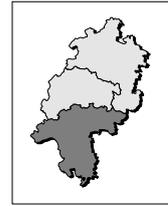


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhesse

Nr.: VIII/32.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 14.09.2012 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -1-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

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

(Drucksache Nr. III-70 der Verbandskammer des Regionalverbands 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

Drucksache Nr. III-70

Verbandskammer

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

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 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederrad und Schwanheim, Gebiet "Bürostadt - Lyoner Straße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Teilfläche 1: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 8,7 ha), "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 11 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 2,8 ha)
Teilflächen 2 und 3: "Grünfläche - Sportanlage" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,8 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 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).
5. Die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt mindestens zu Teilen im Bereich des Siedlungsbeschränkungsgebiets bzw. im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt.
Die Ausweisung eines Siedlungsbeschränkungsgebiets dient ebenso wie die Festsetzung von Lärmschutzbereichen nach dem Fluglärmschutzgesetz dem Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm, d. h. dem Ziel, eine andauernde Exposition gegenüber vom Luftverkehr erzeugten Lärmimmissionen möglichst zu verhindern. Dieser Schutz soll durch beide Regelungen dadurch sichergestellt werden, dass in den verlärmten Gebieten keine neuen Wohnungen oder Einrichtungen errichtet werden.

Obwohl das Schutzziel und damit der Sinn der Regeln dadurch weitgehend verfehlt wird, besteht dennoch eine Reihe von Ausnahmetatbeständen aufgrund der Formulierungen des Regionalplans (Begründung zu Z 3. 4. 4 - 1) bzw. des Fluglärmsgesetzes (§ 5 Abs. 3 FluglärmG), die die Planänderung formal zulässig machen. Damit besteht für diese Planänderung kein formales Hindernis, so dass vor diesem Hintergrund das Änderungsverfahren vom Regionalverband durchzuführen ist.

Aus Sicht des Regionalverbandes übernimmt die antragstellende Kommune damit aber zugleich die Verantwortung für eine Lösung des bislang nicht bewältigten Konflikts zwischen Nutzungswünschen und Verlärmung. Der Schutz vor Fluglärm muss deshalb in den nachfolgenden Planungsschritten wirksam umgesetzt, andernfalls sollte die Planung aufgegeben werden. Weiterhin ist eine öffentliche Information notwendig, um über die bestehenden und zu erwartenden Fluglärmbelastungen zu informieren, die auf Dauer eine Beeinträchtigung nicht nur der Freiraumnutzung zur Folge haben werden.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 16.08.2012
Für die Richtigkeit:



Esther Kläs
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:

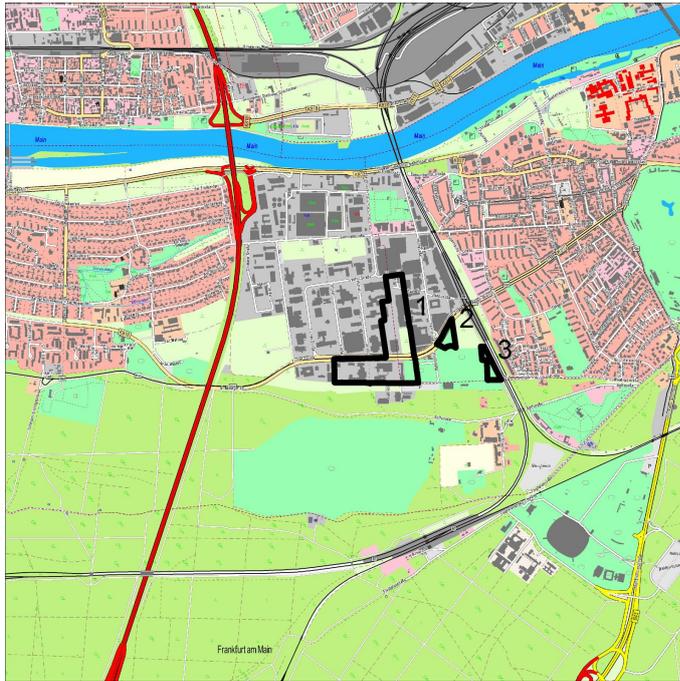
Aufgrund der andauernden Leerstandsproblematik in der Bürostadt Niederrad besteht die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung. Da in Frankfurt aufgrund des Einwohnerzuwachses und des steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner ein hoher Mehrbedarf an Wohnungen besteht, soll durch Konversion von untergenutzten Büroimmobilien und punktuelle Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden. Neue Grünachsen und eine neue grüne Mitte sollen die quartiersinterne Durchwegung und Durchgrünung verbessern.

Damit entsprechende Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 872 - Lyoner Straße, im Parallelverfahren und Bebauungsplan Nr. 885 "Hahnstraße", Aufstellung geplant) als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden können, ist eine Änderung der derzeitigen 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.

