



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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

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

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

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

II. Erläuterung der Planung

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

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

Die Planung sieht vor um einen Quartiersplatz mit öffentlichen und kulturellen Nutzungen und einem „Grünband“ im Wesentlichen verdichtete Wohnbebauung entstehen zu lassen. Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind nicht störende Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Für den Bereich der ehemaligen Dienstleistungsbetriebe (DLB) im Südwesten sieht der Rahmenplan im Westen eine gewerbliche Nutzung und für den östlichen Teil eine gemischte Fläche, in der auch Wohnen ermöglicht werden soll, vor.

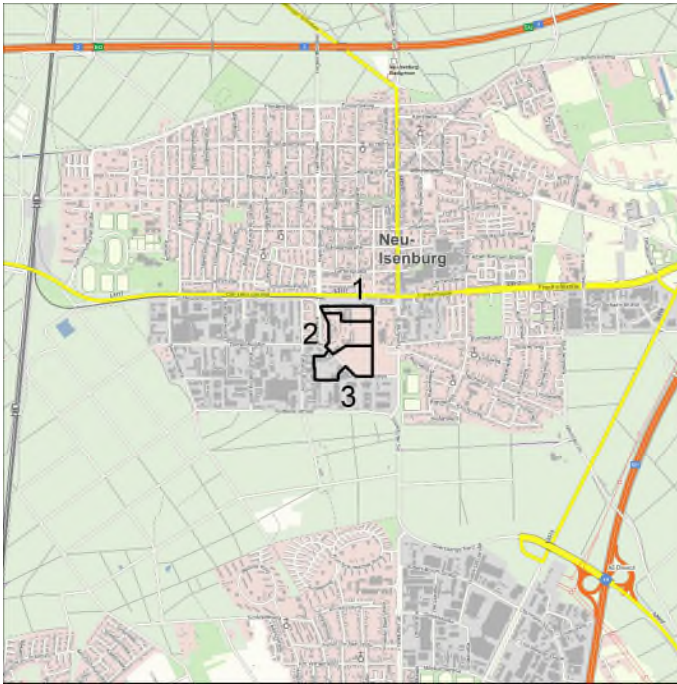
Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Damit zwei entsprechende Bebauungspläne als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Änderungsunterlagen

