens auf das Vorhandensein eines früheren LCKW-Schadens, der mittels Bodenluftsanierung behoben wurde.

Das Plangebiet liegt außerdem im Abstrom des ehemaligen VDM-Geländes (Metronviertel), für das eine in Sanierung befindliche Belastung des Grundwassers mit LCKW bekannt ist. Es ist nicht auszuschließen, dass von dort belastetes Grundwasser das Plangebiet erreicht. Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahren eventuelle Gefährdungspotentiale für die geplanten Nutzungen durch das Umweltamt ermittelt und bewertet werden und im Rahmen der Altlasten-Sanierung seitens des Regierungspräsidiums Beweissicherungsuntersuchungen durchgeführt und Freigaben erteilt werden.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von der Autobahn BAB 661 und der „Olof-Palme-Straße“ belastet (60 dB(a) bis 75 dB(A) am Tag unmittelbar an der „Olof-Palme-Straße“). An der „Olof-Palme-Straße“ ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, um die rückwärtigen Bereiche vor Lärmimmissionen zu schützen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ggf. eine schalltechnische Untersuchung erstellt und es sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Von der vorhandenen Nutzung in dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb ist kein Industrie- oder Gewerbelärm zu erwarten. Im Bebauungsplan ist durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, dass im Fall der Betriebsaufgabe eine Ansiedlung lärmemittierender Betriebe unzulässig ist.

Insgesamt ist durch die Planung mit einer Verbesserung der Umweltsituation zu rechnen, da die vorhandene Altlast saniert wird, große bisher versiegelte Flächen entsiegelt und intensiv durchgrünt werden und der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen und Maßnahmenflächen steigt mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung.

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

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung besteht die Chance, ohne Flächenneuanspruchnahme Wohnraum zu schaffen, für den in der Stadt Frankfurt nach wie vor ein hoher

Bedarf aufgrund steigender Einwohnerzahl und steigenden Wohnflächenbedarfs pro Einwohner besteht.

Die städtebauliche Neuordnung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen westlich der „Olof-Palme-Straße“ und sieht drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und im rückwärtigen Bereich zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser sowie eine Kindertagesstätte vor. Neben der Schaffung von Wohnraum ist angestrebt, an einem geplanten Platz an der Haltestelle Sandelmühle im Erdgeschoss Flächen für Dienstleistungsbetriebe oder kleinere Einzelhandelsgeschäfte vorzusehen, um das Nahversorgungsangebot im Umfeld zu ergänzen. Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Lage zwischen Ortsrand und Urselbach ermöglicht durch die geplante Fortsetzung und Verbreiterung des Grünzugs am Urselbach sowie das geplante Wegenetz mit Anschluss an die Nidda eine Erhöhung der Attraktivität des Gebietes. Durch die nördlich und östlich angrenzenden Freiräume sowie das Angebot an Sportanlagen in der näheren Umgebung weist die Lage eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität auf.

Für die geplante Wohnbaufläche ist seitens der Stadt Frankfurt am Main keine Rücknahme geplanter Bauflächen an anderer Stelle erforderlich (Flächenkompensation), da es sich um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt (Gewerbliche Baufläche, Bestand) und keine bisher unversiegelten Freiflächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Auf dem Gelände „An der Sandelmühle“ soll auf aufgegebenen Gewerbeflächen Wohnraum geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr.889 – An der Sandelmühle). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

- „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 3,8 ha)
- „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Grünfläche Parkanlage“ (ca. 0,5 ha)

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten. 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.

**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.

**HAItlBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

##### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

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

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

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

**BlmSchG:** 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.

#### **§ 50 Planung**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen

**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.

(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.

