



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2021-40

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Sulzbach**, Ortsteil Sulzbach
Gebiet: "Ehemaliges Autokino"

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 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Sulzbach, Ortsteil Sulzbach Gebiet: "Ehemaliges Autokino" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,3 ha) sowie "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 6 ha)

2. Dem Antrag der Gemeinde Sulzbach auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).
6. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zulassung der Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Gemeinde Sulzbach, Ortsteil Sulzbach

Gebiet: "Ehemaliges Autokino"

Beschluss

für den Bereich dieses Änderungsverfahrens durch die Regionalversammlung Südhessen.

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 Gemeinde Sulzbach möchte ihre Siedlungsentwicklung vorantreiben und entwickelt entlang der L 3266 auf der Fläche des ehemaligen Autokinos ein mischgenutztes Quartier mit Wohnen und kleineren Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten. Die entsprechenden Flächen sind bisher im RPS/RegFNP 2010 als geplante gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche, Parkanlage dargestellt.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan 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.

Nach derzeitigen Erkenntnisstand ist davon aus zu gehen, dass parallel die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) erforderlich ist. Ein Antrag auf Zielabweichung wurde von der Gemeinde Sulzbach am 11.06.2021 gestellt.

Flächenausgleich:

Die Gemeinde Sulzbach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Gemeinde begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

Da das gesamte Gemeindegebiet Sulzbachs im 2 km Einzugsradius um einen Schienenhaltepunkt liegt, würden im Falle eines Flächenausgleiches zentral liegende Wohnbauflächen zurück gegeben. Dies ist aus Sicht des Wohnungsdruckes in der Rhein-Main-Region nicht sinnvoll.

Anlage zur Drucksache Nr. IV-2019-70

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26), geändert durch Verbandskammerbeschluss vom 11.12.2019 (DSNr. IV-2019-70)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Sulzbach (Taunus)** , Ortsteil Sulzbach
Gebiet: ehemaliges Autokino

Bitte kreuzen Sie an:

- Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.**
Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.

Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- X** Eigenentwicklung
 X Nahversorgung
 ...

Bitte begründen Sie:

Der Ballungsraum Rhein-Main ist künftig einem erheblichen Wachstumsdruck ausgesetzt.

Auch in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) wird sich der Trend eines leichten Anstiegs der Bevölkerungszahlen voraussichtlich weiter fortsetzen. Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) beabsichtigt aus diesem Grund am südlichen Siedlungsrand die Bereiche östlich und westlich der L 3266 zugunsten einer Mischnutzung für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang wurde eine städtebauliche Rahmenplanung (städtebauliches Gesamtkonzept) erstellt. Die Rahmenplanung bzw. das städtebauliche Gesamtkonzept erstreckt sich neben dem B-Plan Nr. 80 (B-Plan in Aufstellung) auch auf die Bereiche des B -Plans Nr. 54/1 „An der B 8 – nordwestlicher Teil“ (B-Plan rechtskräftig) und des B-Plans Nr. 54/2 „An der B 8 – nordöstlicher Teil“ (Aufstellungsbeschluss vorhanden).

Mit der Realisierung des städtebaulichen Gesamtkonzepts soll ortsverträglich der o.g. Wachstumsdruck gemindert werden. Die Flächenausweisung ist zur Realisierung des ineinander verzahnten (z.B. aufeinander abgestimmtes Mobilitätskonzept)

städtebaulichen Gesamtkonzepts gem. Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) erforderlich.

Die bauplanungsrechtliche Umsetzung des gesamten Areals wird in zwei zeitlich versetzten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Neben zwei Bebauungsplanverfahren sind auch jeweils die Änderung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) notwendig. Somit wird hiermit jeweils die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bereich Bebauungsplan Nr. 80 „Am Rosenweg“ (Areal Am Rosenweg) sowie den Bereich Bebauungsplan Nr. 54/2 "An der B 8 - nordöstlicher Teil" (Ehem. Autokino) in getrennten Verfahren beantragt.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- X ja, aber...(siehe Begründung)
 nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

Für eine derartige Nutzungsmischung und Baumasse des auch räumlich aufeinander abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzepts stehen der Gemeinde keinerlei RegFNP-Potenzialflächen zur Verfügung. Mit der Umwidmung von Gewerbegebietsflächen zu Mischgebietsflächen, die auch dem Wohnen dienen, soll auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde sowie in der Region angemessen reagiert werden. Mit der Entwicklung wird darüber hinaus ein in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) unterrepräsentiertes Nachfragesegment im Bereich von Geschosswohnungsbau in zentraler und verkehrlich gut angebundener Lage ermöglicht werden.

Der Verlust von Gewerbeflächen durch die Entwicklung des Areals ist vertretbar. Für klassische Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO besteht in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) nur in einem geringfügigen Umfang Bedarf. Der gegenwärtige und zukünftige lokale Bedarf an Gewerbegrundstücken kann vollständig in dem Gebiet „Erbsengewann“ abgedeckt werden, welches zurzeit durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Neues Erbsengewann“ um ca. 1,5 ha erweitert wird.

Die Wohnbaupotenzialflächen „Südliche Bahnstraße“ liegen innerhalb des 2 km Radius um einen Schienenhaltepunkt und sollen, wie im Gemeindeentwicklungskonzept von 2017 bereits vorgesehen, sukzessive im Anschluss an das Änderungsverfahren SULZ_001 und SULZ_002 entwickelt werden, um den Bedarf an gut erschlossenen Wohnbauflächen zu

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

- ja
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken
 Konversion
 Leerstand
 Nachverdichtung
 Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

Bei der Bewertung der bebauten Siedungsbereiche in Sulzbach (Taunus) lässt sich feststellen, dass auf einzelnen Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestehen. Dort wo es bereits heute planungsrechtlich möglich ist, finden von privater Seite vermehrt Überplanungen von bereits bebauten Grundstücken mit dem Ziel einer Nachverdichtung statt. Auch lassen sich vermehrte Anfragen hinsichtlich des Ausbaus von Dachgeschossen und damit gleichermaßen der Erhöhung der Wohnraumfläche für den Eigenbedarf feststellen.

Insbesondere in den älteren Ortsteilen bestehen vor Ort, innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Garten) zusammenhängende unbebaute Blockinnenbereiche. Diese Flächen sind jedoch oftmals tiefe schmale Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Die Erschließung kann in der Regel nur über Zufahrten vorbei am straßenseitigen Wohnhaus von außen erfolgen.

Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Zum andern wird eine großzügige Freiflächenausstattung von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

In den letzten Jahren wurden Bebauungspläne im Innenbereich aufgestellt (z.B. Bebauungsplan Nr. 76 „Südwestlich des Finkenwegs“, Bebauungsplan Nr. 77 „An der Postvermittlung (B-Plan beschlossen aber noch nicht rechtskräftig), ggf. geringfügige Nachverdichtung im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 78 „Ortsmitte (In Aufstellung)), die zum Ziel hatten, für Nachverdichtungsprojekte Baurecht zu schaffen. Dies belegt,

dass kontinuierlich im Siedlungsgebiet nachverdichtet wird. Es verdeutlicht auch, dass diese kleinräumlichen Innenentwicklungspotentiale nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden können, also nicht frei verfügbar sind. Insbesondere können diese Potentiale nicht kurzfristig und in größerer Zahl durch Initiative der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Sulzbach (Taunus) nicht vorhanden. Auch sind im Siedlungsgebiet keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen, die den Bedarf nach a) ausreichend decken könnten.

Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst?

Im Rahmen des von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) 2018 beschlossenen Gemeindeentwicklungskonzepts (IGE) wurden im Zusammenhang mit den kurz-, -mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde auch Maßnahmen der Innenentwicklung beraten.

Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?

Es existiert ein Baulückenkataster von 1991, welches allerdings seitdem nicht systematisch aktualisiert wird. Im IGE von 2018 sind auch in geringfügigem Umfang Angaben über vereinzelte Baulücken gemacht.

Fand eine Eigentümeransprache statt?

Grundsätzlich finden im Rahmen von privaten Nachverdichtungsprojekten regelmäßig Gespräche auch mit Eigentümern in den von der Gemeinde Sulzbach (Taunus) angebotenen Bauberatungen statt. In Einzelfällen hat die Gemeinde auch Kaufangebote gemacht. In Bebauungsplanverfahren finden neben den üblichen Beteiligungsformen auch gezielte Gesprächsangebote seitens der Gemeinde statt, um etwaige Entwicklungsmöglichkeiten und -wünsche auszuloten.

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

- ja
 nein

Bitte begründen Sie:

Die Wohnbaupotenzialflächen „Südliche Bahnstraße“ liegen innerhalb des 2 km Radius um einen Schienenhaltepunkt und sollen, wie im Gemeindeentwicklungskonzept von 2017 bereits vorgesehen, sukzessive im Anschluss an das Änderungsverfahren

SULZ_001 und SULZ_002 entwickelt werden, um den Bedarf an gut erschlossenen Wohnbauflächen zu (siehe auch b)). Durch die Einbeziehung des Schienenhaltepunkts „Sulzbach Bahnhof“ in die Planungen bzw. das Konzept der Regionaltangente West (RTW) ist sogar von einer Aufwertung des Schienenhaltepunkts auszugehen.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

- ja, aber nur teilweise
 nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Es wird auf d) verwiesen. Lage im 2km Umkreis eines Schienenhaltepunktes.

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

- ja
 X nein

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

Es gibt keine rechtswirksamen aber noch nicht umgesetzten Bebauungspläne, die für eine Flächenrücknahme in Frage kommen. Der lange Zeit nicht realisierte Bebauungsplan Nr. 54/1 „An der B 8 – nordwestliche Teil“ soll im Zusammenhang mit der Realisierung des städtebaulichen Gesamtkonzepts umgesetzt werden.

g) Warum wird nicht von der Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs gemäß Ziffer 1 Gebrauch gemacht?

Bitte begründen Sie:

Angesichts der geringen Flächengröße, verbunden mit einem hohen Verwaltungsaufwand, wird hiervon kein Gebrauch gemacht. Es ist davon auszugehen, dass im zentralen Ballungsraum, auch in den Nachbarkommunen keine Flächen zurückgenommen werden können und sollten, die zentral und gut erschlossen in dem Umkreis eines Schienenhaltepunktes liegen.

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

- ja
 X nein, bzw. nicht bekannt

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?

ja, sehr wahrscheinlich

nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Im RegFNP 2010 wurde – gemäß den Vorgaben der Landesplanung für den Regierungsbezirk Darmstadt – für den Zeitraum von 2006 bis 2020 von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahl (+0,8%) im Verbandsgebiet ausgegangen (RegFNP – Textteil, Seite 35). Gem. Statistik-Viewer des Regionalverbands ist die Bevölkerung im Verbandsgebiet im Zeitraum 2006 bis 2020 von 2.222.916 auf 2.437.141 Einwohner gestiegen, was einen Zuwachs von ca. 9,6 % darstellt. In Sulzbach (Taunus) ist die Bevölkerung im gleichen Zeitraum von 8.313 auf 9.170 (Stand 31.12.2020) gestiegen, was einen Zuwachs von ca. 10,3 % darstellt.

Aufgrund der allgemeinen Entwicklungen sowie jüngerer Planungsideen aus dem Regionalverband FrankfurtRheinMain selbst heraus ist allerdings stark zu vermuten, dass die damaligen Bevölkerungsprognosen insbesondere im Ballungsraum Frankfurt stark von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung abweichen. Als Kommune die direkt an die Stadt Frankfurt am Main angrenzt, ist Sulzbach (Taunus) gleichermaßen dem Wohnungsdruck der Zentren ausgesetzt.

Mit der Realisierung des o.g. städtebaulichen Konzepts plant die Gemeinde Sulzbach (Taunus) den derzeitigen Bedarf, insbesondere dem Bedarf an Wohnraum aktiv etwas entgegenzusetzen.

Sulzbach (Taunus), 07.10.2021

Ort / Datum



Elmar Bociek - Bürgermeister

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Gemeinde Sulzbach, Ortsteil Sulzbach
Gebiet: "Ehemaliges Autokino"
Beschluss

(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

- wird fachlich empfohlen**
 wird fachlich nicht empfohlen

Begründung:


Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Gemeinde Sulzbach (Taunus) Gebiet: Ehemaliges Autokino

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Die Gemeinde Sulzbach möchte ihre Siedlungsentwicklung vorantreiben und entwickelt entlang der Landesstraße L 3266 ein mischgenutztes Quartier mit Wohnen, Büronutzungs- und Dienstleistungseinheiten.

Flächenausgleich

Ausnahme

Gebietsgröße

ca. 6 ha

Zielabweichung

erforderlich

Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

15.07.2021

Parallelverfahren

nein ja, Bebauungsplan Nr. 54/2 „An der B8 - nordöstlicher Teil“

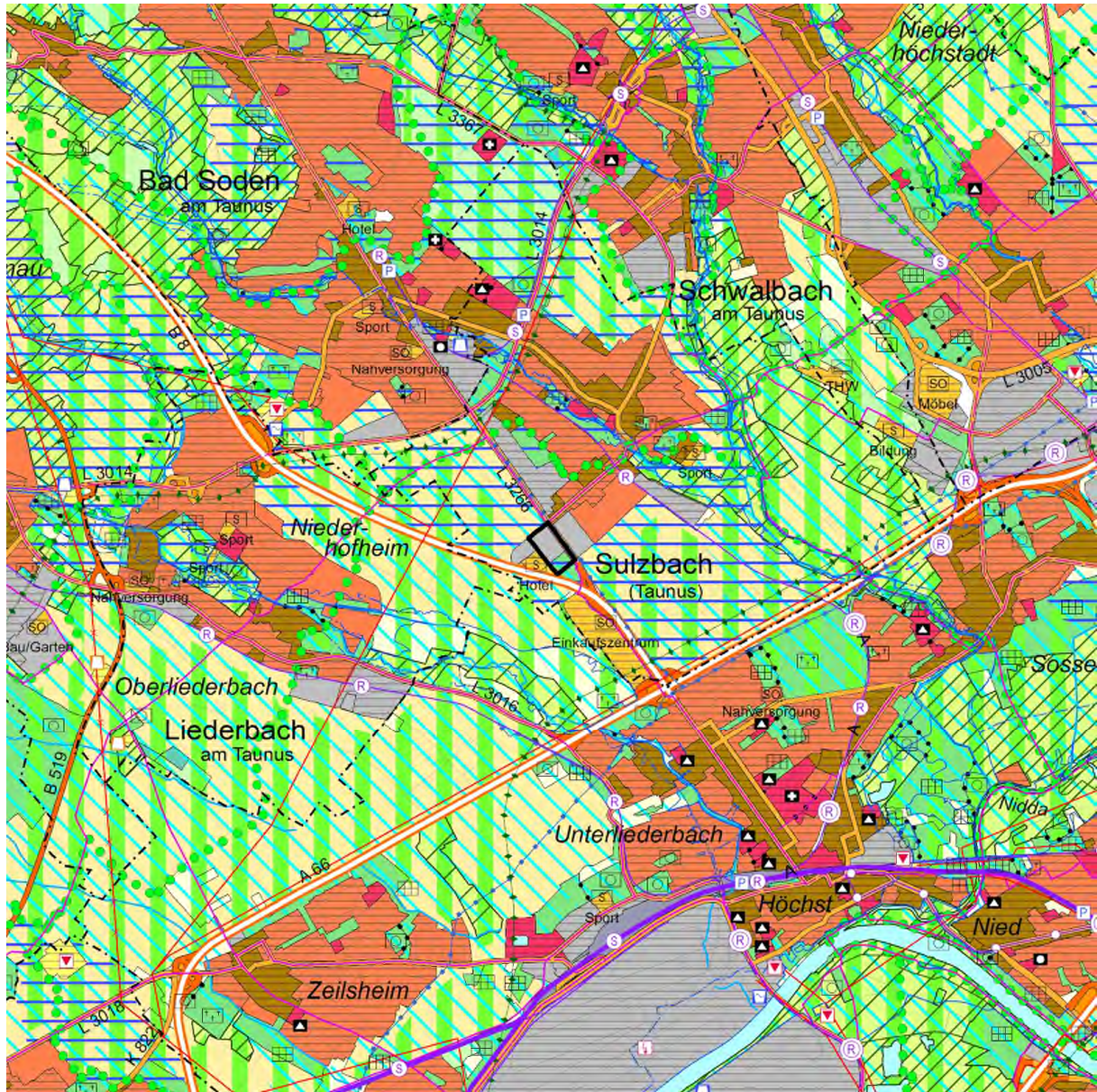
FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

Vorliegende Gutachten

zu Themen:

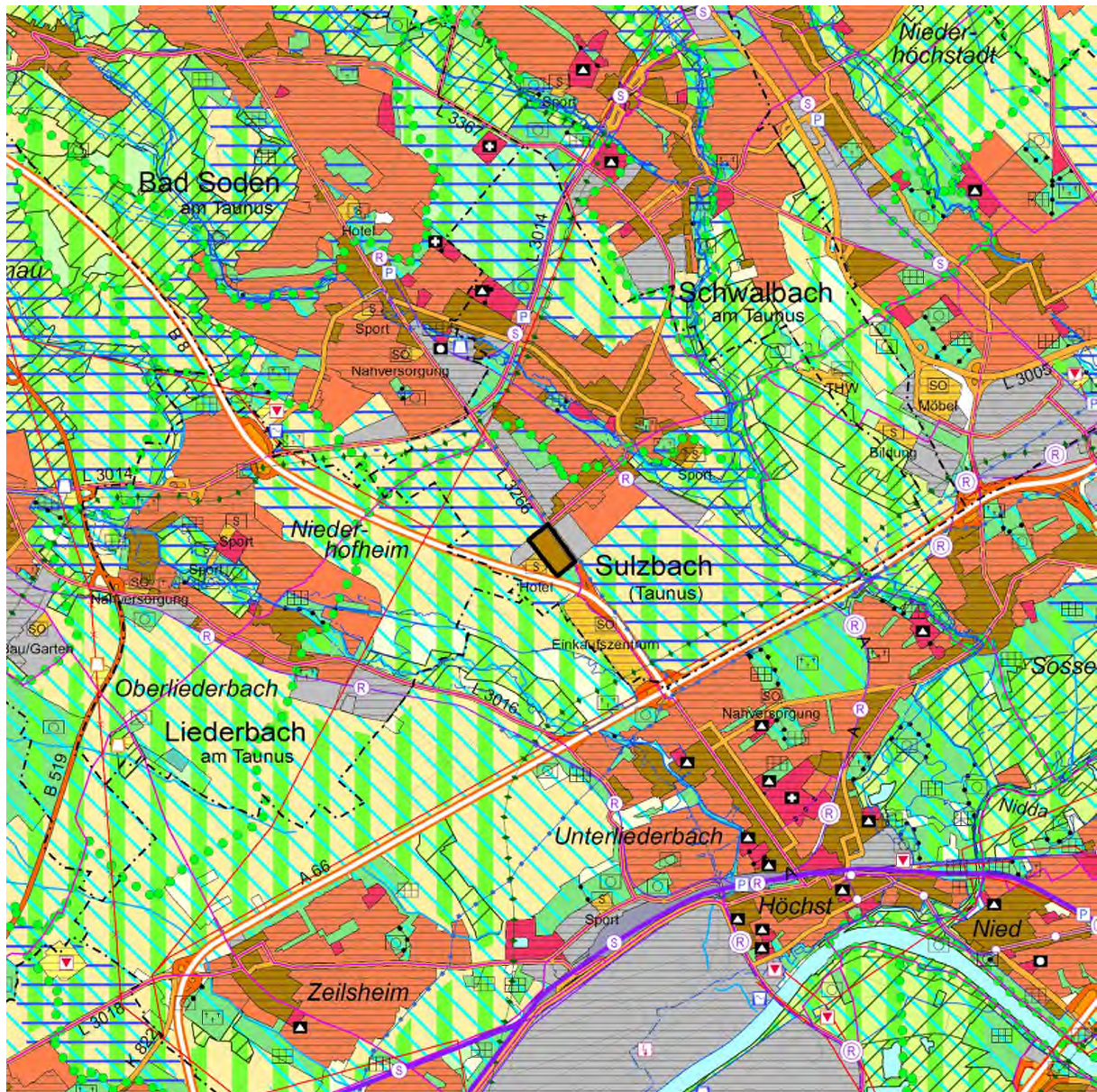
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

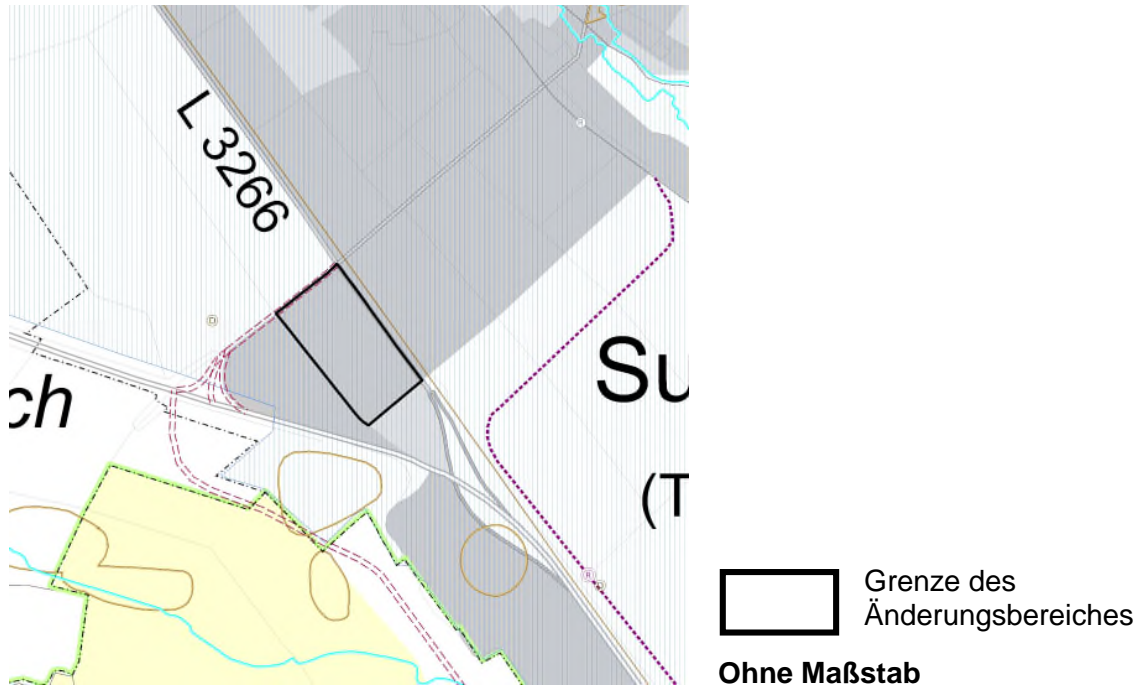


 Grenze des Änderungsbereiches

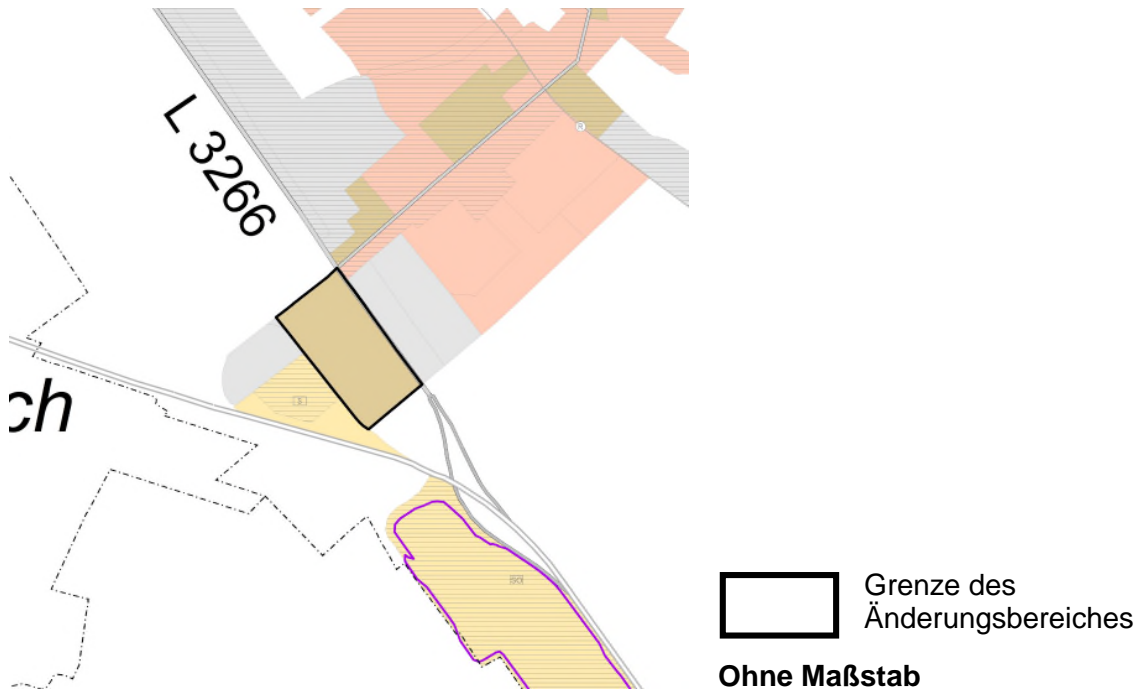
Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,3 ha) sowie "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) in
"Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 6 ha)

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2019)



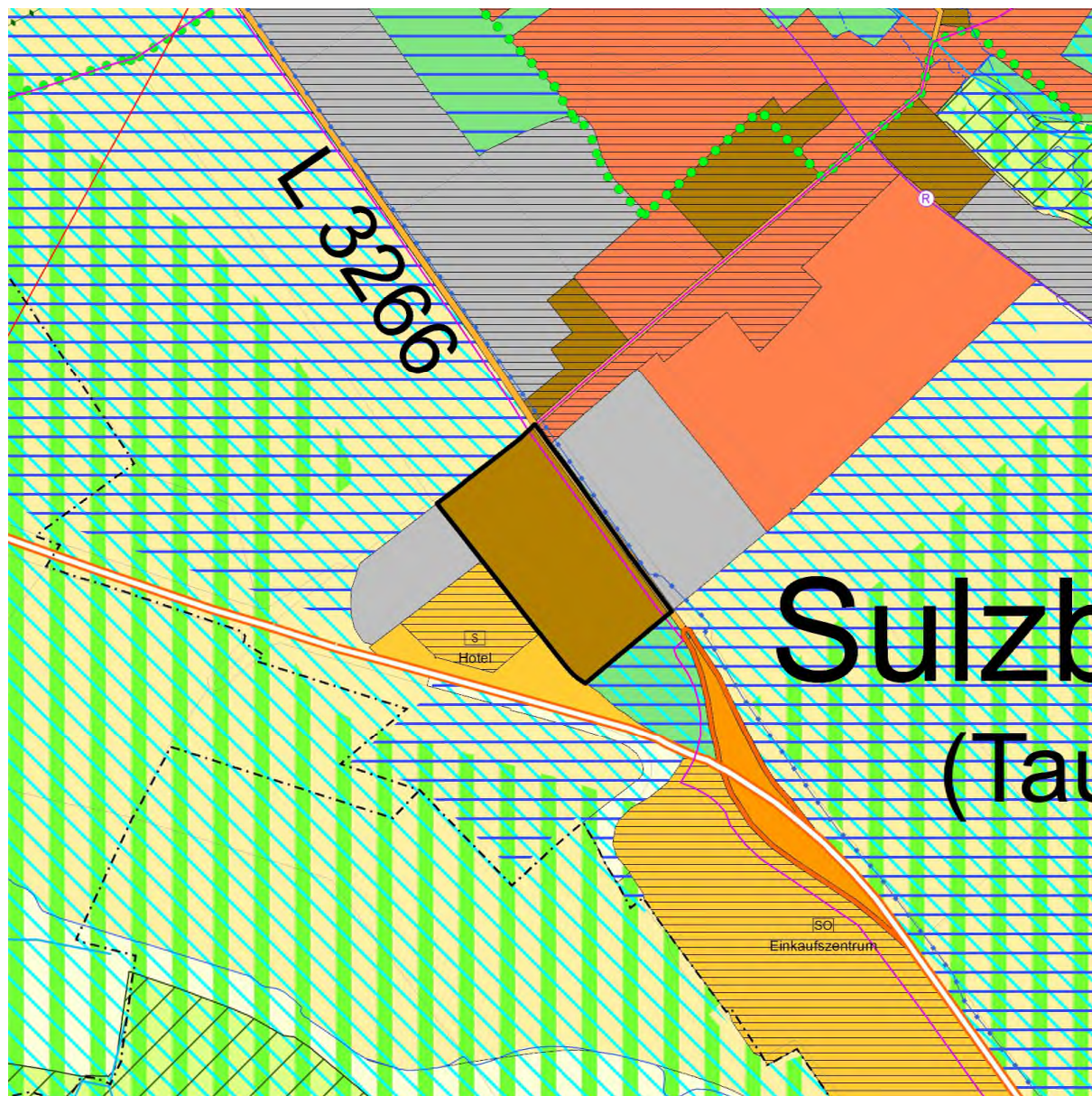
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 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 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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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.

Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
--	---

	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	----------------------

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

	Nr. 15.14 PlanzV
--	------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

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 hat eine Fläche von ca. 6 ha. Es liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Sulzbach am Taunus und ist rundherum von Straßen begrenzt. Nördlich schließen jenseits der Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich wird das Gebiet von der Landstraße L 3266 begrenzt. Südlich und westlich umschließen die Zu- und Abfahrt zum Main-Taunus-Zentrum das Gebiet.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Gemeinde Sulzbach möchte Ihre Siedlungsentwicklung vorantreiben, um auf den Wachstumsdruck der Rhein-Main-Region zu reagieren. Die Gemeinde hat deshalb ein Rahmenkonzept zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeentwicklung erstellt. Dies beinhaltet insgesamt drei Entwicklungsbereiche entlang der L 3266, nördlich des Main-Taunus-Zentrums. Die Flächen sind bereits als gewerbliche Planflächen und Grünfläche im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Um ein mischgenutztes Quartier zu entwickeln, müssen diese nun in einem Zielabweichungs- sowie RegFNP-Änderungsverfahren entsprechend geändert werden.

Da die bauplanungsrechtliche Umsetzung in zwei zeitlich versetzten Bebauungsplanverfahren erfolgt, wird auch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 in zwei Verfahren geändert. In diesem Verfahren wird die Fläche südwestlich der L 3266 "Ehemaliges Autokino" geändert. Die Fläche nordöstlich wird im 1. Änderungsverfahren für Sulzbach "Am Rosenweg" geändert. Die Einleitung erfolgt parallel.

Der durch die Änderung entstehende Verlust von Gewerbeflächen kann den Bedarf für zukünftige lokale Kleingewerbebetrieb durch die Entwicklung des Gewerbegebietes "Erbensgewann", am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach, aufgefangen werden.

Damit der Bebauungsplan Nr. 54/2 "An der B8- nördlicher Teil" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,3 ha) sowie "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 6 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 für Industrie und Gewerbe. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Wohnnutzung ist hier ausgeschlossen.

Um das Vorhaben dennoch umsetzen zu können, hat die Gemeinde Sulzbach am 11.6.2021 einen Antrag beim Regierungspräsidium Darmstadt auf Zielabweichung gestellt.

Die Beschlussvorlage für das Zielabweichungsverfahren wird voraussichtlich auf einer der nächsten Tagesordnungen des Haupt- und Planungsausschusses stehen.

Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung wird das Änderungsverfahren eingeleitet.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) beabsichtigt die Bereiche östlich und westlich der L 3266 zu entwickeln. Hierzu werden seitens der Kommune entsprechende Bebauungspläne aufgestellt, die sich im Parallelverfahren zu diesem RegFNP-Änderungsverfahren befinden. Für das Gesamtareal wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Das Gebiet dieses RegFNP-Änderungsverfahrens ist eine Teilfläche dieses Gesamtkonzeptes. Für die verkehrserzeugenden Flächen liegen bisher keine verkehrlichen Nachweise vor. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Das Änderungsgebiet liegt nordwestlich des Knotenpunktes B 8/L 3266 und ist derzeit über die L 3266 und die Straße Am Main-Taunus-Zentrum verkehrlich erreichbar. Die B 8 ist im weiteren Verlauf in südliche Richtung mit der A 66 verbunden (Anschlussstelle Frankfurt-Höchst).

Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Schienen Einzugsbereich (Luftlinie) des Bahnhofes Sulzbach (Ts.) mit der Regionalbahnlinie R 11 (Bad Soden - Frankfurt-Höchst). Vom Bahnhof Frankfurt-Höchst besteht weiterer Anschluss an den regionalen Schienenverkehr des Rhein-Main-Gebietes. Zudem ist das Gebiet mit der Buslinie 253 über die nächstgelegene Haltestelle Bahnstraße mit dem schienengebundenen ÖPNV verknüpft.

Im RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Landesstraße L 3266 und der Bahnstraße eine überörtliche Fahrradroute dargestellt, die das Änderungsgebiet an das kommunale Fuß- und Radwegenetz anbindet.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Landschaftsplan des UVF 2001 stellt das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dar. Im Nordwesten verläuft der Regionalparkkorridor. Entlang der L 3266 (im Nordosten) sowie im südlich des Gebietes ist die Kennzeichnung "Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten" dargestellt. Im Westen wird das Gebiet von einer Baumreihe begrenzt, Die L 3266 hat die Kennzeichnung "geplanter Ausbau der Straße", dieser ist bereits erfolgt.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die Gemeinde Sulzbach reagiert mit dieser Entwicklung auf den Wachstumsdruck der Rhein-Main-Region, speziell im Wohnungssegment. Die Planungsfläche ist bereits RPS/RegFNP 2010 als Potenzialfläche dargestellt und als Baufläche endabgewogen. Die Fläche ist durch die vorherige Nutzung als Autokino und Ausweichparkplatz für das Main-Taunus-Zentrum größtenteils versiegelt. Durch die Planung wird diese Fläche teilweise entsiegelt und für Wohn- und Bürogebäude wieder nutzbar gemacht.

Der durch die Änderung entstehende Verlust von Gewerbeflächen kann den Bedarf für zukünftige lokale Kleingewerbebetrieb durch die Entwicklung des Gewerbegebietes "Erbengewann", am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach, aufgefangen werden. Für klassische Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO besteht in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) nur in einem geringfügigen Umfang Bedarf.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind 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.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Flächenausgleich:

Die Gemeinde Sulzbach hat die Ausnahme von der Flächenausgleichsrichtlinie beantragt. Für die in Anspruch genommene Grünfläche, die in Gemischter Baufläche (50% Wohnen, 50% gewerbliche Nutzung) geändert wird, wird aufgrund der Lage innerhalb des 2 km-Radius um einen Schienenhaltepunkt sowie durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, keine Notwendigkeit eines Flächenausgleichs gesehen (s. hierzu auch Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain).

