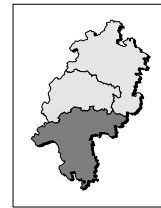


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII/27.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 15.06.2012 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -2-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

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

(siehe Drucksache Nr. III-48 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

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Niddatal**, Stadtteil Assenheim,  
Gebiet A: "Seniorenheim"  
Gebiet B: "Im kleinen Feld"  
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung 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 1. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Niddatal eingeleitet.

Im Stadtteil Assenheim der Stadt Niddatal werden gemäß vorgelegter Planzeichnungen die folgenden Flächen geändert:

Im Gebiet A "Seniorenheim":

"Gewerbliche Baufläche Bestand" (ca. 1,1 ha) und "Wohnbaufläche Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Gemischte Baufläche Bestand" (ca. 1,2 ha) und "Grünfläche Parkanlage" in "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 0,7 ha).

Im Gebiet B "Im kleinen Feld": "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 0,3 ha) und "Gewerbliche Baufläche geplant" (ca. 0,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (0,7 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

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:

Für das Gebiet "Seniorenheim", das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche bzw. Grünfläche Parkanlage dargestellt ist, befindet sich ein Bebauungsplan im Verfahren (Bebauungsplan "Seniorenheim"). Dieser setzt abweichend von den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 für die Gesamtfläche eine Mischgebietsnutzung fest.

Damit dieser Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich. Nachzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 12 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Zur Kompensation der Flächenneuanspruchnahme werden am nördlichen Ortsrand von Assenheim geplante Mischbau- und gewerbliche Baufläche entsprechend reduziert.

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Niddatal**, Stadtteil Assenheim

Gebiet A: "Seniorenheim"

Gebiet B: "Im kleinen Feld"

### **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 in der Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim im Gebiet A „Seniorenheim“ und im Gebiet B "Im kleinen Feld" zu überarbeiten.

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

Die Änderungsbereiche umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha.

Gebiet A liegt am südwestlichen Ortsrand von Assenheim. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße Sackweg, an die sich die bestehende Wohnbebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße anschließt. Im Osten befinden sich ein größerer Gewerbebetrieb sowie ein Einkaufsmarkt. Südlich führt die Nieder-Wöllstädter Straße am Plangebiet vorbei; auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Kläranlage. Südwestlich führt der Hangraben an der Planfläche entlang, bevor sich weiter südlich und westlich Ackerflächen anschließen.

Gebiet B liegt am nördlichen Ortsrand von Assenheim. Das Gebiet selbst sowie die umliegenden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt die Bahnlinie der Bahnstrecke Friedberg - Hanau an, südöstlich der Bahn beginnt die bebaute Ortslage von Assenheim.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen im Gebiet A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenwohnheimes mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen geschaffen werden. Die demographische Entwicklung und die damit einhergehende Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung erfordert den Bau seniorengerechter Wohneinheiten und Betreuungseinrichtungen. Diesen Bedarf hat die Stadt Niddatal erkannt und im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge das vorliegende Planverfahren eingeleitet.

Um planungsrechtliche Konflikte zukünftig zu vermeiden, soll der bisher als "Gewerbliche Baufläche" dargestellte und überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe genutzte unmittelbar benachbarte Bereich gemeinsam mit dem geplanten Seniorenwohnheim künftig als "Mischbaufläche" dargestellt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan "Seniorenheim").

Damit der Bebauungsplan 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“ (ca. 1,1 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Gemischte Baufläche Bestand" (ca. 1,2 ha) sowie "Grünfläche Parkanlage" in "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 0,7 ha)

Für die Inanspruchnahme von ca. 0,7 ha bisher un bebauter "Grünfläche Parkanlage" wird die erforderliche Kompensation durch Rücknahme geplanter Mischbaufläche und geplanter gewerblicher Baufläche im Gebiet "Im kleinen Feld" erfolgen und in einem 2. Geltungsbe- reich (Gebiet B) dargestellt.

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

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

Das Änderungsgebiet A befindet sich nicht im Bereich regionalplanerischer Festlegungen. Unmittelbar westlich und südwestlich angrenzend sind jedoch „Regionaler Grünzug“, "Vor- behaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktio- nen" sowie "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" ausgewiesen.