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Die bisher bebaute und überwiegend versiegelte Gewerbebrache wurde mittlerweile abgeräumt und entsiegelt. Derzeit wird die Sanierung der Altlast mit größeren Bodenbewegungen durchgeführt. Das Firmengelände am nördlichen Rand wird derzeit noch genutzt und ist überwiegend bebaut bzw. als Verkehrs- und Stellplatzfläche versiegelt. Am südwestlichen und nördlichen Rand befinden sich zwei Wohnhäuser, die erhalten bleiben. Der am nördlichen Rand verlaufende Urselbach ist mit z.T. alten Gehölzen, darunter Weiden und Erlen, bestanden und mit Betonsteinen befestigt. Entlang des Urselbachs verläuft ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ (festgesetztes Überschwemmungsgebiet). Das gesamte Änderungsgebiet liegt in einem geologischen Auenbereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

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

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

Die bisherige Planung entsprach der früheren Nutzung als Gewerbegebiet. Durch die gewerbliche Nutzung mit anfallendem Sondermüll erfolgte eine Boden- und Grundwasserverunreinigung. Das überwiegend versiegelte und nicht öffentlich zugängliche Gebiet stellte eine erhebliche Beeinträchtigung und Funktionseinschränkung für Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Flora und Fauna sowie Landschaftsbild und Erholungsnutzung dar. Bei Nichtdurchführung der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wäre mit einer Fortsetzung der

gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen (ggf. dichtere Bebauung, höheres Verkehrsaufkommen und Emissionen, fehlende Durchgrünung und Zugänglichkeit) zu rechnen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Altlastensanierung, die in Zukunft geringere Versiegelung und intensive Durchgrünung, die Schaffung von neuen Wegeverbindungen und einen Grünzug am Urselbach sowie Ausgleichsmaßnahmen kann mit einer deutlichen Verbesserung der Funktionen des Gebietes für Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholungsfunktion gerechnet werden. Der mögliche Entfall von Laubbäumen wird durch eine höhere Anzahl an neu zu pflanzenden Bäumen kompensiert.

Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes und Biotopschutzes ggf. Rechnung getragen werden kann.

Das Überschwemmungsgebiet des Urselbachs ist bei der weiteren Planung zu beachten. Von der geplanten Bebauung ist es nicht betroffen.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung:**

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

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um FFH-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 sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken wie:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Maßnahmenflächen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativplanungen wurden nicht untersucht, weil es sich um die Folgenutzung brachliegender Gewerbeflächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung handelt, die der Schaffung von Wohnraum dient, an dem in Frankfurt nach wie vor ein hoher Bedarf besteht.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

