



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-51

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**
für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Nieder-Eschbach
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 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.

13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach

Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

Beschluss

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:

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule und eine Grundschule zur Deckung des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen in der Bildungsregion Nord sowie für eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt weicht jedoch z.T. von den im RPS/RegFNP 2010 dafür bereits vorgesehenen Flächen ab.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

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:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet und Gemeinbedarfsflächen vom Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

13. Änderung Stadt Frankfurt am Main

Stadtteil Nieder-Eschbach

Gebiet: Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

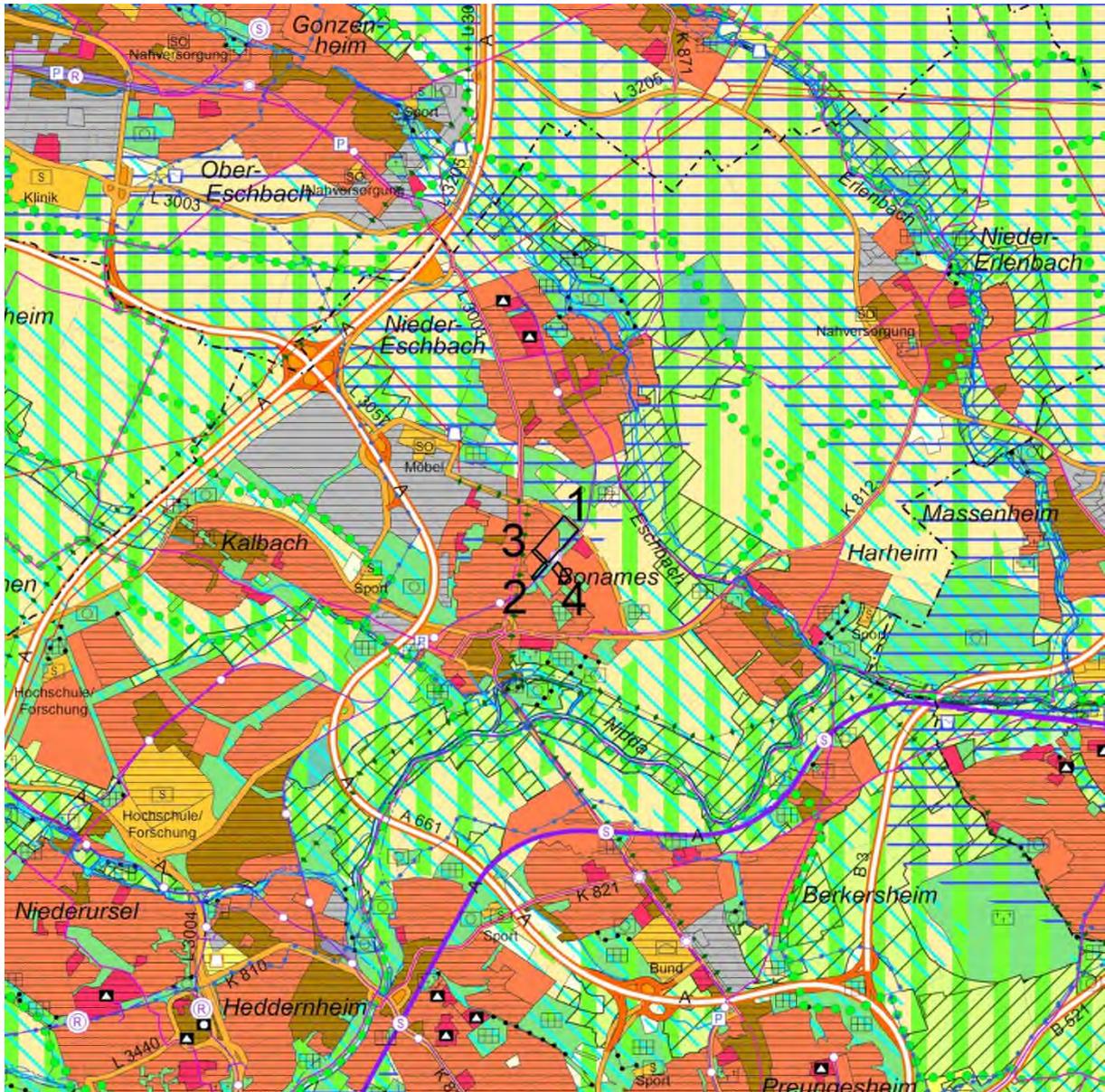
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 6,3 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	11.05.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