Die Rücknahme von ca. 0,3 ha geplanter Mischbaufläche sowie ca. 0,4 ha geplanter gewerb- licher Baufläche im Gebiet B zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" wird überlagert durch "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klima- funktionen".

Der insgesamt ca. 2,6 ha große Planänderungsbereich liegt unterhalb der regionalplaneri- schen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Ge- mäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist die Zulassung einer Abwei- chung von regionalplanerischen Zielen gemäß § 12 HLPG nicht erforderlich.

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

Im Gebiet A wird das bestehende Straßen- und Wegenetz ergänzt um eine Zufahrtsstraße für die Seniorenwohnanlage ausgehend vom Zuseweg. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ansonsten ausgehend von der Geschwister-Schoil-Straße über die bestehenden Zu- fahrten Schiller-, Zuse- und Sackweg. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, die von einem Linienbus bedient werden, befinden sich in ca. 300 m Entfernung an der Schule bzw. dem Schulsteg.

Im Gebiet B sind durch die Rücknahme keine verkehrsplanerischen Aspekte betroffen.

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

Im Landschaftsplan der Stadt Niddatal (2001) ist im Entwicklungsteil (Karte 2) das Gebiet A als „Ackerflur (Anreicherung der Ackerflur mit Groß- und Kleinstrukturen)" dargestellt. Der östliche Teil des Gebietes ist aktuell jedoch bereits bebaut, während sich westlich eine ru- derale Grünfläche anschließt. Am äußersten westlichen Rand tangiert der Planbereich eine im Landschaftsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus genehmigten Bebauungsplänen" ausgewiesenes Are- al. Hier sollte Entwicklung von Staudensäumen an Ackerrändern und Wegen erfolgen, eine Umsetzung der Maßnahme ist aktuell nicht erkennbar.

Das Gebiet B wird momentan landwirtschaftlich genutzt und ist im Landschaftsplan ebenfalls als "Ackerflur (Anreicherung der Ackerflur nur mit Kleinstrukturen, um angrenzende Offenlandbiotope auf Grünland vor hochwachsenden Kulissen zu schützen)" dargestellt. Zusätzlich wird im Bereich des von Nordwest nach Südost verlaufenden Wirtschaftsweges eine "Entwicklung von Staudensäumen an Ackerrändern und Wegen" angeregt. Entlang der Bahnlinie soll eine "Ergänzung vorhandener, dorftypischer Grünstrukturen mit autochthonen, großkronigen Laubbäumen" stattfinden.

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, wobei in dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan die Zuordnung von Ökokontopunkten vorgesehen ist.

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

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

Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Verkehrsflächen sowie der Dächer, Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes, Festsetzung von Maßnahmenflächen, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und mögliche Nutzung von Sonnenenergie.

Durch die Änderung werden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, die jedoch durch die oben genannten Maßnahmen, Flächenkompensation sowie Ausgleich voraussichtlich über Ökopunkte ausgeglichen werden können.

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

Die bisherige Planung im Gebiet A "gewerbliche Baufläche, Bestand", "Wohnbaufläche, Bestand" und "Grünfläche Parkanlage" wurde aufgegeben zu Gunsten der neuen planerischen Festsetzung "Gemischte Baufläche Bestand" und "Gemischte Baufläche geplant". Diese Festsetzung ermöglicht sowohl die bestehende Nutzung mit kleinen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieben beizubehalten als auch die Errichtung des geplanten Seniorenwohnheimes mit Pflegeeinrichtungen. Die Stadt Niddatal kommt mit der Planung ihrer kommunalen Daseinsvorsorge nach und kann für die zunehmend älter werdende Bevölkerung entsprechende Einrichtungen vorhalten. Die Lage der Planfläche in unmittelbarer Nähe zu Lebensmittelmärkten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist für den vorgesehenen Zweck günstig. Die Inanspruchnahme von bisher nicht als Siedlungsfläche überplanten Bereichen wird durch eine Rücknahme geplanter Siedlungsflächen am nordwestlichen Rand von Assenheim kompensiert. Hierbei wird ein entsprechender Teilbereich der bisher geplanten gewerblichen bzw. Mischbaufläche "Im kleinen Feld" zurückgewidmet, so dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden kann.