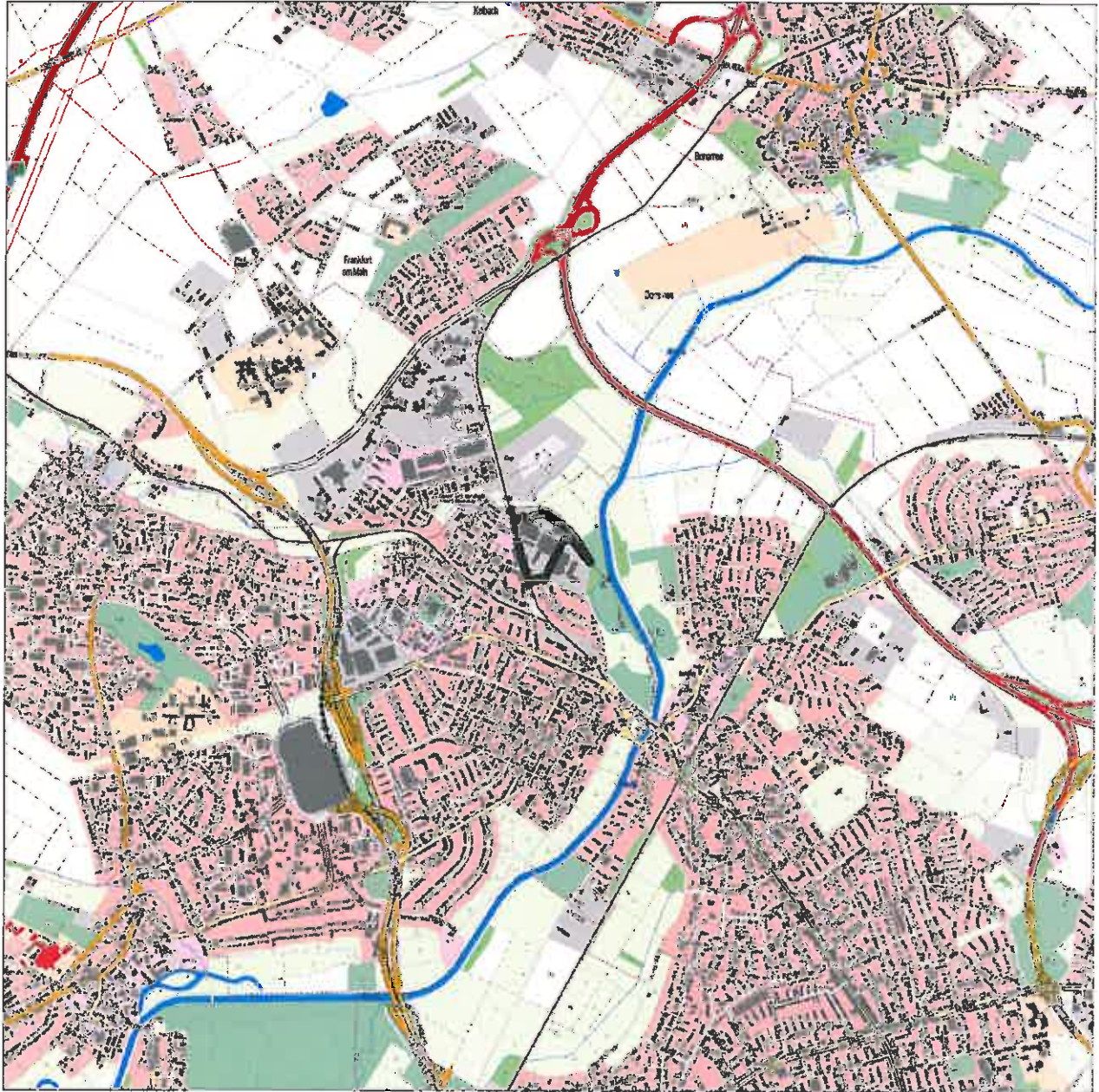
### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