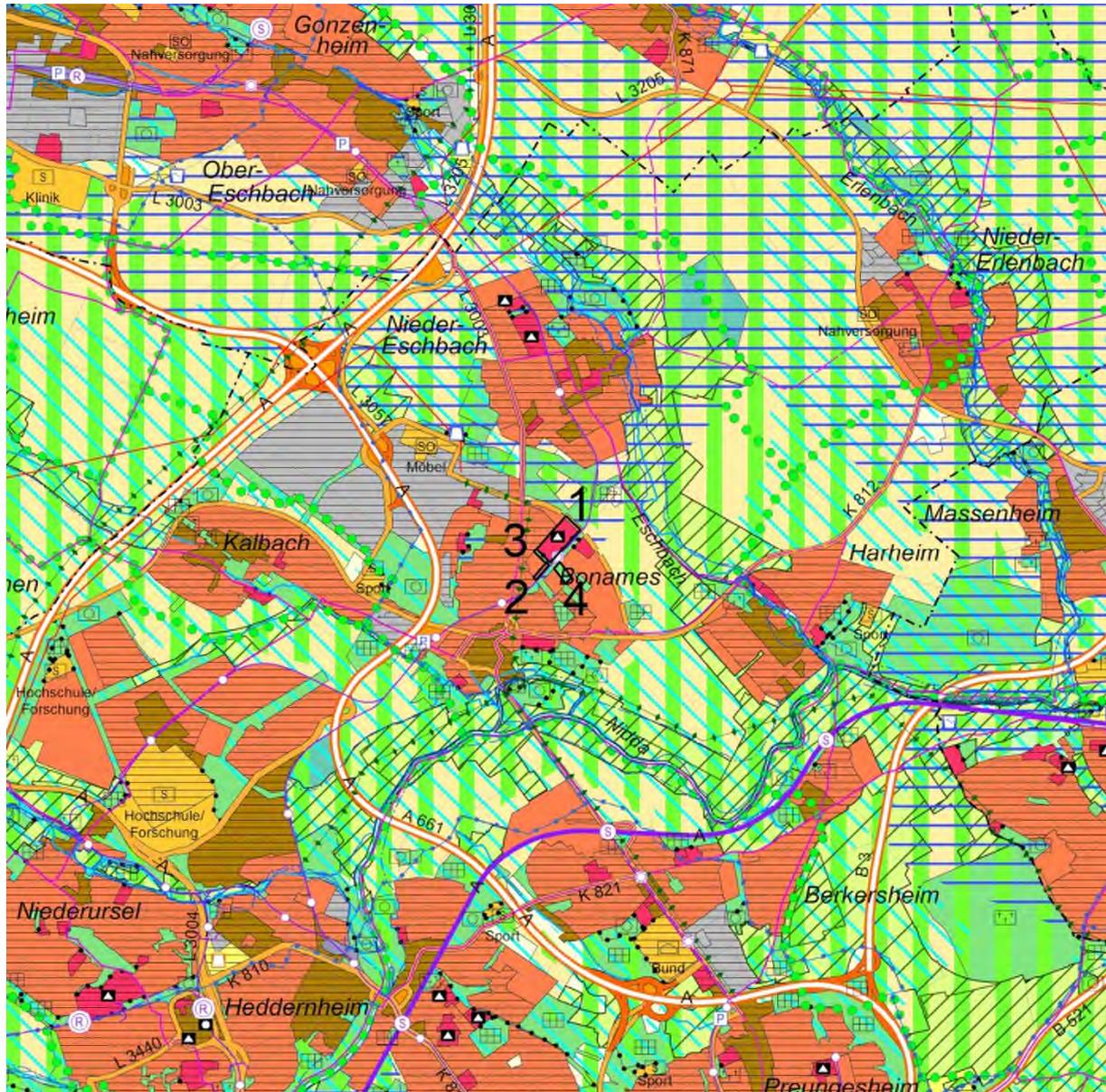
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

