



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-8

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst, Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

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

Das Klinikum Höchst wurde auf einer benachbarten Fläche neu errichtet. Nach Abriss des Altbestandes werden bisherige Klinikflächen frei, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll.

Für den Klinikneubau und Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem derzeitigen Klinikgelände wurde ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst -) und parallel die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für das Gebiet „Klinikum Höchst“ durchgeführt. Das geplante Wohngebiet im südlichen Teilbereich war jedoch wegen der Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines potenziellen Seveso-II Störfallbereichs im Industriepark Höchst nicht Inhalt der Änderung. Der Bebauungsplan wurde am 22.04.2013 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt, er kann jedoch erst in Kraft treten, wenn auch für den südöstlichen Teilbereich - das Gebiet der vorliegenden Änderung - die Voraussetzungen für die Entwicklungen aus dem RegFNP vorliegen.

Für das geplante Wohngebiet hat die Stadt Frankfurt nun ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 von "Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha) beantragt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur **Wiedernutzbarmachung** von Flächen (sog. Konversionsflächen, hier: ehemaliger Krankenhausstandort) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

12. Änderung Stadt Frankfurt am Main Stadtteil Höchst Gebiet: Wohngebiet Klinikum Höchst

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

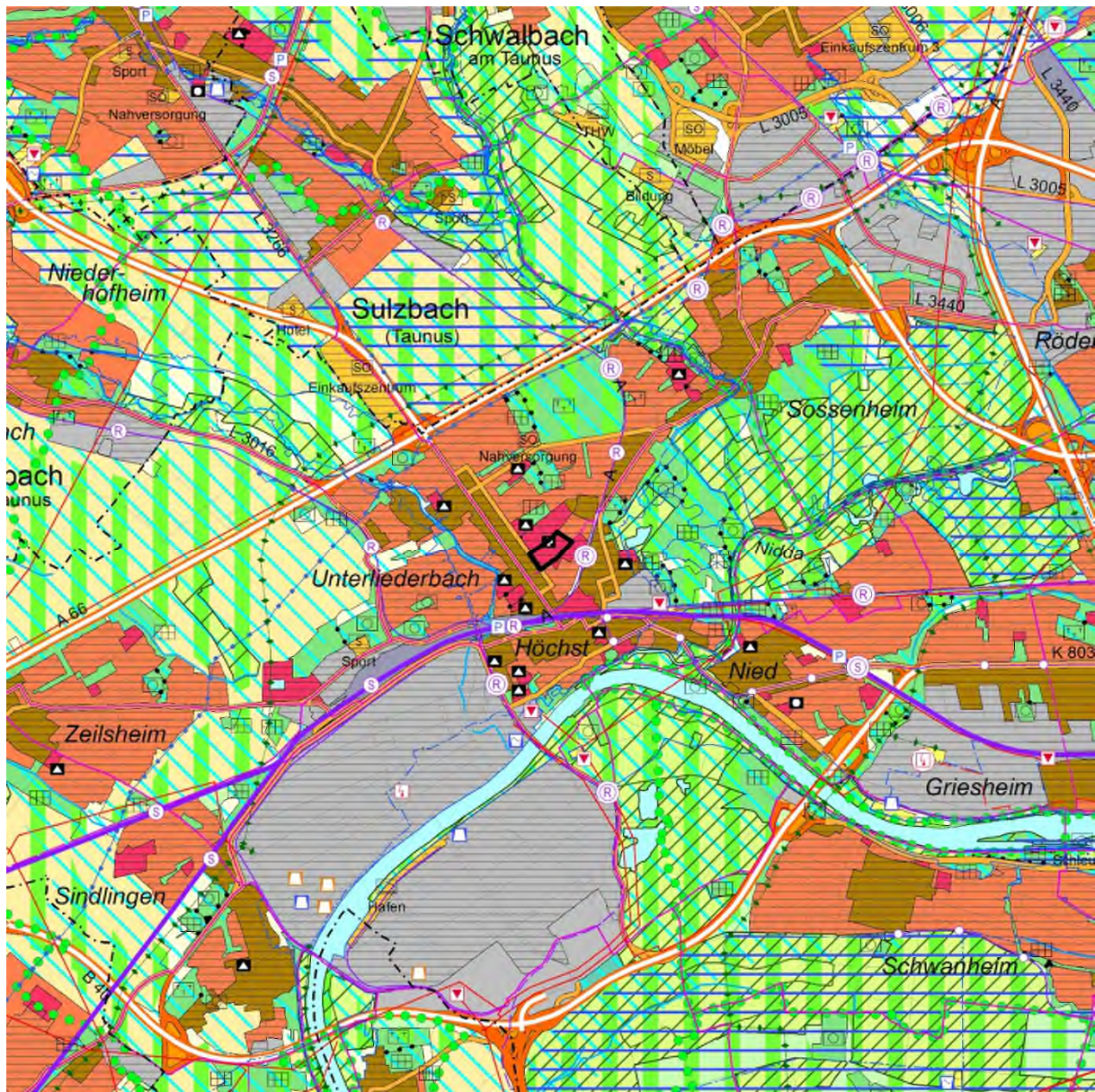
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Das Klinikum Höchst wurde auf einer benachbarten Fläche neu errichtet. Nach Abriss des Altbestandes werden Flächen frei, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 4 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	01.07.2010
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen:

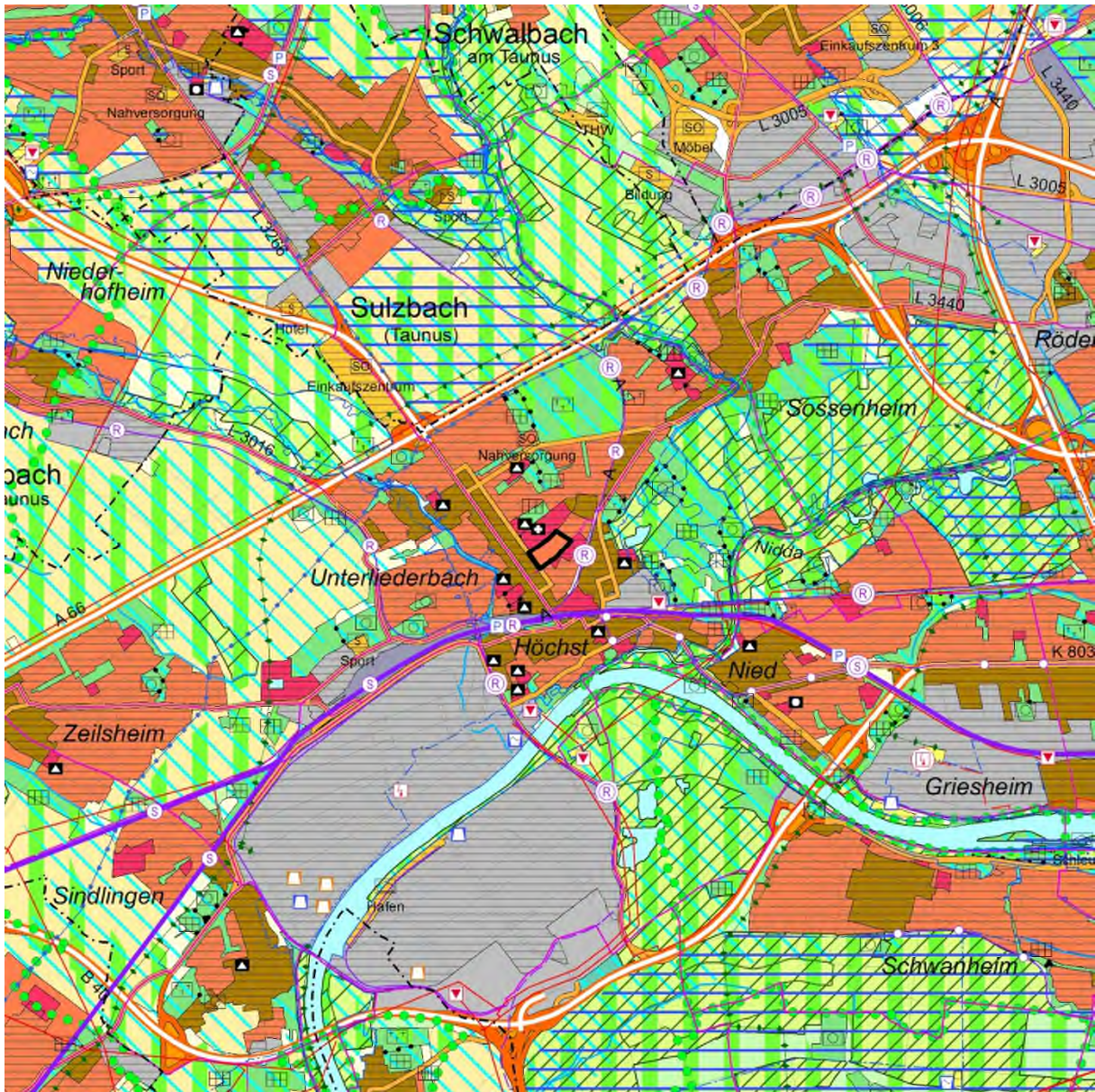
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

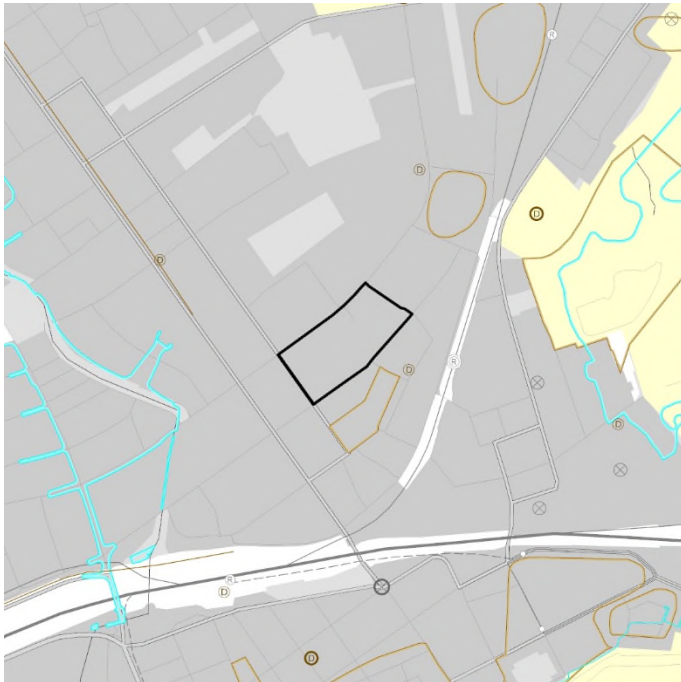



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha)

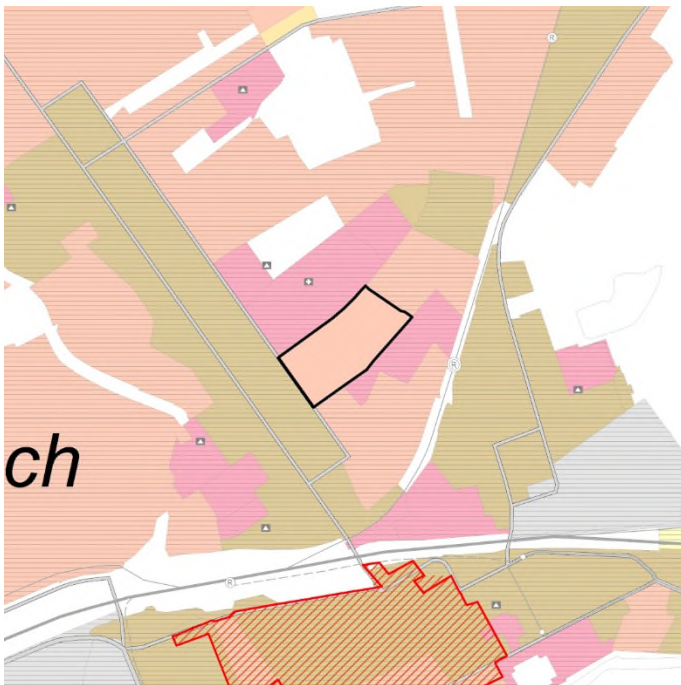
Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



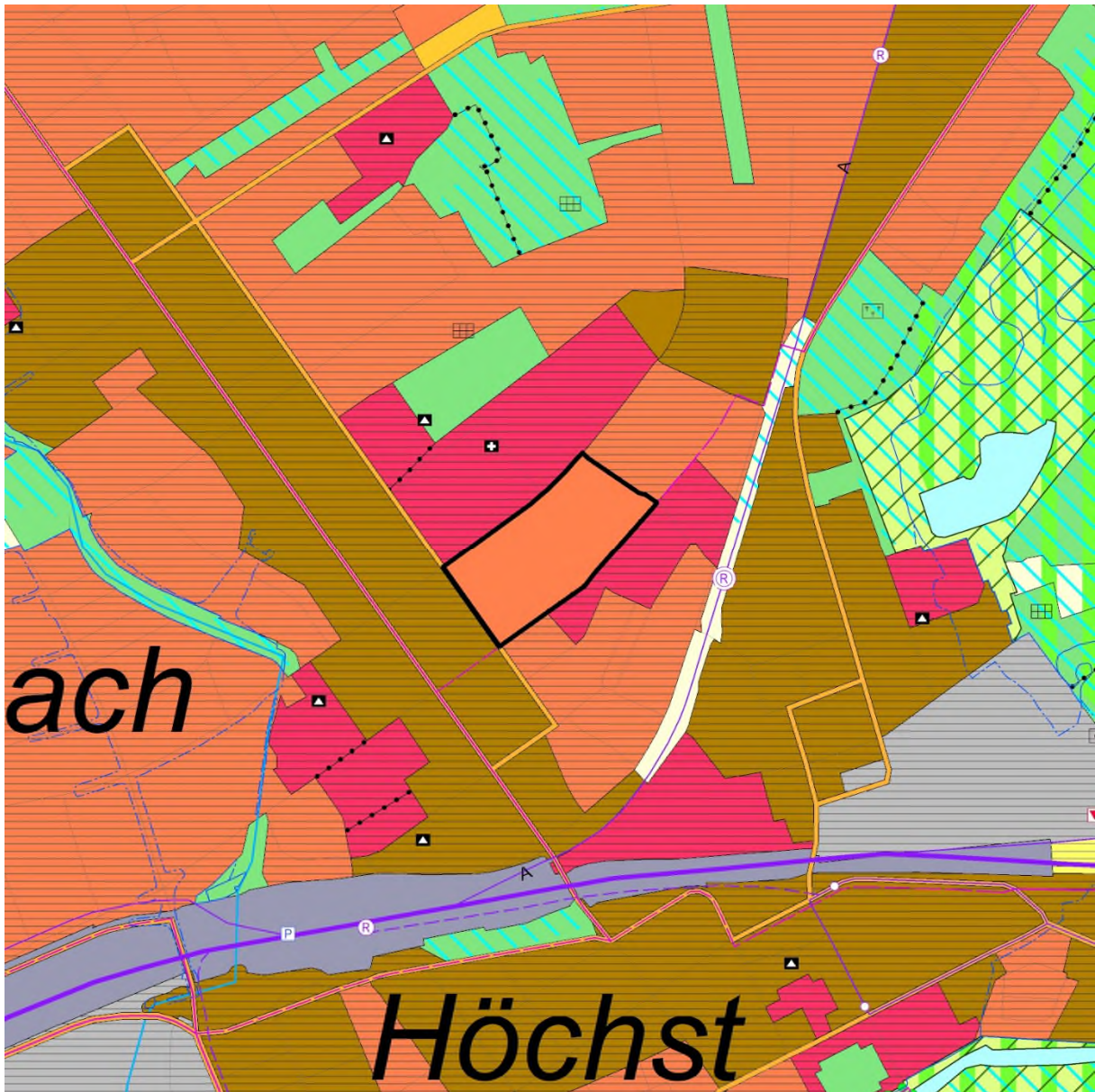
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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.

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.

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Es liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Höchst und wird im Norden begrenzt durch Klinikgelände, im Osten durch eine Wegeverbindung zwischen Windthorst- und Hospitalstraße, im Süden durch die Hospitalstraße und im Westen durch die Gotenstraße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Das Klinikum Höchst wurde auf einer benachbarten Fläche neu errichtet. Nach Abriss des Altbestandes werden bisherige Klinikflächen frei, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll.