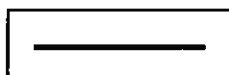


**4. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Heddernheim  
Gebiet: „An der Sandelmühle“

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



**Ohne Maßstab**



Grenze des Änderungsbereiches

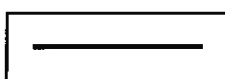


**4. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim**  
Gebiet: „An der Sandelmühle“

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



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

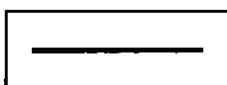


**4. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim**  
Gebiet: „An der Sandelmühle“

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



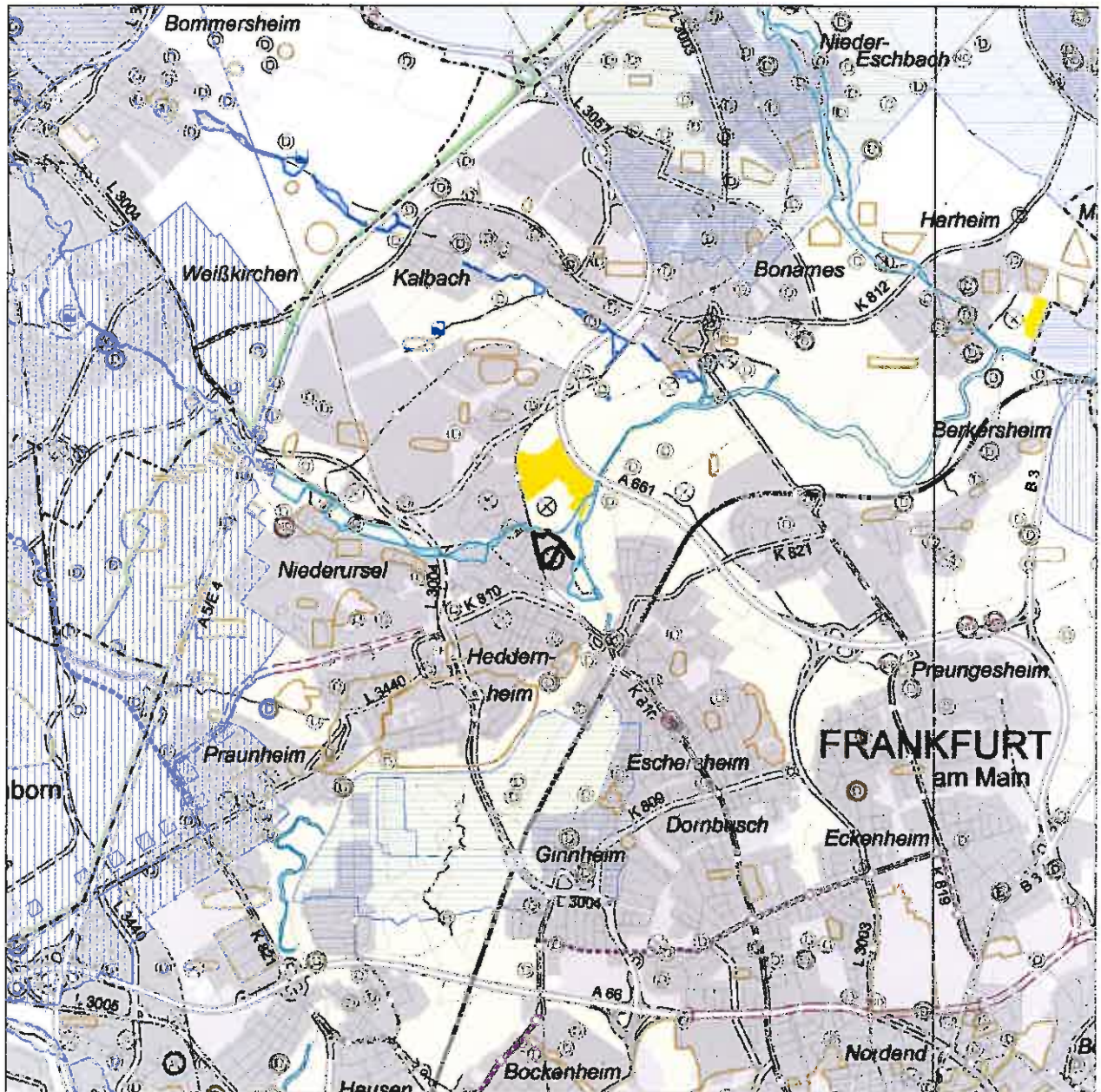
Grenze des Änderungsbereiches

„Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 3,8 ha) und  
„Grünfläche Parkanlage“ (ca. 0,5 ha)