Änderungsunterlagen

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

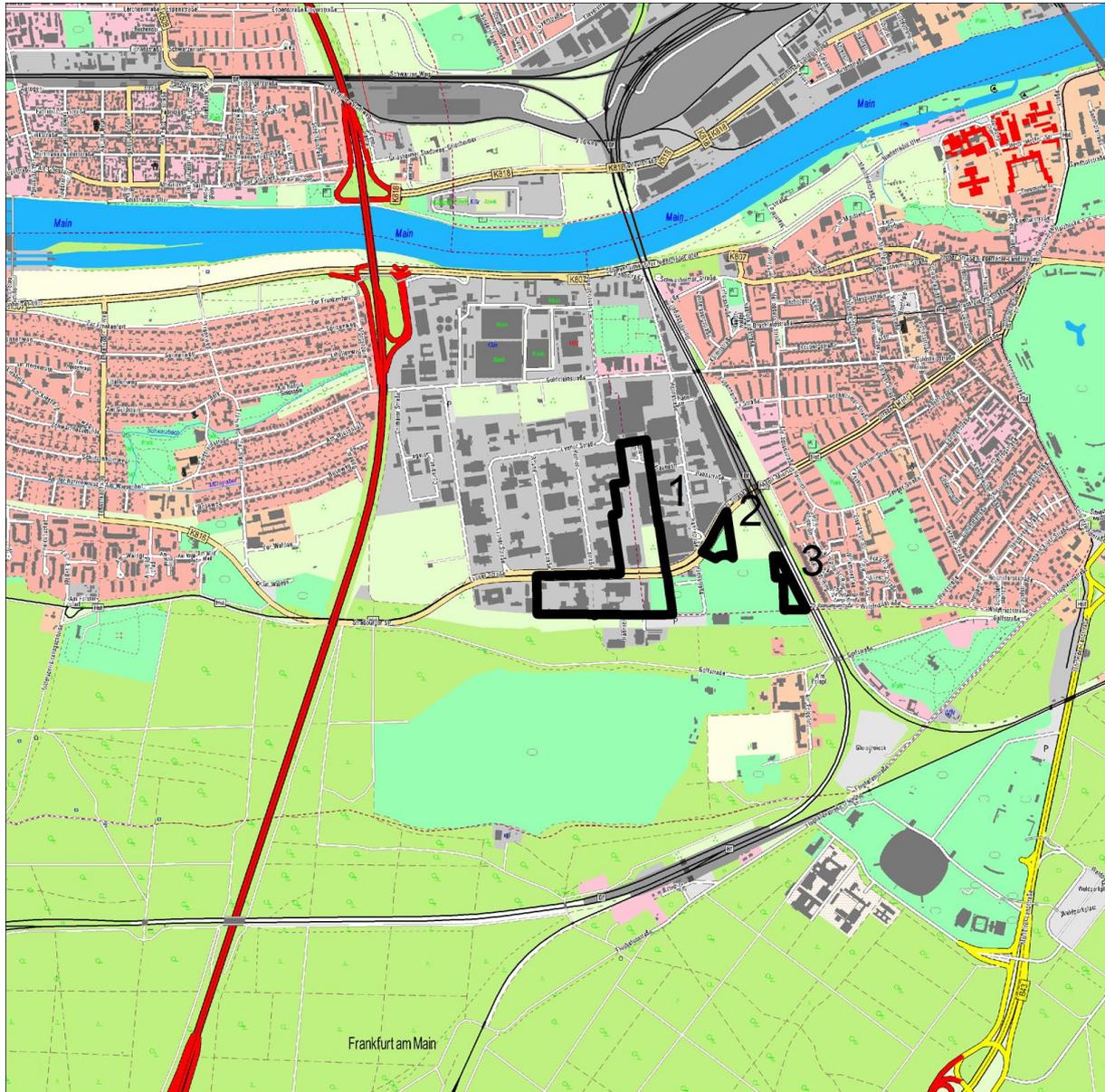


INHALTSVERZEICHNIS

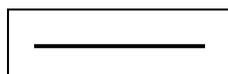
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