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Sulzbach möchte Ihre Siedlungsentwicklung vorantreiben, um auf den Wachstumsdruck der Rhein-Main-Region zu reagieren. Die Gemeinde hat deshalb ein Rahmenkonzept zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeentwicklung erstellt. Dies beinhaltet insgesamt drei Entwicklungsbereiche entlang der L 3266, nördlich des Main-Taunus-Zentrums. Die Flächen sind bereits als geplante gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Um ein mischgenutztes Quartier zu entwickeln, müssen diese nun in einem Zielabweichungs- sowie RegFNP-Änderungsverfahren entsprechend geändert werden.

Da die bauplanungsrechtliche Umsetzung in zwei zeitlich versetzten Bebauungsplanverfahren erfolgt, wird in diesem Verfahren nur die Fläche südwestlich der L 3266 "Ehemaliges Autokino" geändert.

Der durch die Änderung entstehende Verlust von Gewerbeflächen kann den Bedarf für zukünftige lokale Kleingewerbebetrieb durch die Entwicklung des Gewerbegebietes "Erbengewann", am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach, aufgefangen werden. Für klassische Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO besteht in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) nur in einem geringfügigen Umfang Bedarf.

Damit der Bebauungsplan Nr. 54/2 "An der B8- nördlicher Teil" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,3 ha) sowie "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,7 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 6 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 BlmSchG)

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)

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 Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist durch die vorherige Nutzung als Autokino bereits versiegelt. Im südlichen Teil und entlang der L 3266 befinden sich Baumbestände erhalten. Gehölze rahmen die Fläche nahezu rundherum ein. Der Bereich ist umgeben von der Zu- und Abfahrt des Main-Taunus-Zentrums.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage im geplanten Trinkwasserschutzgebiet (436-034 Tiefbrunnen I Sulzbach(im Verfahren))

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Die Fläche ist überwiegend versiegelt.
- keine Hinweise aus Altflächen vorhanden
- keine Bewertung der Bodenfunktion (BFD 50)
- Bodenarten: Technosol aus überwiegend technogenem Material (Straßenfläche)

Wasser

- kein Oberflächengewässer in dem Änderungsgebiet vorhanden
- kein Hinweis auf Hochwassergefährdung
- Lage innerhalb der Zone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes (436-034 Tiefbrunnen I Sulzbach(im Verfahren))

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren soll eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt stattfinden. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.
- Aufgrund der Strukturvielfalt (versiegelte Flächen sowie Bäume, Baumgruppen, Gebüsche, Wiese (Ruderalfläche offene Bodenstellen) und des trockenen, ruderalen Charakter der Fläche sind neben Vögeln und Fledermäusen (mögliche Baumhöhlen/Spaltenquartiere) auch weitere Vorkommen von Säugern, Tagfaltern, Käfern, Heuschrecken und Reptilien möglich.
- Hinweis laut SUP: Saatkrähe, Kranich, Feldhamster

Landschaft

- Landschaftsraum: nördliches Main-Taunus-Vorland
- Lage im Naturpark Hochtaunus.

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von dB(A) > 55-60 (22-6 Uhr) / dB(A) > 60-65 (0-24 Uhr)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der sonst. überörtliche Straße

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes entlang der L 3266 befindet sich ein Bodendenkmal (*Verkehrswege*)
- weitere überwiegend steinzeitliche Fundstellen in der Umgebung

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung als gewerbliche Baufläche und Grünfläche - Parkanlage sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche.

Durch eine teilweise Entsiegelung der Parkplatzanlage wäre eine Aufwertung möglich. Wesentliche Auswirkungen für den Ist-Zustand sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Gemischte Bauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des in wenigen Teilbereichen natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- zusätzlicher Bedarf an Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie Kapazität des Kanalsystems
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

Diese Auswirkungen stellen Konflikte mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

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

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.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Eine Konkretisierung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Dies sind Flächen, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

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 Schutzgebietenetz 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:

- Minimierung der Neuversiegelung bzw. Entsiegelung verschiedener Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - zB. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) 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*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzungen von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen

- ggfs. ökologische Baubegleitung
- 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.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen erforderlich.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügende Alternativflächen zur Verfügung standen. Die Flächen sind zudem bereits im RPS/RegFNP als Potenzialflächen dargestellt. Der brachliegende Standort des ehemaligen Autokinos wird durch die Planung wiedernutzbar und attraktiver gestaltet.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind 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.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen vorraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr. 2 und Nr. 3 verwendet.

Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Gemeinde Sulzbach auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 für den Bereich „An der B8 - nordöstlicher Teil (ehem. Autokino)
- [2] Datenblatt der Stragischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
abgerufen am 13.09.2021
- [3] Luftbild 2019