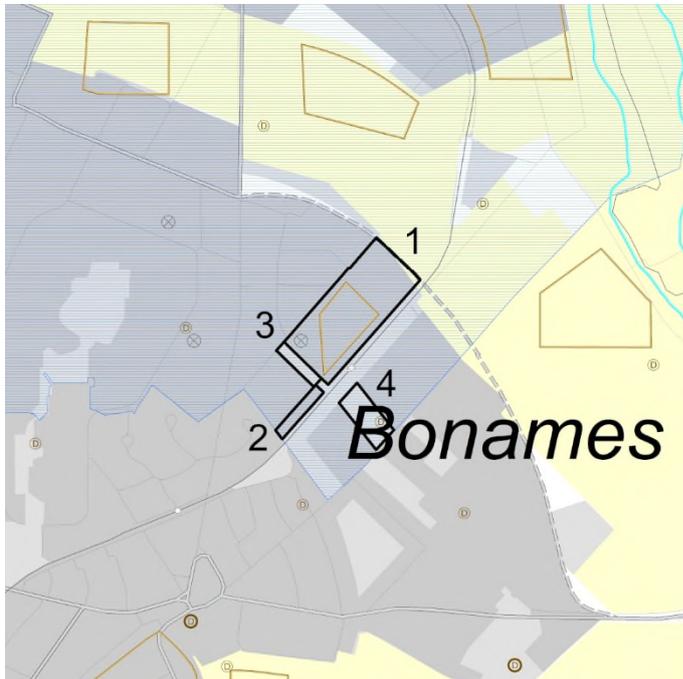
Maßstab: 1 : 50 000

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

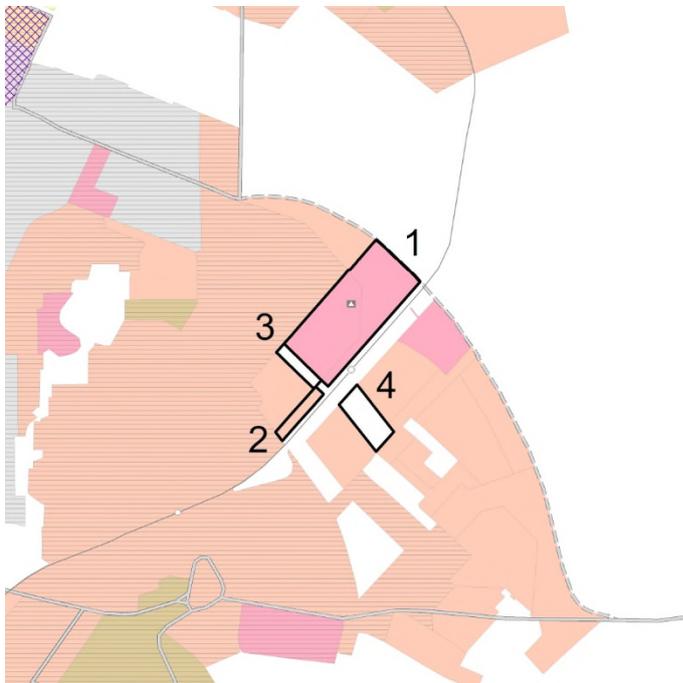
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



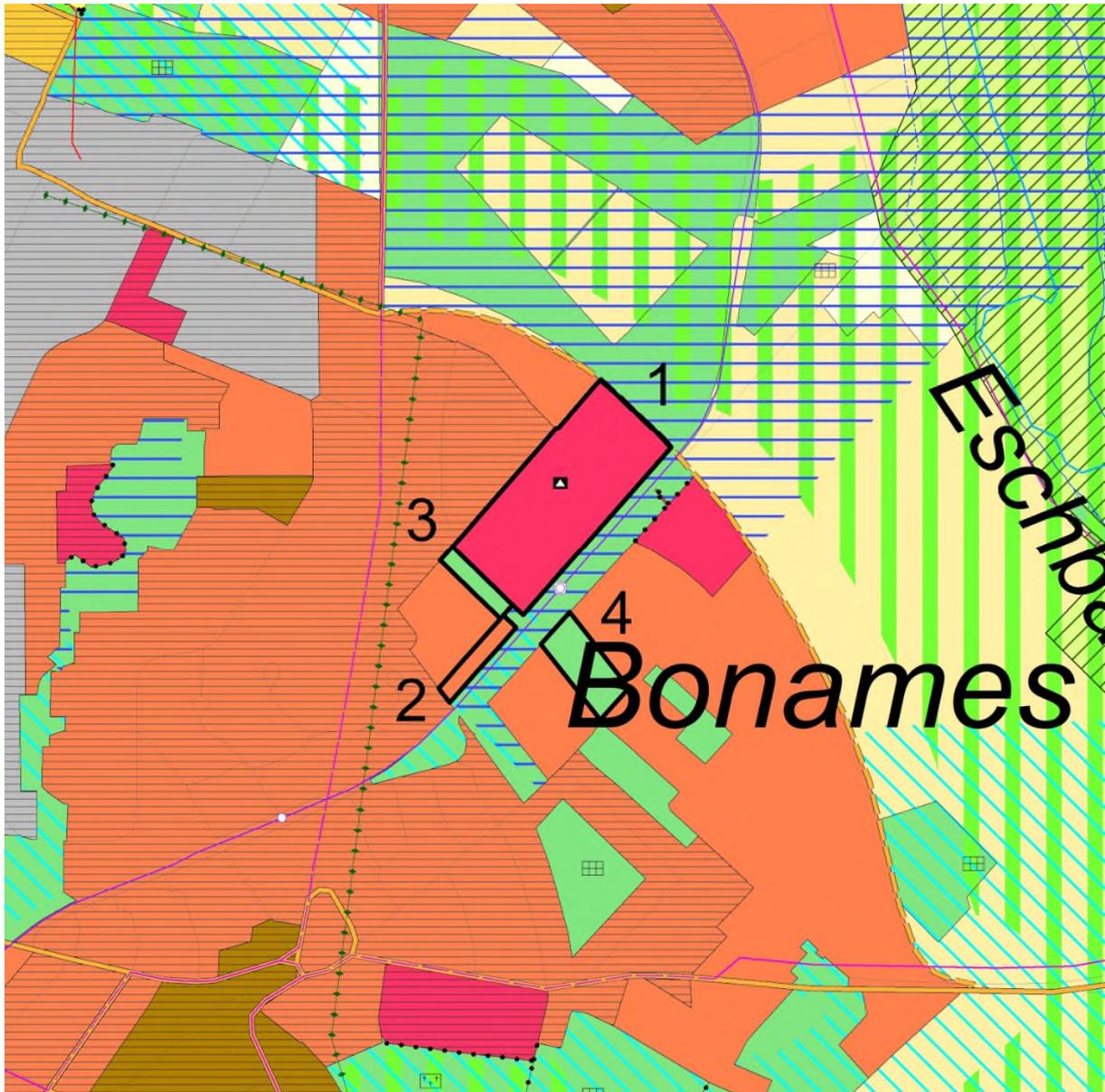
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



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 Produktenleitung (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.
	Schiene (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrere(r) 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 4 Fläche von insgesamt ca. 6,3 ha. Es liegt im Norden Frankfurts am südlichen Rand des Stadtteils Nieder-Eschbach. Fläche 1, 2 und 3 werden im Nord-Westen durch die Homburger Landstraße, im Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch die Stadtbahntrasse und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen und Südwesten schließen sie an den Siedlungszusammenhang von Nieder-Eschbach und Bonames an. Fläche 4 liegt südlich der Stadtbahntrasse und wird derzeit noch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, für die eine Wohngebietsentwicklung vorgesehen ist.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Frankfurt am Main Schreiben vom 25.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 11.05.2023 beantragt.