**4. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim**  
Gebiet: „An der Sandelmühle“

Anpassung der Beikarte 1



M. 1 : 50 000

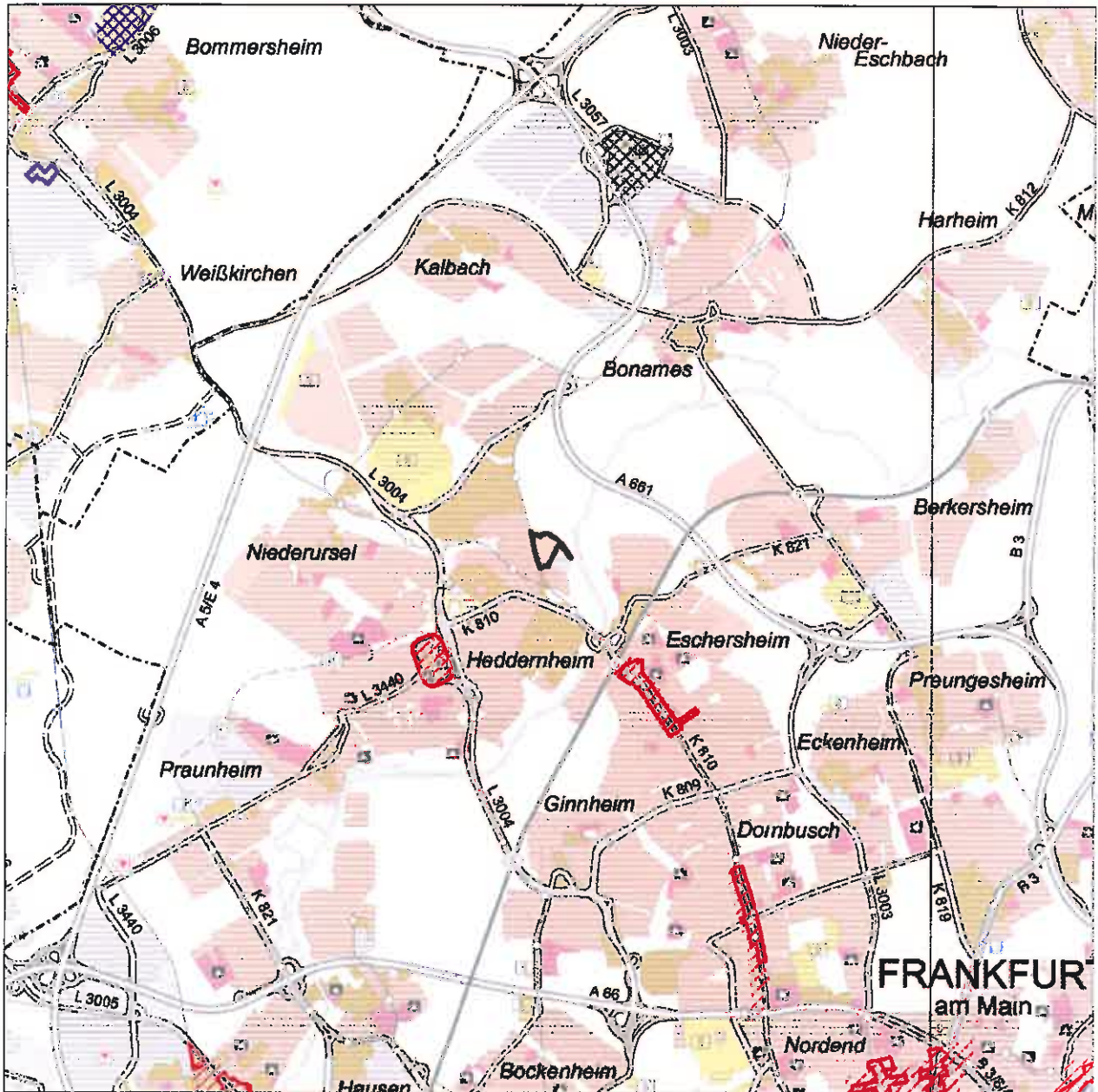


Grenze des Änderungsbereiches



**4. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim**  
Gebiet: „An der Sandelmühle“

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 9 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, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsterrasse 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 Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 6 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke 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 § 6 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 - Umspannung, 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	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktenergieleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8a BauGB
	Weid, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 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 § 6 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 9 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. § 9 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung










	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

### Kennzeichnung 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 umweltschädigenden 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/mehrerer), 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.

	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	MetropoLG

## 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, Drogeriewaren, Baumarkt, 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 Henauer 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  
 Oberhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberhausen 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 Florshelmer 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 (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fachsenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifhe  
 Keisterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung