



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-33

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **11. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. V-33 des Regionalvorstandes vom 27.01.2022
Beschluss Nr. V-40 der Verbandskammer vom 23.02.2022 zu DS V-2022-2
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Frankfurt am Main, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 14.03.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11/22 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2022 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

- 1) Die betroffene Stadt Frankfurt am Main hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus
Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 Planen und Bauen
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)
Magistrat der Stadt Kelsterbach
Magistrat der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und Bauamt
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Bauleitplanung
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt 60
Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Umwelt und Planung
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus, Bau- und Planungsamt
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Magistrat der Stadt Hattersheim am Main, Ref. I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung
Magistrat der Stadt Raunheim

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

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.

Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Christengemeinschaft in Hessen
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelischer Regionalverband Frankfurt
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten), K.d.ö.R.
Evangelisch-Methodistische Kirche Frankfurt am Main
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
Forstamt Königstein, Hessen-Forst
Frankfurt University of Applied Sciences, Abt. Forschung Innovation Transfer
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
Griechisch-Orthodoxe Metropole von Deutschland
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Hochschule für Musik und Darstellende Kunst
Johann-Wolfgang-Goethe Universität
Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken, in Deutschland
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro Gas-Union (N1-RT1-3)
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH, Abteilung NT3.05
Syna GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Uniper Kraftwerke GmbH, Real Estate Management
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserverband NIDDA
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Handelsverband Hessen e.V.
Hessische Landesbahn GmbH
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Frankfurt am Main, Abteilung Einsatz, E 13 Verkehrssicherheit
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
Unitarische Freie Religionsgemeinschaft, Frankfurt am Main
Zweckverband Naturpark Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Immobilien, Region Mitte
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
IHK Frankfurt am Main
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.

- 3) In der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 927, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 30.08.2021

- Verkehrsuntersuchung Verkehrsplanungsbüro HEINZ + FEIER GmbH Wiesbaden, 27.02.2019
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 927 „Südlich Palleskestraße - westlich Zuckschwerdtstraße“, Frankfurt/Main, ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI, Wiesbaden, 27.08.2020
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten Bauvorhaben Billtal-/Palleskestraße (ehem. Busbetriebshof) in Frankfurt am Main - Höchst, PGNU, Frankfurt, 31.08.2020
- Sanierungsplan für die Bodensanierung des 1. Bauabschnittes Neubau einer Wohnanlage und einer Kita in drei Bauabschnitten, Billtalstraße 2, 65929 Frankfurt/Main-Höchst (ehemaliger VGF Betriebshof), 16.05.2017, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Max-Planck-Ring 47, 65205 Wiesbaden

- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.08.2019

Stellungnahmen von:

- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Gruppe: TöB

FRANK_011_B-02990

Dokument vom: 22.03.2022
Dokument-Nr.: S-07547

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die Flächen für ein eventuell zweites Gleis der Regionaltangente West (RTW) sowie für die geplante Straßenbahntrasse einschließlich dem Platzbedarf für weitere Anlagen wie z. B. Oberleitungsmaste oder Schallschutzwände freizuhalten. Auch wenn es im Planfeststellungsverfahren zu dem Ergebnis kommt, dass ein zweigleisiger Ausbau der RTW in diesem Bereich nicht notwendig ist, regen wir bezugnehmend auf die Empfehlung des im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen vorgeschlagenen Abstand von 10 m Freihaltung bei eingleisigen Strecken für dieses Plangebiet an.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie bereits in der Begründung zu diesem Änderungsverfahren dargelegt, ist im wirksamen RPS/RegFNP 2010 am westlichen Rand des Änderungsbereiches ein Ausbau der Schienenstrecke für die Regionaltangente West enthalten. Darüber hinaus ist südlich des Plangebietes eine geplante Straßenbahn-Verlängerung Frankfurt-Höchst Zuckschwerdtstraße - Bahnhof Höchst dargestellt. Die Freihaltung der hierfür benötigten Flächen von Bebauung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft auch den Platzbedarf für dazugehörige Anlagen wie z. B. Oberleitungsmaste oder Schallschutzwände. Der RPS/RegFNP ist auch wegen seines Maßstabes (1:50.000) nicht parzellenscharf.

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Gruppe: TöB

FRANK_011_B-02992

Dokument vom: 31.03.2022
Dokument-Nr.: S-07571

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit den Planungen geht erneut die Umwidmung von gewerblich nutzbaren Flächen, hier sogar Industriegebiet, in Wohnnutzung einher. Grundsätzlich sehen wir diese Entwicklungen kritisch, zumal nicht nur von Einzelfällen, sondern vielmehr von einem Trend zu sprechen ist. Wir möchten an dieser Stelle erneut zu bedenken geben, dass auch Handwerk, Gewerbe und Industrie auf ausreichend nutzbare Flächen und Flächenreserven in Frankfurt am Main angewiesen sind. Im konkreten Fall halten wir die Planungen aber für nachvollziehbar, zumal teilweise bereits Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung (Jugend- und Kulturzentrum) besteht und eine unmittelbare gewerbliche Nachnutzung nicht absehbar scheint.

Die Abstufung durch Mischgebietsbereiche zu den östlich angrenzenden Flächen jenseits der Zuckschwerdtstraße, die ebenfalls Industriegebietsfestsetzungen aufwiesen, halten wir für gangbar, um dort langfristig eine gewerbliche Nutzung weiter zu ermöglichen und zu sichern.

Das Plangebiet liegt ca. 700 m entfernt zum Industriepark Höchst mit dort ansässigen Störfallbetrieben. Fast im gesamten Plangebiet wird laut der vorliegenden Begründung der sogenannte angemessene Sicherheitsabstand gemäß KAS-18-Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“ nicht eingehalten. Planungen, die den Bestand und die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen im Industriepark Höchst gefährden, können wir grundsätzlich nicht zustimmen. Seit März 2018 existiert jedoch zwischen der Stadt Frankfurt und den Störfallbetrieben im Industriepark Höchst eine Vereinbarung, die unter bestimmten Bedingungen dennoch Wohnnutzungen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands ermöglichen soll. Der genaue Inhalt der Vereinbarung ist uns nicht bekannt, offenbar ist aber eine Abstandszone von 500 Metern verabredet. Für Vorhaben außerhalb dieser Zone, aber innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands, sichern die Störfallbetriebe zu, keine Einwände gegen Bauleitplanverfahren zu erheben, solange im Rahmen des Verfahrens ihre störfallrechtlichen und sonstigen immissionsschutzrechtlichen Interessen grundsätzlich gewahrt werden können. Die Planungen weisen diesbezüglich auf Maßnahmen, Lösungsansätze, geplante Begutachtung und die Einbeziehung der entsprechenden Stellen und Genehmigungsbehörden hin. Sofern den Unternehmen im Industriepark Höchst ihre Tätigkeit und Entwicklungsmöglichkeit am gewohnten Standort weiterhin uneingeschränkt im Rahmen der genannten Vereinbarung gewährleistet werden kann, erheben wir dazu keine Einwände. Die Vereinbarung muss dabei ein rechtssicheres Instrument darstellen, das auch vom Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt und akzeptiert wird, um Planungssicherheit für die ansässigen Unternehmen langfristig zu gewährleisten. Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden. Dies bedeutet auch, sollte sich im weiteren Verfahrensgang herausstellen, dass für die ansässigen Gewerbebetriebe keine langfristige Planungssicherheit gewährleistet werden kann oder für deren Nutzung Einschränkungen zu befürchten sind, dass von den geplanten Nutzungen abgesehen wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu: potenzieller Gewerbestandort:

Die Fläche des ehemaligen Busbetriebshofs der Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main (VGF) ist im RPS/RegFNP 2010 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Änderung nicht um die Aufgabe bisheriger Gewerbeflächen, die damit einer gewerblichen Nutzung entzogen werden.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (fußläufiger Einzugsbereich des Bahnhofes Höchst mit Schienenregional-, S-Bahn-, und Busverkehr sowie der Straßenbahnhaltestelle Zuckschwerdtstraße) und des hohen Wohnungsbedarfs in Frankfurt ist diese Fläche für Wohnnutzung besonders gut geeignet.

Zu: Lage im Sicherheitsabstand von potenziellen Seveso-III-Störfallbetrieben, Vereinbarung der Stadt Frankfurt: Wie im Umweltbericht zur vorliegenden RegFNP-Änderung und im Bebauungsplan dargelegt, liegt die Fläche seit 2019 nicht mehr in einem potenzielle Seveso III-Störfallbereich der Infrserv Logistics GmbH und außerhalb der vereinbarten Abstandszone von 500m, so dass für die Unternehmen im Industriepark Höchst durch die Planung keine Einschränkung ihrer Tätigkeit und Entwicklungsmöglichkeit am gewohnten Standort zu befürchten ist.

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Landesverband Hessen e.V.
Gruppe: TöB**

FRANK_011_B-03004

**Dokument vom: 12.04.2022
Dokument-Nr.: S-07585**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn extensiv genutzte Industriefläche (Industriebrache) saniert und der Wohnbebauung mit entsprechender Begrünung zugeführt wird.
Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die bereits durchgeführte Wohnbebauung von 0,6 ha der betroffenen Fläche nachträglich geheilt.
Der für uns relevante Abschnitt "B. Umweltbericht" weist ein Manko bzgl. dem Abschnitt "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" auf. Es wurde nicht angegeben, wann hierfür die Begehungen stattfanden. Diese dürfen nicht älter als 2019 sein um ein einigermaßen aktuelles Bestandsbild wiederzugeben. Es kann eine Eidechsenansiedlung und eine Brutplatznutzung, aufgrund der unbegrünten Flächengröße, durch den Regenpfeifer (ggf. auch durch die Feldlerche) aktuell NICHT ausgeschlossen werden.
Die Planungsbehörde wird aufgefordert, die Zeitangabe zu den Begehungen in den Antrag aufzunehmen. Liegen diese vor dem Jahr 2019, so sind diese nicht anzuerkennen und es ist eine umgehende Aktualisierung herbeizuführen. Bei der Baumartenauswahl zur Begrünung der Fläche ist der Klimawandel mit zu berücksichtigen. Hier kann man auf eine Liste von geeigneten Bäumen die das Grünflächenamt der Stadt Frankfurt zusammengestellt hat, zurückgreifen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht wird der Zeitraum der drei erfolgten Begehungen im Juni/August 2020 ergänzt. Die Entscheidung über ggf. erforderliche weitere Begehungen vor Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen obliegt der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt am Main.
Die Baumartenauswahl zur Freiflächenbegrünung betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Sie erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durch die Stadt Frankfurt am Main.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main
Gruppe: TöB

FRANK_011_B-03005

Dokument vom: 12.04.2022
Dokument-Nr.: S-07583

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ein nicht unerheblicher Teil des Plangebiets ist derzeit als Industriegebiet (GI) nach der BauNVO 1968 festgesetzt. Östlich grenzen weitere GI-Flächen an. Auch wenn an dieser Stelle zukünftig keine industrielle Nutzung zu erwarten ist, zeigt die Planung, dass erneut potenziell gewerblich/industriell nutzbare Fläche überplant wird, um Raum für die Wohnnutzung zu schaffen. Im konkreten Fall halten wir die Planung für nachvollziehbar, geben jedoch zu bedenken, dass der gewerblichen Wirtschaft wiederholt Flächen entzogen werden ohne neue, an anderer Stelle, auszuweisen. Gewerbe und Industrie wie auch Handwerk sind auf ausreichende Flächen und Flächenreserven in Frankfurt am Main angewiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Fläche des ehemaligen Busbetriebshofs der Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main (VGF) ist im RPS/RegFNP 2010 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Änderung nicht um die Aufgabe bisheriger Gewerbeflächen, die damit einer gewerblichen Nutzung entzogen werden. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (fußläufiger Einzugsbereich des Bahnhofes Höchst mit Schienenregional-, S-Bahn-, und Busverkehr sowie der Straßenbahnhaltestelle Zuckschwerdtstraße) und des hohen Wohnungsbedarfs in Frankfurt ist diese Fläche für Wohnnutzung besonders gut geeignet.

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

FRANK_011_B-03007

Dokument vom: 19.04.2022
Dokument-Nr.: S-07589

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Abteilung Umwelt Frankfurt

zu Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben:

Wasserversorgung: Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

zu Abwasser, Gewässergüte

Das Plangebiet wird vollständig in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Frankfurt Sindlingen berücksichtigt.

Eine fachtechnische Stellungnahme hinsichtlich der abwassertechnischen Belange erfolgt im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorzulegen. Ein entsprechendes Konzept sollte frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 – Abwasser & Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden. Bei der Planung ist zu prüfen, ob durch die frühere und gegenwärtige gewerbliche Nutzung des Gebiets vorhandene Bodenverunreinigungen etwaigen Versickerungsmöglichkeiten entgegenstehen.

zu nachsorgendem Bodenschutz

Im Umweltbericht wird unter Punkt B 2.1 auf den Eintrag in der Altflächendatenbank des Landes Hessen verwiesen, in den Bodenverunreinigungen unter der ALTIS Nr. 412.000.360.004.125 geführt werden. Aufgrund der Boden- und Grundwasserbelastungen wurde das Grundstück als Altlast mit der Schlüsselnummer 412 000 360 004 125 im Altlastenkataster des Landes Hessen erfasst. Das gesamte Areal wurde in drei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Bauabschnitt (Osten) wurde durch Aushub saniert. Die bekannten Belastungsbereiche in Bauabschnitt 2 (Westen) und Bauabschnitt 3 (Kita) wurden eingegrenzt und ebenfalls durch Aushub saniert. Geringe Restbelastungen sind im Boden verblieben. Das Plangebiet grenzt im Osten an die festgestellte Altlast ehem. Gaswerkstandort Kurmainzer Straße (ALTIS-Schlüsselnummer 412 000 360 000 001). Im Boden und Grundwasser liegen erhebliche Verunreinigungen durch gaswerkspezifische Stoffe vor. Weitere Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich des

vorgelegten Planentwurfes, unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 23.03.2022 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt.

zu vorsorgendem Bodenschutz

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Der vorgelegte Planentwurf behandelt eine Auswahl der Bausteine. Da das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet ist, sind weiterführende Aussagen entbehrlich. Darüber hinaus verweise ich auf § 1a Abs. 2 BauGB, in dem gefordert wird, schonend und sparsam mit Boden umzugehen. Das Baugesetzbuch verlangt u. a., in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

zu Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die beschriebene Änderung bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, soweit das Konfliktpotential, das durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet wird. 2019 fand hierzu bereits eine vorgezogene Behördenbeteiligung zur Bauleitplanung der Stadt Frankfurt, Bebauungsplan Nr. 927 „Südlich Palleskestraße/westlich Zuckschwerdt-straße“ statt. Gemäß der damals vorliegenden Planung soll eine entsprechende schalltechnische Untersuchung im Bauleitplanverfahren vorgelegt werden.

zu Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst wird nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb wurde der zentrale Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt.

Obere Naturschutzbehörde zu Artenschutz

In dem Umweltbericht wurde nachvollziehbar dargelegt, dass der Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu Grundwasser

Die Anregungen und Hinweise betreffen die Eben der Bebauungsplanung. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können nur die im Umweltbericht enthaltenen allgemeinen Hinweise erfolgen, da dort lediglich die zulässige Nutzung geregelt wird, aber noch nicht Art und Umfang der Bebauung mit konkrete Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten, zu Maßnahmen der Niederschlagsversickerung etc..

zu Abwasser, Gewässergüte

Der Umweltbericht enthält einen entsprechenden Hinweis zu Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Ein entsprechendes Konzept ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen.

zu Nachsorgender Bodenschutz

Die sanierte Altlast mit der Schlüsselnummer 412 000 360 004 125 im Altlastenkataster des Landes Hessen ist im Umweltbericht genannt. Die festgestellte Altlast ehem. Gaswerkstandort Kurmainzer Straße (ALTIS-Schlüsselnummer 412 000 360 000 001) liegt östlich außerhalb des Änderungsgebietes angrenzend an das bereits realisierte Wohngebiet im östlichen Teil der vorliegenden Änderung und ist deshalb im Umweltbericht bisher nicht aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.

zu Vorsorgender Bodenschutz

Der Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz bei Eingriffen in den Boden wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Maßnahmen aus der genannten Arbeitshilfe betreffen die weitere Bauplanung und -ausführung. Der Umweltbericht enthält einen entsprechenden allgemeinen Hinweis.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: DB Immobilien Region Mitte
Gruppe: TöB

FRANK_011_B-03030

Dokument vom: 22.04.2022
Dokument-Nr.: S-07615

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Bedingungen und Hinweise beziehen sich auf

- die Abstimmung bei Baumaßnahmen
- die Einhaltung von Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts und sonstiger öffentlicher Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts)
- die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und auch des Eisenbahnverkehrs
- anstehende diverser Baumaßnahmen der DB Netz AG (u.a. RTW)
- einzuhaltende Abstandsflächen
- Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen
- die Berücksichtigung von Bahnanlagen und Leitungen im nordwestlichen Geltungsbereich entlang der Bahnstrecke 3640
- bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) einzuhaltende Auflagen
- erforderliche Einfriedungen, die ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern
- Abstand, Art und Pflege von Bepflanzungen
- die Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (Vermeidung der Blendungen der Triebfahrzeugführer)
- die Gewährleistung des Zugangs zu den Bahnanlagen für Berechtigte
- den Ausschluss von widerrechtlichem Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes durch geeignete Maßnahmen
- die ordnungsgemäße Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer in die öffentliche Kanalisation
- die Sicherung der Vorflutverhältnisse und bahneigener Durchlässe und Entwässerungsanlagen
- Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können und ggf. den kommunalen Planungsträger oder einzelne Bauherren zu aktiven (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passiven (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten verpflichten
- die mögliche Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen.
- das Erfordernis einer Prüfung der möglichen Funknetzbeeinflussung im Rahmen der Bauantragsverfahren durch die DB Netz AG

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise und Vorgaben betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

11. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Netzvertrieb
Gruppe: TöB**

FRANK_011_B-03039

**Dokument vom: 29.04.2022
Dokument-Nr.: S-07624**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird auf im Änderungsgebiet vorhandene Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse hingewiesen, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Ggf. werden im Zuge der Bauleitplanung Leitungsneuerlegungen notwendig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Im nördlichen und östlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung inkl. eines Schutzstreifens. Die Leitung ist in den Planungsunterlagen zu berücksichtigen und darzustellen. Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden. Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig. Die NRM ist rechtzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Im angefragten Bereich gegebenenfalls noch vorhandene LWL Kabel der Mainova oder LWL-Schächte der Mainova sind stillgelegt und können ausgebaut werden.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im RPS/RegFNP sind nur Ferngasleitungen dargestellt. Örtliche Versorgungsleitungen und ihre Schutzabstände sind im Bebauungsplan festzusetzen und zu berücksichtigen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

11. Änderung Stadt Frankfurt am Main Stadtteil Höchst Gebiet: Palleskestraße/Zuckschwerdtstraße

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

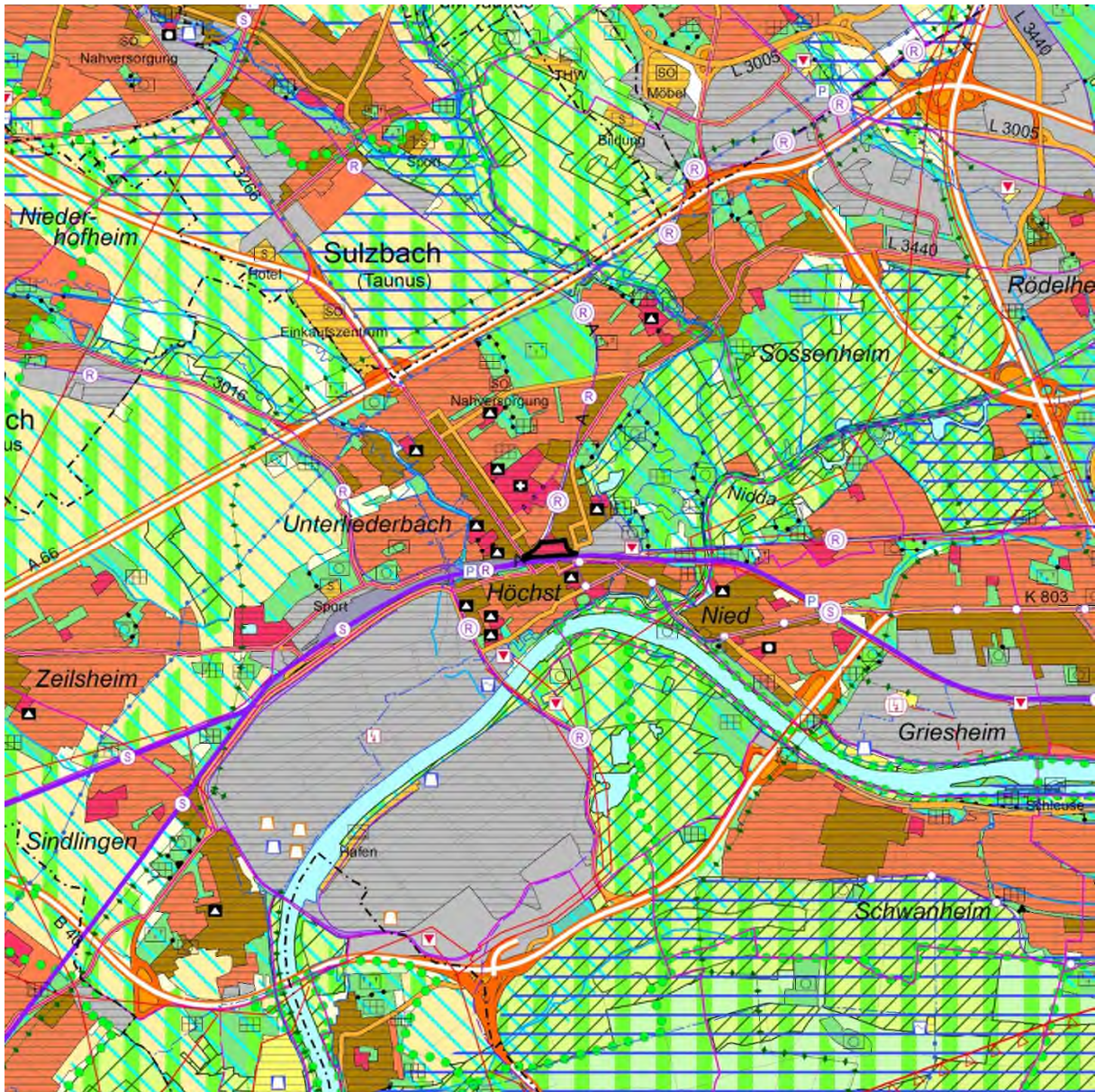
Aufstellungsbeschluss:	23.02.2022
Frühzeitige Beteiligung:	22.03.2022 bis 22.04.2022
Auslegungsbeschluss:	
Öffentliche Auslegung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt die Flächen des ehemaligen Busbetriebshofareals der Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main (VGF) im Rahmen der Innenentwicklung als "Urbanes Gebiet" zu entwickeln und damit ein Beitrag zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu leisten.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 2,9 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	23.05.2019
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 927 - Südlich Palleskestraße - westlich Zuckschwerdtstraße -
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Altlasten Verkehr Lärm

Offenlage

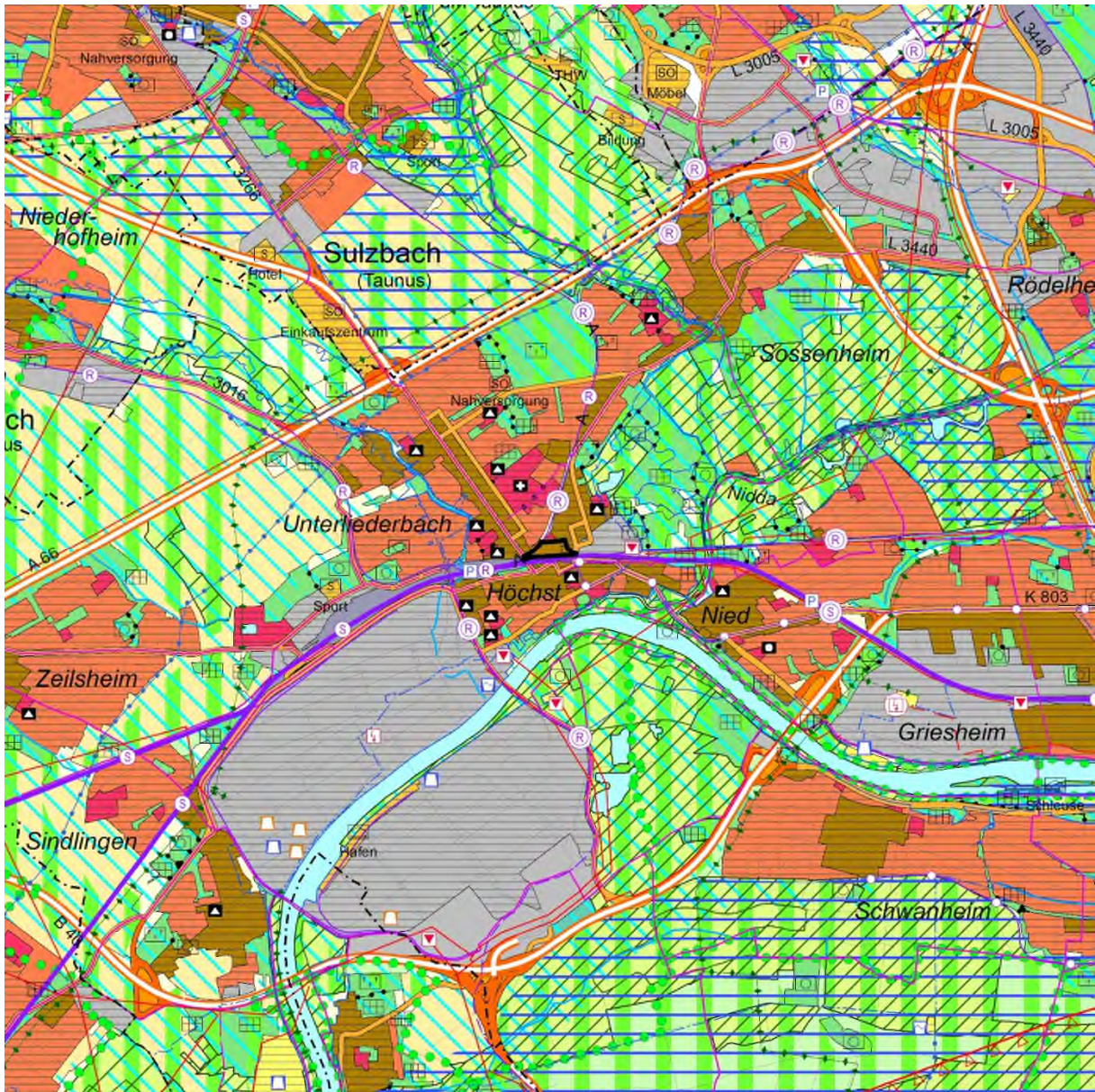
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



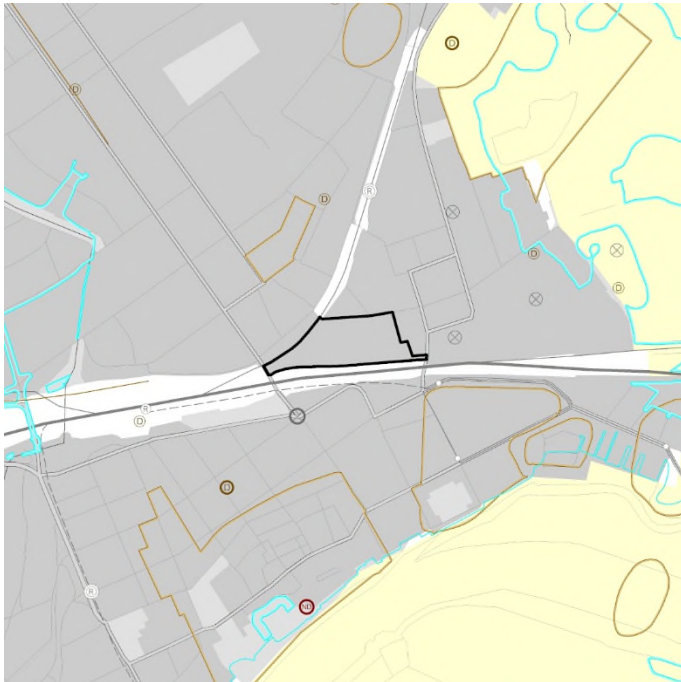
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

„Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (ca. 2,9 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha)

Offenlage

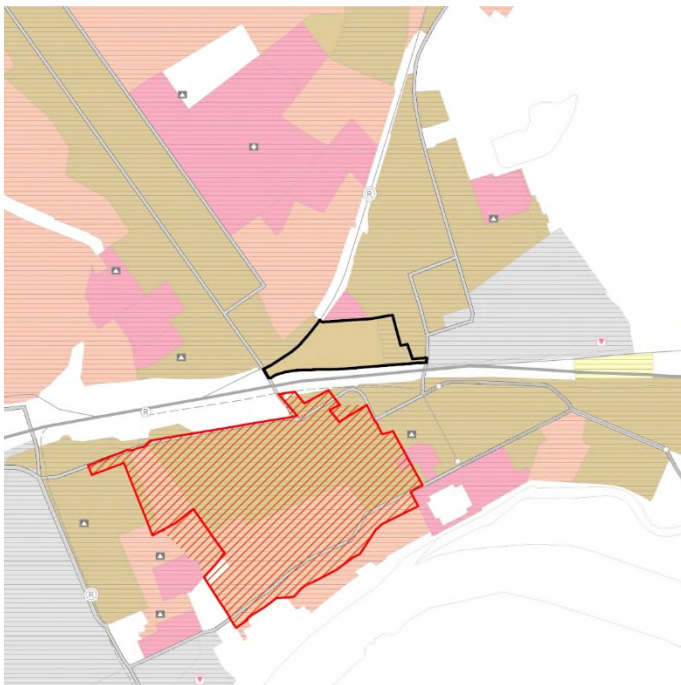
Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:

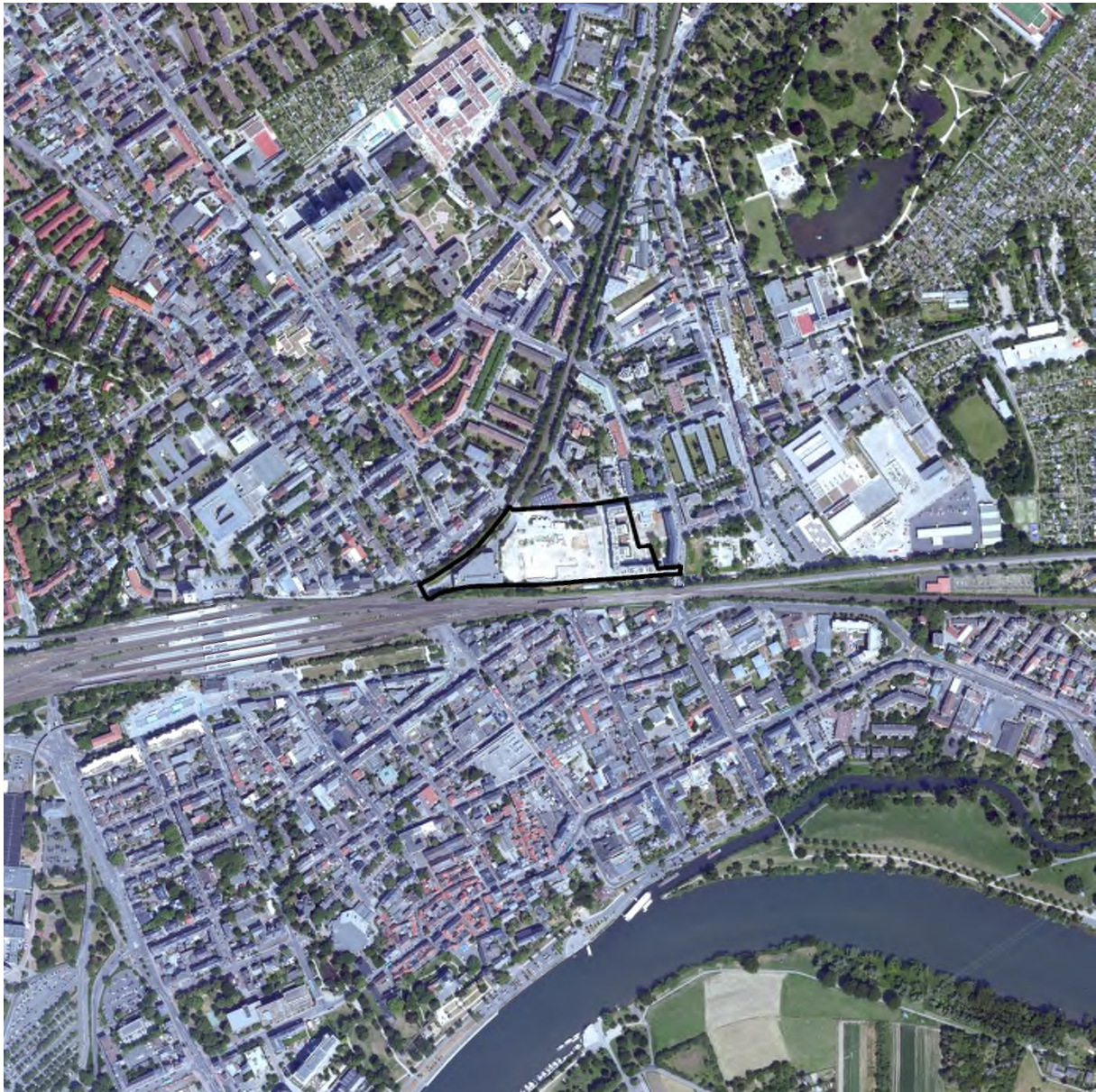


 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

Luftbild (Stand 2019)



Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

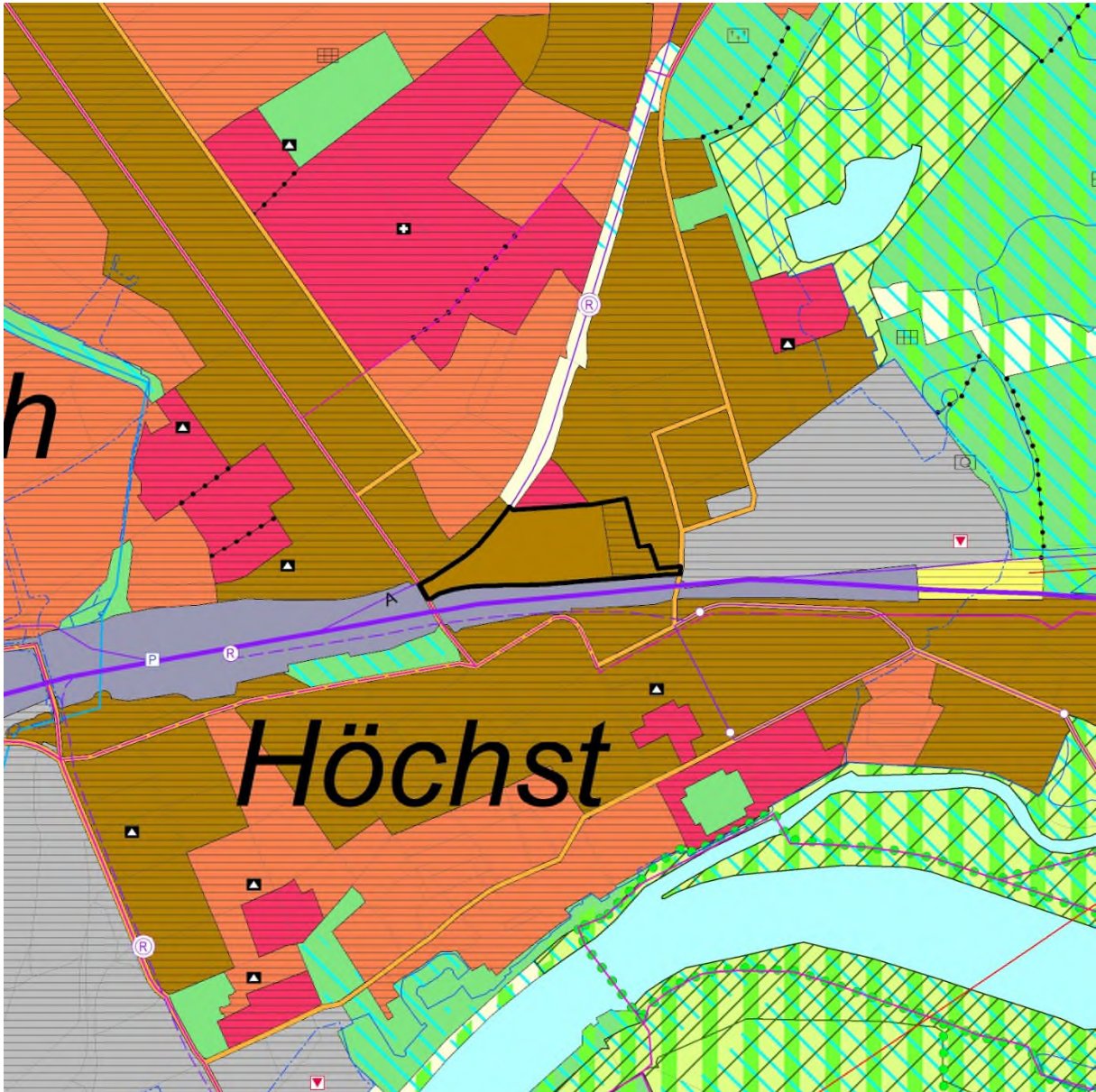


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Offenlage

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Es liegt in zentraler Lage des Frankfurter Stadtteils Höchst und wird im Westen durch die Bilalstraße und einen Bahndamm begrenzt, im Norden durch das Jugend- und Kulturzentrum Höchst und die Palleskestraße, im Osten durch vorhandene Bebauung westlich der Zuckschwerdtstraße und im Süden durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Frankfurt am Main mit Schreiben vom 14.12.2021 beantragt gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 23.05.2019 (zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 927 - Südlich Palleskestraße - westlich Zuckschwerdtstraße -). Der Bebauungsplan Nr. 927 befindet sich im Parallelverfahren.