Die Stadt beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule zur Deckung des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen in der Bildungsregion Nord, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen sowie für den ersten Bauabschnitt der Ortsrandstraße nördlich der Bahngleise. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" ist im Parallelverfahren. Im RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich Nieder-Eschbach Süd/Bonames Ost großflächige Wohnbauflächen mit zugeordneten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt im derzeit für die Entwicklung vorgesehenen o.g. Bauabschnitt weichen jedoch davon ab. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für Teilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung 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, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die vorgesehene Darstellungen im Änderungsgebiet entsprechen dieser Zielsetzung.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über den ersten Teilabschnitt der geplanten Ortsrandstraße Bonames, die im Norden an die Homburger Landstraße und die Berner Straße anschließt (in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 als "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt). Über den Knotenpunkt Homburger Straße/Berner Straße ist die Bundesautobahn BAB 661 und im weiteren Verlauf die BAB 5 erreichbar. Im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt (R+T Ingenieure, Darmstadt, Stand: Oktober 2021). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit der Realisierung der ermittelten Ertüchtigungsmaßnahmen an den maßgeblichen Knotenpunkten mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft die U-/Stadtbahnstrecke der Linien U2 (Bad Homburg – Südbahnhof) und U9 (Nieder-Eschbach – Ginnheim). Die Anbindung der Planflächen an die U-/Stadtbahn soll über den neuen Haltepunkt „Bonames Ost“ erfolgen, der im RegFNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Planung dargestellt ist. Für diesen betreibt die Stadt Frankfurt die Plangenehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren. Zudem ist grundsätzlich die Erschließbarkeit durch den Busverkehr gegeben. Am nordwestlichen Rand des Änderungsgebietes verkehren die Buslinien 27 (Preungesheim – Frankfurter Berg – Nieder-Eschbach), 28 (Riedberg – Kalbach – Harheim) und 29 (Nieder-Erlenbach – Riedberg – Nordwestzentrum). Allerdings entspricht die fußläufige Entfernung der nächstgelegenen Bushaltestellen „An der Bornhohl“ (ca. 500m) und „Konrad-Duden-Weg“ (ca. 700m) nicht den Standards des Nahverkehrsplanes der Stadt Frankfurt, so dass auf Ebene der Bebauungsplanung Möglichkeiten einer verbesserten Busanbindung für den Bereich zu überprüfen sind.

Die Wegeverbindungen an die Ortsmitte Bonames und an der Homburger Landstraße sowie der Berner Straße stellen eine attraktive Anknüpfung an das bereits ausgewiesene Radverkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes dar. Im gültigen RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Homburger Landstraße eine geplante überörtliche Fahrradroutenroute dargestellt, die das Radwegenetz ergänzen soll. Des Weiteren ist südlich und parallel der Stadtbahntrasse auf dem bestehenden Weg Auf der Steinern Straße ein geplanter Radschnellweg, der den Vorder-Taunus mit der Frankfurter Innenstadt verbindet, vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als geplante "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP

(Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt mit der Realnutzung als überwiegend „Acker“ und im Bereich vorhandener Freizeitgärten als „Kleingarten, Grabeland“ sowie nördlich anschließend "Streuobst". Die Streuobstwiese ist zudem als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HeNatG (jetzt § 25 HeNatG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) gekennzeichnet, dessen Schutzwürdigkeit durch die Untere Natur-schutzbehörde zu prüfen ist.

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

A 7. Planerische Abwägung

Der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“ der Stadt Frankfurt a.M. umfasst ein Teilgebiet des nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 516 "Am Eschbachtal - Harheimer Weg", das die seit Langem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Bereich Nieder-Eschbach Süd und Bonames Ost beplant. Die nun in geänderter Lage geplanten Schulangebote sind gemäß der Schulentwicklungsplanung der Stadt Frankfurt vorgesehen, da die bestehenden Grundschulen im Umfeld den aus dem Bevölkerungszuwachs und den im Umfeld geplanten neuen Baugebieten resultierenden Bedarf nicht mehr allein decken können. Das neu gegründete Gymnasium Nord, aktuell als Provisorium in Praunheim/Westhausen liegend und bislang südlich der Stadtbahntrasse vorgesehen, soll nun als langfristige Lösung realisiert und in den Bereich nordwestlich der Stadtbahntrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 verlegt werden. Mit der Konzentration der beiden geplanten Schulstandorte soll eine beschleunigte Flächenbereitstellung und somit eine zügigere Fertigstellung der Schulen in einem zentraler gelegenen Bereich erreicht werden. Ob die südlich der Stadtbahntrasse im RPS/RegFNP 2010 bisher für den Schulstandort vorgesehene „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Rahmen der weiteren Wohngebietsentwicklung „Bonames Ost“ noch als solche benötigt wird, ist im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP zu klären.

Durch den Bau einer Kindertagesstätte auf dem Grundschulgelände kann der entstehende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter im Plangebiet sowie in angrenzenden Bestandsgebieten gedeckt werden.

