



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Dezernat III**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-351 des Regionalvorstandes vom 17.03.2016  
Beschluss Nr. III-291 der Verbandskammer vom 27.04.2016  
zu Drucksache III-2016-21 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-384 des Regionalvorstandes vom 08.09.2016  
Beschluss Nr. IV-21 der Verbandskammer vom 12.10.2016  
zu Drucksache IV-2016-13 (Offenlegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Isenburg, Stadtteil Neu-Isenburg, Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.10.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 43/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.11.2016 bis 02.12.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Neu-Isenburg hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

**haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Langen

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Magistrat der Stadt Frankfurt  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf  
Magistrat der Stadt Offenbach

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Magistrat der Stadt Dreieich

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Freireligiöse Gemeinde Neu-Isenburg  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Kreisausschuss des Kreises Offenbach  
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Landrat des Kreises Offenbach  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH  
Polizeipräsidium Südosthessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Forstamt Langen, Hessen-Forst  
hessenARCHÄOLOGIE  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Ländlicher Raum  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Kreisausschuss des Kreises Offenbach  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Fraport AG  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
IHK Offenbach am Main  
Regierungspräsidium Darmstadt

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

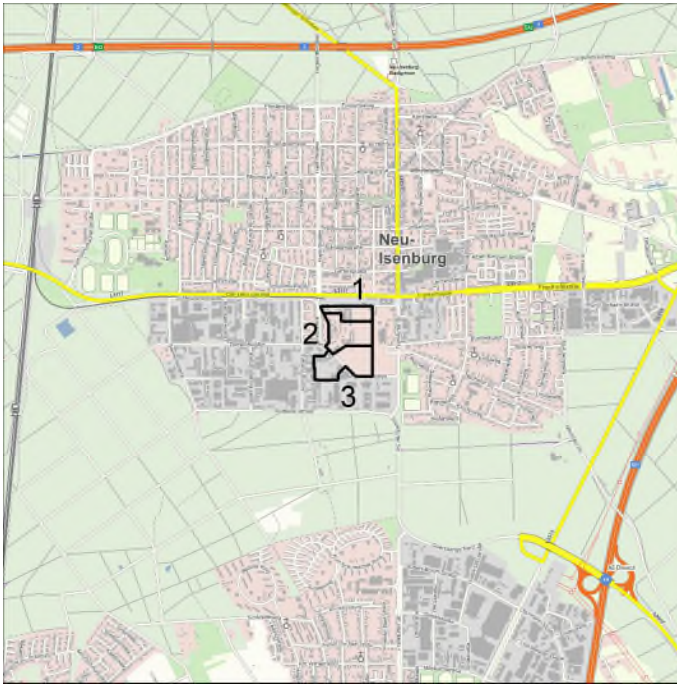
Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

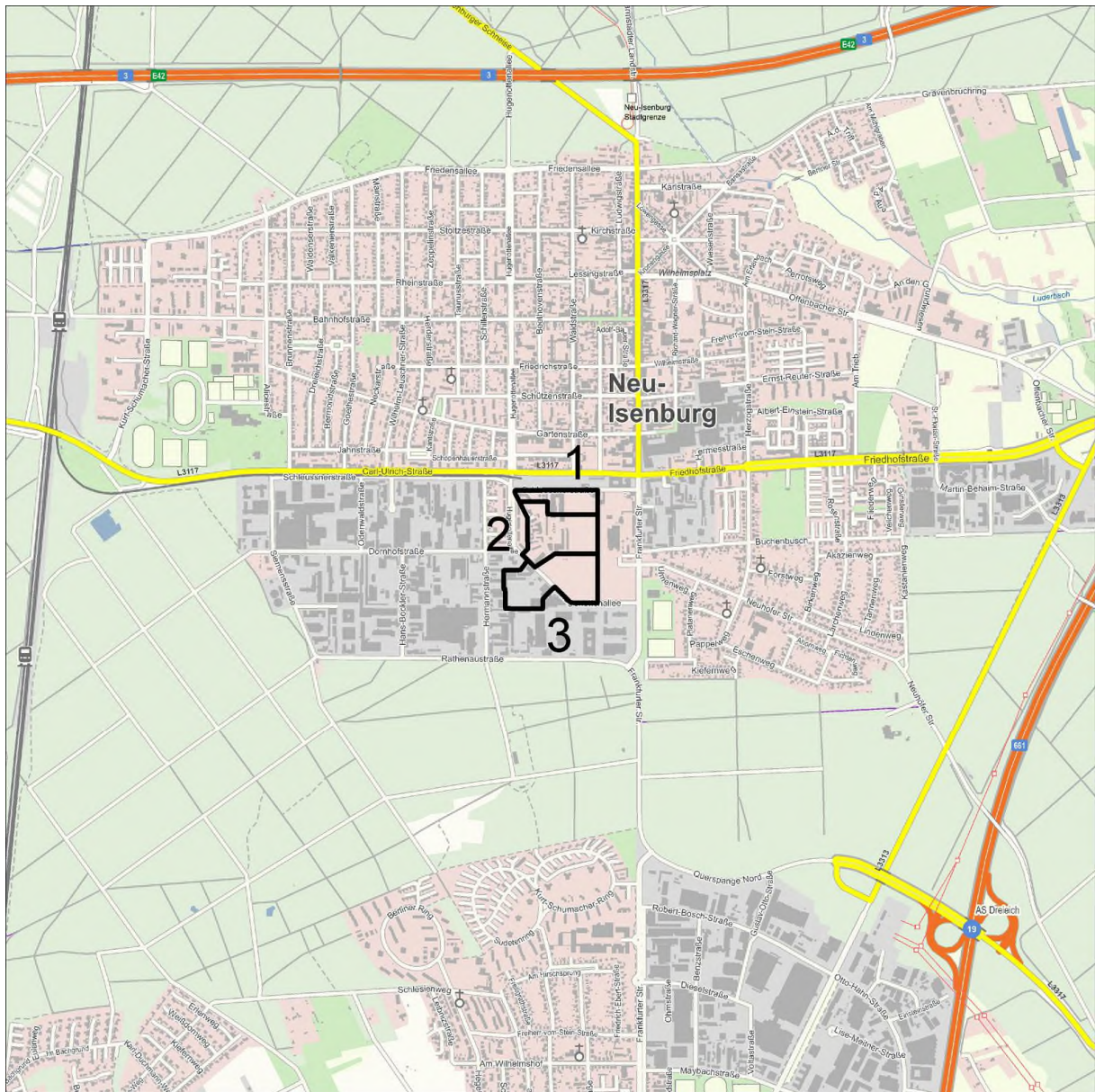


## INHALTSVERZEICHNIS

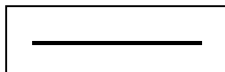
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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



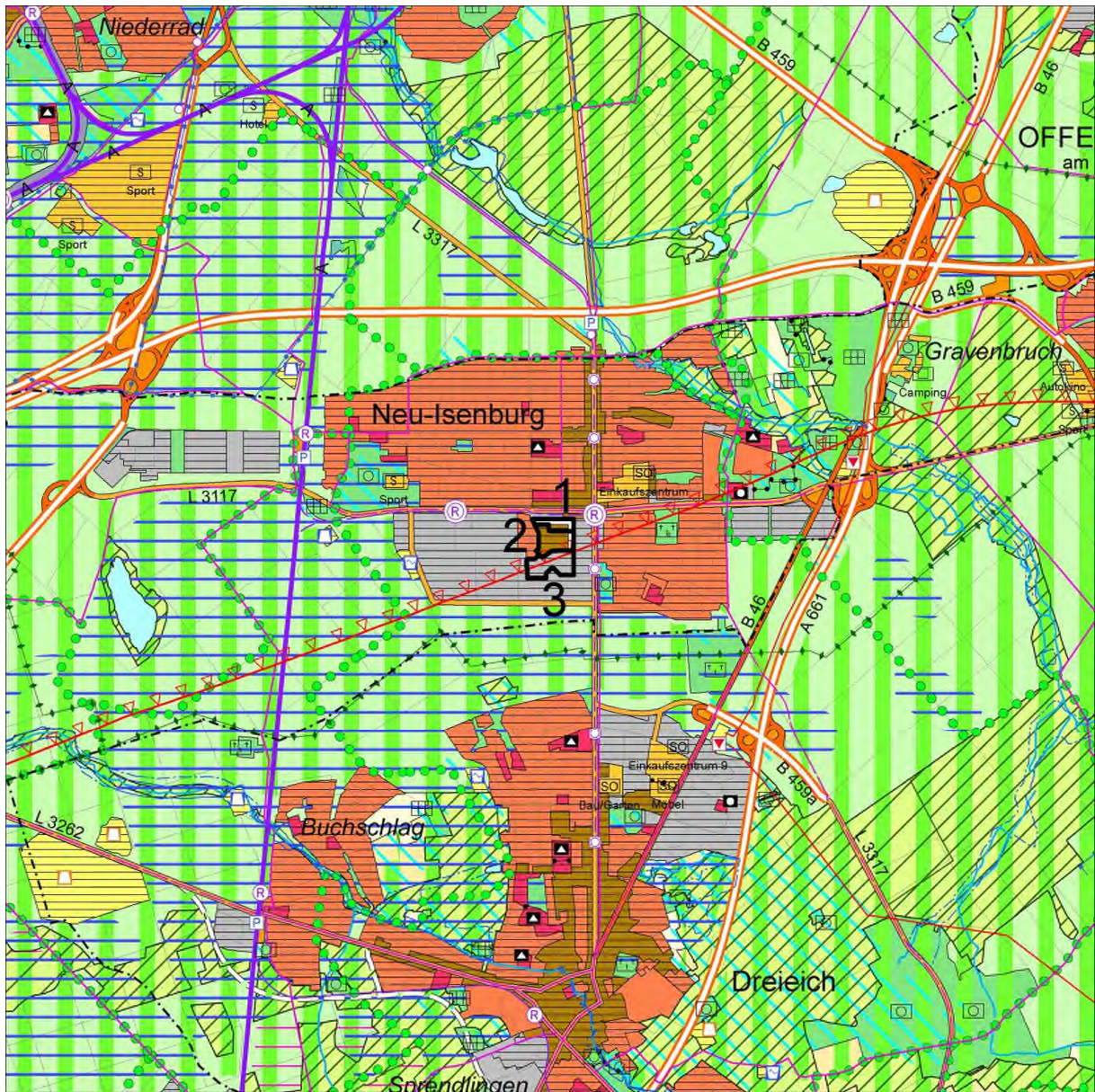
Ohne Maßstab



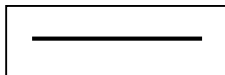
Grenze des Änderungsbereiches



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

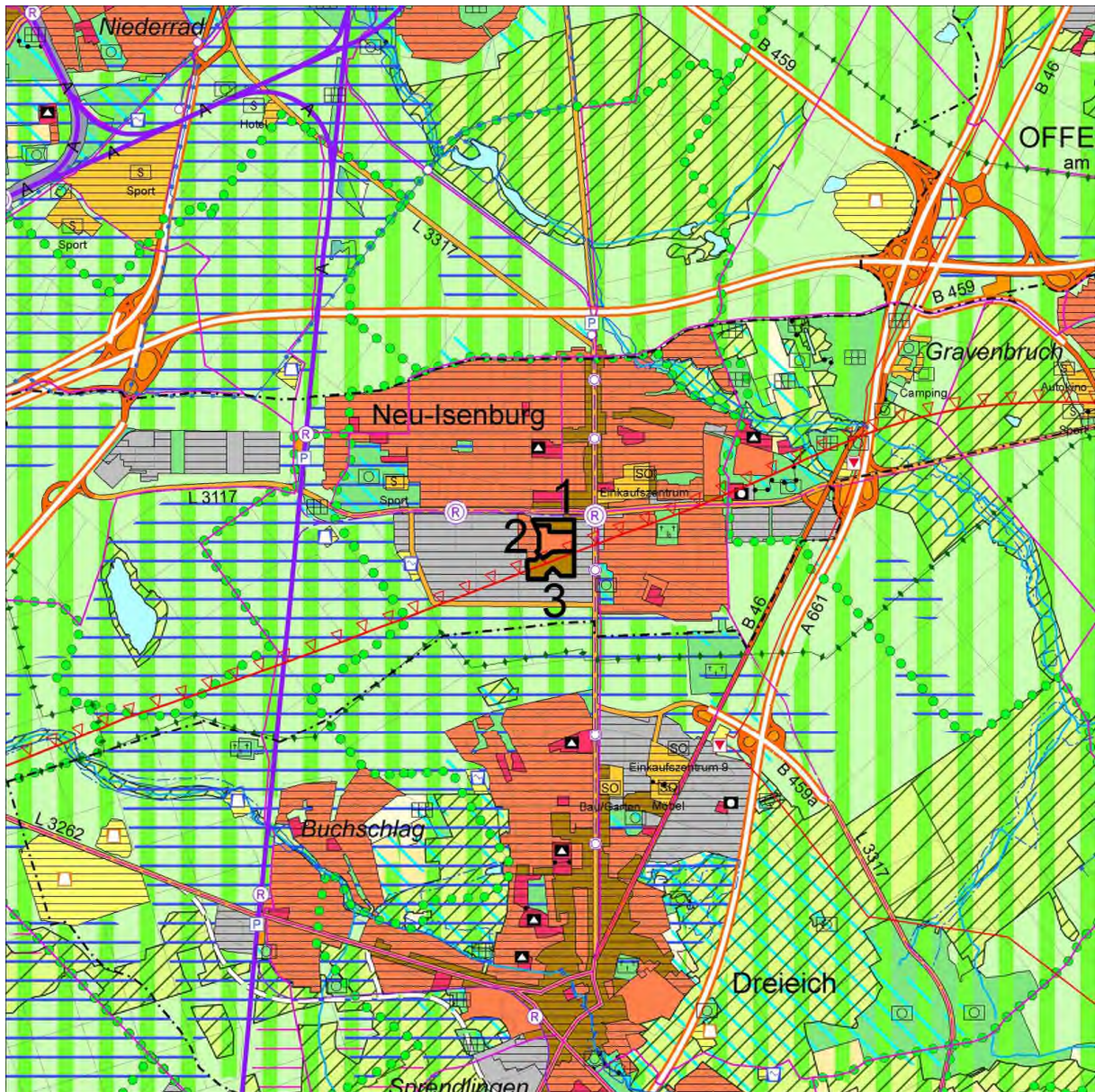


M. 1 : 50 000

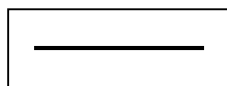


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



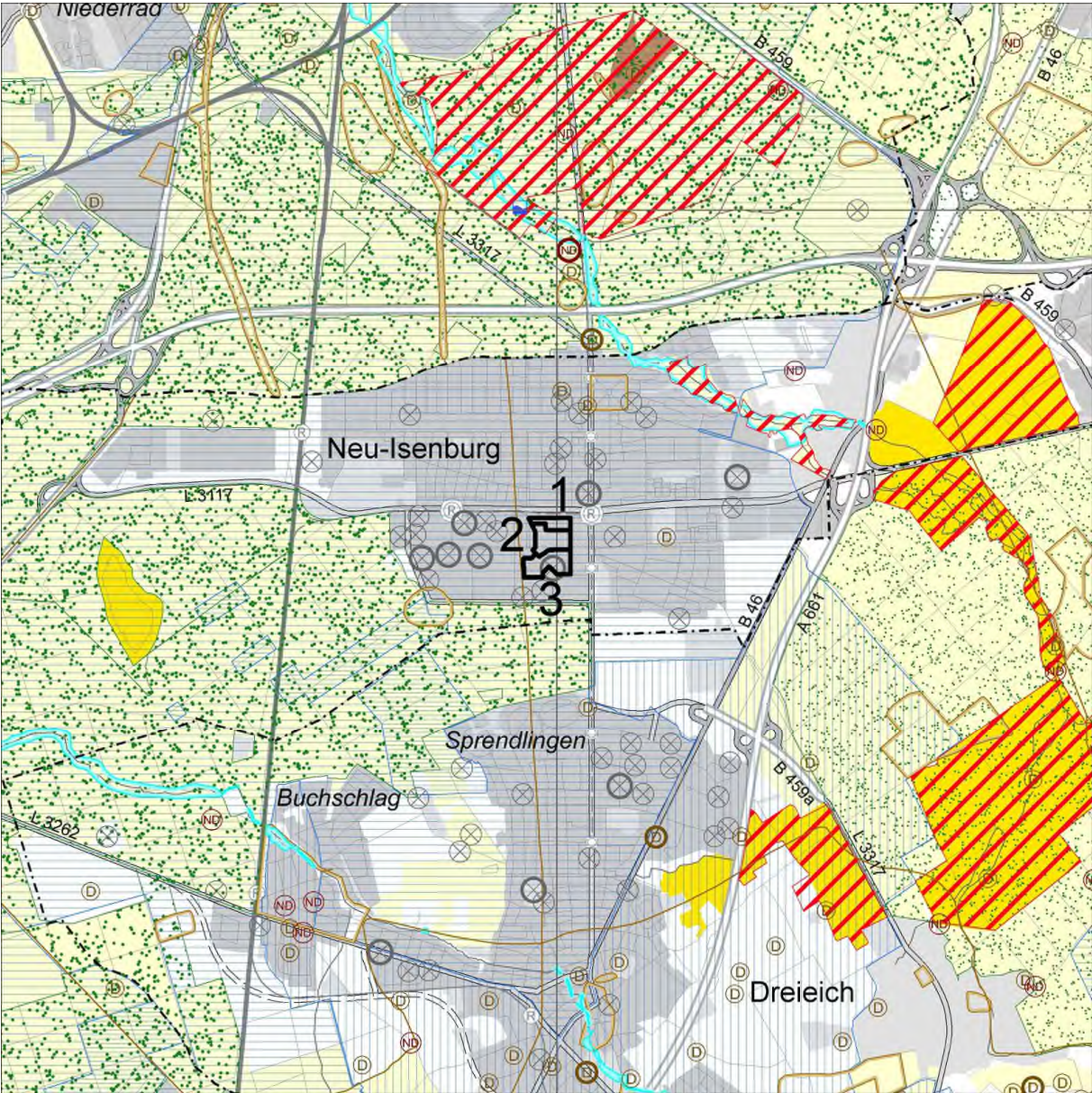
Grenze des Änderungsbereiches

Fläche 1: "Weißfläche" (ca. 1,45 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,65 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha)

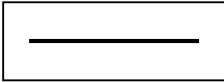
Fläche 2: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,87 ha) und "Weißfläche" (ca. 0,58 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,45 ha)

Fläche 3: "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 5,36 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 5,36 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

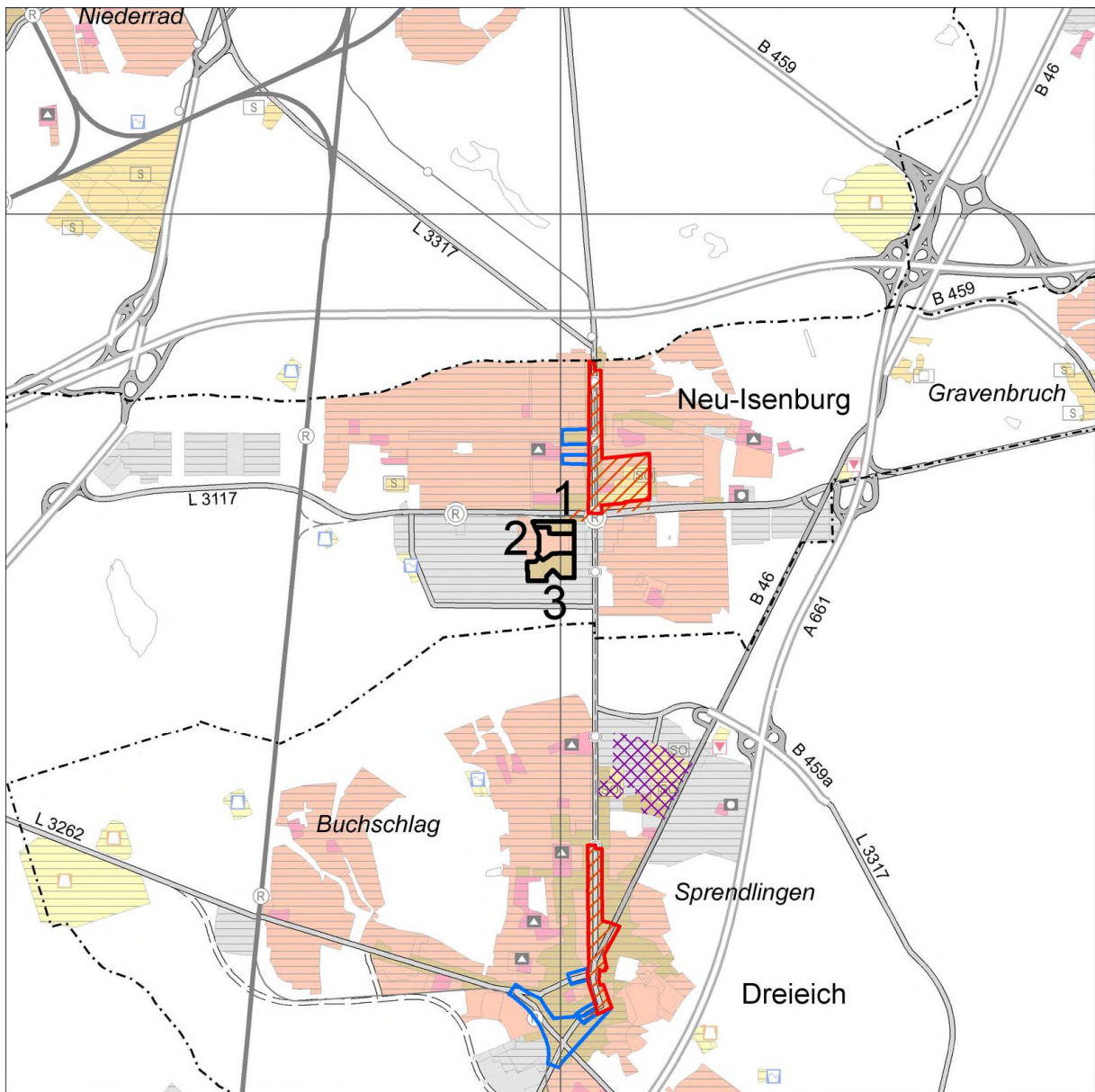


M. 1 : 50 000

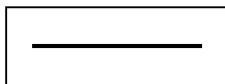


Grenze des Änderungsbereiches

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

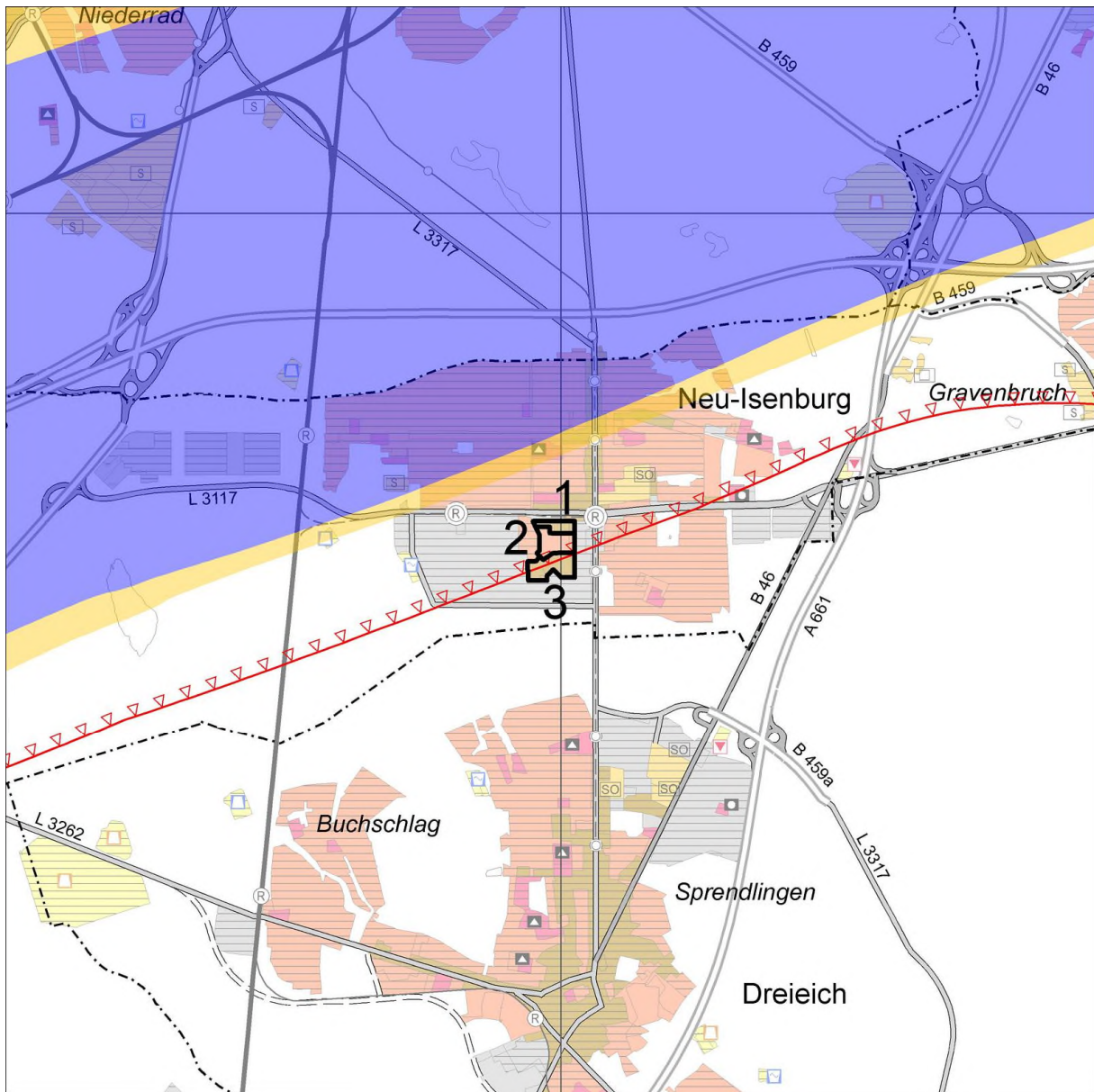


M. 1 : 50 000

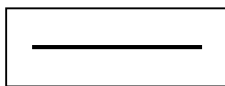


Grenze des Änderungsbereiches

# 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 -

Schutzzone gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV

Datengrundlage: HMWVL (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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	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, Zoartikel, 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, Zoartikel, 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  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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 Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände in der Stadt Neu-Isenburg, Stadtteil Neu-Isenburg zu überarbeiten.

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,9 ha. Er liegt im Süden des Stadtteils Neu-Isenburg der Stadt Neu-Isenburg in zentraler Lage unmittelbar südwestlich der Stadtmitte und des zentralen Versorgungsbereichs an der Frankfurter Straße und des Isenburg-Zentrums. Im Norden grenzt das Gebiet an die Schleussnerstraße an, im Osten verläuft die Gebietsgrenze mit einem Abstand von ca. 150 m parallel zur Frankfurter Straße, im Süden grenzt das Gebiet an die Hugenottenallee an und umfasst südwestlich davon das ehemalige DLB-Gelände. Im Westen grenzt das Gebiet an die Spesartstraße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Nach Aufgabe der jahrzehntelangen industriellen Nutzung im Änderungsgebiet durch Wegzug u.a. der dort ansässigen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) und der Firma Agfa im nördlichen und der Dienstleistungsbetriebe Neu-Isenburg (DLB) im südwestlichen Teilgebiet, wurde der Bereich seit Mai 2012 von der Stadt Neu-Isenburg stadtplanerisch überarbeitet. Dies geschah in einem mehrstufigen Planungsprozess unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit sowie der Grundstückseigentümer und der betroffenen Anlieger. Der dabei erarbeitete Rahmenplan "Stadtquartier Süd" [1] wurde im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als sonstige städtebauliche Planung beschlossen.

Die Planung sieht vor, einen Quartiersplatz an der Schleussnerstraße im Norden des Gebietes mit öffentlichen und kulturellen Nutzungen, unter Einbeziehung der erhaltenen Gebäude der BfB, zu schaffen. Dieser Platz soll eine identitätsstiftende Quartiersmitte bilden. Als Nutzungen sind u.a. Gastronomie und Nahversorgung geplant. Ein „Grünband“, das sich von dem Quartiersplatz nach Süden bis zur Hugenottenallee erstreckt, ist ein weiteres prägendes Element. Entlang dieses Parks sind Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, die über zwei Planstraßen erschlossen werden sollen. Westlich des „Grünbandes“ knüpft diese Wohnbebauung an die dort bestehende Wohnbebauung an, an deren südlichen Rand auch eine Kindertagesstätte errichtet werden soll.



Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind nicht störende Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Der Bereich der ehemaligen Dienstleistungsbetriebe (DLB) im Südwesten liegt ebenfalls innerhalb des Rahmenplans Stadtquartier Süd. Der Rahmenplan sieht für den Westteil des DLB Grundstücks eine gewerbliche Nutzung und für den östlichen Teil eine gemischte Fläche, in der auch Wohnen ermöglicht werden soll, vor.

Zwei entsprechende Bebauungspläne sind im Aufstellungsverfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Süd - Bereich zwischen Schleussnerstraße / Hugentotenallee und Frankfurter Straße" und Nr. 57b "Gewerbegebiet Süd - Südwestlich der Hugentotenallee"). Damit diese als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Fläche 1: "Weißfläche" (ca. 1,45 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,65 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha)

Fläche 2: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,87 ha) und "Weißfläche" (ca. 0,58 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,45 ha)

Fläche 3: "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 5,36 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 5,36 ha)

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Im Süden „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“, im nördlichen Bereich "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" und ein Streifen im Norden und Osten "Weißfläche" (von der Genehmigung des RPS/RegFNP2010 ausgenommene Fläche Nr. 41). Zwei Drittel des Gebietes im Norden liegt im "Siedlungsbeschränkungsgebiet".

Östlich und südlich anschließend an das Änderungsgebiet sind „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" und im Norden eine "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" und "Vorranggebiet Siedlung, geplant".

Unmittelbar östlich anschließend sind folgende Darstellungen für das Änderungsgebiet relevant: "Haltepunkt im Regionalverkehr, geplant" und "Haltepunkt im U-/Stadt- und Straßenbahnverkehr, geplant".

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Eine Darstellung als "Wohnbaufläche" und "Gemischte Baufläche" widerspricht diesem regionalplanerischen Ziel.

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 Vorranggebiete Siedlung im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die geplanten Änderungen von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche kann daher als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Der geplante Änderungsbereich wird teilweise 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 dieses regionalplanerische Ziel der geplanten Umwidmung nicht entgegensteht.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit teilweise im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Auf Antrag der Stadt Neu-Isenburg hat die Regionalversammlung Südhessen am 24.07.2015 entschieden, eine Abweichung von folgenden Zielen zuzulassen:

- für eine Teilfläche im Norden und eine weitere im Süden kann von der Regionalplanerischen Darstellung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" sowie den dazugehörigen textlichen Zielvorgaben (Z3.4.-4 und Z3.4.2-5) abgewichen werden und "Vorranggebiet Siedlung" mit der Darstellung "Wohnbaufläche" und "Gemischte Baufläche" ausgewiesen werden;
- die maximale Wohnsiedlungsfläche gemäß Ziel Z3.4.1 - Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Neu-Isenburg von 13 ha darf um 5,7 ha überschritten werden;
- das Ziel Z3.4.1-9 sieht für den "Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen" eine Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) vor, welcher durch die Planung der Stadt Neu-Isenburg (73 bis 85 WE) überschritten werden darf.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über das städtische Straßennetz (Hugenottenallee und Schleussnerstraße) an die Hauptverkehrsstraßen L3117/Carl-Ulrich-Straße im Norden und L3317/Frankfurter Straße im Osten.

Die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen zwischen der Carl-Ulrich-Straße/Frankfurter Straße und Hugenottenallee sind in einem Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ [1] dargelegt. Die konkrete Umsetzung des Rahmenplans erfolgt in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Für den in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 55 „Gewerbegebiet Süd - Bereich zwischen Schleussnerstraße, Hugenottenallee und Frankfurter Straße“ liegt ein entsprechendes Verkehrsgutachten im Entwurf vor [5]. Dieses Gutachten umfasst den gesamten Geltungsbereich des Rahmenplans „Stadtquartier Süd“. Das Änderungsgebiet ist darin berücksichtigt.

In der Verkehrsuntersuchung wurden die Neuverkehre entsprechend der im Rahmenplan bzw. Bebauungsplan-Entwurf zugrunde gelegten Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis.

Auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der hochbelasteten Knotenpunkte (Carl-Ulrich-Straße/Hugenottenallee/Schleussnerstraße und Frankfurter Straße/Carl-Ulrich-Straße/Friedhofstraße) belegt, dass diese auf Grundlage der Ausbauplanung zur Umgestaltung der Carl-Ulrich-Straße/Schleussnerstraße und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 55 vorgesehenen Entwicklung des Stadtquartiers Süd weiterhin leistungsfähig bleiben.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den regionalen Buslinien 661/662/663 (Darmstadt-Arheilgen) - Egelsbach/Mörfelden - Langen - Dreieich - Neu-Isenburg - (Offenbach) über die Haltestelle „Neuhöfer Straße“. Die Haltestellen „Hugenottenallee/Frankfurter Straße“ sowie „Spessartstraße“ werden von den Stadtbuslinien Neu-Isenburg OF-53 und Dreieich OF-67 bedient.

Nördlich des Änderungsbereiches, entlang der Carl-Ulrich-Straße, stellt der RPS/RegFNP 2010 die geplante Regionaltangente West (RTW) dar, für die derzeit die Planfeststellung vorbereitet wird. Der Änderungsbereich liegt im Einzugsbereich des geplanten RTW-Endhaltepunktes an der Kreuzung Carl-Ulrich-Straße/Frankfurter Straße. Zudem stellt der RPS/RegFNP 2010 östlich des Änderungsbereiches die geplante Verlängerung der Straßenbahn von der Stadtgrenze Neu-Isenburg bis Dreieich-Sprendlingen dar. Falls die Straßenbahnverlängerung realisiert würde, wäre das geplante Stadtquartier Süd auch durch einen Straßenbahnhaltepunkt („Neuhöfer Straße“) erschlossen.

Im RPS/RegFNP 2010 ist entlang der L3117/Carl-Ulrich-Straße und der L3317/Frankfurter Straße eine geplante „Überörtliche Fahrradroute“ dargestellt.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Die Stadt Neu-Isenburg liegt in der vorwiegend sandigen Untermainebene.

Der Änderungsbereich und seine Umgebung ist im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000) als Siedlungsfläche dargestellt, verbunden mit der Maßgabe, in diesem Bereich eine Erhöhung der Durchgrünung zu erreichen. Im Bereich der Hugenottenallee und der Frankfurter Straße sind, außerhalb des Änderungsbereiches, Alleen und Baumreihen dargestellt.