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



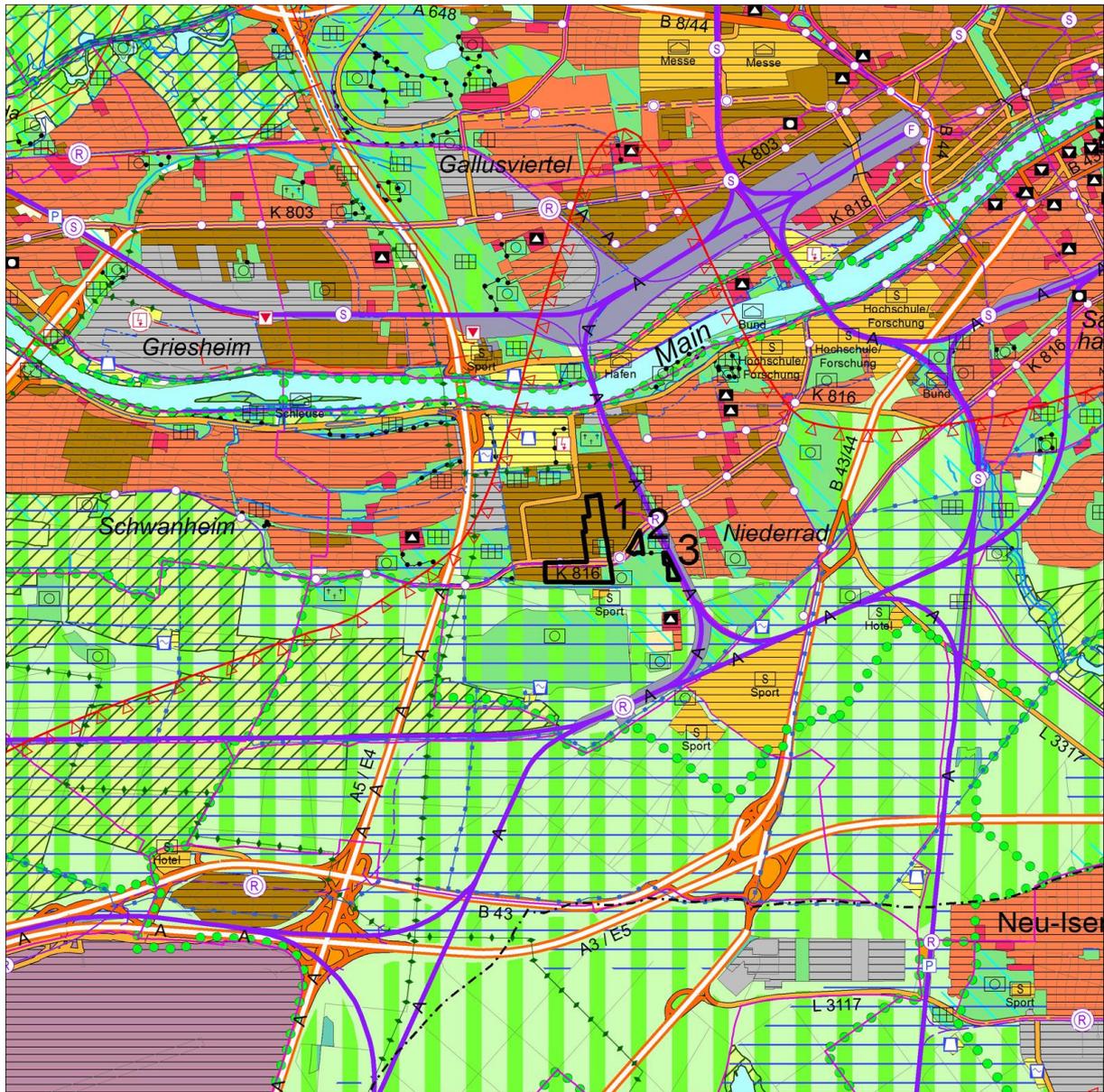
Ohne Maßstab



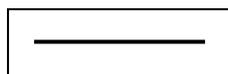
Grenze des Änderungsbereiches

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

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



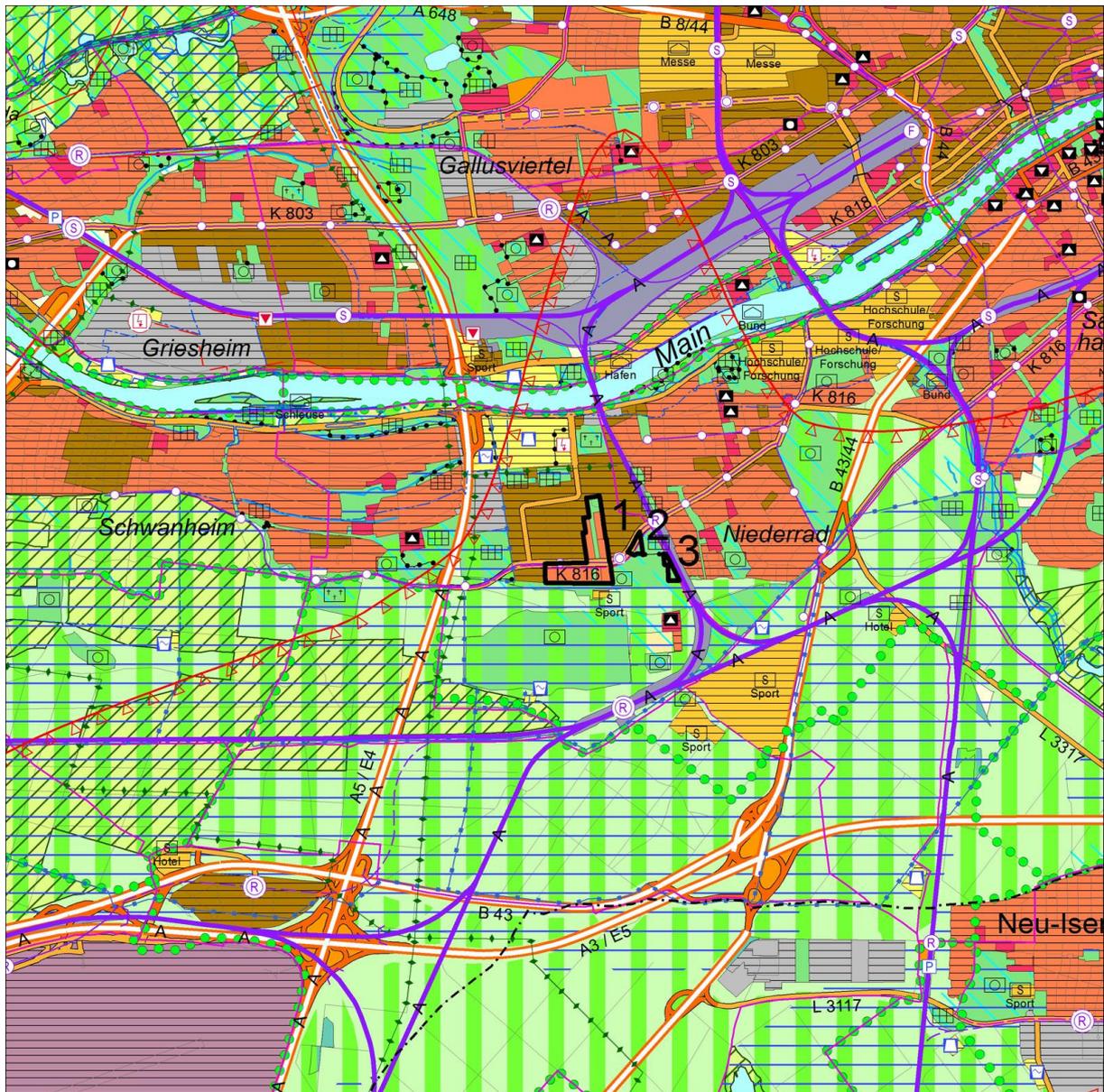
M. 1 : 50 000



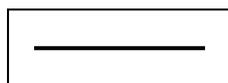
Grenze des Änderungsbereiches