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

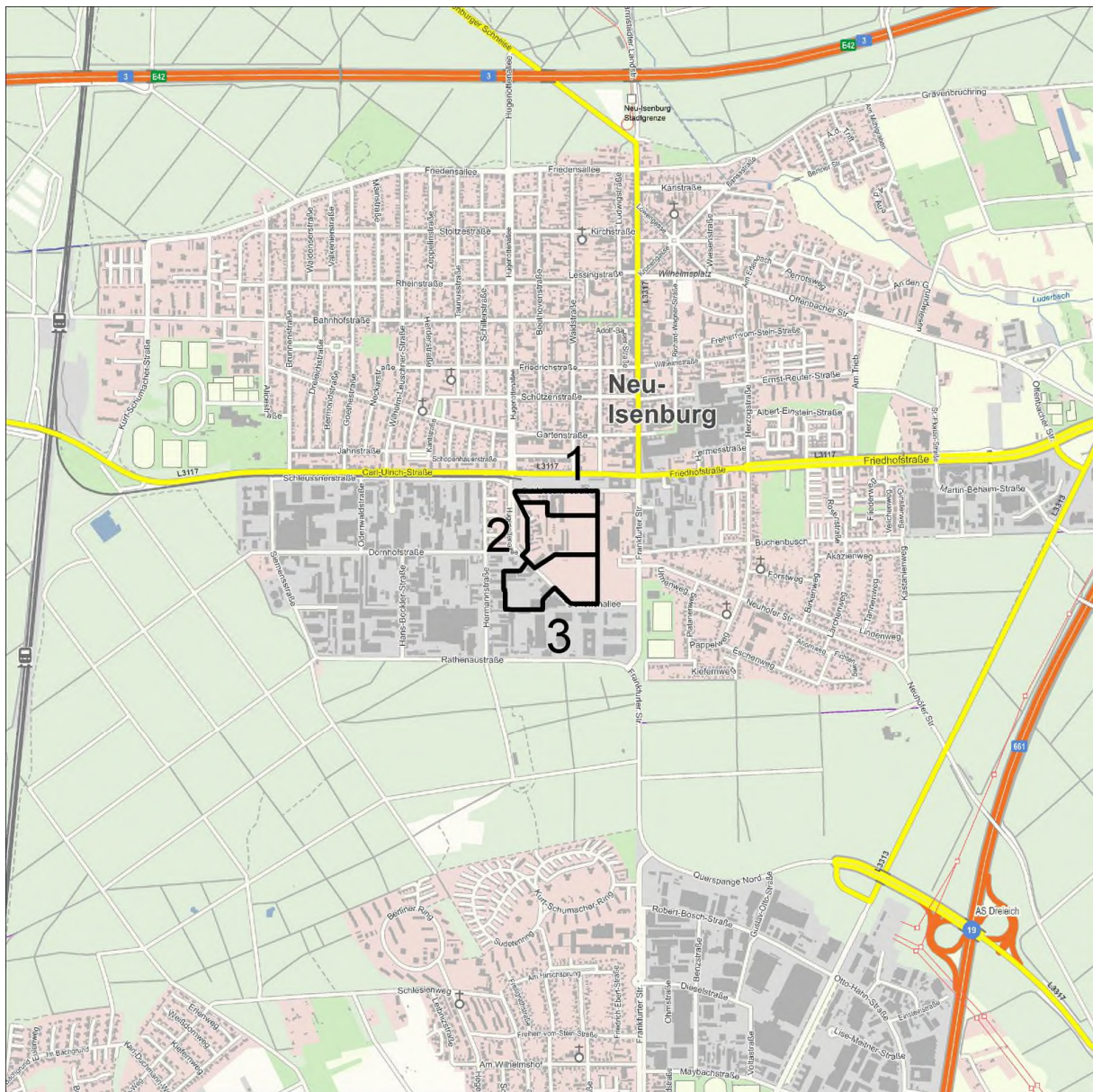


INHALTSVERZEICHNIS

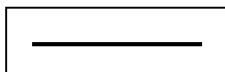
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