Die Abweichung vom Landschaftsplan der Stadt Niddatal (2001) ist daher gerechtfertigt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen im Gebiet A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenwohnheimes mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen geschaffen werden. Um planungsrechtliche Konflikte zukünftig zu vermeiden, soll der bisher als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellte und überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe genutzte unmittelbar benachbarte Bereich gemeinsam mit dem geplanten Seniorenwohnheim künftig als "Gemischte Baufläche Bestand" und "Gemischte Baufläche geplant" dargestellt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan "Seniorenheim").

Für die Inanspruchnahme von ca. 0,7 ha bisher un bebauter "Grünfläche Parkanlage" wird die erforderliche Kompensation durch Rücknahme geplanter Mischbaufläche und geplanter gewerblicher Baufläche im Gebiet "Im kleinen Feld" erfolgen und in einem 2. Geltungsbereich (Gebiet B) dargestellt.

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

Die folgenden Ziele des § 1 BImSchG, des §1 BBodSchG und des § 6 WHG sind zu beachten. Sie lauten:

**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.

(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.

(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 östliche Hälfte des Gebietes A ist vollständig bebaut mit Einkaufsmärkten und kleineren gewerblichen Nutzungen. Die Böden sind überwiegend versiegelt, eine Ein- und Durchgrünung ist nur in geringem Maß erfolgt. Die westliche Hälfte besteht aus Grünland mit einigen Gehölzstrukturen. Im Norden befindet sich ein unterirdisch angeordnetes Flüssiggaslager. Ein ungefähr 30 m breiter Streifen im Süden ist durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Die Böden besitzen ursprünglich eine hohe Lebensraum- und/oder Archivfunktion. Das hoch anstehende Grundwasser ist in hohem Maß verschmutzungsempfindlich. Die Planfläche liegt darüber hinaus in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

Das Gebiet B wird zur Zeit wie auch die unmittelbar angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Ein schmaler Streifen im Süden ist mit Gehölzen bestockt, er schirmt den Bereich von der Trasse der Bahnstrecke Friedberg - Hanau ab. Ein ca. 30 m breiter Bereich ist dennoch durch Schienenverkehrslärm belastet. Für das Gebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population vor. Die naturnahen Böden besitzen eine hohe Produktionsfunktion mit hohem Ertragspotenzial und Filtervermögen. Die Fläche liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, das Grundwasser besitzt im südlichen Bereich eine hohe Empfindlichkeit gegen Verschmutzungen. Die gesamte Fläche ist von hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt. In Teilbereichen könnten bei extremen Wetterereignissen Überflutungen bzw. Abschwemmungen auftreten.

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

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

Im Gebiet A wird im östlichen Bereich die Nutzung als Gewerbegebiet ermöglicht. Hier ist bereits durch die bestehende Nutzung eine Bebauung und Versiegelung der Flächen gegeben. Diese Nutzung könnte sogar noch etwas weiter nach Westen ausgedehnt und insgesamt durch Ansiedlung andersartiger Gewerbebetriebe und deren Emissionen höher belastet werden. Auf der daran anschließenden Grünfläche könnten bei parkartiger Nutzung Bodenveränderungen durch Modellierung, Verlust von Bodenfunktionen und Lebensräumen bestimmter Arten auftreten. Eine Veränderung der Lebensraumfunktionen beispielsweise durch Gehölzpflanzungen könnte ebenfalls eintreten.

Im Gebiet B werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit gemischter bzw. gewerblicher Baufläche überplant. Dadurch wird eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden mit hohem Ertragspotenzial und Filtervermögen ermöglicht. Im südlichen Bereich des Gebietes B könnten Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers beeinträchtigt werden. Mögliche Lebensräume, auch für naturschutzfachlich relevante Arten, würden verlorengehen und eine klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung könnte überbaut werden.



## **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die geänderte Planung wird in Gebiet A die Bebauung eines bisher als Grünland genutzten Bereiches vorbereitet. Hier werden bisher unversiegelte seltene Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial neu versiegelt. Ein Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, der auch als Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen ist, kann bebaut werden. Lebensraum für Flora und Fauna geht verloren.