Für den Klinikneubau und Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem derzeitigen Klinikgelände wurde ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst -) und parallel die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für das Gebiet „Klinikum Höchst“ durchgeführt. Das geplante Wohngebiet im südlichen Teilbereich war jedoch wegen der Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines potenziellen Seveso-II Störfallbereichs im Industriepark Höchst nicht Inhalt der Änderung. Der Bebauungsplan wurde am 22.04.2013 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt, er kann jedoch erst in Kraft treten, wenn auch für den südöstlichen Teilbereich - das Gebiet der vorliegenden Änderung - die Voraussetzungen für die Entwicklungen aus dem RegFNP vorliegen.

Für das geplante Wohngebiet hat die Stadt Frankfurt nun ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 beantragt, da das Gebiet durch Veränderungen im Industriepark Höchst nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III-Störfallbereichs liegt und nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, den Gesamt-Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen und das Wohngebiet zu realisieren.

Dafür ist es erforderlich, die bisherige Planaussage wie folgt zu ändern:

"Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha)

Der Kartenhintergrund in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung", das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtliche Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht ist daher an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet ist über die Königsteiner Straße, Gotenstraße, Hospitalstraße und Windthorststraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Durch künftig mögliche neue klinikaffine Nutzungen im Bereich des bisherigen Klinikgeländes und die geplante Wohnnutzung ist mit deutlichem Mehrverkehr und einer erhöhten Stellplatznachfrage zu rechnen.

Zwischen Liebknechtstraße und Windthorststraße am nördlichen Rand des Änderungsgebietes ist eine neue Planstraße als Netzschluss vorgesehen, über die die Ein- und Ausfahrt zur neuen Parkierungsanlage und zum Haupteingang des neuen Klinikgebäudes sowie die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgen kann. Ferner soll die Zuckschwerdtstraße bis zur neuen Planstraße verlängert werden zur Entlastung angrenzender bestehender Wohnbebauung sowie von Knotenpunkten an der Gotenstraße.

Die Stellplätze für das Wohngebiet sind im Bebauungsplan innerhalb des Gebietes u.a. in Tiefgaragen vorgesehen.

Das Gebiet ist durch mehrere Buslinien erschlossen, durch die u.a. Anschluss an den Höchster Bahnhof und die dort verkehrenden S-Bahnen und Regionalbahnen besteht. Die geplante Regionaltangente West (RTW) wird einen Haltepunkt in unmittelbarer Nähe des Klinikums erhalten.

Entlang der Windthorststraße und durch den geplanten Klinik-Neubaubereich verläuft ein Fußweg in Richtung der Grünanlagen in Unterliederbach.

Am südlichen Rand des Änderungsgebietes ist im RPS/RegFNP 2010 eine geplante überörtliche Fahrradroute dargestellt, die die Königsteiner Straße über die Hospitalstraße mit der Kurmainzer Straße verbindet.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche" mit dem Ziel "Erhalt der Durchgrünung" dargestellt.

Das Änderungsgebiet weist einen hohen Grünflächenanteil auf - überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen mit z.T. wertvollem Altbaumbestand. Gemäß den Zielvorgaben des Landschaftsplanes wird im Bebauungsplan angestrebt, den Baumbestand weitgehend zu erhalten und in öffentlichen Grünflächen zu sichern.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Planänderung dient dem Ziel, nach Fertigstellung des Neubaus des Klinikums Höchst frei werdende Flächen im südlichen Klinikbereich für Wohnnutzung zu entwickeln. Für das Wohngebiet ist im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt, entlang der Gotenbeziehungsweise der Hospitalstraße sind ausreichend lange, straßenbegleitende Baukörper (maximal 50 m) möglich, die den Verkehrslärm abschirmen und der benachbarten Bestandsbebauung im Charakter entsprechen. Zur Sicherung der Freiflächenqualität ist ein zusammenhängender Grünbereich mit großem Baumbestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt sowie der Erhalt wertvoller Einzelbäume und ergänzende Pflanzungen.

Durch die geplante Umnutzung im Innenbereich kann eine bereits baulich genutzte Fläche bei weitgehender Sicherung bestehender Grünstrukturen einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden. Das Gebiet ist aufgrund der zentralen Stadtteillage, der guten Verkehrs- und Infrastrukturanbindung und der Nähe zu großflächigen Freiräumen gut für Wohnnutzung geeignet und kann durch qualitätsvolle Bebauung die Attraktivität des Stadtteils Höchst als Wohnstandort verbessern und dem steigenden Wohnflächenbedarf Rechnung tragen.

