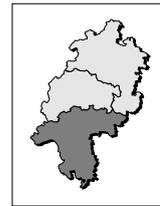


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhesse

Nr.: VIII/33.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 14.09.2012 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -2-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

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

(Drucksache Nr. III-71 der Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain)

Sehr geehrte Damen und Herren,
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

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

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Baron

Regierungspräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. III-71

Verbandskammer

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

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 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3 ha) wird geändert in "Wohnbaufläche, geplant".

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 Fluglärmschutzgesetzes (§ 5 Abs. 3 FluglärmschutzG), 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:

Die Stadt Hochheim am Main beabsichtigt, eine teilweise brach liegende Gewerbefläche neu zu ordnen und zu entwickeln. Etwas mehr als die Hälfte der Fläche soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Die andere Hälfte soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Durch die Umwidmung dieser innerstädtischen Gewerbebrache werden Wohnbaureserven in zentraler Ortslage mobilisiert, die problemlos erschlossen werden können. Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung musste der Aspekt Lärm besondere Berücksichtigung finden. Daher wurde das städtebauliche Konzept auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens entwickelt.

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellt. Die Stadt Hochheim hat den Bebauungsplan VIIc (5. Änderung) ins Verfahren (Parallelverfahren) gebracht, der im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet ausweist (ca. 3 ha).

Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die Darstellung für den Bereich der geplanten Wohnnutzung in "Wohnbaufläche, geplant" zu ändern.

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"



INHALTSVERZEICHNIS

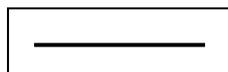
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