Im Gebiet B entspricht die Realnutzung der neuen Planung, so dass die landwirtschaftliche Nutzung wie bisher fortgeführt werden kann.

### **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 werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- randliche Eingrünung des Plangebietes in westlicher Richtung zur Gestaltung eines ansprechenden Ortsrandes
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen auch auf den Stellplätzen
- Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser
- wasserdurchlässige Befestigung von Grundstücksteilen
- Begrünung von Flachdächern
- Nutzung solarer Strahlungsenergie

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die geplante Errichtung des Seniorenheimes wurden in der Assenheimer Ortslage mehrere verschiedene Standorte geprüft. Bei zwei Standorten erwies sich das Platzangebot auf der Fläche als zu gering, so dass eine zu hohe Bauweise erforderlich gewesen wäre. Für eine weitere Fläche bestand noch kein Baurecht, die vierte war nicht verfügbar. Aus diesen Gründen wurde auf die am Ortsrand gelegene, von der Topographie her weitestgehend ebene und siedlungsstrukturell eingebundene, ausreichend große und kurzfristig verfügbare Fläche zurückgegriffen.

## **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.

ren. 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**

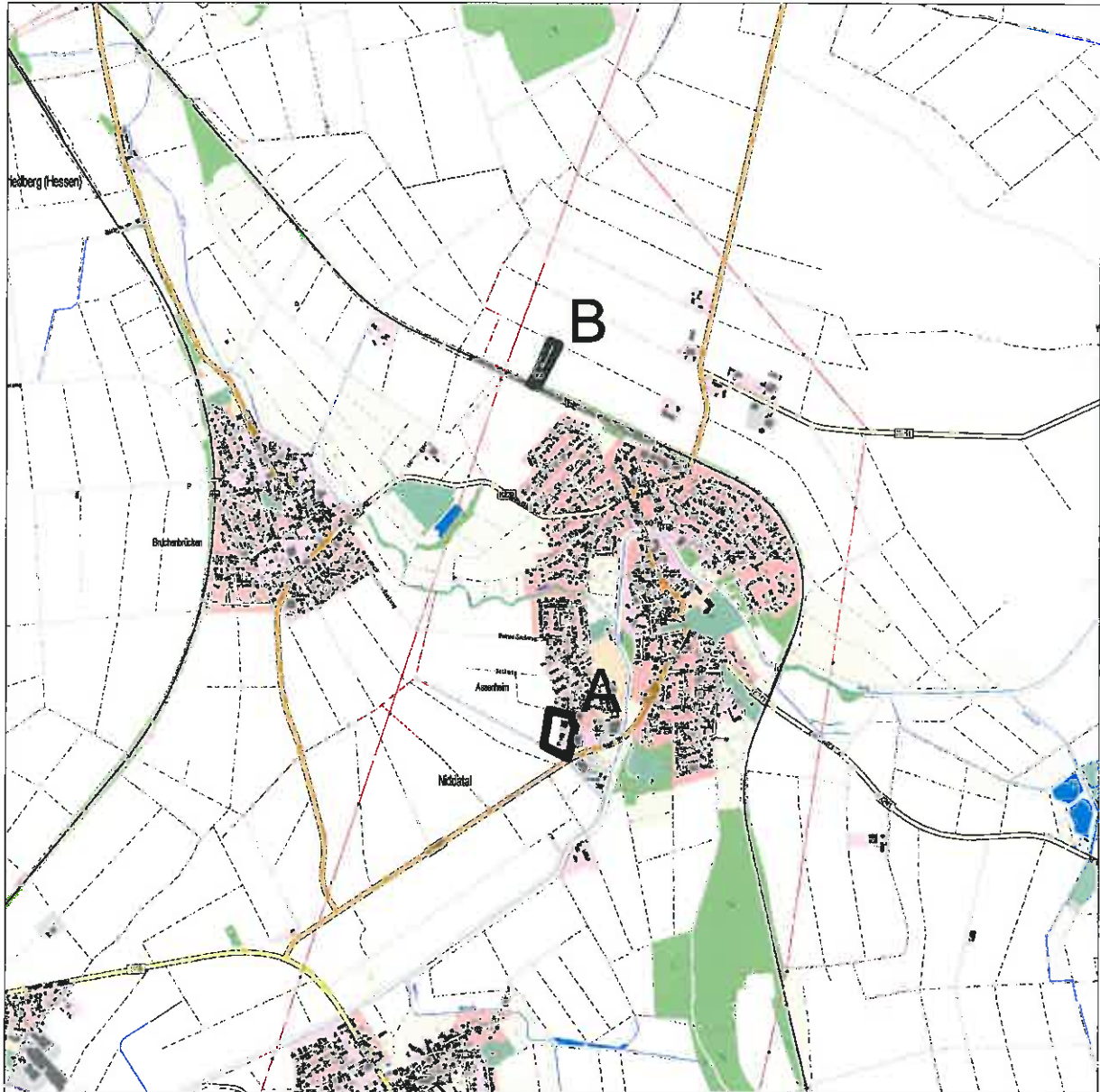
Im Süden des Ortsteiles Assenheim ist die Errichtung einer Senioren-Wohn- und Pflegeeinrichtung vorgesehen, um der demographischen Entwicklung in Niddatal Rechnung zu tragen. Die hierfür vorgesehene Fläche sowie der östlich angrenzende überwiegend mit Einzelhandelsbetrieben bebaute Bereich sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Im Gegenzug für die Inanspruchnahme eines bisher nicht als Siedlungsfläche ausgewiesenen Areals wird am nördlichen Ortsrand eine geplante Mischbau- bzw. Gewerbefläche zurückgenommen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