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

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

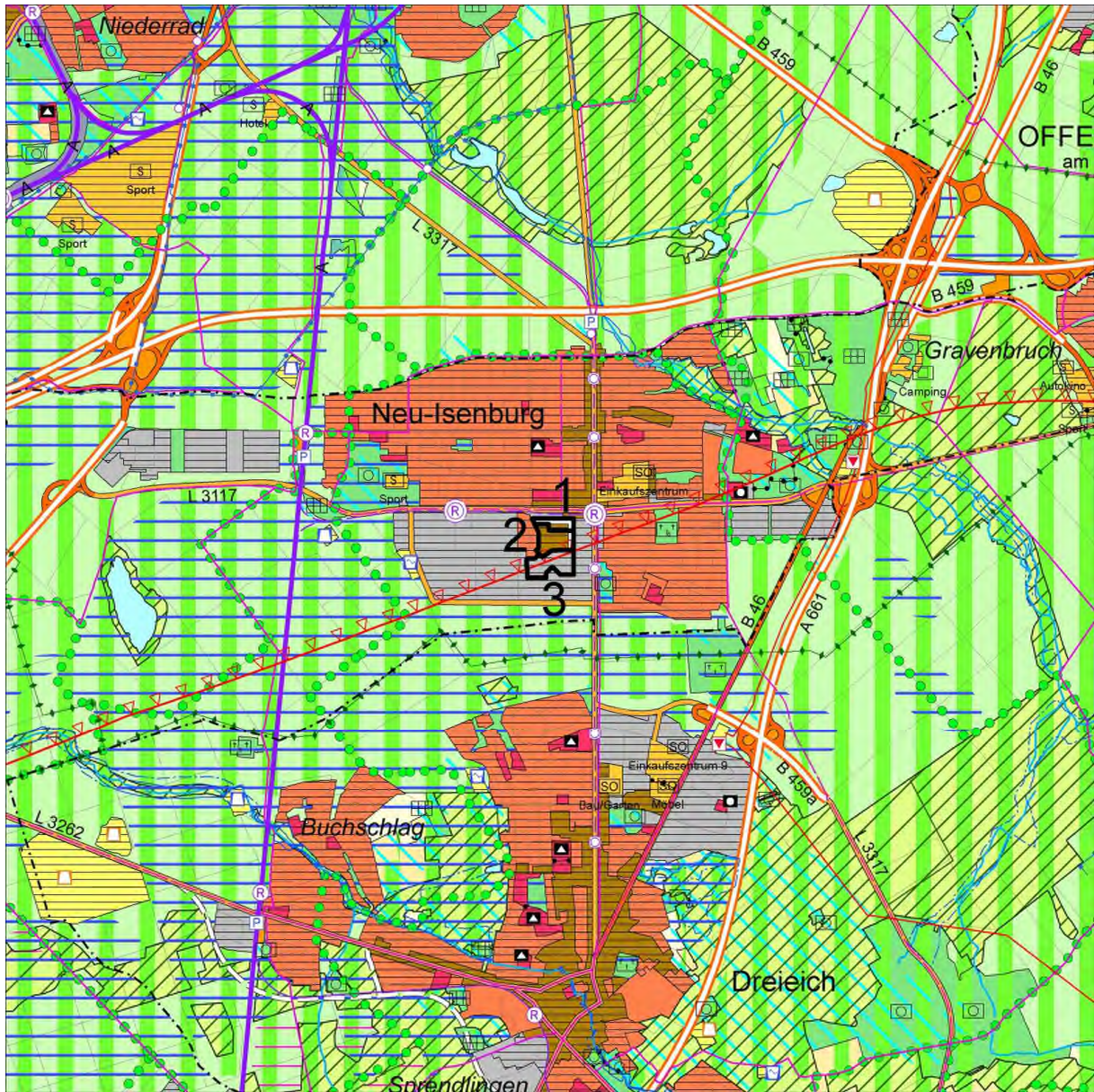


Ohne Maßstab

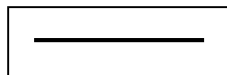


Grenze des Änderungsbereiches

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

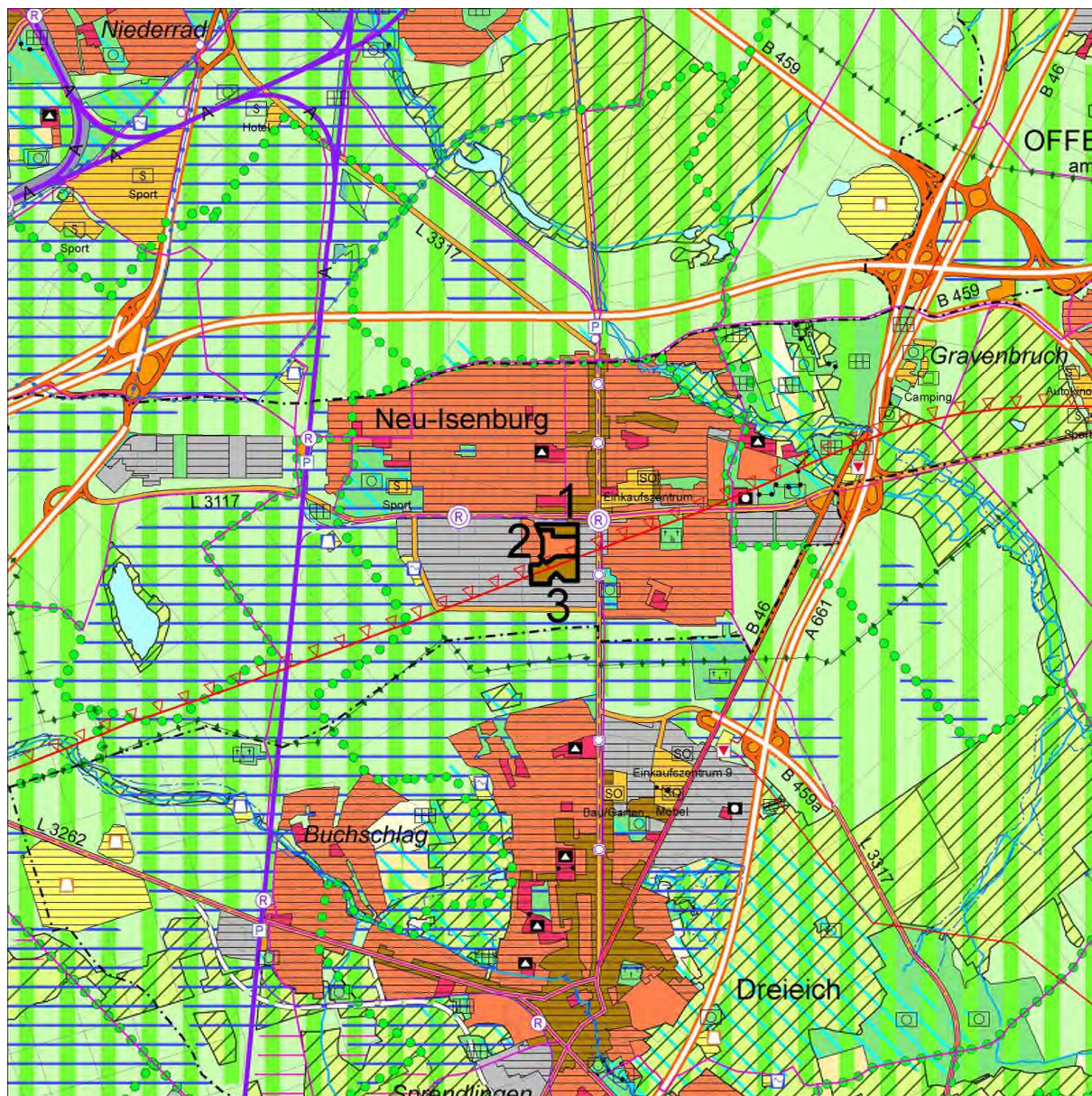


M. 1 : 50 000

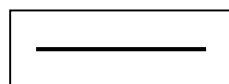