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



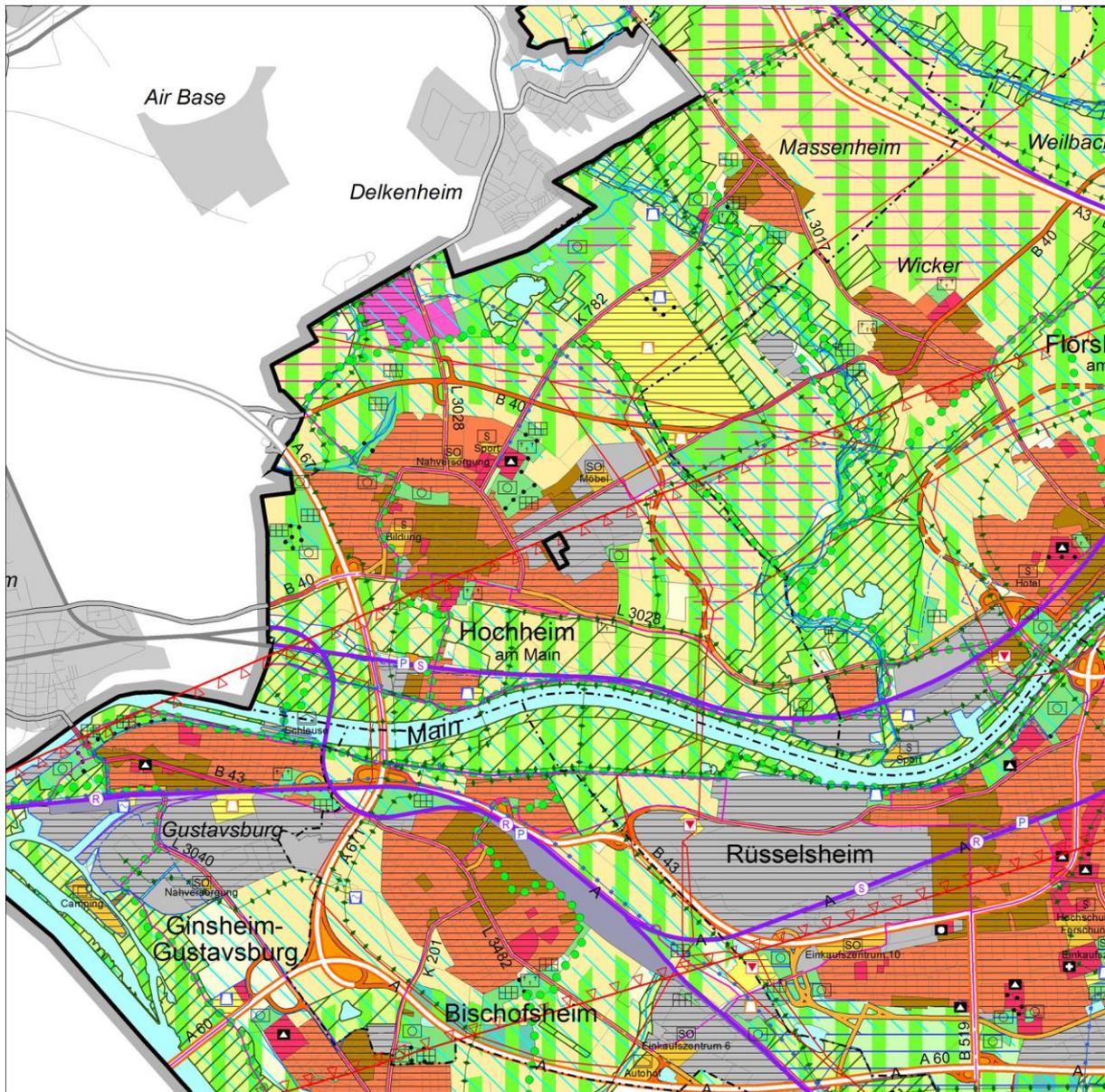
Ohne Maßstab



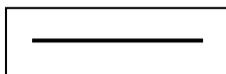
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

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



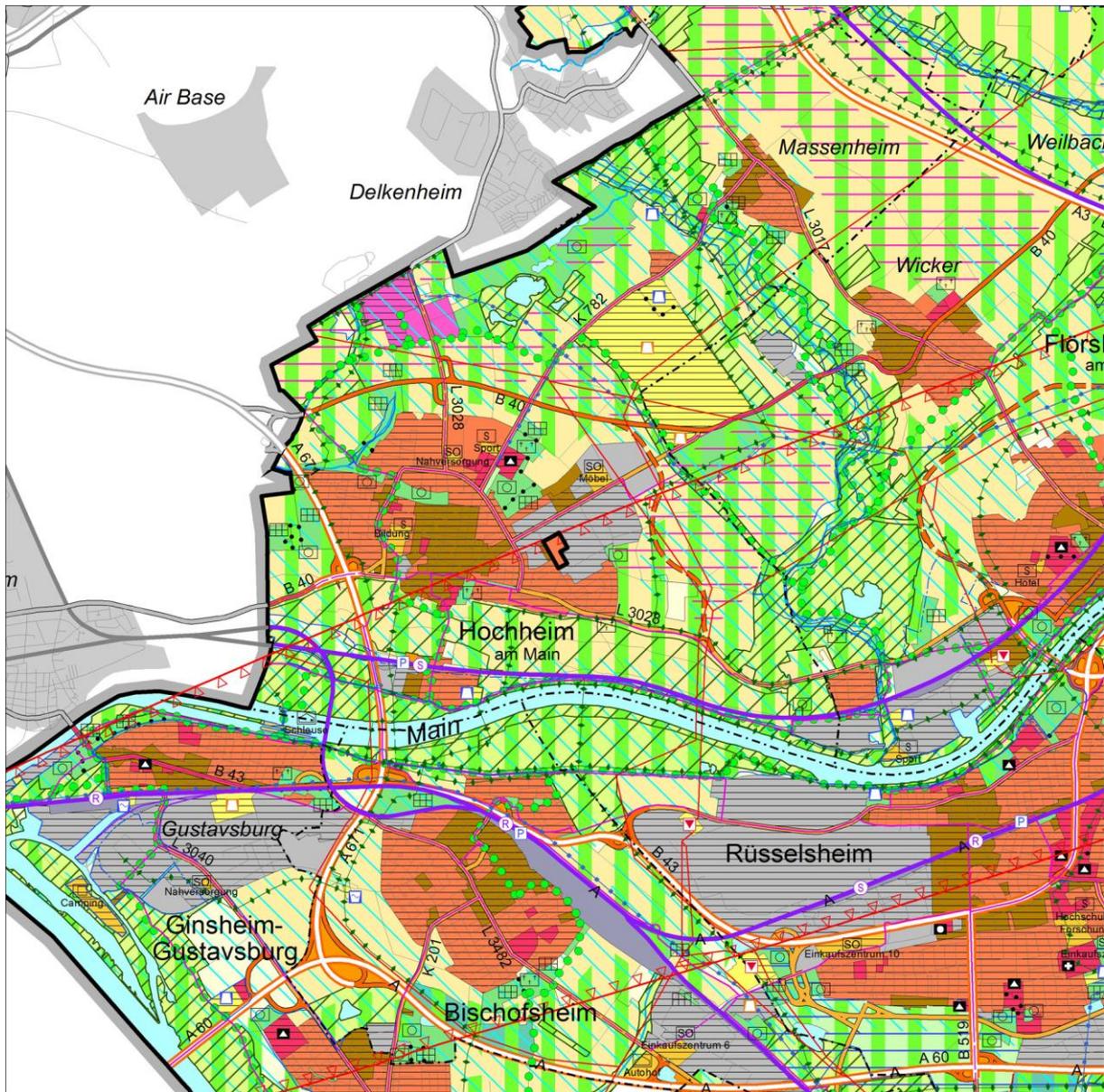
M. 1 : 50 000



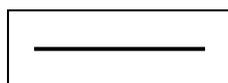
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