**1 . Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich der Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim**  
Gebiet A: "Seniorenheim"  
Gebiet B: "Im kleinen Feld"

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



**Ohne Maßstab**

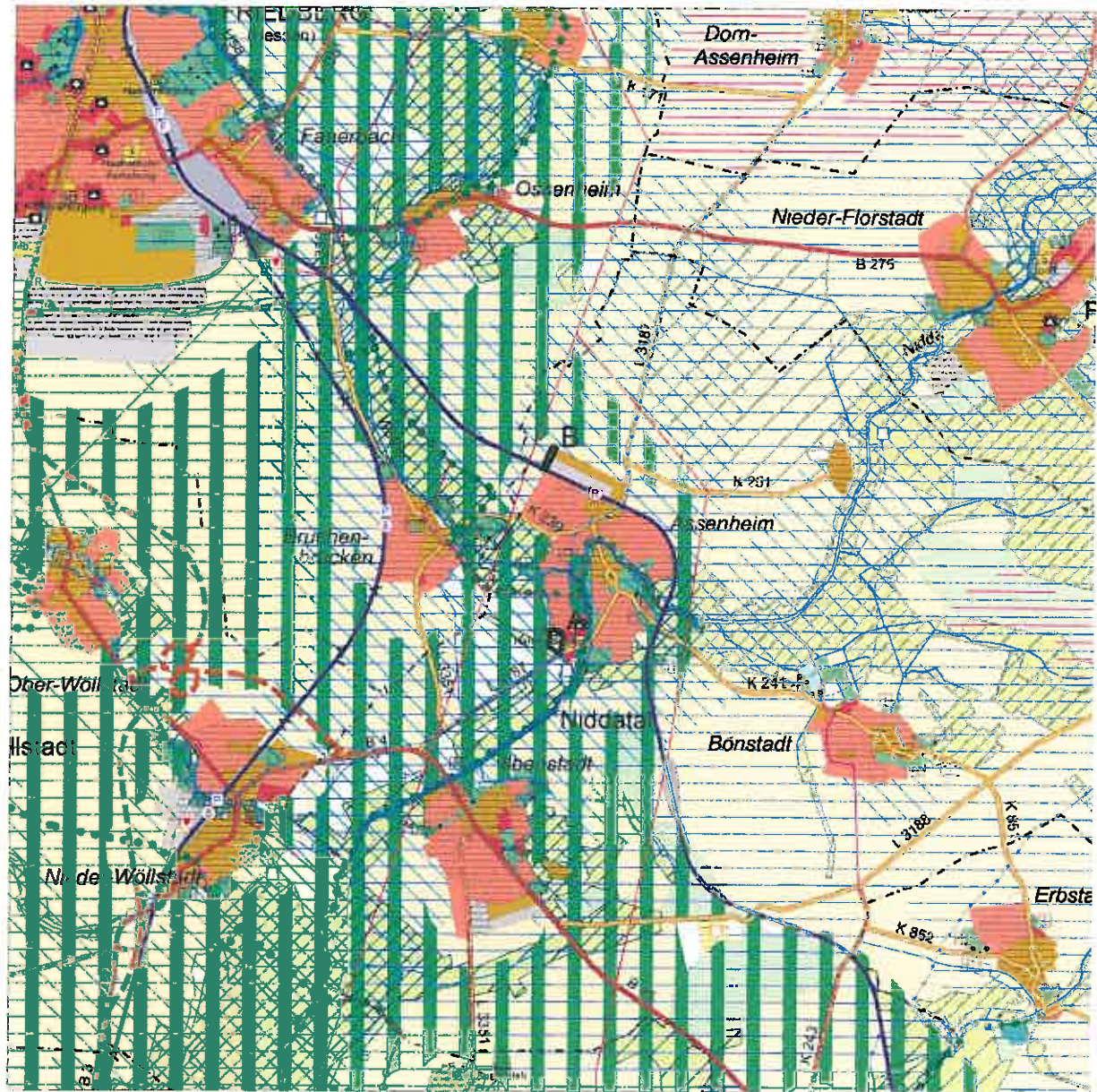


**Grenze des Änderungsbereiches**

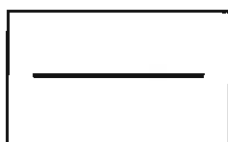


**1 . Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich der Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim**  
Gebiet A: "Seniorenheim"  
Gebiet B: "Im kleinen Feld"

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





## Vorgesehene Umwidmungen:

### Gebiet A:

Gewerbliche Baufläche Bestand (ca. 1,1 ha) und Wohnbaufläche Bestand (ca. 0,1 ha) in  
Gemischte Baufläche Bestand (ca. 1,2 ha)

Grünfläche Parkanlage in Gemischte Baufläche geplant (ca. 0,7 ha)