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt, die zentral gelegenen Flächen des ehemaligen Busbetriebshofs der Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main (VGF) im Rahmen der Innenentwicklung als "Urbanes Gebiet" mit drei- bis fünf-geschossiger Blockrandbebauung zu entwickeln. Damit soll bereits in den Randbereichen des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzung ergänzt und ein Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in Frankfurt geleistet werden. Der erste Bauabschnitt des neuen Quartiers im östlichen Teil des Bebauungsplan- und RegFNP-Änderungsgebietes wurde bereits fertiggestellt. Das im westlichen Teil bestehende Parkhaus bleibt zunächst bestehen mit der Option einer z.T. gewerblichen Nachnutzung.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, für einen Teilbereich im Änderungsgebiet die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

„Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (ca. 2,9 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß Z3.4.1-9 die Dichtevorgabe von mindestens 60 Wohneinheiten je ha im Großstadtbereich bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten. Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht einer gemischten Baufläche mit überwiegend verdichteter Wohnbebauung ist an diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet in zentraler Lage von Höchst soll im Westen über die Billtalstraße und im Norden über die Palleskestraße erschlossen werden. In nördlicher Richtung ist in ca. 2 km Entfernung der Anschluss an die BAB 66 erreichbar und im Süden in ca. 8 km Entfernung der Anschluss an die BAB 3 und den Flughafen Frankfurt am Main.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft wurden. Zudem erfolgte für die relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung mit den geplanten Nutzungen und prognostizierten Verkehrsbelastungen sichergestellt ist. Lediglich wird empfohlen, den Knotenpunkt Ludwig-Scirba-Straße/Emmerich-Josef-Straße/ Zuckschwerdtstraße nach der Realisierung des Baugebietes dahingehend zu überprüfen, ob eine Anpassung der Lichtsignalanlage als notwendig erscheint. Die Überprüfung und ggf. Umsetzung der Maßnahme ist jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Der Änderungsbereich ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Er befindet sich sowohl im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofes Höchst mit Anschluss an den Schienenregional-, S-Bahn-, und Busverkehr als auch im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle Zuckschwerdtstraße. Im Umfeld ist folgende Schienenverkehrsmaßnahme im RPS/RegFNP 2010 enthalten, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten ist: Regionaltangente West mit einem zweigleisigen Ausbau am westlichen Rand des Änderungsbereiches und einem neuen Haltepunkt Höchst Stadtpark. Darüber hinaus ist südlich des Plangebietes eine geplante Straßenbahn-Verlängerung Frankfurt-Höchst Zuckschwerdtstraße – Bahnhof Höchst dargestellt.

Entlang der westlich des Änderungsgebietes verlaufenden Königsteiner Straße ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 eine überörtliche Fahrradroute dargestellt, die das Plangebiet mit dem städtischen Fuß- und Radwegenetz verbindet.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist der ehemalige Betriebshof der VGF überwiegend als bestehende "Fläche für Ver- und Entsorgung" dargestellt und die Flächen westlich, nördlich und östlich davon als bestehende Siedlungsflächen, für die eine Erhöhung der Durchgrünung anzustreben ist. Die unmittelbar im Süden angrenzenden Gärten am Bahndamm sind als Kleingärten bzw. Grabeland dargestellt.

Diese Darstellungen entsprechen bis auf die Siedlungsflächen nicht mehr der realen Situation.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Frankfurt am Main plant auf der Fläche des ehemaligen Busbetriebshofs der VGF ein "Urbanes Gebiet" mit überwiegend Wohnnutzung. Da in Frankfurt am Main seit Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen und weiterhin zu erwarten ist, besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, dem unter anderem durch die Konversion ehemals anders genutzter Flächen nachgekommen werden soll.

Die Aufgabe einer Fläche für den Gemeinbedarf ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt, da für die bisherige Nutzung oder andere Gemeinbedarfsnutzungen am Standort kein Bedarf besteht. Im Umkreis des Plangebietes sind mehrere Schulen von Grundschulen bis zum Gymnasium vorhanden und die Stadt plant zudem den Bildungscampus Unterliederbach mit mehreren Schulformen. Aufgrund der Nähe zu dem sehr guten ÖPNV-Angebot am Bahnhof Höchst in ca. 450 m Entfernung wird der Entwicklung eines Wohngebietes Vorrang gegenüber anderen Nutzungen gegeben. Die Fläche ist bereits seit 2015 im Besitz der ABG-Wohnungsbaugesellschaft.

Das Nutzungskonzept für das Bebauungsplangebiet beinhaltet eine Mischung aus überwiegender Wohnnutzung (ca. 280 Wohneinheiten, mindestens 30 % der Gesamtgeschossfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus) sowie anderen dem Quartier dienenden sozialen, kulturellen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (Kita, Jugend- und Kulturzentrum Höchst, Parkhaus, Gastronomie). Durch die Schaffung von 3-5-geschossigen Blockrandstrukturen entstehen lärmgeschützte Hofinnenbereiche. Das Parkhaus im westlichen Gebietsrand bleibt zunächst bestehen, perspektivisch sollen dort auch andere Nutzungen (z.B. wohnverträgliches Gewerbe, Büros) ermöglicht werden. Der erste Bauabschnitt im östlichen Teil angrenzend an die Bestandsgebäude an der Zuckschwerdtstraße wurde bereits fertiggestellt.

Die Umnutzung der zentral im Stadtgefüge liegenden, hervorragend erschlossenen Fläche entspricht den übergeordneten Zielen einer Begrenzung des Flächenverbrauchs und eines schonenden und sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die auf den Standort einwirkenden Lärmimmissionen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch eine Orientierung der Wohnungen zu den ruhigen Innenhofbereichen sowie durch ergänzende bauliche Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche bzw. der Balkone sichergestellt werden. Konkrete Schutzvorkehrungen sind auf Basis detaillierter Planungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren festzulegen.

Aus ökologischer Sicht wird die Fläche gegenüber dem bisherigen Zustand wesentlich aufgewertet durch Flächenentsiegelung, Niederschlagswasserrückhaltung, Baumstandorte innerhalb der Blockstrukturen und entlang des Straßenraumes und Begrünungsmaßnahmen, wodurch positive Wirkungen auf Grundwasser, Mikroklima, Lebensräume für Flora und Fauna, Ortsbild und Erholungsnutzung erzeugt werden.

Im Änderungsgebiet befindet sich eine in Sanierung befindliche Altlast, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 412.000.360-004.125 geführt wird und im Rahmen der Neubebauung weiter saniert wird.

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

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur **Wiedernutzbarmachung** von Flächen (sog. Konversionsflächen, hier: Brachfläche im Innenbereich) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt, die Flächen des ehemaligen Busbetriebshofs der Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main (VGF) als "Urbanes Gebiet" zu entwickeln. Damit soll bereits in den Randbereichen des Bebauungsplan-Gebietes vorhandene Wohnnutzung ergänzt und ein Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs geleistet werden. Der erste Bauabschnitt des neuen Quartiers wurde im östlichen Teil des Plangebietes bereits fertiggestellt.

Damit der Bebauungsplan Nr. 927 - Südlich Palleskestraße - westlich Zuckschwerdtstraße - als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, für den Teilbereich des Änderungsgebiets die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan von „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (ca. 2,9 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) zu ändern.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

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

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

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

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die überwiegend versiegelte Brachfläche des ehemaligen Busbetriebshofs sowie bereits realisierte Wohnbebauung mit Grün- und Wegeflächen im östlichen Teil des Änderungsgebietes. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- überwiegend anthropogen überformten Böden mit Versiegelungsgrad von ca. 85 % und bereits bebauten Flächen im östlichen Änderungsgebiet, anthropogene Auffüllungen, die von Hochflutablagerungen des Mains unterlagert werden, sofern diese nicht bereits durch frühere Bautätigkeiten abgetragen wurden
- Bodenverunreinigungen als Folge der bisherigen Nutzungen wegen der Handhabung mit Schmierstoffen und Mineralölen (verschiedene Kohlenwasserstoffe sowie Schwermetalle, Altlast in der Sanierung, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der ALTIS-Nr. 412 000 360 004 125 geführt wird).
- festgestellte Altlast ehem. Gaswerkstandort Kurmainzer Straße (ALTIS-Nr. 412 000 360 000 001) mit erhebliche Verunreinigungen durch gaswerkspezifische Stoffe im Boden und Grundwasser östlich angrenzend außerhalb des Änderungsgebietes

Wasser

- zwei miteinander verbundene Grundwasserstockwerke mit oberem Grundwasserspiegel zwischen 4,0 und 6,0 m unter der Geländeoberfläche
- Grundwasser-Verunreinigungen, die vor allem auf die Bodenverunreinigungen zurückzuführen sind und nach deren zwischenzeitlich erfolgten Entfernung im östlichen Bereich z.T. zurückgegangen sind

Luft und Klima

- hohe Schadstoffimmissionsbelastung der Luft (Stickstoffdioxid-Konzentration $\geq 40 - < 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel 2009-2013, eine Datenaktualisierung der SUP des Regionalverbandes diesbezüglich steht aus)
- Im Stadtteil Höchst ist gemäß Bebauungsplan an der nächstgelegenen Dauermessstation am Höchster Bahnhof (rund 500 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt) die Stickstoffdioxidbelastung in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Offenlage

- hohe Wärmebelastung (> 30,0 Belastungstage pro Jahr)
- Belüftungsdefizit durch dichte Umgebungsbebauung, hohen Versiegelungsgrad und geringes klimaaktives Grünvolumen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- wenige kleinteilige begrünte Flächen im Bereich der westlichen Zufahrt zum Parkhaus und der bereits realisierten Wohnbebauung im östlichen Änderungsgebiet sowie Vegetationsbestände und Gehölze auf dem Gelände des Jugend- und Kulturzentrums und auf den angrenzenden Bahndämmen außerhalb des Änderungsgebietes
- Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens bei drei Begehungen (Juni/August 2020) untersucht. In Bezug auf den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wurde festgestellt, dass im Eingriffsbereich kein Vorkommen der im Fokus stehenden Arten Zaun-, Mauereidechse und Flussregenpfeifer besteht und geeignete Habitate für die Reptilien allenfalls lokal vorhanden wären. Innerhalb des Änderungsgebietes fehlen Gehölzstrukturen mit Bedeutung als regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterer streng geschützter Arten, die z.B. als Quartier von Fledermäusen bzw. Niststätten von Vögeln genutzt werden könnten. Das Grundstück besitzt kleinflächig Potenzial für häufige Gebüschbrüter unter den Vögeln, die aber im Umfeld ausreichend geeignete Habitate zur Verfügung haben. Außerdem ist in den vorhandenen Gebäuden ein Brutvorkommen des Hausrotschwanzes möglich.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Untermainebene
- Das Ortsbild des Änderungsgebietes ist durch das Parkhaus, die Brachfläche, das nördlich angrenzende Jugend- und Kulturzentrum Höchst, die Wohngebäude im östlichen Teil und den begrünten Bahndamm am südlichen Gebietsrand sowie einzelne Bäume im nördlichen Gebietsteil geprägt.
- Mit Ausnahme des begrünten Innenhofs des Jugend- und Kulturzentrums bestehen im Änderungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Angebote der wohnortnahen Erholung.

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm zwischen ca. 55 bis 70 dB(A) am Tag und während der Nacht durch die Bahnstrecke Frankfurt-Höchst – Frankfurt-Hauptbahnhof und die Zuckschwerdtstraße östlich außerhalb des Änderungsgebietes, Lärmbelastung des westlichen Änderungsgebietes durch die Eisenbahntrasse der Taunusbahn, die zukünftig auch Teil der Regionaltangente West (RTW) sein wird. Der nördliche Gebietsteil unterliegt Schallimmissionen durch Veranstaltungen im Jugend- und Kulturzentrums Höchst.
- Erschütterungen ausgehend von der vorbeiführenden Bahntrasse
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf den angrenzenden Bahntrassen
- Die in der SUP des Regionalverbandes noch angezeigte Lage in einem potenzielle Seveso III-Störfallbereich der Infraser Logistics GmbH besteht seit 2019 nicht mehr. Eine Datenaktualisierung diesbezüglich steht noch aus.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsgebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.
- Im Änderungsgebiet befinden sich auf Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigende Versorgungsleitungen.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die dargestellte Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf" entspricht der bisherigen Nutzung des Änderungsgebietes.

Die bestehenden Defizite des Naturhaushalts und Ortsbildes, die im Wesentlichen aus der großflächigen Versiegelung und dem geringen Anteil an Grünflächen herrühren, würden bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Busbetriebshof bestehen bleiben (geringe Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung, fehlende bioklimatische Wirksamkeit durch Vegetation, sehr eingeschränktes Lebensraumangebot für innerstädtische Tier- und Pflanzenarten etc.). Durch die betriebsnotwendige Unzugänglichkeit besteht zudem eine Trennwirkung für die urbane Fuß- und Fahrradmobilität.

Bei einer nachfolgenden anderen Gemeinbedarfsnutzung könnten durch teilweise Flächenentsiegelung, Begrünung etc. ähnliche positive Auswirkungen entstehen wie sie im Folgenden für die nunmehr geplante Nutzung aufgezeigt werden.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch teilweise Flächenentsiegelung, Bebauung, Grünflächengestaltung und Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen (Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung, Pflanzung großkroniger Laubbäume etc.) folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Verbesserung der bodenfunktionalen Leistungsfähigkeit (Niederschlagsrückhaltung und -versickerung, Grundwasseranreicherung)
- mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmte Bodensanierung im Zuge der Neubebauung (Entfernung kontaminierter Böden, Auffüllung mit unbelastetem Material), dadurch Verbesserung der Grundwasserqualität und -neubildung und der Voraussetzung für eine gezielte Versickerung der anfallenden Niederschläge
- Wegen der sehr guten Wasserzügigkeit des Untergrunds sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen des Grundwasserstroms durch die geplante Bebauung mit Tiefgaragen zu befürchten.

Diese Auswirkungen stellen eine Verbesserung hinsichtlich der Ziele des BBodSchG, HAlt-IBodSchG und WHG dar.

- Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna

Diese Auswirkungen stellen eine Verbesserung hinsichtlich der Ziele des BNatSchG und BauGB dar.

- Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf das Klima, der 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. Dort sind Auswirkungen auf das Kleinklima genannt wie Abmilderung hoher bis sehr hoher thermischer Belastungen an sommerlichen Strahlungstagen durch Zunahme der Gebietsverschattung und Erhöhung des klimaaktiven Grünvolumens, Ausbildung eines kleinräumigen Wechsels unterschiedlich ausgeprägter thermischer Belastungszonen in Abhängigkeit von Absorptions- oder Reflexionsverhalten der Gebäudefassaden und Oberflächenbeläge, Verzögerung und Reduzierung der nächtlichen Gebietsauskühlung infolge der Bebauung und verstärkter Hitzestress bei länger andauernden Hitzeperioden vor allem nachts.