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

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

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich zu 75 % um eine Konversionsfläche, die durch Aufgabe der jahrzehntelangen industriellen Nutzung entstanden ist. Die ehemaligen Firmengebäude stehen leer, die versiegelten Freiflächen und unversiegelten Sand- und Schotterflächen liegen brach. Die übrigen 25 % des Gebietes werden durch Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, versiegelte und unversiegelte Freiflächen sowie Verkehrsflächen genutzt.

Im Bereich der Konversionsfläche sind die natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes wie Puffer-, Filter-, oder Lebensraumfunktion des Bodens, Versickerungs- und Wasserfilterfähigkeit, bioklimatische Funktion, Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder Erholungsfunktion für den Menschen nicht mehr oder nur stark eingeschränkt vorhanden. Außerdem ist das Änderungsgebiet durch Lärmimmissionen der umgebenden Straßen und vom Gewerbelärm der umgebenden Gewerbebetriebe belastet sowie von Geruchsemissionen der benachbarten Firma DuPont de Nemours. Des Weiteren befindet sich der westliche Teil des ehemaligen DLB-Geländes im Achtungsabstandsbereich eines Seveso-III-Betriebes.

Insgesamt sieben der im Änderungsgebiet festgestellten Vogelarten sind planungsrelevant (besonders / streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es wurden darüber hinaus zwei Fledermausarten und eine Heuschreckenart kartiert, die streng bzw. besonders geschützt sind (nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG). Es wurden keine gefährdeten Pflanzenarten der Roten Listen und /oder besonders und streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen (nach § 7 (2) Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG). Biotope mit hoher Wertigkeit (waldartige Gehölzbestände, Sukzessionsgehölze heimischer Arten, Baumgruppen aus großen Bäumen heimischer Arten) kommen kleinflächig vor. Biotope mittlerer Wertigkeit (ältere geschlossene Ruderalfluren, grünlandähnliche Gesellschaften trockener Standorte, Sukzessionsgehölze mit Gehölzjungwuchs heimischer Arten) liegen vor allem im Bereich der offenen Brachflächen und an den Rändern des Änderungsgebietes.

Durch die Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche wird ein geringerer Bebauungs- und Versiegelungsgrad plane-

risch vorbereitet. Dadurch wird der Anteil von unversiegelter Freifläche zukünftig höher sein als bei der bisherigen Planung, sodass sich natürliche Funktionen der Schutzgüter zum Teil wieder einstellen können.

Die gemischten Bauflächen (Fläche 1 und 3), die nördlich und südlich der geplante Wohnbaufläche (Fläche 2) vorgesehen sind, dienen u.a. dem Lärmschutz zu den angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Durch diese differenzierte Bauflächendarstellung wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen, der eine Nutzungsgliederung in der Reihenfolge zunehmender Immissionsempfindlichkeit vorsieht. In der verbindlichen Bauleitplanung sind darüber hinaus Lärmpegelbereiche und aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die o.g. Seveso-III-Problematik in Zusammenhang mit der Änderung in gemischte Baufläche kann und muss auf Bebauungsplanebene durch Festsetzung von gewerblicher Nutzung im Achtungsabstand und Wohnbaunutzung außerhalb des Achtungsabstandes gelöst werden.

Zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der durch die Planänderung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sind außerdem weitere Maßnahmen zu ergreifen. So soll beispielsweise mit der Festsetzung folgender CEF-Maßnahme für den Flussregenpfeifer das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG verhindert werden: Herstellung einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche auf zwei Teilflächen innerhalb der Ausgleichsfläche M3.2 des Bebauungsplans Nr. 92 "Gehespitz- Gelände".

Laut Vorschlag des Gutachters kann die bestehende Geruchsbelastung durch die Firma Dupont de Nemours durch eine Erhöhung der Schornsteine der Firma auf 24 m über Umgebungsniveau bewältigt werden [13].

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

Die Stadt Neu-Isenburg liegt zum großen Teil im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt und ist zudem von großen Waldflächen umgeben. Dadurch kommt der Innenentwicklung auf Brachflächen und der Nachverdichtung eine große Bedeutung zu. Der Änderungsbereich, eine große, überwiegend brachliegende Fläche, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und stellt daher ein großes Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Stadt dar. Weitere Entwicklungsflächen stehen für die Wohn- und gemischte Nutzung nur noch im Gebiet „Birkengewann“ (ca. 11,9 ha) am östlichen Rand des Stadtteils Neu-Isenburg zur Verfügung. Die beschränkten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Neu-Isenburg werden durch das „Stadtquartier Süd“ in Teilen kompensiert.

Auch um das südliche Stadtgebiet aufzuwerten und weitere bauliche Missstände zu vermeiden, ist die Umplanung des seit Jahren brachliegenden Gebiets notwendig.

Da es sich um eine Konversionsfläche handelt, bedarf es keiner Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Damit entspricht die Planung der landesplanerische Zielsetzung einer Innen- vor Außenentwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Die Umwandlung von brachliegenden Gewerbeflächen in Wohn- und gemischte Bauflächen erscheint vor dem Hintergrund der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet, dem auch die Stadt Neu-Isenburg ausgesetzt ist, sinnvoll. Mit der Planung des „Stadtquartiers Süd“ soll auf diese Nachfrage in der Stadt sowie in der Region angemessen reagiert und rund 500 bis 580 Wohnungen für ca. 950 bis 1000 Einwohner geschaffen werden. Mit der Erstellung von Mehrfamilienwohngebäuden in zentraler Lage unweit des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt soll darüber hinaus der Anteil dieser in Neu-Isenburg unterrepräsentierten Art des Wohnens erhöht werden.

Der damit einhergehende Verlust von gewerblichen Bauflächen ist vertretbar, da die Stadt über eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte im Vergleich zu allen Kommunen im Kreis Offenbach verfügt. Die geplante Umnutzung von ca. 7,3 ha gewerbliche Baufläche (mit dem

gewerblichen Anteil in der gemischten Baufläche) im Bereich „Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände“ wird zum Teil durch die Darstellung von ca. 6,8 ha Gemischte Baufläche, mit einem gewerblichen Anteil von 3,4 ha, kompensiert. Dem entstehenden negativen Saldo von ca. 3,9 ha stehen im Stadtgebiet, laut Aussage der Stadt Neu-Isenburg, ca. 7,2 ha gewerbliche Entwicklungsflächen gegenüber. Eine gewerblichen Entwicklung ist damit ausreichend gesichert.

Die städtebauliche Konzeption des Rahmenplans Stadtquartier Süd von 2014 [1] sieht als Konfliktbewältigung zu den Lärm- und Geruchsimmissionen der Firma DuPont zum Schutz der auf der Westseite geplanten Wohnbebauung die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Ostseite in direkter Nachbarschaft zur Firma DuPont vor. Dies ist auch in den Vorplanungen zum Bebauungsplan so ausgearbeitet. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet, welches außerhalb des Änderungsgebietes dieser RPS/RegFNP-Änderung liegt, sollen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sein. Bereits im Rahmenplan sind die verschiedenen Varianten dieser zur Konfliktbewältigung erforderlichen Lärmschutzbebauung durchgespielt worden. Schalltechnisch wurde dabei eine erforderliche Gebäudehöhe für die Lärmschutzbebauung von 14 - 15 m Höhe bestimmt. Dies berücksichtigt die vorhandenen Gewerbegebäude und emittierenden Anlagen sowie Betriebsverkehre der Firma DuPont. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an der östlichen Grundstücksgrenze der künftigen Wohnbaufläche die Immissionswerte für Wohnen nach DIN 18005 eingehalten werden können. Derzeit wird in Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs, auch im Hinblick zu den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, ein Baukonzept mit einer 4 - 5 geschossigen Bürohausbebauung verfolgt und vertieft untersucht. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss soll als Garage sowohl für die gewerbliche und die westlich angrenzende Wohnbebauung dienen. Da derzeit noch keine belastbaren gutachterlichen Untersuchungen zu den Lärmimmissionen der Firma DuPont vorliegen, muß dieser Konflikt im weiteren Verfahren geklärt werden. Es ist geplant, nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg über den Bebauungsplan-Vorentwurf, das „Stadtquartier Süd“ in einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP) nach festgelegten Bauabschnitten zu entwickeln. In den VEP werden detaillierte Festlegungen zur Bauabfolge getroffen, in denen sichergestellt wird, dass die Lärmschutzbebauung vor einer Wohnbebauung realisiert wird.

Der Bereich des ehemaligen DLB-Geländes soll nach Aussagen der Stadt Neu-Isenburg in zwei Planbereiche aufgeteilt werden. Im westlichen Grundstücksbereich soll ein Teil der vorhandenen gewerblichen Gebäude des ehemaligen Betriebs hofs der Stadt erhalten und weiter gewerblich genutzt werden. Alle anderen Gebäude in diesem Bereich sollen abgebrochen werden. Nach Nordwesten soll die gewerbliche Nutzung bis zur Südgrenze der Bürohausnutzung Hugenottenallee 167 mit einer neuen 2-geschossigen Bebauung ergänzt werden. Im östlichen Grundstücksbereich sind zwei 4 - 5 geschossige Gebäude mit gemischten Nutzungen geplant (gewerbliche Büro- und Serviceflächen in den unteren Geschossen und Wohnen, sogenanntes Businesswohnen/ Boardinghouse, in den oberen Geschossen sowie ein 2-geschossiges Gebäude mit Tagungsräumen und Restaurant etc.). Der westliche und der östliche Bereich des DLB-Geländes werden durch die neue private Erschließungsstraße getrennt. Langfristig besteht damit die Option, die private Erschließungsstraße nach Süden bis zur Rathenaustraße zu verlängern, da der Investor auch Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57b für das ehemalige DLB-Gelände soll für die bestehenden und verbleibenden gewerblichen Nutzungen über die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten, in denen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, und Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln sichergestellt werden, dass die Grenzwerte für das Mischgebiet nach DIN 18005 eingehalten werden. In direkter Nachbarschaft befindet sich an der Westgrenze des DLB-Geländes der Seveso-III-Betrieb Wolfgang H. Jäger Metallveredelungs GmbH. Der Betrieb wurde im Zuge der Vorplanung begutachtet [8].

Mit dem RP Darmstadt, Abteilung Immissionsschutz, wurden zur Konfliktbewältigung von Wohnen und Gewerbe in der Nachbarschaft des Seveso-III-Betriebs am 15.09.2014 und am 22.10.2014 zwei Gespräche geführt. Gegen eine Wohnbebauung, die außerhalb des ermittelten Achtungsabstands vom 65 m zum Seveso-III-Betrieb Jäger liegt, bestehen keine Vorbehalte. Für die innerhalb des Achtungskreises geplanten gewerblichen Nutzungen gibt es Einschränkungen, die nach Angaben der Stadt im weiteren Bebauungsplanverfahren gelöst und durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden müssen.

Durch den geplanten Endhaltepunkt der Regionaltangente West (RTW) direkt nördlich angrenzend an das „Stadtquartier Süd“, ist der Änderungsbereich zukünftig sehr gut an die Region angebunden. Die Haltestelle wird fußläufig für die zukünftigen Bewohner erreichbar sein.

An dem geplanten Quartiersplatz ist vorgesehen, ein Einzelhandelsvorhaben anzusiedeln. Diese Ansiedlung sorgt für eine verbrauchernahe Versorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt wird sich die Nahversorgungssituation sowohl für das geplante Quartier als auch für die bestehenden angrenzenden Wohngebiete verbessern. Der Standort ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, der anschließenden Wohngebiete und des Anschlusses an den ÖPNV als integriert anzusehen. In einer Verträglichkeitsstudie [14] wird der Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort und bei einer Größe von bis zu 2000 qm Verkaufsfläche ohne städtebauliche oder raumordnerisch relevante Beeinträchtigungen bewertet.