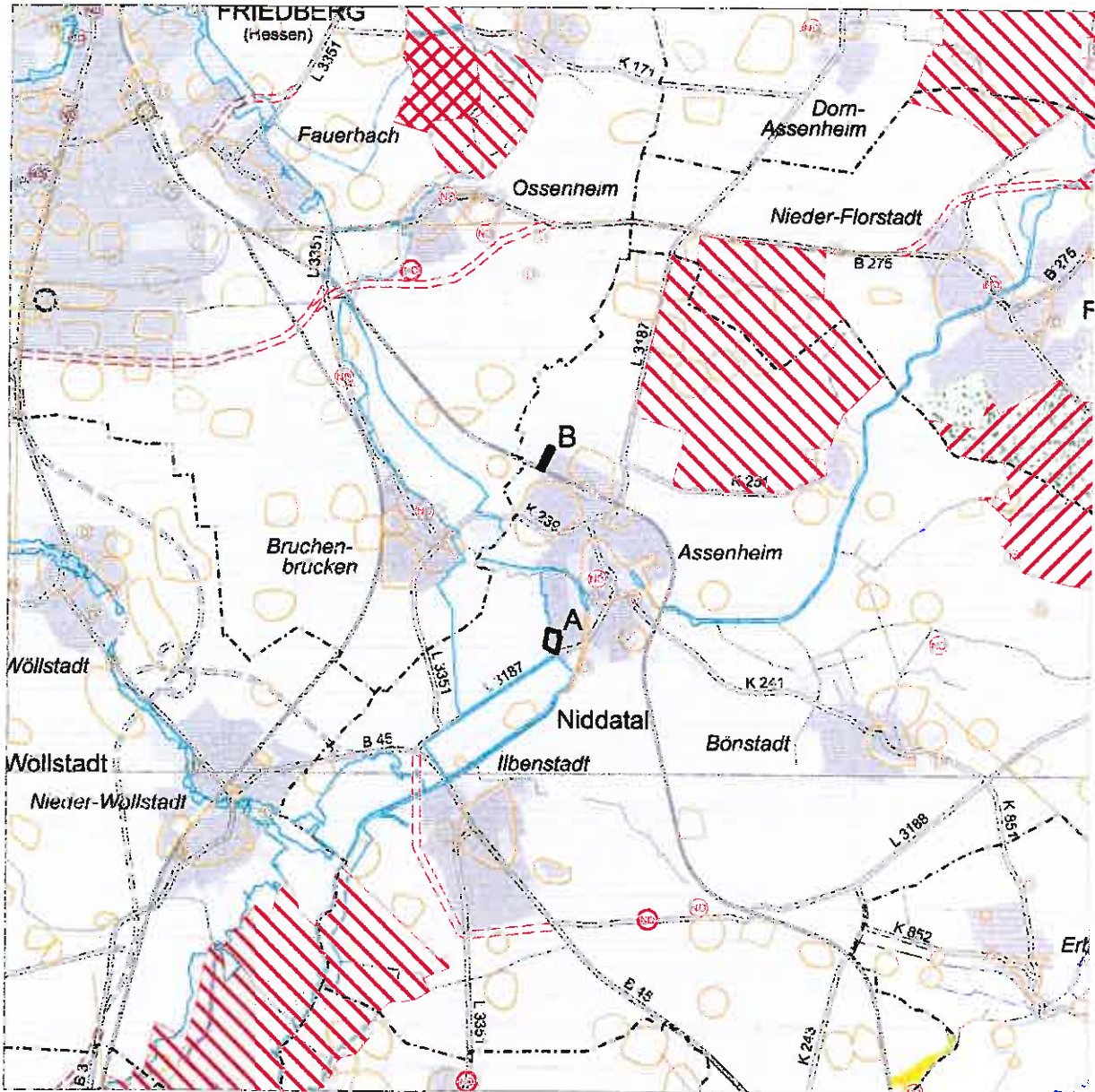
### Gebiet B:

Gemischte Baufläche geplant und Gewerbliche Baufläche geplant in Vorranggebiet für die  
Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für  
besondere Klimafunktionen (ca. 0,7 ha)



**1. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Niddatal**, Stadtteil Assenheim  
Gebiet A: "Seniorenheim"  
Gebiet B: "Im kleinen Feld"

Anpassung der Beikarte 1



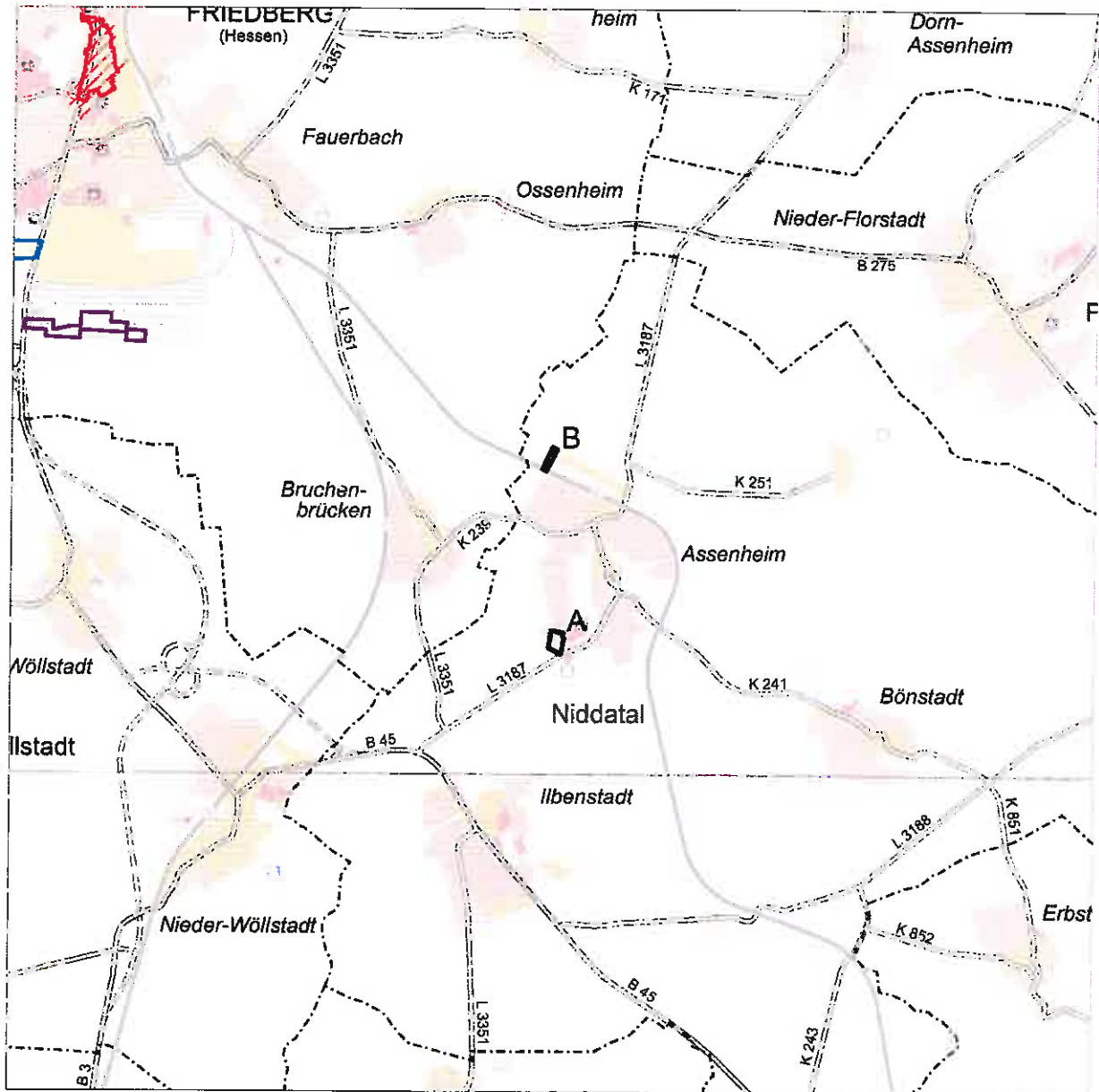
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

**1. Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Niddatal**, Stadtteil Assenheim  
Gebiet A: "Seniorenheim"  
Gebiet B: "Im kleinen Feld"

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLG § 6 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	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 HPLG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeitplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 6 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 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 HPLG
	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 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	Trassensicherung stillgelegter Strecken	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLG
	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 HPLG
	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 HPLG § 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

	Femwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenerleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG § 5 Abs.2 Nr.5a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HPLG § 5 Abs.2 Nr.5a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG § 5 Abs.2 Nr.5b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HPLG
	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 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HPLG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HPLG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HPLG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.2 HPLG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.9 HPLG i.V.m. § 9 Abs.3 Nr.1 HPLG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanV










### Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)
	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.
	Schienestrecke (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/mehrerer), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Benn- 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	MetropolG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLG § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)

### \* 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 Södring/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 Honselbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 458  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Södring 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  
 Wülfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Beschluss Nr. III-48**

**Regionalvorstand**

Dezernat: II

Sitzungsdatum: 25.05.2012

**Betr.:** 1. **Änderung** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der **Stadt Niddatal**, Stadtteil  
Assenheim,  
Gebiet A: "Seniorenheim"  
Gebiet B: "Im kleinen Feld"  
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 1. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich der Stadt Niddatal eingeleitet.

Im Stadtteil Assenheim der Stadt Niddatal werden gemäß vorgelegter Planzeichnungen die folgenden Flächen geändert:

Im Gebiet A "Seniorenheim":

"Gewerbliche Baufläche Bestand" (ca. 1,1 ha) und "Wohnbaufläche Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Gemischte Baufläche Bestand" (ca. 1,2 ha) und "Grünfläche/Parkanlage" in "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 0,7 ha).

Im Gebiet B "Im kleinen Feld": "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 0,3 ha) und "Gewerbliche Baufläche geplant" (ca. 0,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (0,7 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

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