Offenlage

Diese Auswirkungen stellen teilweise Verbesserungen, aber auch mögliche Konflikte mit den Zielen des KSG und des BauGB dar.

- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch Vervollständigung und Integration des Quartiers in den Kontext der Höchster Innenstadt, die Schaffung durchgrünter Garten- und Hofflächen in den Baublöcken, die gestalterische Aufwertung durch neue Baumstandorte in den öffentlichen Straßenräumen und neue Rad- und Fußwegeverbindungen

Diese Auswirkungen stellen eine Verbesserung hinsichtlich der Ziele des BNatSchG und BauGB dar.

- Mögliche Belastungen der neuen Bewohner durch Schienen- und Straßenverkehrslärm zwischen ca. 55 bis 70 dB(A) am Tag und während der Nacht und des nördliche Gebietsteil durch Schallimmissionen durch Veranstaltungen im Jugend- und Kulturzentrums Höchst werden durch städtebauliche und bauliche Maßnahmen verringert.

Die Maßnahmen wirken möglichen Konflikten mit den Zielen des BImSchG und BauGB entgegen.

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

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

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

Die im Folgenden unter Punkt B 2.3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich enthalten allgemeine Hinweise, die auch die o.g. Themen berücksichtigen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren anhand konkreter Gutachten und Festsetzungen getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des RPS/RegFNP werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass durch die Wohnbebauung mit teilweiser Flächenentsiegelung, Freiflächengestaltung und Begrünung eine ökologische, ästhetische und erholungswirksame Aufwertung des zur Zeit überwiegend versiegelten Gebietes erfolgt.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde

festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Bodensanierung und Beachtung der Bodenbelastungen durch den ehemaligen Busbetriebshof bei der Entsorgung des Aushubs gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt. Sofern bei der Entfernung (Auskoferung) von belastetem Bodenmaterial gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Gefährdungen nicht ausgeschlossen werden können, ist darauf im Zuge dieses Verfahrensschrittes zu reagieren, indem das Aushubmaterial den einschlägigen Regelwerken bzw. dem Sanierungsplan entsprechend zwischengelagert, abtransportiert und entsorgt wird.
- Da gemäß Bebauungsplan der Verbleib von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann, muss während der gesamten Sanierungs- und späteren Aushubphase ein Fach- und Sachkundiger den Aushub begleiten.
- Aufgrund der festgestellten Auffälligkeiten im Grundwasser wird zunächst eine betriebsbereite Grundwasserreinigungsanlage aufgebaut. Voraussichtlich fällt im Zuge der Bodensanierung selbst kein Grundwasser an. Das Grundwassermonitoring wird gemäß dem Bebauungsplan-Konzept zum Grundwassermonitoring während der Sanierungsarbeiten durchgeführt.
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Brauchwassernutzung, Retention und Versickerung von Niederschlagswassers vor einer gedrosselten Ableitung von Restmengen in die Kanalisation
- Förderung der Gebietsbelüftung durch Verstärkung der Strömungsturbulenzen durch unterschiedliche Gebäudehöhen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Tiefgaragen, Fassaden und Dächer, Gehölzpflanzungen, Pflanzung von Straßenbäumen, Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung
- zeitliche Beschränkung des Abrisses von Gebäuden, der Baufeldvorbereitung und der Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10. - 28/29.02. bzw. 01.03. - 30.10.)
- vorsorgliche Errichtung eines überkletterungssicheren Kleintierschutzzauns aus Polyethylen am Rand des Grundstücks während der Bauzeit, um eine Einwanderung von möglicherweise vorhandenen Reptilien von der Bahnstrecke mit Sicherheit auszuschließen
- 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
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch städtebauliche und bautechnische Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Beschränkung der erhöhten Lärmbelastungen auf die straßen- und schienenseitigen Fassaden und Realisierung ruhiger Innenhöfe durch geschlossene

Blockrandbebauung, vollständige zu den Innenhöfen orientierte oder „durchgesteckte“ Wohnungen, bauliche Maßnahmen an den Gebäudefassaden entlang der besonders lauten Straßen- und Schienentrassen, Schutz der Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien oder Dachterrassen durch Verwendung von vorwiegend verglasten Bauelementen)

- Schutz der Wohnungen, an deren Außenfassaden es zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch nächtliche private Veranstaltungen im Jugend- und Kulturzentrum Höchst kommt, durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
- Schaffung von Flächen für die Naherholung und eines Wegenetzes
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc., sofern dadurch die Funktion der ebenfalls vorgeschriebenen Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird
- Die während der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben entsorgt. Die dafür notwendigen Infrastrukturen (Müllabholung und -beseitigung, Abwassersysteme) stehen in ausreichender Menge und Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Umwandlung des ehemaligen Busbetriebshofs in ein innerstädtisches Wohnquartier wird auf den hohen Wohnraumbedarf reagiert und dem Ziel der Innenentwicklung zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Wegen bereit bestehender Wohnnutzung im Umfeld mit erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind alternative Nutzungen wie zum Beispiel Gewerbe weniger geeignet. Für die bisherige Nutzung oder andere Gemeinbedarfsnutzungen besteht am Standort kein Bedarf.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts. Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Änderungsgebiet in der Höchster Innenstadt ist vor allem von dem Areal des ehemaligen Busbetriebshofs der VGF geprägt sowie von bereits realisierter Wohnbebauung im östlichen Teil und einem Parkhaus im westlichen Teil. Die Planung ermöglicht eine Ergänzung der Wohnbebauung und Einbindung des Areals in das Stadtgefüge durch eine drei- bis fünfgeschossige Blockbebauung mit großzügigen Innenhöfen. Damit können die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche effektiv abgeschirmt werden, so dass nur an den lärmzugewandten Fassaden ergänzende bauliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zur Sicherung der Nutzungsvielfalt des Jugend- und Kulturzentrums Höchst mit entsprechenden Immissionen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden am nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Mit der Neubebauung des bisher stark versiegelten Areals wird die Durchgrünung

deutlich verbessert, es entstehen Flächen mit Bodenanschluss für die Pflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäumen und Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschläge, sofern dies wegen eventuell verbleibender Bodenverunreinigungen möglich ist. Weitere Maßnahmen zur Intensivierung der Durchgrünung tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen und wasserhaushaltlichen Verhältnisse bei (Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen in den umliegenden Straßenzügen). In der Summe resultiert aus den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen eine Verbesserung des Wasser- und Bodenhaushalts, des Stadtklimas und der Leistungsfähigkeit des örtlichen innerstädtischen Naturhaushalts.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 2 - 8 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 927, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 30.08.2021
- [2] Verkehrsuntersuchung Verkehrsplanungsbüro HEINZ + FEIER GmbH Wiesbaden, 27.02.2019
- [3] Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 927 „Südlich Palleskestraße - westlich Zuckschwerdtstraße“, Frankfurt/Main, ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI, Wiesbaden, 27.08.2020
- [4] Sanierungsplan für die Bodensanierung des 1. Bauabschnittes Neubau einer Wohnanlage und einer Kita in drei Bauabschnitten, Billtalstraße 2, 65929 Frankfurt/Main-Höchst (ehemaliger VGF Betriebshof), 16.05.2017, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Max-Planck-Ring 47, 65205 Wiesbaden
- [5] Artenschutzrechtliches Kurzgutachten Bauvorhaben Billtal-/Palleskestraße (ehem. Busbetriebshof) in Frankfurt am Main - Höchst, PGNU, Frankfurt, 31.08.2020
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 22.11.2021
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [8] Luftbild 2019