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



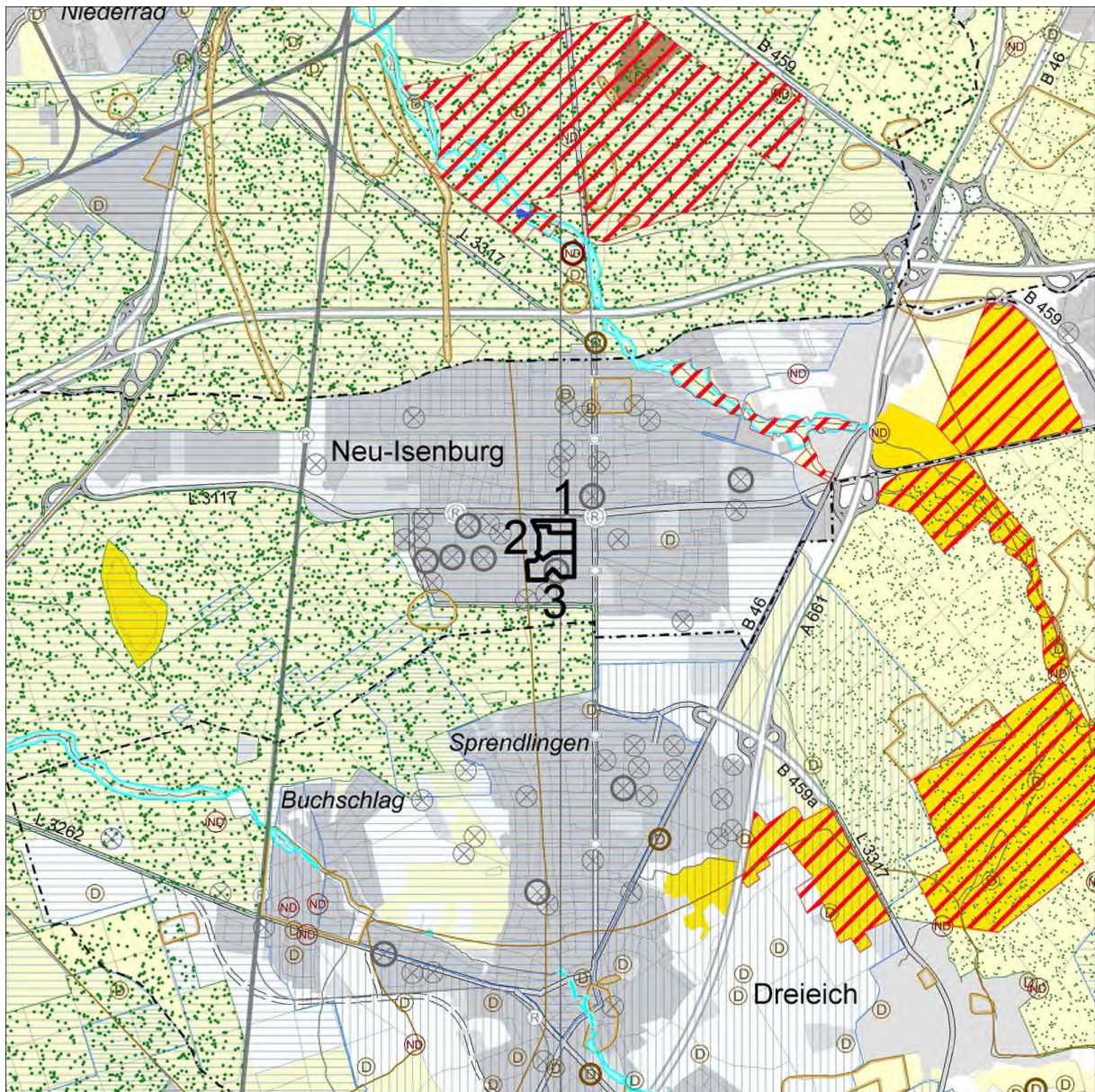
Grenze des Änderungsbereiches

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

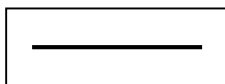
Fläche 2: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,87 ha) und "Weißfläche" (ca. 0,58 ha) in
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,45 ha)

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

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

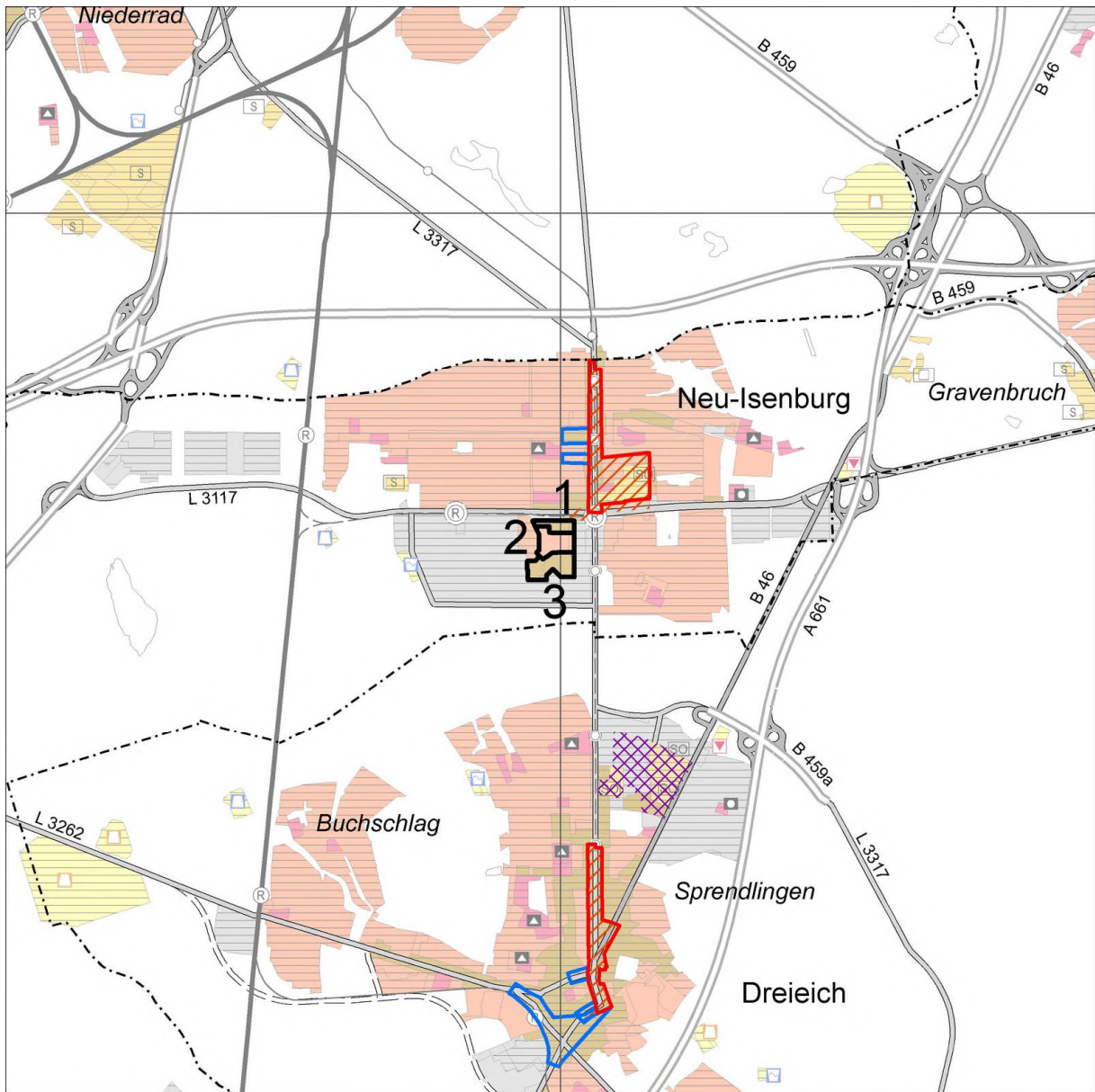


M. 1 : 50 000

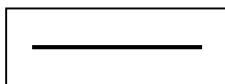


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

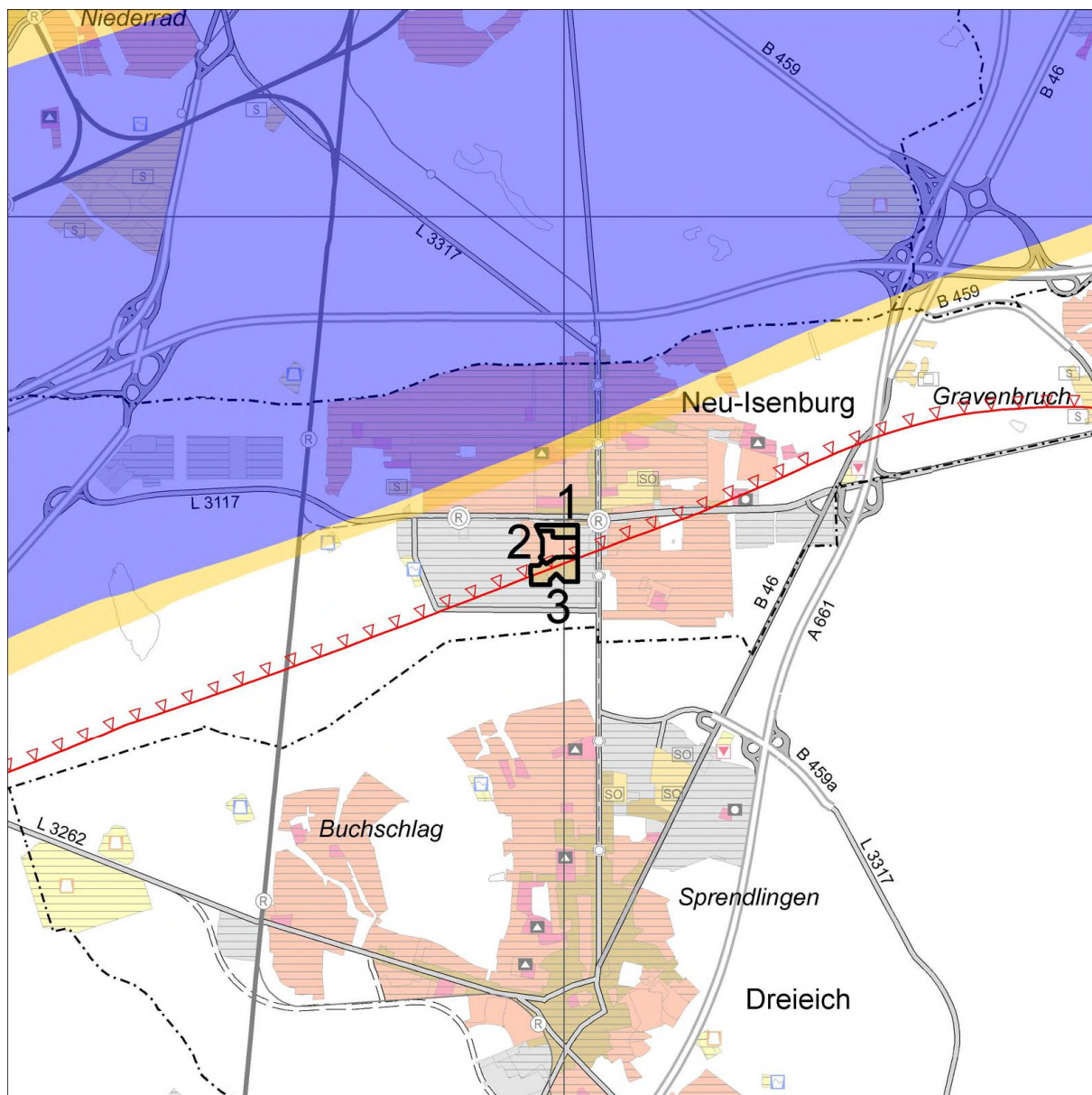


M. 1 : 50 000

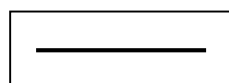


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

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

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

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

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

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

A 2. Geltungsbereich der Änderung

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Nach Aufgabe der jahrzehntelangen industriellen Nutzung im Änderungsgebiet durch Wegzug u.a. der dort ansässigen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) und der Firma Agfa im nördlichen und der Dienstleistungsbetriebe Neu-Isenburg (DLB) im südwestlichen Teilgebiet, wurde der Bereich seit Mai 2012 von der Stadt Neu-Isenburg stadtplanerisch überarbeitet. Dies geschah in einem mehrstufigen Planungsprozess unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit sowie der Grundstückseigentümer und der betroffenen Anlieger. Der dabei erarbeitete Rahmenplan "Stadtquartier Süd" [1] wurde im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als sonstige städtebauliche Planung beschlossen. Die Planung sieht vor, einen Quartiersplatz an der Schleussnerstraße im Norden des Gebietes mit öffentlichen und kulturellen Nutzungen, unter Einbeziehung der erhaltenen Gebäude der BfB, zu schaffen. Dieser Platz soll eine identitätsstiftende Quartiersmitte bilden. Als Nutzungen sind u.a. Gastronomie und Nahversorgung geplant. Ein „Grünband“, das sich von dem Quartiersplatz nach Süden bis zur Hugenottenallee erstreckt, ist ein weiteres prägendes Element. Entlang dieses Parks sind Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, die über zwei Planstraßen erschlossen werden sollen. Westlich des „Grünbandes“ knüpft diese

Wohnbebauung an die dort bestehende Wohnbebauung an, an deren südlichen Rand auch eine Kindertagesstätte errichtet werden soll.

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

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

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

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

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

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

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

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

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

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

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

Gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Vorranggebiete Siedlung im Sinne des Regionalplans

Südhessen. Die geplanten Änderungen von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche kann daher als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Der geplante Änderungsbereich wird teilweise von dem regionalplanerischen Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung jedoch unberührt, so dass dieses regionalplanerische Ziel der geplanten Umwidmung nicht entgegensteht.

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

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

In der Verkehrsuntersuchung wurden die Neuverkehre entsprechend der im Rahmenplan bzw. Bebauungsplan-Entwurf zugrunde gelegten Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2012) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2025 skizziert.

Die hochbelasteten Knotenpunkte (Carl-Ulrich-Straße/Hugenottenallee/Schleussnerstraße und Frankfurter Straße/Carl-Ulrich-Straße/Friedhofstraße) bleiben auf Grundlage der Ausbauplanung zur Umgestaltung der Carl-Ulrich-Straße/Schleussnerstraße auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 55 vorgesehenen Entwicklung des Stadtquartiers Süd weiterhin leistungsfähig.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den regionalen Buslinien 661/662/663 (Darmstadt-Arheilgen) - Egelsbach/Mörfelden -

Langen - Dreieich - Neu-Isenburg - (Offenbach) über die Haltestelle „Neuhöfer Straße“. Die Haltestellen „Hugenottenallee/Frankfurter Straße“ sowie „Spessartstraße“ werden von den Stadtbuslinien Neu-Isenburg OF-53 und Dreieich OF-67 bedient.

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

mit Gehölzjungwuchs heimischer Arten) liegen vor allem im Bereich der offenen Brachflächen und an den Rändern des Änderungsgebietes.

Durch die Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche wird ein geringerer Bebauungs- und Versiegelungsgrad planerisch vorbereitet. Dadurch wird der Anteil von unversiegelter Freifläche zukünftig höher sein als bei der bisherigen Planung, sodass sich natürliche Funktionen der Schutzgüter zum Teil wieder einstellen können.