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

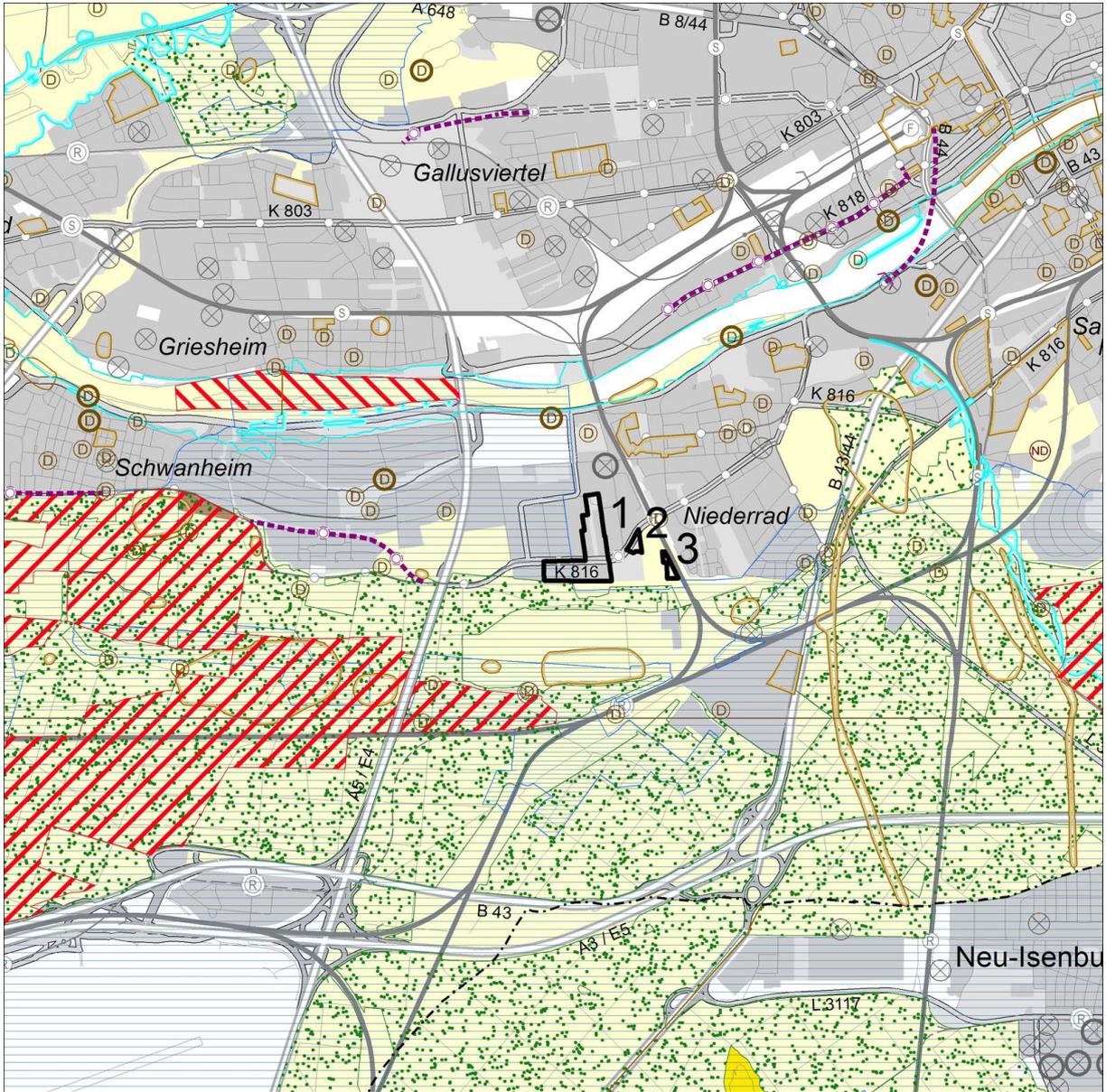


Grenze des Änderungsbereiches

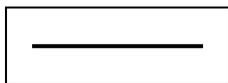
Teilfläche 1: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 8,7 ha), "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 11 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 2,8 ha)
Teilflächen 2 und 3: "Grünfläche - Sportanlage" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,8 ha)