Die im Norden des Änderungsbereichs dargestellte Weißfläche Nr. 41 mit ca. 2,0 ha wurde von der Genehmigung des RPS/RegFNP 2010 vom 17.10.2011 ausgenommen und war auch nicht Bestandteil des Ergänzungsverfahrens im Jahr 2012, da die Planungen der Stadt Neu-Isenburg und der Rahmenplan-Prozess noch nicht weit genug fortgeschritten waren. Entstanden ist die Weißfläche durch Änderung der Planvorhaben der Stadt nach der Offenlage des RPS/RegFNP 2010. Im jetzt vorliegenden 1. Änderungsverfahren der Stadt Neu-Isenburg wird diese Weißfläche Nr. 41 überplant und in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche geändert.

### **Flächenausgleich**

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **A 9. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Nachdem die jahrzehntelange industrielle Nutzung zwischen Carl-Ulrich-Straße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee weitgehend aufgegeben wurde, will die Stadt Neu-Isenburg diesen Bereich nun stadtplanerisch neu ordnen und zukunftsorientiert entwickeln. Dazu wurde im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Rahmenplan "Stadtquartier Süd" als sonstige städtebauliche Planung beschlossen. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung von Wohnen und Arbeiten mit ergänzenden Infrastrukturangeboten in direkter Nähe zum Zentrum von Neu-Isenburg.

Damit die o.g. planerische Neuordnung des Stadtquartiers Süd realisierbar wird, werden im vorliegenden Änderungsverfahren die bisher im RPS/RegFNP 2010 als Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche oder Weißfläche (von der Genehmigung des RPS/RegFNP2010 ausgenommene Fläche) dargestellten Flächen in 'Wohnbaufläche, geplant' bzw. 'Gemischte Baufläche, geplant' geändert.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1, BImSchG § 50, FluLärmG § 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete

- im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

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

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

**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. ..."

**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.

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

### **§ 50 Planung**

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

**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.

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

## **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

## **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

## **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

## **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

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

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Die ca. 11,9 ha große Änderungsfläche liegt derzeit zu etwa 75 % brach. Nur ca. 25 % des Gebietes werden durch Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, versiegelte und unversiegelte Freiflächen sowie Verkehrsflächen genutzt. Bei den brachliegenden Flächen handelt es sich zum größten Teil um Sand- und Schotterflächen im ehemaligen Betriebsbereich der Firma Agfa. Außerdem sind hier die leerstehenden Firmengebäude und die versiegelten Freiflächen der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) sowie der ehemaligen Firma DLB zu nennen.

Grundlage dieses Umweltberichtes sind die unten genannten und im Literaturverzeichnis aufgeführten Gutachten sowie die Daten der Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain.

### Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Zwei Drittel des Änderungsgebietes, nämlich der nördliche Teil, liegt im "Siedlungsbeschränkungsgebiet". Da es sich um eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme innerhalb des Siedlungsbestandes handelt, bleibt das Vorhaben von dieser Regelung jedoch unberührt.

Das Änderungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Schleussnerstraße, der Hugenottenallee und der Frankfurter Straße belastet. Verwertbare Daten zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich des Verkehrslärms liegen derzeit noch nicht vor. Ein Gutachten zum Straßenverkehrslärm wird von der Stadt Neu-Isenburg beauftragt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Einwirkungen von Gewerbelärm auf das Änderungsgebiet gehen von folgenden umgebenden Nutzungen aus: ehemaliger Güterbahnhof im Norden; Fa. Bleier & Voss Chemie OHG, Schleussnerstraße 4; Fa. DuPont de Nemours (Deutschland) GmbH an der Frankfurter Straße; Bauzentrum Netzband GmbH, Hugenottenallee 170; Gewerbegebiete südlich der Hugenottenallee und der Dornhofstraße [2]. Verwertbare Daten zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation hinsichtlich des Gewerbelärms liegen derzeit noch nicht vor. Ein Lärmgutachten zum Gewerbelärm wurde von der Stadt Neu-Isenburg und dem Projektentwickler beauftragt und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt (Gebäudestellungen und Höhen).

Bei der Herstellung von Druckplatten durch die Firma DuPont de Nemours entstehen Lösemittelemissionen, die über ein Abluftgebläse an die Umgebung freigesetzt werden. Daher wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle (2015) [13] ein Geruchsgutachten erstellt, das den Belästigungsgrad durch Gerüche gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von "Geruchsstunden" beurteilt. Eine „Geruchsstunde“ liegt vor, wenn anlagentypischer Geruch während mindestens 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird. Das Geruchsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Die derzeitigen Geruchsemissionen wurden messtechnisch nach DIN EN 13725 ermittelt und auf die erlaubte Kapazität der Firma DuPont de Nemours hochgerechnet. Die Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass bei den derzeitigen Schornsteinhöhen eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 19 % im direkt angrenzenden geplanten Gewerbegebiet zu erwarten ist. Der für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 % wird somit überschritten. In den für Wohnzwecke ausgewiesenen Bereichen beträgt der Maximalwert 11 %, so dass der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % ebenfalls überschritten wird. Durch eine Erhöhung der Schornsteine auf 24 m über Umgebungsniveau und einer Emissionsminderung um 50 % kann im geplanten Gewerbegebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 5 %, im westlich daran anschließenden Wohngebiet von maximal 4 % erreicht werden. Damit könnten die Immissionswerte unterschritten und auch der Vorsorgewert der GIRL von 6 % eingehalten werden.

Der westliche Teil des ehemaligen DLB-Geländes liegt im Achtungsabstandsbereich eines Seveso-III-Betriebes. Es handelt sich um die Firma Wolfgang H. Jäger Metallveredelungs GmbH, einen Galvanikbetrieb, der auf Grund des Vorhandenseins von giftigen und sehr giftigen Stoffen den Grundpflichten der Störfall-Verordnung (StörfallV) unterliegt. Gemäß Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie sind (zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) zwischen Betrieben, die der Seveso-III-Richtlinie bzw. StörfallV unterliegen, und schutzbedürftigen Gebieten langfristig angemessene Abstände sicherzustellen. Diese Anforderung wurde in Deutschland im Wesentlichen in § 50 BImSchG festgeschrieben. Zu den schutzbedürftigen Gebieten zählen u.a. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete. In östlicher Nachbarschaft zum Betriebsbereich der Firma Jäger befindet sich das ehemalige DLB-Gelände, für das die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 in eine gemischte Baufläche geändert werden soll. Dadurch wäre auf 50 % der Fläche zukünftig Wohnbebauung möglich. In einem Gutachten des TÜV Darmstadt (2014) [8] wurde der Mindestabstand von 65 m zur Produktionshalle des Betriebes gemäß § 50 BImSchG

festgelegt. In diesem Achtungsabstandsbereich dürfen die Gebäude nur gewerblich und nicht öffentlich genutzt werden. Außerhalb dieses Bereichs sind alle Nutzungen zulässig.

### Tiere, Pflanzen und Biotope

Im Auftrag der Stadt Neu Isenburg wurde für den Rahmenplan Stadtquartier Süd (mit ehemaligem DLB-Gelände, ohne Flurstücke 4/200, 4/215 und 4/216) eine Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Jestaedt + Partner, Mainz 2014) [3] durchgeführt. Diesem Gutachten sind die folgenden Informationen entnommen.

#### a) Tiere

Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen zu den relevanten Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken (Büro für Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, 2014) [4] können wie folgt zusammengefasst werden:

##### *Tierartengruppen Vögel*

Im Änderungsgebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten kartiert, von denen 13 Arten als Brutvögel und fünf Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Insgesamt sieben Arten sind planungsrelevant (besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1

BNatSchG): Mäusebussard und Grünspecht (beide als Nahrungsgast); Flussregenpfeifer, Girlitz, Stieglitz, Haussperling und Mauersegler (alle als Brutvögel).

Diese Brutvögel weisen außerdem in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

##### *Tierartengruppe Fledermäuse*

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Fledermausarten ermittelt: Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus. Sie nutzen das Gebiet als Jagdrevier. Alle Fledermäuse sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie.

##### *Tierartengruppe Reptilien und Amphibien*

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien- oder Amphibienarten festgestellt.

##### *Tierartengruppe Tagfalter*

Insgesamt wurden neun Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet kartiert. Als besondere Artvorkommen sind die Tagfalterarten Schwalbenschwanz und Kurzschwänziger Bläuling (Vornachlisten der Roten Listen Deutschlands bzw. Hessens) nachgewiesen.

##### *Tierartengruppe Heuschrecken*

Erfasst wurden insgesamt 13 Heuschreckenarten. Streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt. Als besonders geschützte Art nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke beobachtet, außerdem die nach der Roten Liste Hessen gefährdeten Arten Weinhähnchen und Wiesen-Grashüpfer.

#### b) Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet konnten keine gefährdeten Pflanzenarten der Roten Listen und / oder nach § 7 (2) Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

#### c) Biotope

Die Bestandssituation der Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde aufgrund von Ortsbegehungen und Kartierungen in der Vegetationsperiode des Jahres 2014 (Büro für Raum- und Umweltplanung Jestaedt + Partner, Mainz 2014) [3] ermittelt und beschrieben und wird hier zusammengefasst wiedergegeben:

Der östliche Teil (ehemaliges Gelände der Fa. Agfa) und der südwestliche Teil des Änderungsgebietes (ehemaliges DLB-Gelände) besteht aus vegetationsarmen oder -freien Sand- und Schotterflächen, die aufgrund der ehemaligen Nutzung verfestigt oder verdichtet sind, sowie aus Bereichen mit unterschiedlich dichten, kurzlebigen oder ausdauernden Ruderafflu-

ren. Ein weiterer großer Teil des Änderungsbereich besteht aus versiegelten Flächen und Gebäudeflächen, die überwiegend ungenutzt sind bzw. leer stehen. Nur an der Spessartstraße und im südwestlichen Abschnitt der Hugenottenallee sind genutzte Wohn- und Gewerbegebäude mit versiegelten Freiflächen und stellenweise mit kleinen strukturarmen Hausgärten vorhanden. Waldartige Gehölzbestände finden sich an der Hugenottenallee (alter Eichenmischbestand mit weiteren heimischen Baumarten; Relikt eines früher im Gebiet vorhandenen Waldbestandes) und an der Spessartstraße (flächige Sukzessionsgehölze mit Gehölzjungwuchs heimischer Arten). Schmale streifenförmige Sukzessionsgehölze heimischer und nicht heimischer Arten wurden auf dem ehemaligen DLB-Gelände kartiert. Entlang der Hugenottenallee (nördliche Straßenseite) sowie südlich der Gebäude der ehemaligen BfB befinden sich markante Baumgruppen aus großen Bäumen heimischer Arten (alten Eichen und Buchen, beigemischt sind jüngere Birken) mit einem Unterwuchs aus relativ artenarmen Grasfluren. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlage westlich der Gebäude der ehemaligen BfB sowie südlich der Gebäude haben sich grünlandähnliche Gesellschaften trockener Standorte etabliert.

Im Gutachten [3] wird eine Bewertung der oben beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen anhand einer fünfstufigen Wertskala (sehr hoch, hoch, mittel, gering und sehr gering) vorgenommen.

Ergebnis: Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte, besonders hochwertige Biotoptypen (Wertstufe 5: sehr hoch) kommen im Plangebiet nicht vor. Einen hohen Biotopwert (Wertstufe 4: hoch) haben die o.g. waldartigen Gehölzbestände, die Sukzessionsgehölze heimischer Arten sowie die markanten Baumgruppen aus großen Bäumen heimischer Arten. Sie haben eine hohe oder sehr hohe Empfindlichkeit bei geringer bis fehlender Ersetzbarkeit (lange bis sehr lange Regenerationszeiten). Eine mittlere Wertigkeit (Wertstufe 3: mittel) weisen die älteren geschlossenen Ruderalfluren in der Mitte und am Rand des ehemaligen Agfa-Geländes auf, die grünlandähnlichen Gesellschaften trockener Standorte südlich und westlich der Gebäude der ehemaligen BfB sowie die flächigen Sukzessionsgehölze mit Gehölzjungwuchs heimischer Arten an der Spessartstraße auf. Diese Biotoptypen sind noch relativ weit verbreitet und nicht gefährdet. Ihre aktuelle Bedeutung liegt in ihrem Strukturereichtum oder in ihrer Habitatfunktion. Alle weiteren Flächen weisen weit verbreitete oder artenarme Biotoptypen auf, die nur eine geringe bis sehr geringe Biotopbedeutung haben (Wertstufe 2: gering und Wertstufe 1: sehr gering) und hier nicht weiter erläutert werden.