Das Änderungsgebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Industriepark Höchst. Das geplante Wohngebiet liegt nach Veränderungen im Bereich der Infraserb Logistics GmbH nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III-Störfallbereichs.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Festsetzungen getroffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Sicherung des wertvollen Baumbestandes, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Straßen, Dächern und Fassaden und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Schallschutz.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf den südlich und östlich verlaufenden Bahntrassen. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Auf dem südlichen Geländeteil des Klinikums Höchst soll nach Bezug des geplanten Klinikneubaus und Abriss des Altbestandes Wohnnutzung entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt 2013 mit Ausnahme des geplanten Wohngebietes genehmigt, da dieses nicht aus der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus, Bestand“ im RPS/RegFNP 2010 entwickelt ist.

Für das geplante Wohngebiet hat die Stadt Frankfurt nun ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha) beantragt, da das Gebiet durch Veränderungen im Industriepark Höchst nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III-Störfallbereichs liegt und nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, den Gesamt-Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen und das Wohngebiet zu realisieren.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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. (§ 1 BImSchG)

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 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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. (§ 1 BNatSchG)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. 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, 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist durch Bebauung unterschiedlicher Höhe, einen großen, wertvollen Altbaumbestand, Rasenflächen, Parkplätze und eine als Hubschrauberlandeplatz freigehaltene Fläche geprägt.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- anthropogen überformte, ansonsten durch Lösslehmlagerungen geprägte Böden (Versiegelungsgrad ca. 50%), auf den Grünflächen zumeist Anschüttungen aus umgelagertem Oberbodenmaterial, die Filter- und Pufferfunktionen erfüllen
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Wasser

- geringer Grundwasserflurabstand < 2 m gemäß Bodenkarte, gemäß Bebauungsplan im Mittel 4,5 bis 5,5 m

Luft und Klima

- geringe Wechselwirkungen zu den großflächigen Kaltluftentstehungsgebieten des Taunusvorlandes
- Kaltlufteinzugsgebiet mit hoher Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³m*s), hohe thermische Wärmebelastung und sehr hohe Luftschadstoffbelastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀ > 0,77) gemäß Klimaanalyse Hessen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Aufgrund der Lebensraumausstattung (Gebäudebestand, Grünflächen mit Scherrasen, Hecken, Gebüsch und zahlreicher Altbaumbestand aus Eichen, Kastanien, Platanen und Linden mit potenziellen Spaltenquartieren und Baumhöhlen) muss gemäß der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Stand 2011) mit dem Vorkommen geschützter Tierarten (europäische Brutvögel, u.a. Mehlschwalben und Mauersegler sowie Fledermäuse) gerechnet werden, was vor allem für die nachgeordneten Abriss- und Neubaugenehmigungen von Belang ist. Im diesem Rahmen sind entsprechende aktuelle Untersuchungen vorzunehmen.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Unterrhein
- Die Grünflächen im Änderungsgebiet dienen der Erholungsfunktion.

- Das Landschaftsbild ist von einem nördlich angrenzenden bis zu 15 Geschossen aufragenden Klinikgebäude dominiert und ansonsten geprägt durch den übrigen Gebäudebestand und gestaltete Freiflächen mit mächtigem Altbaumbestand.

Mensch und seine Gesundheit

- erhöhten Lärmbelastung (zwischen 55 und 65 dB am Tag) entlang der Goten- und Hospitalstraße am westlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes
- Das Änderungsgebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Industriepark Höchst. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet liegt nach Veränderungen im Bereich der Infraserv Logistics GmbH seit 2019 nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III-Störfallbereichs.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsgebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Bei Beibehaltung der bisherigen Planung könnte die bestehende Kliniknutzung erhalten und mit entsprechendem Verlust an Freiflächen und wertvollem Gehölzbestand intensiviert werden. Nach dem Umzug der Klinik in den geplanten Neubau könnten aber auch Teile des Gebäudebestandes leerstehen oder abgerissen werden und die freigeräumten Flächen begrünt werden oder es könnte eine andere Gemeinbedarfsnutzung mit ggf. intensiverer Flächenausnutzung und entsprechenden Umweltauswirkungen realisiert werden.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind keine erheblichen neuen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern und Grünflächen kommt es zu keiner Bauflächenausweitung und somit zu keiner weiteren Bodenversiegelung mit entsprechenden Auswirkungen, so dass sich mögliche Konflikte mit den Zielen des BBodSchG im Wesentlichen auf die Bauphase beschränken.