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

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

Zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der durch die Planänderung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sind außerdem weitere Maßnahmen zu ergreifen. So soll beispielsweise mit der Festsetzung folgender CEF-Maßnahme für den Flussregenpfeifer das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG verhindert werden: Herstellung einer ca. 2.000 m² großen Ausgleichsfläche auf zwei Teilflächen innerhalb der Ausgleichsfläche M3.2 des Bebauungsplans Nr. 92 "Gehespitz- Gelände".

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

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

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

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

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

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

len Versorgungsbereichs der Stadt soll darüber hinaus der Anteil dieser in Neu-Isenburg unterrepräsentierten Art des Wohnens erhöht werden.

Der damit einhergehende Verlust von gewerblichen Bauflächen ist vertretbar, da die Stadt über eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte im Vergleich zu allen Kommunen im Kreis Offenbach verfügt. Die geplante Umnutzung von ca. 7,3 ha gewerbliche Baufläche (mit dem gewerblichen Anteil in der gemischten Baufläche) im Bereich „Stadtquartier Süd und ehemaliges DLB-Gelände“ wird zum Teil durch die Darstellung von ca. 6,8 ha Gemischte Baufläche, mit einem gewerblichen Anteil von 3,4 ha, kompensiert. Dem entstehenden negativen Saldo von ca. 3,9 ha stehen im Stadtgebiet, laut Aussage der Stadt Neu-Isenburg, ca. 7,2 ha gewerbliche Entwicklungsflächen gegenüber. Eine gewerblichen Entwicklung ist damit ausreichend gesichert.

Die städtebauliche Konzeption des Rahmenplans Stadtquartier Süd von 2014 [1] sieht als Konfliktbewältigung zu den Lärm- und Geruchsimmissionen der Firma DuPont zum Schutz der auf der Westseite geplanten Wohnbebauung die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Ostseite in direkter Nachbarschaft zur Firma DuPont vor. Dies ist auch in den Vorplanungen zum Bebauungsplan so ausgearbeitet. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet, welches außerhalb des Änderungsgebietes dieser RPS/RegFNP-Änderung liegt, sollen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sein.

Bereits im Rahmenplan sind die verschiedenen Varianten dieser zur Konfliktbewältigung erforderlichen Lärmschutzbebauung durchgespielt worden. Schalltechnisch wurde dabei eine erforderliche Gebäudehöhe für die Lärmschutzbebauung von 14 - 15 m Höhe bestimmt. Dies berücksichtigt die vorhandenen Gewerbegebäude und emittierenden Anlagen sowie Betriebsverkehre der Firma DuPont. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an der östlichen Grundstücksgrenze der künftigen Wohnbaufläche die Immissionswerte für Wohnen nach DIN 18005 eingehalten werden können.

Derzeit wird in Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs, auch im Hinblick zu den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, ein Baukonzept mit einer 4 - 5 geschossigen Bürohausbebauung verfolgt und vertieft untersucht. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss soll als Garage sowohl für die gewerbliche und die westlich angrenzende Wohnbebauung dienen. Da derzeit noch keine belastbaren gutachterlichen Untersuchungen zu den Lärmimmissionen der Firma DuPont vorliegen, muß dieser Konflikt im weiteren Verfahren geklärt werden. Es ist geplant, nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg über den Bebauungsplan-Vorentwurf, das „Stadtquartier Süd“ in einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP) nach festgelegten Bauabschnitten zu entwickeln. In den VEP werden detaillierte Festlegungen zur Bauabfolge getroffen, in denen sichergestellt wird, dass die Lärmschutzbebauung vor einer Wohnbebauung realisiert wird.

Der Bereich des ehemaligen DLB-Geländes soll nach Aussagen der Stadt Neu-Isenburg in zwei Planbereiche aufgeteilt werden. Im westlichen Grundstücksbereich soll ein Teil der vorhandenen gewerblichen Gebäude des ehemaligen Betriebshofs der Stadt erhalten und weiter gewerblich genutzt werden. Alle anderen Gebäude in diesem Bereich sollen abgebrochen werden. Nach Nordwesten soll die gewerbliche Nutzung bis zur Südgrenze der Bürohausnutzung Hugenottenallee 167 mit einer neuen 2-geschossigen Bebauung ergänzt werden. Im östlichen Grundstücksbereich sind zwei 4 - 5 geschossige Gebäude mit gemischten Nutzungen geplant (gewerbliche Büro- und Serviceflächen in den unteren Geschossen und Wohnen, sogenanntes Businesswohnen/ Boardinghouse, in den oberen Geschossen sowie ein 2-geschossiges Gebäude mit Tagungsräumen und Restaurant etc.).

Der westliche und der östliche Bereich des DLB-Geländes werden durch die neue private Erschließungsstraße getrennt. Langfristig besteht damit die Option, die private Erschließungsstraße nach Süden bis zur Rathenaustraße zu verlängern, da der Investor auch Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57b für das ehemalige DLB-Gelände soll für die bestehenden und verbleibenden gewerblichen Nutzungen über die Festsetzung

von eingeschränkten Gewerbegebieten, in denen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, und Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln sichergestellt werden, dass die Grenzwerte für das Mischgebiet nach DIN 18005 eingehalten werden. In direkter Nachbarschaft befindet sich an der Westgrenze des DLB-Geländes der Seveso-III-Betrieb Wolfgang H. Jäger Metallveredelungs GmbH. Der Betrieb wurde im Zuge der Vorplanung begutachtet [8].

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

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

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

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

Flächenausgleich

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

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

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

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch
§ 1 Abs. 5

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

BauGB: Baugesetzbuch
§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

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

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

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

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz)

§ 50 Planung

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

FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

§ 5 Bauverbote

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

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

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

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,

3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,

4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes,

5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,

6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

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

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

Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

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

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

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

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

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

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

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

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

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

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

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

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

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

Tiere, Pflanzen und Biotope

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

a) Tiere

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

Tierartengruppen Vögel

Im Änderungsgebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten kartiert, von denen 13 Arten als Brutvögel und fünf Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Insgesamt sieben Arten sind planungsrelevant (besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG): Mäusebussard und Grünspecht (beide als Nahrungsgast); Flussregenpfeifer, Girlitz, Stieglitz, Haussperling und Mauersegler (alle als Brutvögel). Diese Brutvögel weisen außerdem in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

Tierartengruppe Fledermäuse

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

Tierartengruppe Reptilien und Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien- oder Amphibienarten festgestellt.

Tierartengruppe Tagfalter

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

Tierartengruppe Heuschrecken

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

b) Pflanzen

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

c) Biotope

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

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

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

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

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

Die Stadt Neu-Isenburg verfügt über eine "Satzung zum Schutz von Grünbeständen" (vom 05.02.2003), die besagt, dass Laubbäume oder Baumgruppen mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) nur nach vorheriger Genehmigung gefällt werden dürfen. Im Änderungsgebiet sind neben dem 700 m² großen Eichenmischbestand 28 Einzelbäume bzw. Baumgruppen (überwiegend standortgerechte Arten) gemäß dieser Satzung geschützt [2].

Geologie und Boden

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

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

Nach Aufgabe der Nutzungen im Stadtquartier Süd und auf dem DLB-Gelände waren Bodenkontaminationen zu vermuten. Daher wurden in den Jahren 2013 (Pöryr Deutschland GmbH) und 2015 (WPW Geoconsult Südwest GmbH) auf dem Gelände der ehemaligen BfB kontaminationsverdächtige Flächen erfasst und bewertet [9]. Auf allen untersuchten Flächen wurde kein Kontaminationsverdacht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge künftiger Erdarbeiten kleinräumige Verunreinigungen auftreten können. Auf dem ehemaligen Agfa-Gelände wurde auf sieben Flächen Bodensanierungen durchgeführt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH). Die Grenzwerte der Sanierungszielwerte wurden nach der Sanierung eingehalten. Auch für das ehemalige DLB-Gelände wurde eine orientierende altlastentechnische Untersuchung durchgeführt (Bodenmechanisches Labor Gumm, Frankfurt 2014) [11]. Diese ergab keine Überschreitung der Beurteilungs- und Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Handbuch Altlasten des HLUg. Die genannten Flächen werden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt als altlastenfrei geführt.

Wasser

Still- oder Fließgewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor.

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

Das gesamte Änderungsgebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Nr. 438-004 der Stadtwerke Neu-Isenburg.

Klima und Luft

Die vorherrschende Windrichtung ist Süd bis Südwest (Winde sind häufig mit Starkwindereignissen verbunden), die zweite Hauptwindrichtung ist Nord-Nordost (mit eher geringeren Windgeschwindigkeiten). Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit beträgt 3,4 m/s. Einflüsse durch lokale Windsysteme (hier: Kaltluftabflüsse) liegen für das Beurteilungsgebiet nicht in ausgeprägter Form vor [13]. Das gesamte Änderungsgebiet ist klimatisch innerstädtisch geprägt und weist ebenso wie andere Innenstadtbereiche im Rhein-Main-Gebiet eine sehr hohe bioklimatische Belastung auf (> 27,5 - 30 Wärmebelastungstage / Jahr). Die durchschnittliche Stickstoffdioxidbelastung der Luft ist mittel bis hoch (NO₂-Konzentration im Jahresmittel 2009 - 2013: 38,5 - 42,2 µg/m³).

Landschaft

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

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

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

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

Fläche 1

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

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

Fläche 2

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

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

Fläche 3

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

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

erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden nicht zu erwarten. Da die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren sind, sind auch für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist von einem erhöhten, unverzögerten Abfluss von Niederschlagswasser von den möglichen Gewerbehallen und versiegelten Flächen auszugehen (Belastung der Vorfluter).

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

Auswirkungen der Planänderung

Fläche 1

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

Flächen 2 und 3

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

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die Lärm- und Geruchsproblematik zu lösen.

Für Fläche 3 gilt zusätzlich folgendes:

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

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

Quellenverzeichnis

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

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