Die Stadt Neu-Isenburg verfügt über eine "Satzung zum Schutz von Grünbeständen" (vom 05.02.2003), die besagt, dass Laubbäume oder Baumgruppen mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) nur nach vorheriger Genehmigung gefällt werden dürfen. Im Änderungsgebiet sind neben dem 700 m<sup>2</sup> großen Eichenmischbestand 28 Einzelbäume bzw. Baumgruppen (überwiegend standortgerechte Arten) gemäß dieser Satzung geschützt [2].

### Geologie und Boden

Das Änderungsgebiet liegt geologisch gesehen am Ostrand des nördlichen Oberrheingrabens im Übergang zum Frankfurter Horst. Während im nördlichen Oberrheingraben pliozäne Sande, Kiese und Tone den Untergrund prägen, bestimmen im Frankfurter Horst miozäner Kalkstein und Mergel die geologischen Schichten.

Die aus umgelagerten Terrassensedimenten des Mains hervorgegangenen Böden sind anthropogen überformt und haben einen hohen technogenen Anteil. Etwa 30 % des Änderungsgebietes ist überbaut und versiegelt. Der Großteil der heute offenen Böden ist stark verdichtet. Aufgrund der anthropogenen Überformung haben die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen (wie Puffer-, Filter-, natürliche Ertragsfunktion oder Lebensraumfunktion) weitgehend verloren. Das Gelände ist nahezu eben und auf liegt 120 bis 125 Meter ü. NN.

Nach Aufgabe der Nutzungen im Stadtquartier Süd und auf dem DLB-Gelände waren Bodenkontaminationen zu vermuten. Daher wurden in den Jahren 2013 (Pöyry Deutschland

GmbH) und 2015 (WPW Geoconsult Südwest GmbH) auf dem Gelände der ehemaligen BfB kontaminationsverdächtige Flächen erfasst und bewertet [9]. Auf allen untersuchten Flächen wurde kein Kontaminationsverdacht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge künftiger Erdarbeiten kleinräumige Verunreinigungen auftreten können. Auf dem ehemaligen Agfa-Gelände wurde auf sieben Flächen Bodensanierungen durchgeführt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH). Die Grenzwerte der Sanierungszielwerte wurden nach der Sanierung eingehalten. Auch für das ehemalige DLB-Gelände wurde eine orientierende altlastentechnische Untersuchung durchgeführt (Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt 2014) [11]. Diese ergab keine Überschreitung der Beurteilungs- und Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Handbuch Altlasten des HLUg. Die genannten Flächen werden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als altlastenfrei geführt.

#### Wasser

Still- oder Fließgewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 20 Metern unter Geländeoberkante. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel bis groß (Porengrundwasserleiter), die Grundwasserergiebigkeit hoch (>15 - 30 l/s)

Das gesamte Änderungsgebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Nr. 438-004 der Stadtwerke Neu-Isenburg und in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwald WW Frankfurt am Main Nr. 412-004.

#### Klima und Luft

Die vorherrschende Windrichtung ist Süd bis Südwest (Winde sind häufig mit Starkwindereignissen verbunden), die zweite Hauptwindrichtung ist Nord-Nordost (mit eher geringeren Windgeschwindigkeiten). Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit beträgt 3,4 m/s. Einflüsse durch lokale Windsysteme (hier: Kaltluftabflüsse) liegen für das Beurteilungsgebiet nicht in ausgeprägter Form vor [13]. Das gesamte Änderungsgebiet ist klimatisch innerstädtisch geprägt und weist ebenso wie andere Innenstadtbereiche im Rhein-Main-Gebiet eine sehr hohe bioklimatische Belastung auf (> 27,5 - 30 Wärmebelastungstage / Jahr). Die durchschnittliche Stickstoffdioxidbelastung der Luft ist mittel bis hoch (NO<sub>2</sub>-Konzentration im Jahresmittel 2009 - 2013: 38,5 - 42,2 µg/m<sup>3</sup>).

#### Landschaft

Das umgebende Stadtbild ist im Süden und Osten des Änderungsgebietes durch Gewerbeflächen, im Westen durch Wohnbauflächen mit mehrgeschossigen Wohnblocks und im Norden durch eine Nutzungsmischung aus Verkehrs- und Gewerbeflächen charakterisiert.

Das Änderungsgebiet wird im westlichen Teil als Wohnstandort genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen. Die meisten Gebäude stehen seit Jahren leer oder sind inzwischen abgerissen. Die abgeräumten Flächen haben sich zu Brachflächen mit Sand- und Schotterbereichen entwickelt oder sind von lückigen bis geschlossenen Ruderalfluren bewachsen. Strukturgebende Gehölze befinden sich vorwiegend zerstreut in den südwestlichen Randbereichen des Änderungsgebietes.

Das Landschaftsbild ist städtisch geprägt und wenig vielfältig und ohne raumbildende Strukturen. Das Änderungsgebiet ist derzeit nicht frei zugänglich und kann daher nicht für die Naherholung genutzt werden.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsgebiet sind keine Kulturdenkmäler i.S.d. Denkmalschutzgesetzes Hessen (DSchG) bekannt.

Eine Hauptwasserleitung mit überörtlicher Bedeutung quert das Änderungsgebiet zentral in West- Ost-Richtung.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Für den Bereich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Weißfläche gibt es keine Planungsaussage, sodass keine Umweltauswirkungen prognostiziert werden können (Fläche 1 und 2).

#### **Fläche 1**

Für den Teil der Fläche 1, für den gemischte Baufläche, Bestand dargestellt ist, sind Umweltauswirkungen auf den Boden möglich (Überbauung, Versiegelung, Bodenabtrag oder -auftrag, Umlagerung, Vermischung und Verdichtung), die jedoch nicht erheblich sind, da es sich akutell um bereits stark anthropogen veränderte, versiegelte oder um bereits überbaute Böden handelt. Da die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren sind, sind für die Schutzgüter Boden und Wasser keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche 1 hat derzeit keine kleinklimatischen Funktionen und keine Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung. Daher sind bei Nutzung als gemischte Baufläche keine negativen Auswirkungen für diese Schutzgüter zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope entstehen durch die bisherige Planung erhebliche Auswirkungen für den Mauersegler, da durch Abriss bzw. Nachnutzung der Gebäude des ehemaligen BfB die Brutplätze entfallen würden. Die grünlandähnlichen Gesellschaften trockener Standorte westlich der Gebäude der ehemaligen BfB, die eine mittlere Wertigkeit aufweisen, könnten beseitigt werden.

#### **Fläche 2**

Da für Fläche 2 ebenso wie für Fläche 1 im RPS/RegFNP 2010 gewerbliche Baufläche dargestellt ist, gelten die o.g. Ausführungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Landschaft entsprechend.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope entstehen durch die Darstellung Gewerbliche Baufläche, Bestand auch auf Fläche 2 erhebliche Auswirkungen zum einen für die Mauersegler, dessen Brutplätze durch Abriss bzw. Nachnutzung der Gebäude des ehemaligen BfB die Brutplätze entfallen würden. Zum anderen würden die Flussregenpfeifer ihre Lebensräume (v.a. Brutplätze) verlieren. Der waldartige Gehölzbestand an der Hugenottenallee (alter Eichenmischbestand mit weiteren heimischen Baumarten), der einen hohen Biotopwert aufweist, könnte beseitigt werden ebenso wie die grünlandähnlichen Gesellschaften trockener Standorte westlich der Gebäude der ehemaligen BfB, die älteren geschlossenen Ruderalfluren in der Mitte des ehemaligen Agfa-Geländes sowie die flächigen Sukzessionsgehölze mit Gehölzjungwuchs heimischer Arten an der Spessartstraße, die alle eine mittlere Wertigkeit haben.

#### **Fläche 3**

Durch die bisherige Planung von gewerblicher Baufläche, Bestand sind bezogen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit negative Umweltauswirkungen durch Gewerbe-, Straßenverkehrslärm und Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Auch die lufthygienische und bereits belastete bioklimatische Situation würde sich bei einer gewerblichen Bebauung weiter verschlechtern.

Für das Schutzgut Boden sind Umweltauswirkungen durch großflächige Überbauung, Versiegelung, Bodenabtrag oder -auftrag usw. möglich. Da es sich jedoch akutell um bereits stark anthropogen veränderte, versiegelte oder um bereits überbaute Böden handelt, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden nicht zu erwarten. Da die natürlichen Boden-

funktionen weitgehend verloren sind, sind auch für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist von einem erhöhten, unverzögerten Abfluss von Niederschlagswasser von den möglichen Gewerbehallen und versiegelten Flächen auszugehen (Belastung der Vorfluter).

Für Tiere, Pflanzen und Biotope würden folgende erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung eintreten: Die Lebensräume des Flussregenpfeifers, des Stieglitzes und des Grünspechtes würden entfallen. Die entlang des südlichen Abschnitts der Hugenottenallee gelegenen und auf dem ehemaligen DLB-Gelände befindlichen markanten Baumgruppen aus großen Bäumen heimischer Arten mit einem hohen Biotopwert würden ebenso entfallen wie die älteren geschlossenen Ruderalfluren am Rand des ehemaligen Agfa-Geländes und südlich der BfB-Gebäude, die eine mittlere Wertigkeit aufweisen.

## **Auswirkungen der Planänderung**

### **Fläche 1**

Für den Bereich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Weißfläche gab es bisher keine Planungsaussage, sodass keine Umweltauswirkungen prognostiziert werden können. Da im Bereich der gemischten Baufläche nur die Darstellung Bestand in Planung geändert wird, ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen als diejenigen, die bereits bei den Auswirkungen der bisherigen Planung beschrieben wurden.

### **Flächen 2 und 3**

Aufgrund der Planänderungen in den Flächen 2 und 3 wird die Voraussetzung geschaffen, dass sich die Umweltsituation gegenüber der bisherigen Planung in folgenden Punkten verbessert:

Durch die Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche (Fläche 2) und gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche (Fläche 3) wird ein geringerer Bebauungs- und Versiegelungsgrad planerisch vorbereitet. Daher treffen die Umweltauswirkungen, die für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima bei den o.g. Auswirkungen der bisherigen Planung für die Flächen 2 und 3 beschrieben wurden, zwar gleichfalls zu, jedoch in geringerer Intensität. Der Anteil von unversiegelter Freifläche wird jeweils höher sein als bei der bisherigen Planung, sodass sich hier die natürliche Funktionen wie Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wieder entwickeln können, bestehende Gehölzstrukturen erhalten, Lebensräume für Tiere und Pflanzen neu geschaffen werden können sowie die Aufenthaltsqualität für den Menschen erhöht wird.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die Lärm- und Geruchsproblematik zu lösen. Weitere Gutachten zum Lärm wurden bereits von der Stadt und dem Projektentwickler beauftragt und deren Ergebnisse sollen Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden. Desweiteren finden zur Zeit Verhandlungen zwischen der Stadt und der Firma DuPont de Nemours zur Schornsteinerhöhung und Emmissionsminderung statt, um die Geruchsproblematik zu lösen.