Der Bebauungsplan sieht die weitgehende Sicherung der aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsamen Baumbestände sowie ergänzende Gehölzpflanzungen auf den Freiflächen und an den Straßen vor. Dadurch wird dem möglichen Verlust von Lebensräumen für geschützte Tierarten entgegengewirkt und dieser beschränkt sich somit weitgehend auf potenzielle Quartiere im alten Gebäudebestand. Untersuchungen dazu sind zu gegebener Zeit im Rahmen der Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass ggf. durch die Umsetzung entsprechender Artenschutzmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden kann.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen, zahlreiche neuen Baumstandorte in den Straßen im Änderungsgebiet und dem angrenzenden Klinikgelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung können der Überwärmung entgegenwirken, so dass für das geplante Wohngebiet keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten ist.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des KSG und BauGB dar.

Für die Wohngebäude sind im Bebauungsplan maximal 4 Geschosse festgesetzt, sodass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und

Begrünungsmaßnahmen und die Ergänzung des Wegenetzes ist mit einer Aufwertung des Stadtbildes und der Erholungsfunktion zu rechnen, sodass diesbezüglich keine Konflikte mit den Zielen des BNatSchG und BauGB zu erwarten sind.

Mögliche Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm entlang der Goten- und Hospitalstraße

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Die zum Stellplatznachweis erforderlichen Tiefgaragen werden gemäß Bebauungsplan zumindest in den oberen Bereich des Grundwasserkörpers einbinden. Es ist aber davon auszugehen, dass unterhalb der Garagen- und Kellerfundamente genügend durchströmbarer Raum verbleibt und keine erheblichen, über das heute bereits vorhandene Maß hinausgehende Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu erwarten sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung kann gemäß den Aussagen im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Gewerbes, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen. Dabei sind entsprechende Vorgaben und Richtlinien zu beachten.

Genauere Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima, der Anfälligkeit der geplanten Anlagen gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Für das Änderungsgebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Die unter Punkt B 2.3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich enthalten allgemeine Hinweise, die auch die o.g. Themen berücksichtigen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Bebauungsplan getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine ausgleichspflichtigen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

FFH-Verträglichkeit

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit bestimmter Grundstücksteile
- Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstands bei unterirdischen Bauwerksteilen und der konkreten Gebäudegestaltung
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Begrünung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Fassaden
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Sollten in den zum Abbruch bestimmten Gebäuden geschützte Tierarten vorkommen oder Bäume und sonstigen Grünstrukturen, die geschützten Arten als Lebensraum dienen, im Zuge der Planrealisierung entfernt werden, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und es ist vor Beginn von Abbruch- oder Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) entsprechend zu verfahren (z. B. Umsiedlung, Schaffung von Ersatzhabitaten, CEF-Maßnahmen).
- entsprechende Gebäudestellung und -gestaltung sowie baulicher Lärmschutz zur Verringerung der Belastung der zukünftigen Bewohner durch Straßenverkehrslärm entlang der Goten- und Hospitalstraße

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Wiedernutzung von durch den Klinikneubau frei werdender Flächen im Innenbereich entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass Alternativstandorte für die geplante Wohnnutzung nicht in Frage kommen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die geplante Wohnnutzung auf bisherigem Klinikgelände mit Gebäude- und Grünflächenbestand ist unter der Voraussetzung der beabsichtigten Sicherung des erhaltenswerten Baum- und Grünflächenbestandes nicht mit erheblichen neuen Umweltauswirkungen, dafür aber mit einer Aufwertung des Ortsbildes und der Wohn- und Erholungsnutzung zu rechnen.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-4 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst -, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 13.08.2012
- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 02.02.2022
- [3] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [4] Luftbild 2019