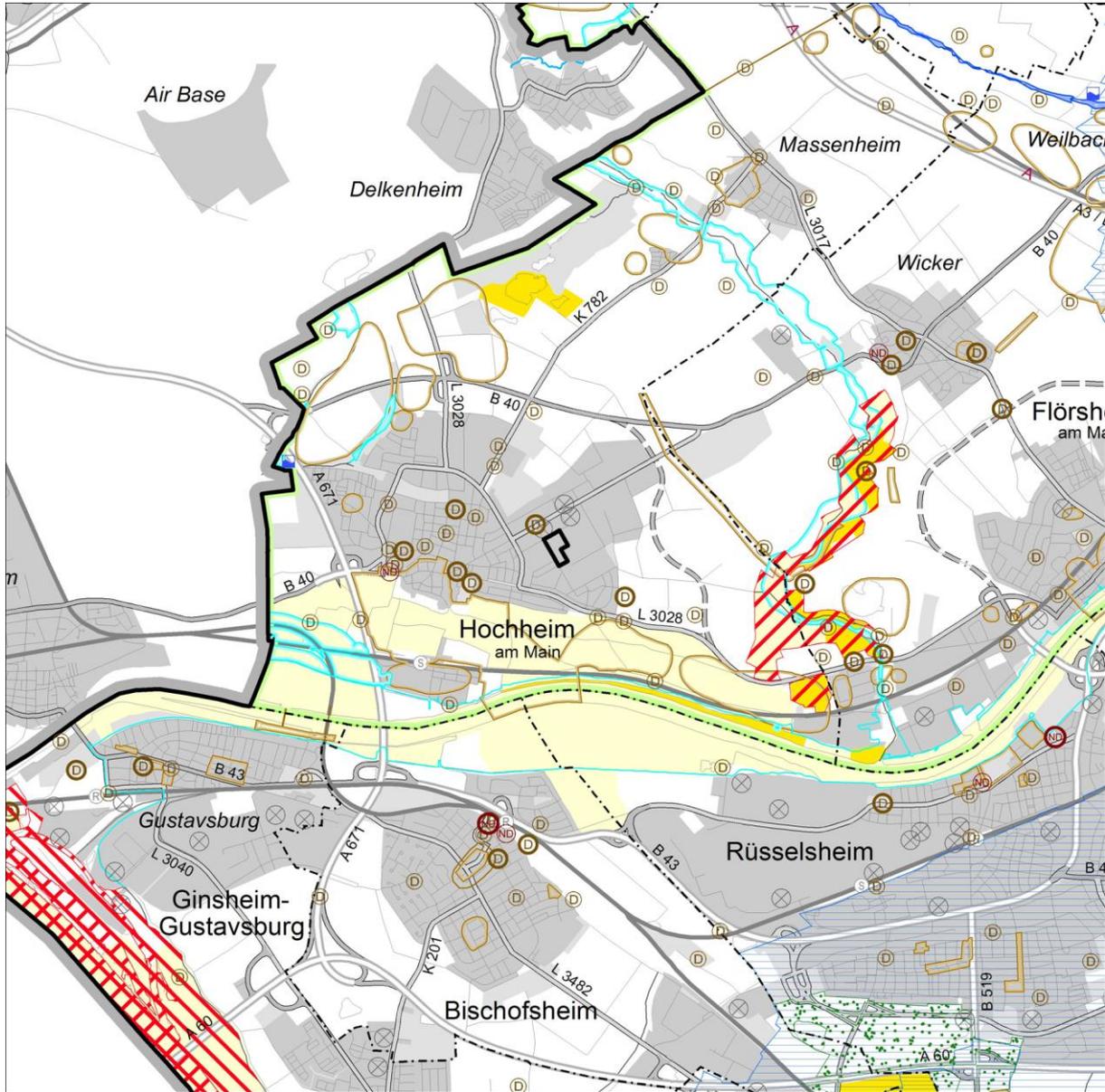


Grenze des Änderungsbereiches

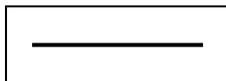
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3 ha) wird geändert in "Wohnbaufläche, geplant".

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

Anpassung der Beikarte 1



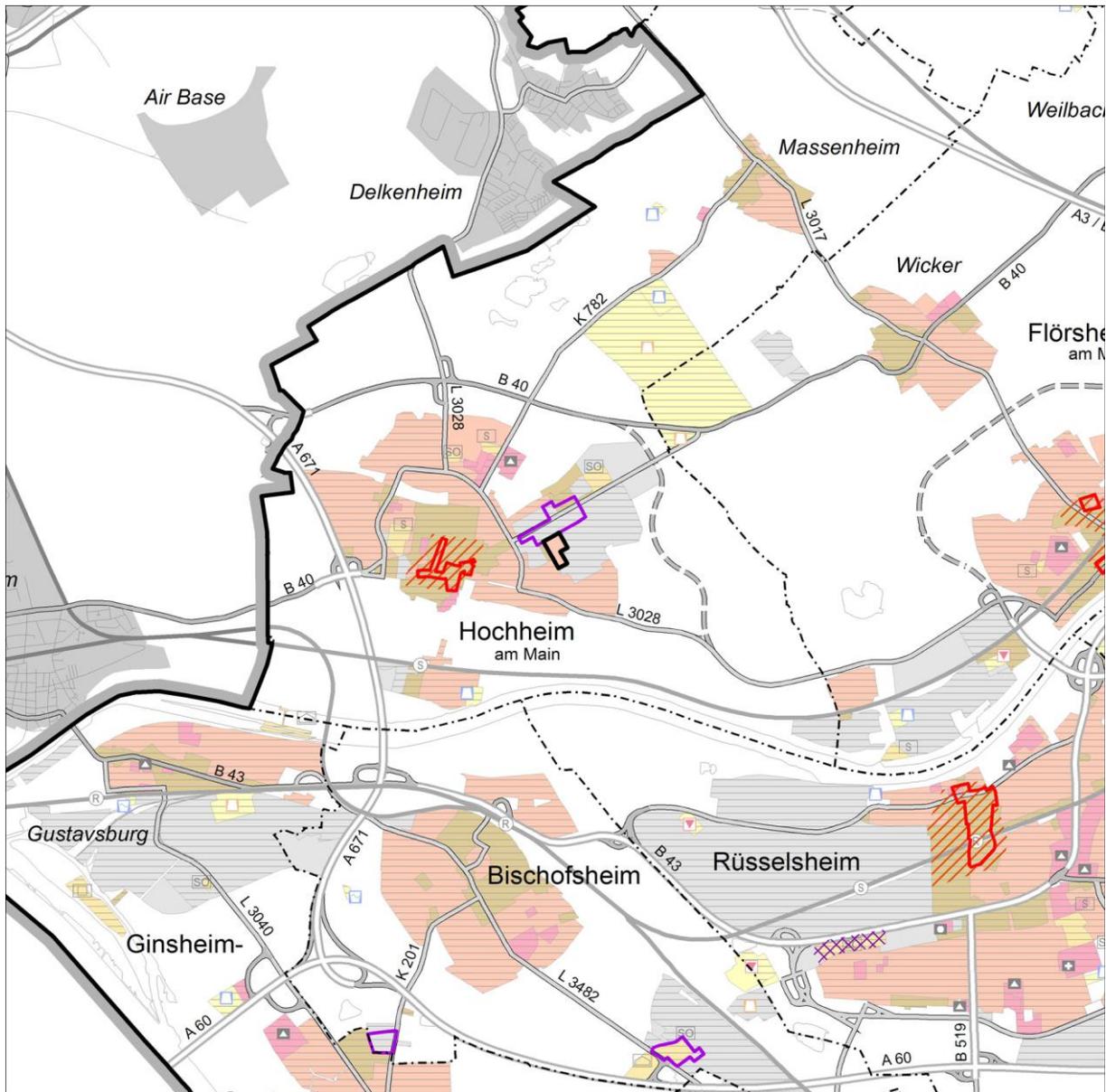
M. 1 : 50 000



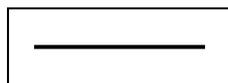
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

Anpassung der Beikarte 2



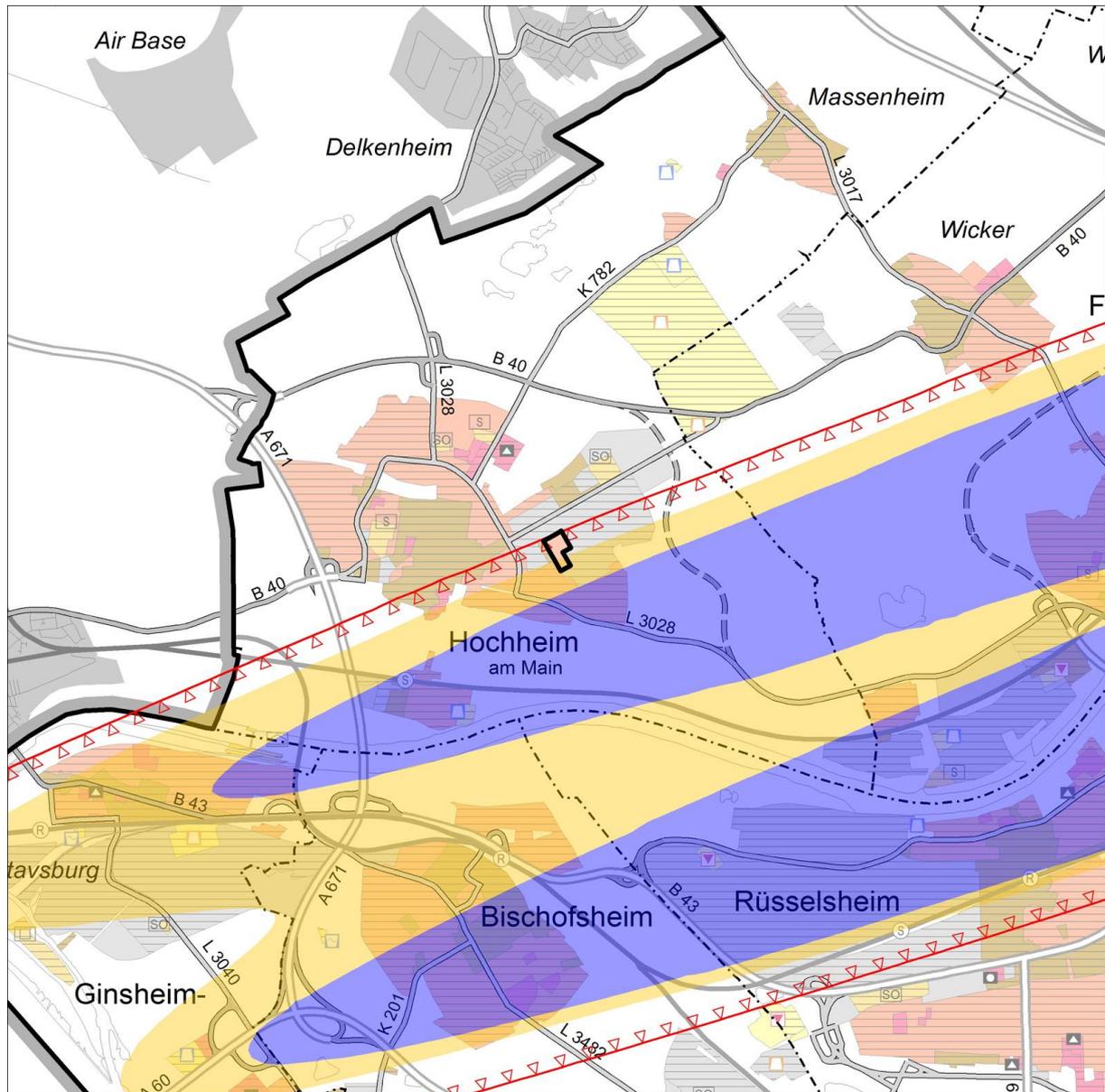
M. 1 : 50 000



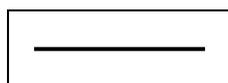
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

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 -

Schutz zonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV

Datengrundlage: HMMVL (2011)

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	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 **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

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 "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße" der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. Der Änderungsbereich liegt im Osten des Stadtteils Hochheim am Main. Er wird im Westen von der Altkönigstraße und im Norden von der Feldbergstraße begrenzt. Im Osten grenzt der Bereich an brach liegende Gewerbeflächen und an eine gewerblich genutzte Halle, im Süden an eine Grünfläche und daran anschließende gewerbliche Nutzungen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Hochheim am Main beabsichtigt, eine teilweise brach liegende Fläche neu zu ordnen und zu entwickeln. Etwas mehr als die Hälfte der Fläche soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Die andere Hälfte soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der entsprechende Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren) und weist im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes VIIc (5. Änderung) wird daher der RPS/RegFNP 2010 geändert.

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Fläche als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellt. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3 ha) wird geändert in "Wohnbaufläche, geplant".

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

Es handelt sich bei der geplanten Wohnbaufläche um die Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbestandortes. Der ca. 3 ha große Planänderungsbereich liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.05.2012 zum Bebauungsplanentwurf ist kein Zielabweichungsverfahren gemäß § 12 HLPG erforderlich.

Gemäß RPS/RegFNP 2010 liegt der Änderungsbereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main. Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, bleibt es von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans sieht eine getrennte Erschließung der einzelnen geplanten Wohnbaugrundstücke und die Erschließung der Gewerbeflächen vor. Die Verkehrsanbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Feldbergstraße und die Altkönigsstraße, wobei die Erschließung der gewerblichen Bauflächen primär über die Feldbergstraße vorgesehen ist. Im weiteren Verlauf über den Freiherr-vom-Stein-Ring ist der Anschluss an das überörtliche Straßennetz gegeben. Für die innere Haupterschließung ist eine Sammelstraße vorgesehen, an die die separat verkehrsberuhigten Anwohnerstraßen der einzelnen Wohnbaugrundstücke anschließen. Der S-Bahn-Haltepunkt "Hochheim Bahnhof" ist ca. 2,0 km vom Änderungsbereich entfernt. Der Haltepunkt verfügt über einen Park+Ride-Platz. Die weitere Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit der Buslinie 826 (Hochheim Bahnhof - Gewerbegebiet Ost - Bahnhof) über die Haltestelle "Altkönigsstraße". Zudem ist das Plangebiet gut an das angrenzende überörtliche Fahrradrouthenetz angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet überwiegend als "Siedlungsfläche" dargestellt.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches liegt eine rechtlich gebundene und teilweise realisierte Ausgleichsfläche für die Eingriffe des Bebauungsplans VI/c. Dieser Bereich ist im o.g. Landschaftsplan als "Ökologisch bedeutsames Grünland" und "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" dargestellt, im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt sowie im RPS/RegFNP 2010 jedoch als Gewerbliche Baufläche.

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.

Neben der Kompensation des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist auch die Kompensation der bereits rechtlich gebundenen Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Änderungsbereich liegt mit dem südlichen Teilgebiet im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt. Für die geplanten Wohnbauflächen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 sind gemäß § 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzanforderungen zu erfüllen. Dies ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplanverfahren sind bereits textliche Festsetzungen für lärmpegelmindernde Maßnahmen aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens zum Gewerbelärm getroffen worden.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Begrünung von Fassaden, Grundstücksfreiflächen und an Straßen, Festsetzung von Maßnahmenflächen für Naturschutz und Landschaftspflege, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, etc..

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Ein Großteil des Plangebietes liegt seit einigen Jahren brach. Hier bietet sich nun die Möglichkeit, innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers Wohnbauflächen zu entwickeln. Dies entspricht der Strategie Hochheims, prioritär innerstädtische Potenziale zu nutzen. Im Änderungsbereich, der für Wohnbauzwecke umgenutzt werden soll, ist die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung, musste der Aspekt Lärm besondere Berücksichtigung finden. Daher wurde das städtebauliche Konzept auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens entwickelt. Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens gemäß RPS/RegFNP 2010 und mit dem südlichen Teilgebiet im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt (Tag-Schutzzone 2). Außerdem muss Sorge getragen werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderungen zum passiven Schallschutz Berücksichtigung finden. Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, bleibt es von der Regelung des Siedlungsbeschränkungsgebietes unberührt.

Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist der naturschutzrechtliche Ausgleich sowohl für die Inanspruchnahme der bereits rechtlich gebundenen Ausgleichsfläche als auch für die Kompensation des Eingriffes durch die Wohnbebauung noch zu konkretisieren.

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Für das Gebiet "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraßen" befindet sich ein Bebauungsplan im Parallel-Verfahren (Bebauungsplan Nr. VIIc - 5. Änderung). Dieser sieht eine Wiedernutzung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Siedlungsfläche vor. Hierbei wird durch Umnutzung in allgemeines Wohngebiet zusätzlicher, in Hochheim dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage von Hochheim am Main und umfasst eine ca. 3 ha große Fläche.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Darstellung des RPS/RegFNP 2010 von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" zu ändern.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BlmschG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, FluLärmG §1, FluLärmG § 5

Sie lauten:

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

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. 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.

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.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine durch Sträucher und Bäume strukturierte Wiesenfläche, die als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan VIIc rechtlich gebunden ist. Der Nordosten der Fläche ist durch eine bebaute Gewerbebrache weitgehend versiegelt.

Auf dem Bereich der geplanten Wohnbebauung wirken Lärmimmissionen von angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben ein. Das Änderungsgebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens gemäß RPS/RegFNP 2010 und mit dem südlichen Teilgebiet im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt - Tag-Schutzzone 2 entsprechend des Fluglärmsgesetzes (13.11.2011).

Die Böden im Änderungsgebiet sind stark anthropogen verändert, natürliche Bodentypen mit den entsprechenden Eigenschaften und Funktionen sind nicht mehr vorhanden. Das gesamte Gebiet weist eine sehr hohe Wärmebelastung und eine hohe Luftschadstoffbelastung auf.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung sieht für das Gebiet "Gewerbliche Baufläche, Bestand" vor, das entspricht im östlichen Teil der Realnutzung. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine rechtlich gebundene Ausgleichsfläche mit teilweise umgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Eine geplante Nutzung als gewerbliche Baufläche führt dort zum Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna. Anthropogen überformte Böden werden versiegelt, eine Versickerung von Oberflächenwasser wird verringert und der Wasserkreislauf negativ beeinflusst.

Auswirkungen der Planänderung

Aufgrund der Umnutzung der Planfläche in Wohnbaufläche sind folgende Auswirkungen zu erwarten: Fluglärm und Geräuschemissionen durch benachbarte Gewerbebetriebe wirken sich auf die geplante Wohnbaufläche aus. Die Planfläche liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens (RPS/RegFNP 2010). In diesem Bereich ist eine Wohnbebauung im Allgemeinen nicht zulässig. Da es sich allerdings um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, bleibt es in diesem Fall von den Regelungen des Siedlungsbeschränkungsgebietes unberührt.

Durch die Inanspruchnahme der teilweise realisierten Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes gehen Lebensräume für Flora und Fauna verloren, Böden werden versiegelt. Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz in einem Fachbeitrag Artenschutz behandelt. Durch die geplante Nachverdichtung ist von einer Verringerung der Versickerung von Oberflächenwasser und einer dadurch bedingten negativen Auswirkung auf den Wasserhaushalt auszugehen.

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 entgegenwirken. Das sind im Wesentlichen:

- Lärmindernde Maßnahmen gegen die Geräuschimmission der Gewerbebetriebe laut textlicher Festsetzung im Bebauungsplan
- Maßnahmen zum Schutz gegen den Fluglärm
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen
- Minimierung des Eingriffs auf den Wasserhaushalt durch Nutzung des Niederschlagwassers
- Für einen Teil der gewerblichen Betriebe erfolgt eine Fassadenbegrünung, wodurch visuelle Beeinträchtigungen und klimatische Veränderungen durch die Bebauung minimiert werden.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Gebiet handelt es sich um brach gefallene Gewerbeflächen, für den durch die Erstellung eines Bebauungsplanes langfristig eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung gesichert werden soll. Eine Alternativenprüfung kann daher entfallen.

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 Beein-

trüchtigungen 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.