Für Fläche 3 gilt zusätzlich folgendes:

Der westliche Bereich des ehemaligen DLB-Geländes liegt im Seveso-Achtungsabstandsbereich von 65 m zur Produktionshalle des Galvanikbetriebes Jäger. Da aufgrund der Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche hier zukünftig auf 50 % der Fläche Wohnbebauung möglich wäre, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, dass im Achtungsabstandsbereich nur gewerblich und nicht öffentlich genutzte Gebäude errichtet werden dürfen. Nur dann sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu gewährleisten.

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**



Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und Biotope sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, sodass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Hierzu zählen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes (z.Bsp. Gebäudestellungen und -höhe)
- Geruchsmindernde Maßnahmen (z.Bsp. Schornsteinerhöhungen und Emissionsminderungen)
- Einhaltung von entsprechenden Schutzabständen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Erhalt von gemäß der städtischen Satzung zum Schutz der Grünbestände geschützten Bäumen bzw. Baumgruppen
- Festsetzung von neu zu pflanzende Einzelbäumen im öffentlichen Straßen- und Freiraum, die laut Satzung zum Schutz von Grünbeständen der Stadt Neu-Isenburg zu ersetzen sind
- Fassaden- und extensive Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, u.a. um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Anbringen von Nisthilfen für Vogelarten
- Festsetzungen und vorlaufende Umsetzung von CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) (betrifft hier den Flussregenpfeifer)
- Prüfung auf Fledermausvorkommen vor Gebäudeabriss
- Festsetzung von zeitlichen Beschränkungen der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison (Rodungen von Gehölzen und Gebäudeabriss i.d.R. im Winterhalbjahr, d.h. vom 01.10. bis 28./29.02., zumindest jedoch außerhalb der Brutzeit der jeweiligen Vogelart)
- ökologische Baubegleitung bzw. Abstimmung mit faunistischen Sachverständigen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrünung von Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Festsetzung von heimischen Arten für alle Pflanzmaßnahmen
- Berücksichtigung der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung
- Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet
- Festsetzung zur unverzüglichen Anzeige bei Bodendenkmalsfunden bei der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Festsetzung zur unverzüglichen Meldung bei der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wenn sich bei Erdarbeiten Kenntnisse ergeben, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Weiterführung der gewerblichen Nutzung und der Mischbaunutzung entsprechend den derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wäre prinzipiell möglich. In den bestehenden Gewerbegebieten in Neu-Isenburg gibt es jedoch noch ausreichend Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzungen. Hingegen wird Wohnraum in Neu-Isenburg wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet dringend nachgefragt, sodass in diesem Bereich Handlungsbedarf besteht. Im RPS/RegFNP 2010 sind für Neu-Isenburg außer der geplanten Wohnbaufläche "Birkengewann" im Osten der Kernstadt, die derzeit entwickelt wird, keine weiteren Wohnbauflächenreserven dargestellt. Mit der Umnutzung eines Teils des „Rahmenplan Stadtquartier Süd“ für Wohnzwecke reagiert die Stadt auf die o.g. hohe Nachfrage. Anderweitige Flächen in vergleichbarer zentraler Lage und Größe sind für die Schaffung von Wohnraum nicht vorhanden.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der

RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Bei dem ca. 11,9 ha großen Änderungsgebiet handelt es sich zu ca. 75 % um eine brach liegende Konversionsfläche. Da die Böden hier überwiegend verdichtet, versiegelt oder bebaut sind, können die natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes nicht mehr oder nur stark eingeschränkt erfüllt werden. Die übrigen 25 % des Gebietes werden durch Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung sowie Verkehrsflächen genutzt.

Das gesamte Änderungsgebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen der umgebenden Straßen und Gewerbebetriebe belastet sowie von Geruchsemissionen der benachbarten Firma DuPont de Nemours. Der westliche Teil des ehemaligen DLB-Geländes liegt im Achtungsabstandsbereich eines Seveso-III-Betriebes.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biotope wurden insgesamt sieben planungsrelevante Vogelarten, zwei Fledermausarten und eine Heuschreckenart festgestellt. Gefährdete Pflanzenarten wurden nicht kartiert. Biotope mit hoher Wertigkeit (waldartige Gehölzbestände, Sukzessionsgehölze heimischer Arten, Baumgruppen aus großen Bäumen heimischer Arten) kommen kleinflächig vor. Biotope mittlerer Wertigkeit (ältere geschlossenen Ruderalfluren, grünlandähnlichen Gesellschaften trockener Standorte, Sukzessionsgehölze mit Gehölzjungwuchs heimischer Arten) liegen vor allem im Bereich der offenen Brachflächen und an den Rändern des Änderungsgebietes.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die bisher im RPS/RegFNP 2010 als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder Weißfläche dargestellten Flächen in 'Wohnbaufläche, geplant' bzw. 'Gemischte Baufläche, geplant' geändert. Dabei liegen die gemischten Bauflächen nördlich und südlich der geplanten Wohnbaufläche und bilden so einen Schutz vor den Emissionen der sich anschließenden gewerblichen Bauflächen (Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG).

Durch die Änderung wird ein geringerer Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Planung vorbereitet. Aufgrund des zukünftig höheren Anteils unversiegelter Freifläche, ist eine Verringerung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft zu prognostizieren.

Die o.g. Seveso-III-Problematik kann auf Bebauungsplanebene durch Festsetzung von gewerblicher Nutzung im Achtungsabstand und Wohnbaunutzung außerhalb des Achtungsabstandes bewältigt werden. Im Bebauungsplan ist weiterhin eine CEF-Maßnahme für den Flussregenpfeifer festzusetzen, um das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

Laut Vorschlag des Gutachters kann die bestehende Geruchsbelastung durch die Firma DuPont de Nemours durch eine Erhöhung der Schornsteine der Firma auf 24 m über Umgebungsniveau bewältigt werden [13].

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

## Quellenverzeichnis

- [1] Stadt Neu-Isenburg (Neu-Isenburg, 2014): Rahmenplan Stadtquartier Süd
- [2] Jestaedt + Partner Büro für Raum- und Umweltplanung (Mainz, 2015): Vorentwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Stadt Neu-Isenburg
- [3] Jestaedt + Partner Büro für Raum- und Umweltplanung (Mainz, 2014): Bestandserfassung und -bewertung Schutzgüter Tiere und Pflanzen
- [4] Büro für Landschaftökologie und Zoologie Twelbeck (2014): Faunistische Erhebung in Jestaedt + Partner Büro für Raum- und Umweltplanung (Mainz, 2014): Vorentwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55 "Stadtquartier Süd", Stadt Neu-Isenburg und Bestandserfassung und -bewertung Schutzgüter Tiere und Pflanzen
- [5] Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (Frankfurt/M., 2015): Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg
- [6] BFM Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Wiesbaden, 2010): Gutachterliche Stellungnahme, Abschlussbericht zur Bodensanierung, Rückbau ehem. Agfa-/DuPont-Werksgelände
- [7] BFM Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Wiesbaden, 2010): Gutachterliche Stellungnahme, Ergänzung zum Abschlussbericht zur Bodensanierung, Rückbau ehem. Agfa-/DuPont-Werksgelände
- [8] TÜV Hessen GmbH, Industrie Service - Anlagentechnik (Darmstadt, 2014): Gutachten zum Mindestabstand gemäß § 50 BimSchG zum Betriebsbereich der Wolfgang H. Jäger Metallveredelung GmbH in Neu-Isenburg
- [9] WPW Geoconsult Südwest GmbH (Mannheim, 2015): Orientierende Untersuchung der Phase IIa
- [10] Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (Darmstadt, 2015): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55, „Gewerbegebiet Süd - Bereich zwischen Schleussnerstraße, Hugenottenallee und Frankfurter Straße“, Stadt Neu-Isenburg
- [11] Bodenmechanisches Labor Gumm (Frankfurt/M., 2014): Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten - Ehemaliges Betriebshofgelände der Stadt Neu-Isenburg, Hugenottenallee 169 in 63263 Neu-Isenburg - Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung -
- [12] Bodenmechanisches Labor Gumm (Frankfurt/M., 2014): Umwelt- und abfalltechnisches Gutachten - Ehemaliges Betriebshofgelände der Stadt Neu-Isenburg, Hugenottenallee 169 in 63263 Neu-Isenburg - Ergebnisse der Nachuntersuchung auf Kohlenwasserstoffe im Bereich des Heizöltanks -
- [13] iMA Richter & Röckle (Freiburg, 2015): Bebauungsplan „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg: Gutachten zu den Geruchsimmissionen, verursacht durch die Fa. DuPont de Nemours
- [14] BBE Handelsberatung (Köln/München, 2014): Auswirkungsanalys zur Optimierung eines Nahversorgungsstandortes in Neu-Isenburg

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01553**

**Dokument vom: 07.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03656**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

zu dem o.g. Änderungsverfahren haben wir unsere Stellungnahme mit Schreiben vom 06.07.2016 bereits abgegeben. Diese halten wir weiterhin aufrecht.  
Stellungnahme vom 06.07.2016:  
Wir merken an, dass die Leistungsfähigkeit der weiteren Knotenpunkte im Verlauf der Landesstraße L3117, besonders die Anschlussstelle (AS) Neu-Isenburg zur BAB 661 und Offenbacher Straße (L 3313), gewährleistet sein muss. Es darf kein Rückstau auf die BAB 661 entstehen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist Hessen Mobil zu beteiligen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis bezüglich der Leistungsfähigkeit weiterer Knotenpunkte und der Anschlussstelle Neu-Isenburg zur BAB 661 betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01554**

**Dokument vom: 17.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03684**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 23.05.2016.  
Stellungnahme vom 23.05.2016:  
Siedlungsbeschränkungsgebiet  
Das Plangebiet befindet sich hingegen fast vollständig innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Änderungsbereich wird vollständig vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerischen Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. 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 Gewerbebestandsflächen in Wohn- und gemischten Bauflächen nicht entgegenstehen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01555**

**Dokument vom: 17.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03684**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 23.05.2016.

Stellungnahme vom 23.05.2016:

Bauschutzbereich - Anflugsektor 25L

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar zum größten Teil innerhalb des Anflugsektors 25L von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt 2 von 10 km Halbmesser mit einer zulässigen Höhe, die von 0 m an diesem Ende bis 100 m (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 2 der Start- und Landeflächen von 100 müNN) ansteigt (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 a) LuftVG).

Hindernisinformationbereich (HIB)

Gegen die angestrebte Nutzung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken, sofern in diesem Bereich die Bauwerkshöhe die Grenze von 177,0 m über NN und 30 m über Grund nicht überschreitet. Im Falle Überschreitung der o.g. Grenze informiert gemäß § 18b LuftVG die oberste Luftfahrtbehörde des Landes (HMWEVL) die für die Flugsicherung zuständige Stelle (DFS). Um diese Information sicherzustellen ist es erforderlich, dass der Verfahrensträger der Bauleitplanung bzw. bei konkreten Bauvorhaben die Bauaufsichtsbehörde das HMWEVL entsprechend informiert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis zu den zulässigen Bauwerkshöhen im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt gemäß § 12 LuftVG, innerhalb dessen das Änderungsgebiet "Stadtquartier" liegt, betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Neu-Isenburg zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01556**

**Dokument vom: 18.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03688**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

durch die vorgelegte Planung hier (Regionalplanung der Stadt Neu-Isenburg) wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass das Plangebiet im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West MSSR belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.  
Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und —schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand November 2016.  
Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.  
Der Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West MSSR erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungsanlage (Geogr. Koordinaten (ETRS89) : 50° 02' 11,46" N, 08° 31' 16,99" E).  
Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis zu den zulässigen Bauwerkshöhen im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West MSSR des Verkehrsflughafens Frankfurt, innerhalb dessen das Änderungsgebiet "Stadtquartier" liegt, betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Neu-Isenburg zu beachten.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Dreieich Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung**  
**Gruppe: Gemeinde**

**NEUIS\_001\_B-01559**

**Dokument vom: 28.11.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03697**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die vorliegende Verkehrsprognose (Prognoseplanfall 2025) für den Abschnitt der Frankfurter Straße südlich der Rathenaustraße geht von Mehrbelastungen von +470 KFZ/24h Richtung Süden und +520 Kfz/24h Richtung Norden gegenüber dem Prognosenufall 2025 aus.