Die geplante Wohnbebauung im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete dient dem Ziel, einen Teil des hohen Bedarfs an neuem Wohnraum im Frankfurter Stadtgebiet zu decken und weicht nur geringfügig von der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche ab (Fläche 2). Im Gegenzug wird eine Fläche zwischen dem geplanten Schulgelände und der Wohnbebauung als Grünverbindung dargestellt (Fläche 3) sowie eine größere, südlich der Stadtbahntrasse gelegenen geplanten Wohnbaufläche in eine geplante Grünfläche (Fläche 4) umgewidmet, die u.a. als Niederschlags-Retentionsmulde dienen soll.

Durch die Änderung werden bisher geplante Wohnbau- und Grünflächen für Gemeinbedarfs-einrichtungen in Anspruch genommen und z.T. kleinflächig verlagert. Insgesamt nimmt der Anteil der im RegFNP dargestellten Bauflächen um ca. 1,5 ha zu, wobei einige der im Bebauungsplan geplanten Grünflächen aufgrund der geringen Größe und des Flächenzu-schnitts nicht gesondert dargestellt werden können, aber wichtige Funktionen für Kleinklima, Flora, Fauna, Ortsbild und Erholungsnutzung übernehmen. Angesichts des großen Nutzens der geplanten Gemeinbedarfsflächen für die Bevölkerung wird diese Planung in der Abwägung für vertretbar gehalten.

Die Behandlung und Abwägung der Umweltbelange bezieht sich im Rahmen der vorliegenden RegFNP-Änderung lediglich auf die Veränderungen durch die aktuelle Planung gegenüber der bisherigen Planung. Eine detaillierte Prüfung der durch die geplante Bebauung betroffenen Umweltbelange erfolgt im Wesentlichen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Frankfurt am Main.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verringerung von Kaltluftabfluss, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Bauflächen durch Bevölkerungswachstum in der Stadt Frankfurt am Main unvermeidlich. Im RPS/Reg-FNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Die durch die Änderung betroffenen Flächen sind überwiegend bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes (Streuobstwiese, ca. 1,3 ha) ist die Zulassung einer Ausnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen (s. B2.3) einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Der im Änderungsbereich vorhandenen Luftschadstoffbelastung und dem Verlust klimawirksamer Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Kaltluftproduktion und von Ventilations- und Belüftungsbahnen zu begegnen.

Der mit der aktuellen Bebauungsplanung verbundene Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde mit der bisherigen Darstellung bereits auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung abgewogen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

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 der geplanten vorbeiführenden Ortsrandstraße und der Stadtbahntrasse. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet und Gemeinbedarfsflächen vom Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Frankfurt a.M. beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen sowie für den ersten Bauabschnitt der Ortsrandstraße nördlich der Bahngleise. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" ist im Parallelverfahren. Im RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich Nieder-Eschbach Süd/Bonames Ost großflächige Wohnbauflächen mit zugeordneten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt im derzeit für die Entwicklung vorgesehenen o.g. Bauabschnitt weichen jedoch davon ab. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für Teilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

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)

BlmSchG - 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)

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)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker) sowie Freizeitgärten mit Streuobstbeständen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“, Zone I unmittelbar im Norden und Nordosten angrenzend und in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichend (zur Herstellung eines landwirtschaftlichen Weges mit entsprechenden Anschlüssen an die Ortsrandstraße benötigte Fläche). Mit Stellungnahme vom 20.11.2018 hat das Regierungspräsidium Darmstadt eine Aufhebung des Landschaftsschutzes in den betreffenden Bereichen vorbehaltlich eines positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10 %), z.T. Bebauung mit Gartenhütten
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel bis sehr hoch. Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Flak-Stellungen, so dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Es wurden Kampfmitteldetektionen im Plangebiet durchgeführt, die nördlich der Stadtbahntrasse Reste von Phosphorbomben und Granatsplitter im Plangebiet nachgewiesen haben; diese Funde wurden zwischenzeitlich vom Kampfmittelräumdienst geräumt. Nicht untersucht wurde bislang das Gelände der Freizeitgärten mangels Zugänglichkeit. Eine vollumfängliche Untersuchung kann dort erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans beziehungsweise der daran anschließenden Freimachung des Freizeitgartenareals durchgeführt werden.

Wasser

- Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

- geringe Grundwasserneubildungsrate aufgrund der im Untergrund anstehenden, mehrere Meter mächtigen Lössdecken und ihrer hohen Speichereigenschaften, wodurch Grundwasser im Sinne eines geschlossenen, durchgängig ausgebildeten Grundwasserleiters erst in größerer, für die Erschließungsmaßnahmen nicht relevanter Tiefe zu erwarten ist
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Luft und Klima

- belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet, kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m·s), Lage am Rand eines größeren, zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes, das die Kaltluft über Hangwinde in südöstlicher Richtung ins Niddatal ableitet, wodurch die im Plangebiet selbst produzierte Kaltluft keine erhebliche klimaökologische Bedeutung für die Ortslage von Nieder-Eschbach und Bonames hat
- mittlere bis hohe thermische Wärmebelastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀)
- erhöhte Starkregengefährdung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gemäß Biotop- und Nutzungskartierung des Stadtplanungsamtes 2022, Begutachtung des Baumbestandes der Freizeitgärten durch ein Sachverständigenbüro sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von 2022 wurden folgende Lebensräume, Biotope und Arten festgestellt:
- Ackerflächen, die Bodenbrütern wie beispielsweise der Feldlerche potentiellen Lebensraum bieten können (Fläche 1, 3 und 4) sowie Freizeitgartenfläche auf einem ehemaligen Streuobstbestand mit Obstgehözen unterschiedlichen Alters und Pflegezustandes und weiteren zum Teil stattliche schützenswerten Einzelbäumen sowie standortuntypischen Nadel- und Ziergehölzen (Fläche 1). Trotz gutachterlich festgestellter Vorschädigung erfüllen die Bäume eine hohe ökologische Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der umgebenden, vergleichsweise strukturarmen Agrarlandschaft und eignen sich zum Teil als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse.
- Streuobstbestand und somit gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG gemäß Prüfung durch die Unteren Naturschutzbehörde vom 23.10.2019 im südlichen Teil der Freizeitgärtenfläche, Eingriffe in dieses Biotop setzen eine Ausnahme oder eine Befreiung von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG voraus.
- Nachweis von 31 Vogelarten im über das Änderungsgebiet hinausgehenden Untersuchungsgebiet, davon sind 24 als Brutvögel beziehungsweise Vorkommen mit Brutverdacht, 5 als Nahrungsgäste und 2 als Überflieger einzustufen und überwiegend weit verbreitete, häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen. Ermittlung von 69 Brutrevieren innerhalb und in direkter Umgebung des Bebauungsplan-Gebiets, davon stellen Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen die häufigsten Arten dar und konzentrieren sich überwiegend auf die Bereiche innerhalb der strukturreichen Freizeitgärten. Unter den Brutvogelarten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, sind als streng geschützte bzw. gefährdete Arten Grünspecht, Mäusebussard und Star hervorzuheben und als Arten, die in Hessen einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen Goldammer (ein Brutrevier außerhalb des Plangebietes), Haussperling (sechs Brutrevieren, davon eins im Bebauungsplan-Gebiet am südlichen Rand der Freizeitgärten und die übrigen in den Randbereichen der bestehenden Siedlungsrandbebauung) und Klappergrasmücke (ein Brutrevier am südöstlichen Rand der Freizeitgärten). Als Nahrungsgast bzw. Überflieger treten teilweise Arten in einem ungünstigen bis

unzureichenden Erhaltungszustand auf (Saatkrähe, Stieglitz, Turmfalke, Wiesenschafstelze, Graureiher).

- Nachweis von drei nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Fledermausarten: Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus und Großen Abendsegler. Aktuell besetzte Quartiere wurden nicht nachgewiesen, eine Nutzung potentieller Quartiere (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen) im Bereich der Freizeitgärten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Umstände, dass in Hessen bislang keinerlei Fortpflanzungsstätten der Rauhaufledermaus bekannt sind und der Nachweis ausschließlich in der Zugzeit lag, ist allenfalls von einer Nutzung des Plangebiets als Tagesquartier auszugehen. Der Große Abendsegler wurde ebenfalls mit einer nur geringen Aktivität nachgewiesen.
- Nachweis der Zauneidechse als einzige im Untersuchungsgebiet festgestellte Reptilienart (vier Individuen an mehreren Stellen entlang der Stadtbahntrasse).
- Eine 2021 durchgeführte Untersuchung im "Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen)" konnte weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebiets Nachweise des Feldhamsters erbringen.
- An 17 vorwiegend abgängigen oder bereits abgestorbenen Obstbäumen wurden Bohrlöcher von xylobionten Insekten festgestellt. Die standörtlichen Verhältnisse beziehungsweise betreffenden Baumarten und Bohrlöcher lassen jedoch auf keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie beispielsweise den Hirschkäfer, Eremit oder den Heldbock schließen.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum "Zentrale Wetterau"
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der privaten Nutzung der Freizeitgärten und der Naherholung in der freien Landschaft..

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch z.T. hohe Straßen- und Schienenlärmimmissionsbelastung von 55-59 dB(A) tags und 45-54 dB(A) nachts

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion wurden Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler festgestellt. Gemäß Stellungnahme des Denkmalamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 14.11.2018 handelt es sich hierbei unter anderem um Siedlungen der Eisen- und Bronzezeit sowie der Steinzeiten. Zusätzlich können weitere, bisher unbekannte Denkmäler im Rahmen der Bauarbeiten zutage treten.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung die gleichen, im Folgenden aufgeführten Auswirkungen zu erwarten wie durch die Planänderungen, da die Summe der für Bebauung und Grünflächengestaltung in Anspruch genommenen Flächen etwa gleich ist und nur hinsichtlich der Lage und des Flächenchnitts abweicht.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Änderung der RegFNP-Darstellung von Teilflächen des Bebauungsplan-Gebietes erfolgen im Vergleich zur bisherigen Planung überwiegend die gleichen Umweltauswirkungen, die bereits im Rahmen der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 geprüft und endabgewogen wurden. Detailliertere Aussagen dazu sowie zum möglichen Ausgleich werden im

parallelaufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen. Die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen betreffen z.T. auch Bebauungsplan-Flächen außerhalb des RegFNP-Änderungsgebietes.

Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen durch Versiegelung und Überbauung, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Bodeneingriffe Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung, allerdings ist angesichts der hydrogeologischen Rahmenbedingungen von wenig erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen, Reduzierung des Anteils versickerungsfähiger Standorte, weshalb sich der Niederschlagsabfluss deutlich erhöhen wird. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen. Der ausfallende Kaltluftanteil durch die randliche Bebauung eines Kaltluftentstehungsgebietes hat vermutlich keinen großen klimatischen Einfluss, da die Kaltluft im Wesentlichen auf den nordöstlich angrenzenden großen Ackerflächen zwischen Nieder-Eschbach und Harheim entsteht. Gemäß Bebauungsplan kommt die modelltechnische Untersuchung des Umweltamtes der Stadt Frankfurt zu dem Ergebnis, dass trotz abnehmender Windgeschwindigkeiten keine erheblichen Belüftungsdefizite im Siedlungsbestand durch die geplante Bebauung zu erwarten sind wegen der strömungsdynamischen Gunstlage und der vorgesehenen porösen Bebauungsstruktur. Auch der Korridor entlang der Stadtbahntrasse wird seine Ausgleichsfunktion zur nächtlichen Belüftung des Siedlungsrandes künftig weiter erfüllen können.

moderate Überwärmung des künftigen Wohngebietes und Beeinträchtigung der Luftqualität in Folge der Erhöhung der Immissionsbelastung durch Hausbrand und Verkehr innerhalb des Plangebiets

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

Teilverlust eines wertvollen Biotops und Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, dadurch bedingte Veränderung des Artenspektrums von anspruchsvollen, spezialisierten Tier- und Pflanzenarten hin zu anspruchsloseren Ubiquisten, artenschutzrechtlich bedeutsame Lebensraumverluste der Vogelarten Grünspecht und Mäusebussard (beide streng geschützt), Star (Rote Liste 3) sowie Haussperling und Klappergrasmücke (beide Vorwarnliste Hessen, Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend), für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind (s. B2.3). Für den Mäusebussard sind im Umfeld des Eingriffsbereichs ausreichend Ausweichhabitate beispielsweise im Bereich des Eschbachs vorhanden.

Mögliche Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten, die außerhalb beziehungsweise im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets nachgewiesen worden sind (Feldlerche mit ehemaligem Nachweis im Plangebiet, der 2021 jedoch nicht mehr bestätigt werden konnte, Goldammer mit einem Brutrevier am Rande eines Feldgehölzes südlich der Stadtbahntrasse), für die ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen sind,

Teilverlust von Bäumen mit Höhlungen und Spalten/Rissen, die sich als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse eignen, wofür ein vorsorglicher Ersatz durch das Aufhängen geeigneter Nisthilfen im nahen Umfeld des Plangebiets erforderlich ist, möglicher Verlust von Lebensstätten der an der Stadtbahntrasse nachgewiesenen Zauneidechse (streng geschützt nach Anhang IV, FFH-Richtlinie) bei der Realisierung der geplanten, neuen Stadtbahnhaltestelle, was eine Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes als CEF-Maßnahme erforderlich macht.

Für die Inanspruchnahme des im Änderungsgebiet liegenden, nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG gesetzlich geschützten Streuobstbestandes im Südwesten der Freizeitgärten wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Zulassung der Erteilung einer erforderlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Da laut der Fachbehörde ein (unmittelbarer) Ausgleich nicht möglich ist sollte eine Minimierung des Eingriffs mit dem gezielten Erhalt von Baumbeständen, insbesondere in Gruppen beziehungsweise zusammenhängender Fläche, sowie die Reaktivierung von verbrachten Streuobstbeständen in der Umgebung vorrangig vor möglichen Neuanpflanzungen erfolgen. Ein entsprechendes Maßnahmenpaket ist im Bebauungsplan vorgesehen (s. B2.3).
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des Landschaftsbildes von einer eher ländlichen Prägung hin zu einer urbanen Prägung durch Gebäude und der Ortsumgehungsstraße mit erheblicher Beeinträchtigung des aktuell bestehenden Landschaftsbildes
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen und Freizeitgärten, Schaffung neuer Freiraumqualitäten und Erholungsflächen durch Anlage von öffentlichen Grünflächen und Ergänzung des Wegenetzes
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Verkehrslärm der Stadtbahn und der geplanten Umgehungsstraße
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

mögliche Beeinträchtigung von Bodendenkmälern
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen HDSchG dar.

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 Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit 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 können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Ergebnis der Eingriffsbewertung im Bebauungsplan ergeben sich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild, die durch die im Plangebiet durchzuführenden, minimierenden und ausgleichenden Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können. Das verbleibende Ausgleichsdefizit soll über externe Ersatzmaßnahmen im nahen Umfeld auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden in einem Flächenumfang von ca. 5 ha kompensiert werden durch bodenfunktionsverbessernde

Maßnahmen (Kompensation des Schutzgutes Boden) sowie durch Gehölz- und Obstbaumpflanzungen (Schaffung von Ersatz-Lebensräumen). Der überwiegende Teil dieser Flächen ist im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt, ca. 1 ha betrifft "Vorranggebiet für Landwirtschaft", aber unmittelbar angrenzend an ein größeres Gebiet mit "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung...".

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. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (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:

- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Um sicherzustellen, dass vorhandene Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt oder zerstört werden, ist die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gemäß §§ 18 und 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vor Beginn jeglicher Erdarbeiten erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- Erhalt unversiegelter Freiflächen im Plangebiet zur Wahrung funktionsfähiger Bodenstandorte, Festlegung maximal überbaubarer Flächen für Gebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Straßen und Wege, Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge

im Bereich von Stellplätzen, Wegen, Terrassen, Zufahrten und sonstigen zu befestigenden Flächen auf Baugrundstücken

- Flächige Begrünung aller Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 15° mit einer Mindestvegetationstragschicht von 12 cm zum Erhalt eines Teils der im Plangebiet verlorengelassenen, natürlichen Bodenfunktionen, Niederschlagsrückhaltung und als Standorte für Sekundärbiotope, intensive Begrünung von Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut sind
- Sicherung und Neuentwicklung von Lebensräumen durch möglichst weitgehenden Erhalt ökologisch wertgebender Biotopstrukturen sowie umfassende Begrünung der privaten Baugrundstücke und Erschließungsstraßen und die Anlage öffentlicher Grünflächen
- Maßnahmenpaket zur Minimierung des Eingriffs in das Streuobst-Biotop: Erhalt und dauerhafte Pflege eines Teils des gesetzlich geschützten Streuobstbestands, von markanten und stadtbildprägenden Einzelbäumen aus dem sonstigen Umfeld der Freizeitgärten und der im Nordosten der Freizeitgärten stockenden Baumhecke sowie deren Ergänzung in Richtung der Ortsrandstraße, Entbuschung, Nachpflanzung und dauerhafte Pflege eines ungenutzten, verbrachten Streuobstbestandes in der Gemarkung Bonames (zugleich CEF-Maßnahme zur Herstellung eines Ersatzlebensraums für den Grünspecht)
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 (5) BNatSchG im Plangebiet und nahen Umfeld: Anbringung von insgesamt 8 Nistkästen für den Hausperling und den Star an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebiets, Anbringung von 56 Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld des Plangebiets, Schaffung je eines Ersatzlebensraums für die Klappergrasmücke, den Grünspecht und für die Zauneidechse im näheren Umfeld des Plangebiets
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich für den Verlust von Vegetationsstrukturen und Tierlebensräumen: Gliederung des Baugebietes durch private und öffentliche Grünflächen, die sowohl innerhalb als auch mit dem Umfeld des Plangebiets vernetzt sind, Baumpflanzungen im Straßenraum und an Quartiers- und Nachbarschaftsplätzen als Vernetzungs-, Gestaltungs- und Beschattungselemente, Erhalt von ökologisch wertgebenden Gehölzstrukturen wie Strauch-Baum-Hecken, landschaftsbildprägenden Baumsolitären und eines Teils des aktuell gesetzlich geschützten Streuobstbestandes, Dach-, Fassaden- und Grundstücksfreiflächen-Begrünungen
- 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)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept: möglichst weitgehende naturnahe Rückhaltung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswasser durch Festsetzungen zur versickerungsfähigen Flächengestaltung und Begrünung, gedrosselter Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers und der Straßenwasserabflüsse in Richtung einer zentralen Retentionsmulde südlich der Bahngleise (Fläche 4) und von da aus über die Bestandskanalisation in Richtung Nidda, Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers insbesondere am Schulstandort. Der zentralen Retentionsmulde ist eine Zisterne nachzuschalten oder abgedichtete Rigolen unter der Mulde zu berücksichtigen, aus denen das durch die Bodenzone gereinigte Niederschlagswasser mit Tankwagen für die Grünbewässerung entnommen werden kann.

- Sicherung der Durchlüftung des Plangebiets durch an die örtlichen Strömungsverhältnisse angepasste Gebäudestellung
- Festlegung erforderlicher Schallschutzvorkehrungen (Gebietsgliederung, Gebäudestellung, baulicher Schallschutz etc.)
- Sicherung und Begrünung von Wegeverbindungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch mit dem Umfeld des GrünGürtelparks Nieder-Eschbach zur Stärkung der örtlichen Freizeit- und Naherholungsnutzung
- visuelle Aufwertung des Gebiets durch einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen sowie Eingrünung durch Baumpflanzungen entlang der Ortsumgehungsstraße
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da keine sinnvollen Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die aktuelle Bebauungsplanung umfasst ein Teilgebiet des nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 516 "Am Eschbachtal - Harheimer Weg", das die seit Langem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Bereich Nieder-Eschbach Süd und Bonames Ost beplant. Durch die nun vorgesehene Konzentration der beiden Schulstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 soll eine beschleunigte Bereitstellung der Flächen und somit eine zügigere Fertigstellung der Schulen erreicht werden.

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 (Einzelpfung) 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 Einzelpfung 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 Umweltberichtes

Da im Änderungsgebiet bereits Bau- und Grünflächen vorgesehen sind, jedoch in z.T. abweichender Lage und Abgrenzung, werden auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung durch die vorliegende RegFNP-Änderung neuen Umweltauswirkungen lediglich auf ca. 1,5 ha vorbereitet.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind durch die aktuelle Bebauungsplanung Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten, die durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-6 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Entwurf Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“, Stadtplanungsamt, Stand Juli 2023
- [2] Aktualisierung Verkehrsgutachten Nordwestlich Auf der Steinernen Straße, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Frankfurt am Main, Stand Oktober 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 923 „Nordwestlich Auf der Steinern Straße“ der Stadt Frankfurt am Main, PGNU, Frankfurt, Stand September 2022
- [4] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022