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

Anpassung der Beikarte 1



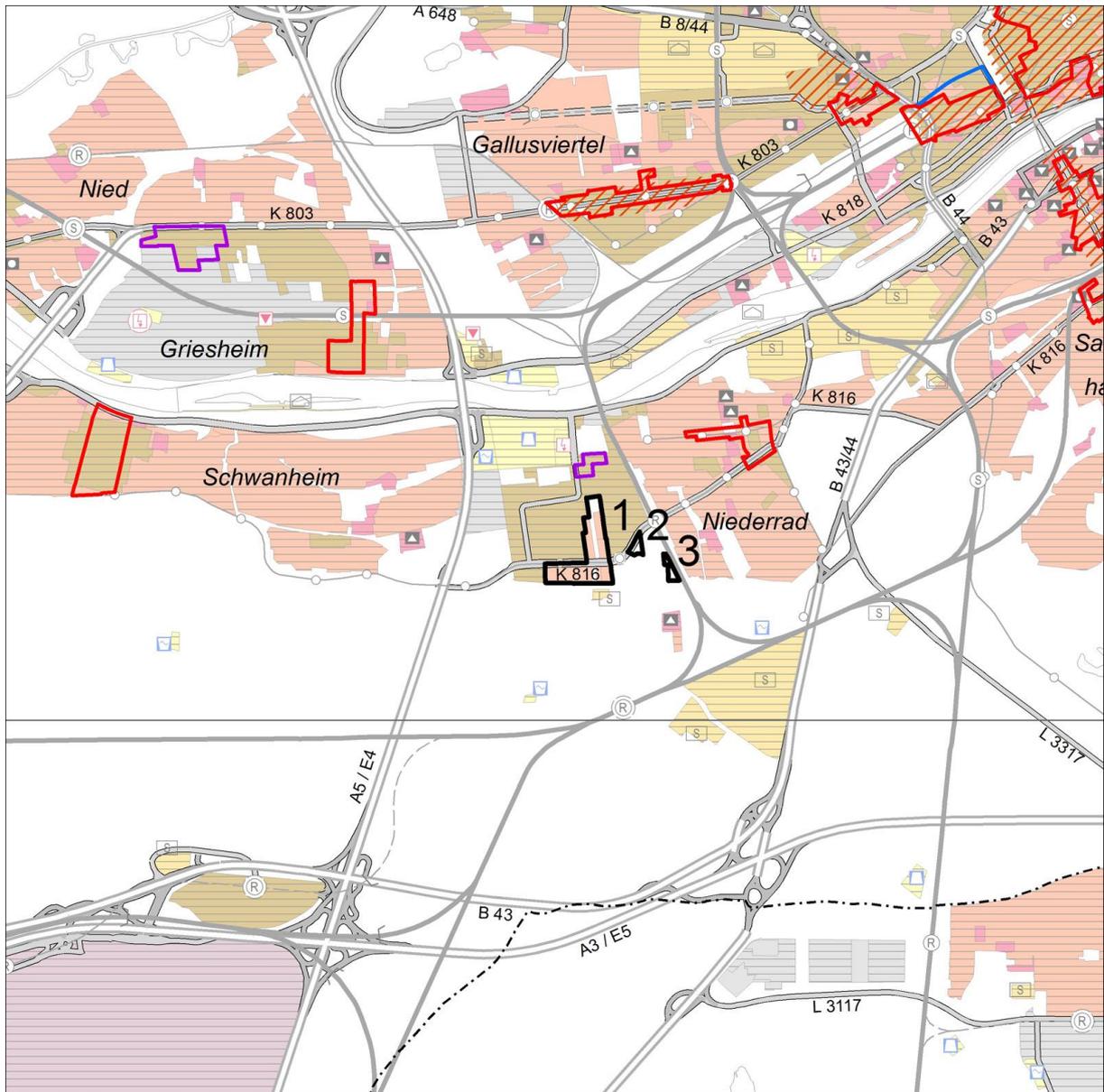
M. 1 : 50 000



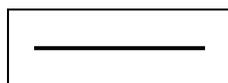
Grenze des Änderungsbereiches

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

Anpassung der Beikarte 2



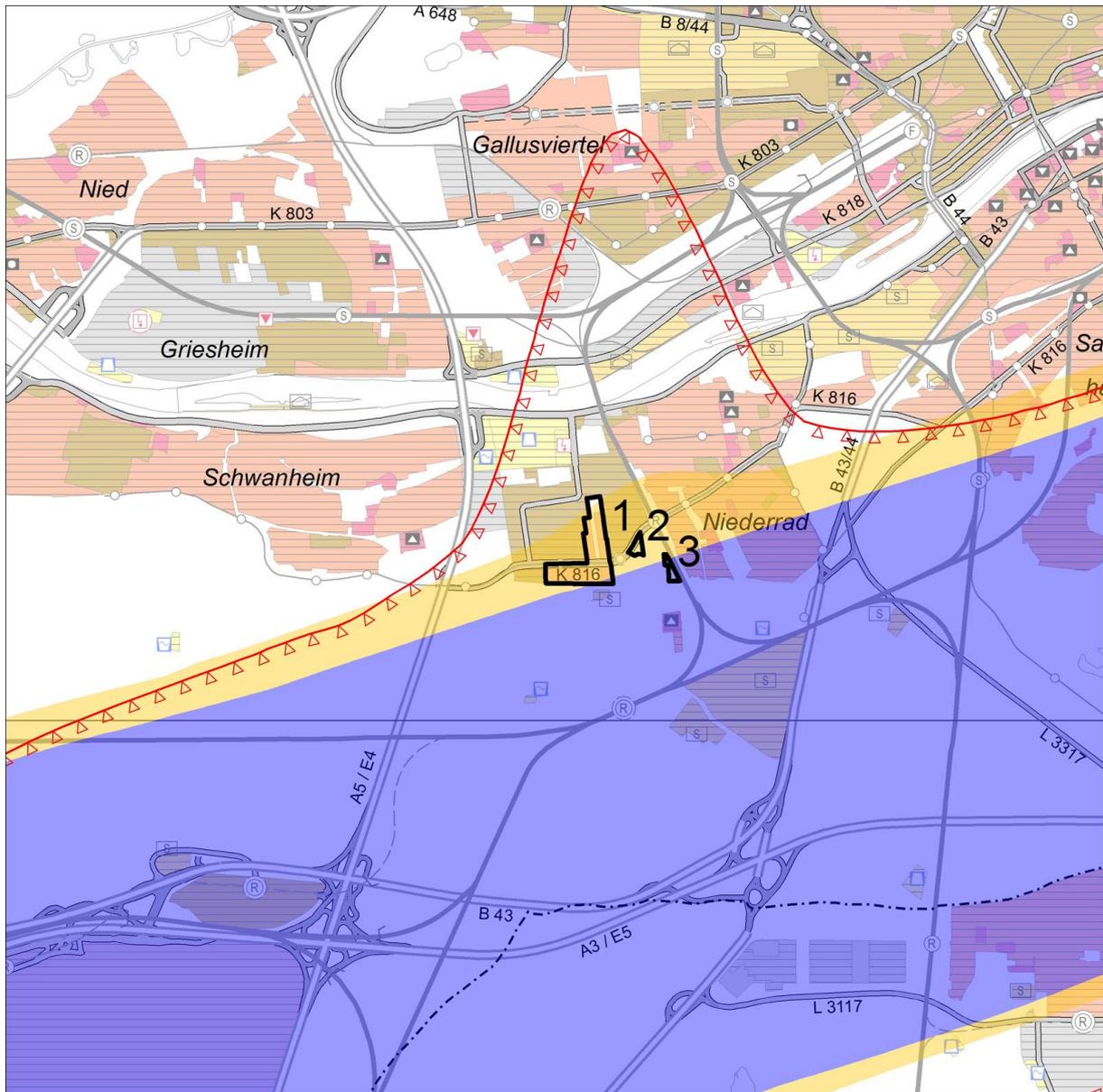
M. 1 : 50 000



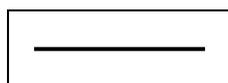
Grenze des Änderungsbereiches

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
 Gebiet: "Bürostadt - Lyoner Straße"

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

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

-  Nacht- und Tag-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke 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
	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, 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 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 (Erfensee)
 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 **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederrad und Schwanheim
Gebiet: "Bürostadt - Lyoner 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 § 9 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) 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 "Bürostadt - Lyoner Straße" in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteile Niederrad und Schwanheim zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst 3 Teilfläche von insgesamt ca. 15,6 ha. Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Stadtteils Niederrad und im Südosten des Stadtteils Schwanheim. Er wird im Norden begrenzt durch Bürogebäude, im Osten durch einen Bahndamm, im Süden durch den Stadtwald und im Westen durch Bürogebäude östlich der Harriotstraße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Aufgrund der andauernden Leerstandsproblematik in der Bürostadt Niederrad besteht die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung. Da in Frankfurt aufgrund des Einwohnerzuwachses und des steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner ein hoher Mehrbedarf an Wohnungen besteht, soll durch Umnutzung untergenutzter Büroimmobilien und gemischter Bauflächen sowie eine punktuelle Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden. Neue Grünachsen und eine neue grüne Mitte sollen die quartiersinterne Durchwegung und Durchgrünung verbessern. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 872 - Lyoner Straße).

Da für das gesamte Planungsgebiet noch keine ausreichend genaue Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur möglich ist, ist mittlerweile seitens der Stadt Frankfurt am Main vorgesehen, zugunsten einer zügigen Durchführung für den östlichen Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 885 „Hahnstraße“ aufzustellen, da dort ein Rückgriff auf vorhandene soziale Infrastruktur des benachbarten Stadtteils Niederrad möglich ist.

Die Bebauungspläne sehen für Teilbereiche von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 abweichende Nutzungen vor.

Damit sie als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Teilfläche 1: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 8,7 ha), "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 11 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 2,8 ha)

Teilflächen 2 und 3: "Grünfläche - Sportanlage" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,8 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

Die geplanten Änderungsbereiche liegen innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, Bestand.

Gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die geplanten Änderungen können daher als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Die geplanten Änderungsbereiche werden vollständig von dem regionalplanerischen Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung jedoch unberührt, so dass regionalplanerische Ziele der geplanten Umwidmung von Bestandsflächen in Wohnbauflächen nicht entgegenstehen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet ist über die Lyoner Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt und die Bundesautobahn BAB A5 angebunden. Im Bereich der Straßburger Straße ist eine Abfahrtsrampe an der BAB A5 vorgesehen, so dass der Verkehr auf der BAB A 5 aus Norden kommend künftig direkt in das "Lyoner Viertel" gelangen kann. Das städtebauliche Rahmenkonzept sieht vor, die interne Erschließung durch neue Verknüpfungen (Ringschluss) zu verbessern. Das aus der Umnutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz werden in einem beauftragten Verkehrsgutachten ermittelt und überprüft. Die Ergebnisse werden in Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens eingearbeitet. Der Stellplatzbedarf soll vorwiegend durch Tiefgaragen sowie ergänzend durch oberirdische Stellplätze gedeckt werden. Es werden auch die Errichtung einer Quartiersgarage sowie die Möglichkeit der Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch nachhaltige Mobilitätskonzepte (z.B. Car-Sharing) überprüft. Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Über den östlich des Änderungsbereiches liegenden Bahnhof "Niederrad" (S-Bahn-Linien 7/8/9, RE 70/80) besteht eine direkte Anbindung zum Hauptbahnhof bzw. in die Innenstadt und an den Flughafen. Im südlichen Teil ist das Gebiet durch die Straßenbahn-Linie 12 (Fechenheim H.-Junkers-Str. - Schwanheim Rheinlandstraße) und durch die Straßenbahn-Linie 19 (Sachsenhausen Südbahnhof - Schwanheim Rheinlandstraße) über die Haltestellen "Niederrad Bahnhof" und "Bürostadt Niederrad" erschlossen. Die Haltestellen sind mit mehreren Buslinien verknüpft. Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Hahnstraße eine überörtliche Fahrradrouten.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist die Teilfläche 1 als "Siedlungsfläche" mit dem Ziel "Erhaltung der Durchgrünung" dargestellt und die nun als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" vorgesehenen Teilflächen 2 und 3 als "Grünfläche - Sportanlage".

Die Teilfläche 3 liegt - wie auch die bestehende nördlich angrenzende Kleingartenanlage - in der Zone I des Landschaftsschutzgebietes "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", das auch die südlich an den Änderungsbereich anschließenden Flächen umfasst. Das städtebauliche Rahmenkonzept für das Lyoner Viertel sieht einen weitgehenden Erhalt vorhandener Gebäude und ggf. Umnutzung vor. Neue Gebäude sind vor allem auf Brach- oder Stellplatzflächen bzw. untergenutzten Grundstücksteilen vorgesehen. Im Änderungsgebiet handelt es sich dabei um befestigte Stellplätze, Grünflächen mit Rasen und Gehölzbestand, im südöstlichen Teil nördlich angrenzend an die Lyoner Straße um eine Kleingartenanlage und südlich der Lyoner Straße um einen Rasensportplatz. Die für wohnungsferne Gärten vorgesehenen Flächen sind befestigte Sportflächen bzw. teilweise mit Gehölzen bestanden.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch hohe Bürogebäude und im südlichen Teil durch Sportanlagen, eine Kleingartenanlage und Gehölzreihen zwischen diesen Nutzungen sowie an der Lyoner Straße und am Bahndamm. Für die Erholungsnutzung ist das Gebiet derzeit lediglich im Bereich der Sport- und Kleingartenanlagen von Bedeutung. Durch die geplante Umstrukturierung und Neuordnung mit Grünzonen und Wegeverbindungen und Bepflanzungen kann insgesamt mit einer Aufwertung des Gebietes gerechnet werden.

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 bietet der Landschaftsplan 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

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Das Gebiet wird vom Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tagschutzzone 2 überlagert, ein kleiner Teilbereich im Südosten auch von der Nacht-Schutzzone (geplante Grünfläche Wohnungsferne Gärten). Gemäß § 5 Abs. 1 FluLärmG dürfen Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen in den Tag-Schutzonen des Lärmschutzbereiches nicht errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist. Für die Zulassung von Ausnahmen ist das Regierungspräsidium Darmstadt, obere Bauaufsichtsbehörde, Dezernat III 31.4 zuständig. Die geplante Grundschule und Kindertagesstätte am südöstlichen Rand der Teilfläche 1 können am vorgesehenen Standort nur umgesetzt werden, wenn im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine entsprechende Ausnahme-Zulassung vorliegt. Andernfalls sind in dem über den Änderungsbereich hinausgehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Alternativstandorte außerhalb der Tagschutzzone 2 zu suchen. Auf die vorliegende Änderung des

RPS/RegFNP 2010 hat das keine Auswirkungen, da Grundschulen und Kindertagesstätten sowohl in "Gemischten Bauflächen" als auch in "Wohnbauflächen" möglich sind. Das Gebiet ist außerdem durch Straßen- und Schienenverkehrslärm bis zu 75 dB(A) am Tag im Bereich der geplanten wohnungsfernen Gärten und bis zu 70 dB(A) am Tag im Bereich der übrigen Vorhaben sowie durch Sportlärm belastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Bebauungsplan-Verfahren bei den Festsetzungen und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Der Beeinträchtigung durch Fluglärm kann nur durch bauliche Vorkehrungen entgegengewirkt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen und Maßnahmen vorzusehen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegenwirken.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Aufgrund der Leerstandsproblematik in der Bürostadt Niederrad und des hohen Mehrbedarfs an Wohnungen in der Stadt Frankfurt am Main ist eine städtebauliche Neuordnung des Lyoner Viertels geplant mit dem Ziel, durch Umnutzung leerstehender Bürogebäude und punktuelle Nachverdichtung strukturelle Defizite der monofunktionalen Bürostadt zu beheben und ein durchmischtes modernes Arbeits- und Wohnquartier zu schaffen.

Die Wohnnutzung bisheriger Büroflächen ist angesichts des Überangebotes an Büroflächen und dem Mangel an Wohnraum städtebaulich sinnvoll. Die geplante Grünachse mit Wegeverbindungen dient der Gliederung, Durchgrünung und Erholungsnutzung. Die geringfügige Änderung der Abgrenzung zwischen den Sport- und Kleingartenflächen dient der Bereitstellung von Ersatzflächen für die innerhalb der Bauflächen überplanten Gärten. Für die geplante Wohnbaufläche ist seitens der Stadt Frankfurt am Main keine Rücknahme geplanter Bauflächen an anderer Stelle erforderlich (Flächenausgleich), da es sich um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt (Gemischte 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

In der Bürostadt Niederrad soll durch Umnutzung untergenutzter Büroimmobilien und eine punktuelle Nachverdichtung Wohnraum und eine neue Grünachse geschaffen werden. Außerdem ist eine geringfügige Umwidmung von Grünfläche Sport in Wohnungsferne Gärten vorgesehen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 872 - Lyoner Straße). Da für das gesamte Planungsgebiet noch keine ausreichend genaue Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur möglich ist, ist mittlerweile seitens der Stadt Frankfurt am Main vorgesehen, zugunsten einer zügigen Durchführung für den östlichen Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 885 „Hahnstraße“ aufzustellen, da dort ein Rückgriff auf vorhandene soziale Infrastruktur des benachbarten Stadtteils Niederrad möglich ist.

Die Bebauungspläne sehen für Teilbereiche von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 abweichende Nutzungen vor. Damit sie als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Teilfläche 1: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 8,7 ha), "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,2 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 11 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 2,8 ha)

Teilflächen 2 und 3: "Grünfläche - Sportanlage" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,8 ha)

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

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

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

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

Zum Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen werden für

1. Verkehrsflughäfen, die dem Fluglinienverkehr angeschlossen sind, und
2. militärische Flugplätze, die dem Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken zu dienen bestimmt sind,

Lärmschutzbereiche festgesetzt. Wenn der Schutz der Allgemeinheit es erfordert, sollen auch für andere Flugplätze, die dem Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken zu dienen bestimmt sind, Lärmschutzbereiche festgesetzt werden. Lärmschutzbereiche werden auch für geplante Verkehrsflughäfen, die dem Linienverkehr angeschlossen werden sollen, festgesetzt, wenn die Genehmigung für die Anlegung des Verkehrsflughafens nach § 6 des Luftverkehrsgesetzes erteilt ist...

FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

§ 5 Bauverbote

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

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

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

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

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

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet ist zum Teil mit Bürogebäuden bebaut. Auf den übrigen Flächen befinden sich befestigte Stellplätze, Grünflächen mit Rasen und Gehölzen und im südöstlichen Teil Kleingärten, Sportplätze und Gehölze. Das Gebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main. Es wird zudem vom Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tagschutzzone 2 überlagert, ein kleiner Teilbereich im Südosten auch von der Nacht-Schutzzone. Der südwestliche Teil liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im gesamten Gebiet hoch, ebenso die Luftschadstoff-belastung. Die Grünflächen am südöstlichen Rand haben eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wäre entsprechend der bisherigen Darstellung mit einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Bürostandort sowie der Sport- und Kleingärten zu rechnen und somit mit keinen Veränderungen der Umweltsituation.

Auswirkungen der Planänderung

Da eine punktuelle Nachverdichtung mit Wohngebäuden vorgesehen ist, ist im Bereich der geplanten Wohnbaufläche mit einer zusätzlichen Versiegelung sowie höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung des Rasensportfeldes am südlichen Rand mit Grundschule und Kindertagesstätte geht eine kaltluftproduzierende Fläche verloren. Durch die Umnutzung besteht jedoch auch die Möglichkeit einer vielfältigeren Gestaltung und intensiven Durchgrünung, insbesondere im Bereich der geplanten Grünverbindung und neuen grünen Mitte. Dadurch sowie durch neue Wegeverbindungen wird das Gebiet für die Erholungsnutzung attraktiver, auch als Verbindung zwischen Mainufer und Stadtwald. Bepflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung kann sich positiv auf das Kleinklima und das Ortsbild auswirken. Durch die Verlagerung von Kleingärten auf mindergenutzte Sportflächen im Randbereich bestehender Sportanlagen ist nicht mit wesentlichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Vielmehr kann von einer Bepflanzung bisher befestigter Flächen ausgegangen

werden. Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie ggf. den Belangen des gesetzlichen Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen 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 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 Umnutzung zum Teil leerstehender Bürogebäude und untergenutzter Flächen im Siedlungsbestand 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.

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.