Der Prognosenufall (2025) berücksichtigt neben der allgemeinen Veränderung des Verkehrsaufkommens durch die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung auch alle abgesicherten, verkehrsrelevanten Straßeninfrastrukturplanungen in Neu-Isenburg und Umgebung und alle aus heutiger Sicht verkehrsrelevanten städtebaulichen Entwicklungen gemäß der aktuellen Bauleitplanung der Stadt Neu-Isenburg. Vergleicht man den Prognoseplanfall mit der Verkehrsanalyse von 2012 erhöhen sich die Verkehrsbelastungen von insgesamt 24.130 Kfz/24h auf dem o.g. Abschnitt der Frankfurter Straße um +4130 KFZ/24h Richtung Süden und +4540 Kfz/24h Richtung Norden. Damit ergibt sich durch allgemeine Veränderungen des Verkehrsaufkommens und die Zusatzbelastungen durch Neu-Isenburger Planungen eine erhebliche Mehrbelastung der Frankfurter Straße. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen dazu, wie sich die Mehrverkehre in Dreieich auswirken. Es ist nicht untersucht worden, ob negative Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch Emissionen zu erwarten sind und ob sich die Leistungsfähigkeit des Knotens Querspange / Frankfurter Straße und nachfolgender Knoten verschlechtert und somit ebenfalls negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ebenfalls keine Aussagen finden sich zu den Auswirkungen der Verkehrsverlagerungen von der Anschlussstelle Neu-Isenburg der A661 auf die Anschlussstelle Dreieich im Bezug auf die Verkehrsqualität.

Eine Verlagerung der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen auf die noch aufzustellenden Bebauungspläne stellt aus Sicht der Stadt Dreieich keine ausreichende Behandlung der Umweltbelange im laufenden Verfahren dar, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur auf die Auswirkungen des einzelnen Bebauungsplans und nicht auf die Gesamtwirkung der Nutzungsänderungen abzustellen sein wird. Die Gesamtwirkung der Nutzungsänderungen ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu betrachten und die Verlagerung auf die nachgeordnete Ebene verkennt die Bedeutung der betroffenen Belange und stellt somit einen Abwägungsfehler dar. Die Stadt Dreieich erhebt deshalb erhebliche Bedenken.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

Durch die vorliegende RegFNP-Änderung kommt es nur zu geringfügigen Verkehrszuwächsen auf der Frankfurter Straße südlich der Rathenaustraße (Vergleich Prognoseplanfall 2025 mit Prognosenufall 2025). Diese ergeben sich aus Änderungen des Verkehrsnetzes in Neu-Isenburg und der geänderten Nutzungsart im Plangebiet von Gewerblicher Baufläche/Mischbaufläche zu Wohnbau-/Mischbaufläche. Nennenswerte Verkehrszuwächse ergeben sich aus der allgemeinen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie weiteren städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Neu-Isenburg, z.B. ehemaliger Güterbahnhof, Gewerbegebiet Süd (Vergleich Analyse 2012 mit Prognosenufall 2025).

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Dreieicher Bebauungsplanes "Querspange Nord, Teil B" wurde ein Planungsfall 7.2 im Auftrag der Stadt Dreieich durch das Ingenieurbüro Dorsch Consult gerechnet und die Dimensionierung der Knotenpunkte im Zuge der Querspange Nord auf der Grundlage dieses Planungsfall 7.2 vorgenommen. Der Vergleich dieses Planungsfall 7.2 mit dem Prognoseplanfall 2025 für das Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg zeigt, dass die Verkehrsbelastungen auf dem Abschnitt der Frankfurter Straße südlich der

Rathenaustraße im Planungsfall 7.2 höher liegen als bei dem Prognoseplanfall 2025 für das Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit der Knoten entlang der Querspanne Nord auch nach der Entwicklung des Stadtquartiers gegeben ist.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1:50.000). Die Abschätzung und Bewertung der verkehrsbedingten Emissionen sind detailliert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Seitens des Straßenbaulastträgers der BAB 661, hier Hessen Mobil, wurden keine Einwände zu dem vorliegenden Änderungsverfahren vorgebracht. Mit dem Hinweis, dass die Leistungsfähigkeit der weiteren Knotenpunkte im Verlauf der Landesstraße L 3117, besonders die Anschlussstelle Neu-Isenburg zur BAB 661 und Offenbacher Straße (L 3313), weiterhin gewährleistet sein muss, behält sich Hessen Mobil eine abschließende Prüfung im Bebauungsplanverfahren vor.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01560**

**Dokument vom: 28.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03699**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und der Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach sind die Planungen kritisch einzuschätzen, da dadurch zum einen dringend benötigte Gewerbeflächen am Standort Neu-Isenburg ersatzlos entfallen. Zum anderen rückt Wohnnutzung vermehrt in das ansonsten deutlich gewerblich geprägte Viertel südlich der Carl-Ulrich-Straße / westlich der Frankfurter Straße hinein. Dies widerspricht dem Trennungsgrundsatz und kann zu vermehrten Konflikten mit dem dort ansässigen benachbarten Gewerbe führen und sollte daher unbedingt vermieden werden.

Wir lehnen die Planungen daher grundsätzlich ab. Eine detailliertere Einschätzung behalten wir uns für die im Parallelverfahren aufzustellenden korrespondierenden Bebauungspläne Nr. 55 "Gewerbegebiet Süd - Bereich zwischen Schleussnerstraße / Hugenottenallee und Frankfurter Straße" und Nr. 57b "Gewerbegebiet Süd - Südwestlich der Hugenottenallee" vor, deren Offenlage nach Rücksprache mit der Stadt Neu-Isenburg für das Frühjahr 2017 vorgesehen ist.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Bei den Flächen des "Stadtquartiers Süd" handelt es sich weitgehend um Gewerbebrachen in zentraler Lage in Neu-Isenburg, direkt im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich und an vorhandenen und geplanten ÖPNV-Anschlüssen. Seit geraumer Zeit hatte sich, trotz Bemühungen seitens der Stadt, keine andere gewerbliche Nutzung finden lassen. Dafür konnte aber unter großer Beteiligung von Bürgern, Eigentümern und Anwohnern ein Rahmenplan für die Umwandlung des Gebiets entwickelt werden.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge. Die Stadt Neu-Isenburg liegt zentral im unmittelbaren Verdichtungsraum südlich von Frankfurt. Sie kann mit der Planung des "Stadtquartiers Süd" einen Teil zur Deckung des Bedarfs beitragen.

Im direkten Anschluss westlich des Änderungsgebietes findet bereits seit Jahrzehnten Wohnnutzung statt. Die möglichen Konflikte zwischen der heranrückenden Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbe, zum Beispiel immissionsschutzrechtliche Belange, betreffen den südlichen und östlichen Rand der Änderungsfläche und sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadt Neu-Isenburg hat des Weiteren dargelegt, dass im übrigen Stadtgebiet noch ca. 7,2 ha ungenutzte und brach liegende Gewerbeflächen kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen. Da der reale Verlust von gewerblichen Bauflächen nur ca. 2,2 ha beträgt, geht die Stadt davon aus, dass die Nachfrage für die nächsten Jahre abgedeckt ist. Die geplante Umnutzung von gewerblichen Brachflächen in ein Wohnquartier im zentralen Innenbereich trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, es werden neue Baulandreserven im Innenbereich mobilisiert und der Wohnungsbau an öffentlichen Verkehrsmitteln konzentriert.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: IHK Offenbach am Main  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01563**

**Dokument vom: 29.11.2016  
Dokument-Nr.: S-03708**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main sind die Planungen kritisch einzuschätzen, da dadurch zum einen dringend benötigte Gewerbeflächen am Standort Neu-Isenburg ersatzlos entfallen. Zum anderen rückt Wohnnutzung vermehrt in das ansonsten deutlich gewerblich geprägte Viertel südlich der Carl-Ulrich-Straße / westlich der Frankfurter Straße hinein. Dies widerspricht dem Trennungsgrundsatz und kann zu vermehrten Konflikten mit dem dort ansässigen benachbarten Gewerbe führen und sollte daher unbedingt vermieden werden. Aus diesen Gründen wird die Planung Grundsätzlich abgelehnt.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Bei den Flächen des "Stadtquartiers Süd" handelt es sich weitgehend um Gewerbebrachen in zentraler Lage in Neu-Isenburg, direkt im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich und an vorhandenen und geplanten ÖPNV-Anschlüssen. Seit geraumer Zeit hatte sich, trotz Bemühungen seitens der Stadt, keine andere gewerbliche Nutzung finden lassen. Dafür konnte aber unter großer Beteiligung von Bürgern, Eigentümern und Anwohnern ein Rahmenplan für die Umwandlung des Gebiets entwickelt werden.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge. Die Stadt Neu-Isenburg liegt zentral im unmittelbaren Verdichtungsraum südlich von Frankfurt. Sie kann mit der Planung des "Stadtquartiers Süd" einen Teil zur Deckung des Bedarfs beitragen.

Im direkten Anschluss westlich des Änderungsgebietes findet bereits seit Jahrzehnten Wohnnutzung statt. Die möglichen Konflikte zwischen der heranrückenden Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbe, zum Beispiel immissionsschutzrechtliche Belange, betreffen den südlichen und östlichen Rand der Änderungsfläche und sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadt Neu-Isenburg hat des Weiteren dargelegt, dass im übrigen Stadtgebiet noch ca. 7,2 ha ungenutzte und brach liegende Gewerbeflächen kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen. Da der reale Verlust von gewerblichen Bauflächen nur ca. 2,2 ha beträgt, geht die Stadt davon aus, dass die Nachfrage für die nächsten Jahre abgedeckt ist. Die geplante Umnutzung von gewerblichen Brachflächen in ein Wohnquartier im zentralen Innenbereich trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, es werden neue Baulandreserven im Innenbereich mobilisiert und der Wohnungsbau an öffentlichen Verkehrsmitteln konzentriert.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**NEUIS\_001\_B-01564**

**Dokument vom: 01.12.2016  
Dokument-Nr.: S-03716**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet weitere Einträge ergeben. Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie im Umweltbericht der Begründung der vorliegenden Änderung unter Punkt B 2.1 "Bestandsaufnahme im Unterpunkt "Geologie und Boden" ausgeführt, waren nach Aufgabe der Nutzungen im Stadtquartier Süd und auf dem DLB-Gelände Bodenkontaminationen zu vermuten. Daher wurden in den Jahren 2013 (Pöyry Deutschland GmbH) und 2015 (WPW Geoconsult Südwest GmbH) auf dem Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein kontaminationsverdächtige Flächen erfasst und bewertet. Auf allen untersuchten Flächen wurde kein Kontaminationsverdacht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge künftiger Erdarbeiten kleinräumige Verunreinigungen auftreten können. Auf dem ehemaligen Agfa-Gelände wurde auf sieben Flächen Bodensanierungen durchgeführt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH). Die Grenzwerte der Sanierungszielwerte wurden nach der Sanierung eingehalten. Auch für das ehemalige DLB-Gelände wurde eine orientierende altlastentechnische Untersuchung durchgeführt (Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt 2014). Diese ergab keine Überschreitung der Beurteilungs- und Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Handbuch Altlasten des HLUg. Die genannten Flächen werden laut Vorentwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 55 "Stadtquartier Süd" (Büro Jestaedt + Partner) vom 16.10.2015 seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als altlastenfrei geführt.

Unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" ist desweiteren folgender Halbsatz aufgeführt: - Festsetzung zur unverzüglichen Meldung bei der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wenn sich bei Erdarbeiten Kenntnisse ergeben, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen.