



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen** Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).
5. Die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt mindestens zu Teilen im Bereich des Siedlungsbeschränkungsgebiets bzw. im Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt.
Die Ausweisung eines Siedlungsbeschränkungsgebiets dient ebenso wie die Festsetzung von Lärmschutzbereichen nach dem FluLärmGesetz dem Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm, d. h. dem Ziel, eine andauernde Exposition gegenüber vom Luftverkehr erzeugten Lärmimmissionen möglichst zu verhindern. Dieser Schutz soll durch beide Regelungen dadurch sichergestellt werden, dass in den verlärmten Gebieten keine neuen Wohnungen oder Einrichtungen errichtet werden.
Obwohl das Schutzziel und damit der Sinn der Regeln dadurch weitgehend verfehlt wird, besteht dennoch eine Reihe von Ausnahmetatbeständen aufgrund der Formulierungen des Regionalplans (Begründung zu Z 3. 4. 4 - 1) bzw. des Fluglärmgesetzes (§ 5 Abs. 3 FluLärmG), die die Planänderung formal zulässig machen. Damit besteht für diese Planänderung kein formales Hindernis, so dass vor diesem Hintergrund das Änderungsverfahren vom Regionalverband durchzuführen ist.

Aus Sicht des Regionalverbandes übernimmt die antragstellende Kommune damit aber zugleich die Verantwortung für eine Lösung des bislang nicht bewältigten Konflikts zwischen Nutzungswünschen und Verlärmung. Der Schutz vor Fluglärm muss deshalb in den nachfolgenden Planungsschritten wirksam umgesetzt, andernfalls sollte die Planung aufgegeben werden. Weiterhin ist eine öffentliche Information notwendig, um über die bestehenden und zu erwartenden Fluglärmbelastungen zu informieren, die auf Dauer eine Beeinträchtigung nicht nur der Freiraumnutzung zur Folge haben werden.

II. Erläuterung der Planung

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

Die bisherige gewerbliche Nutzung durch die Firmen "Avaya" und "Teves" wurde aufgegeben. Aufgrund des hohen Bedarfs der Stadt Frankfurt an zusätzlichen Wohnungen, bedingt vor allem durch anhaltendes deutliches Bevölkerungswachstum, soll dort ein innerstädtisches Wohnquartier entstehen.

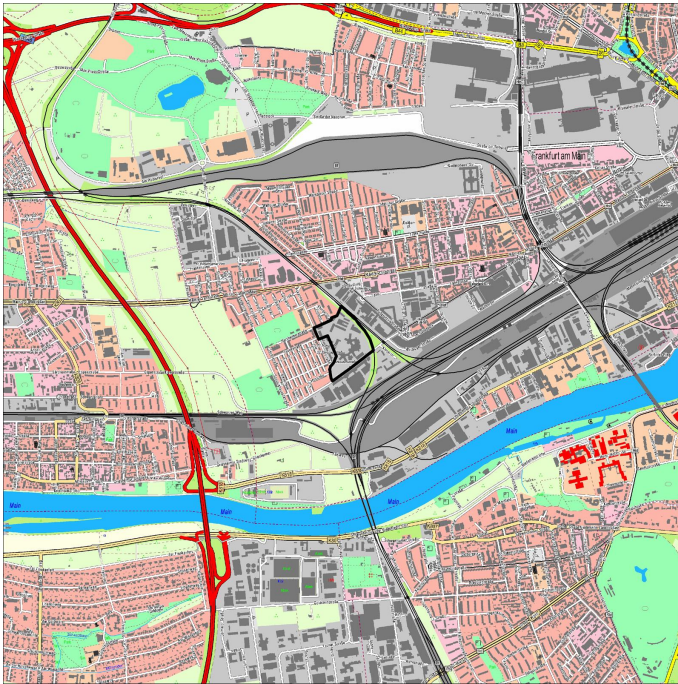
Ein entsprechender Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht befindet sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße).

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

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wird momentan durchgeführt.

Änderungsunterlagen

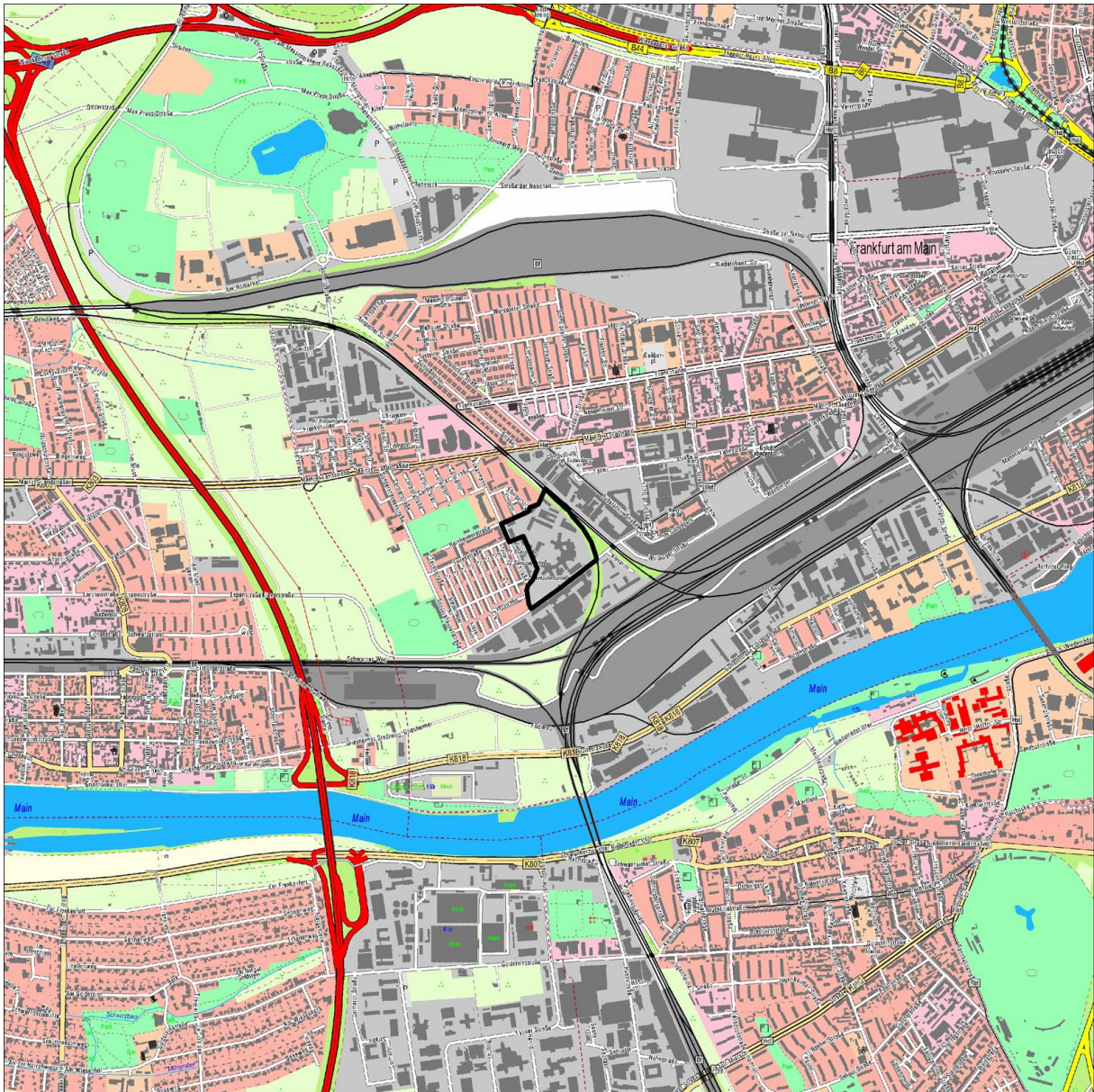
7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"



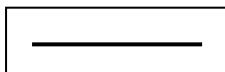
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

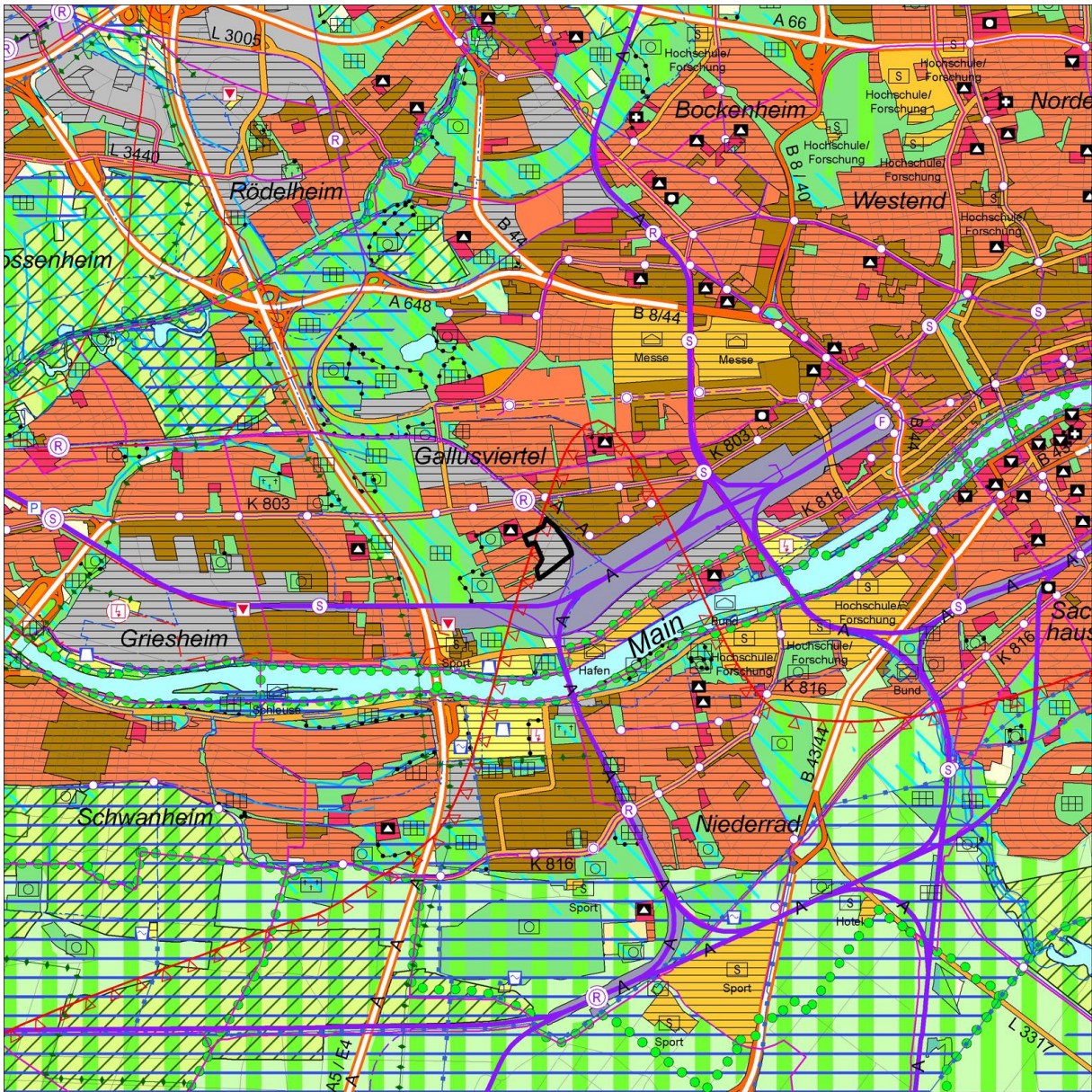


Ohne Maßstab

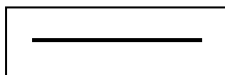


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013

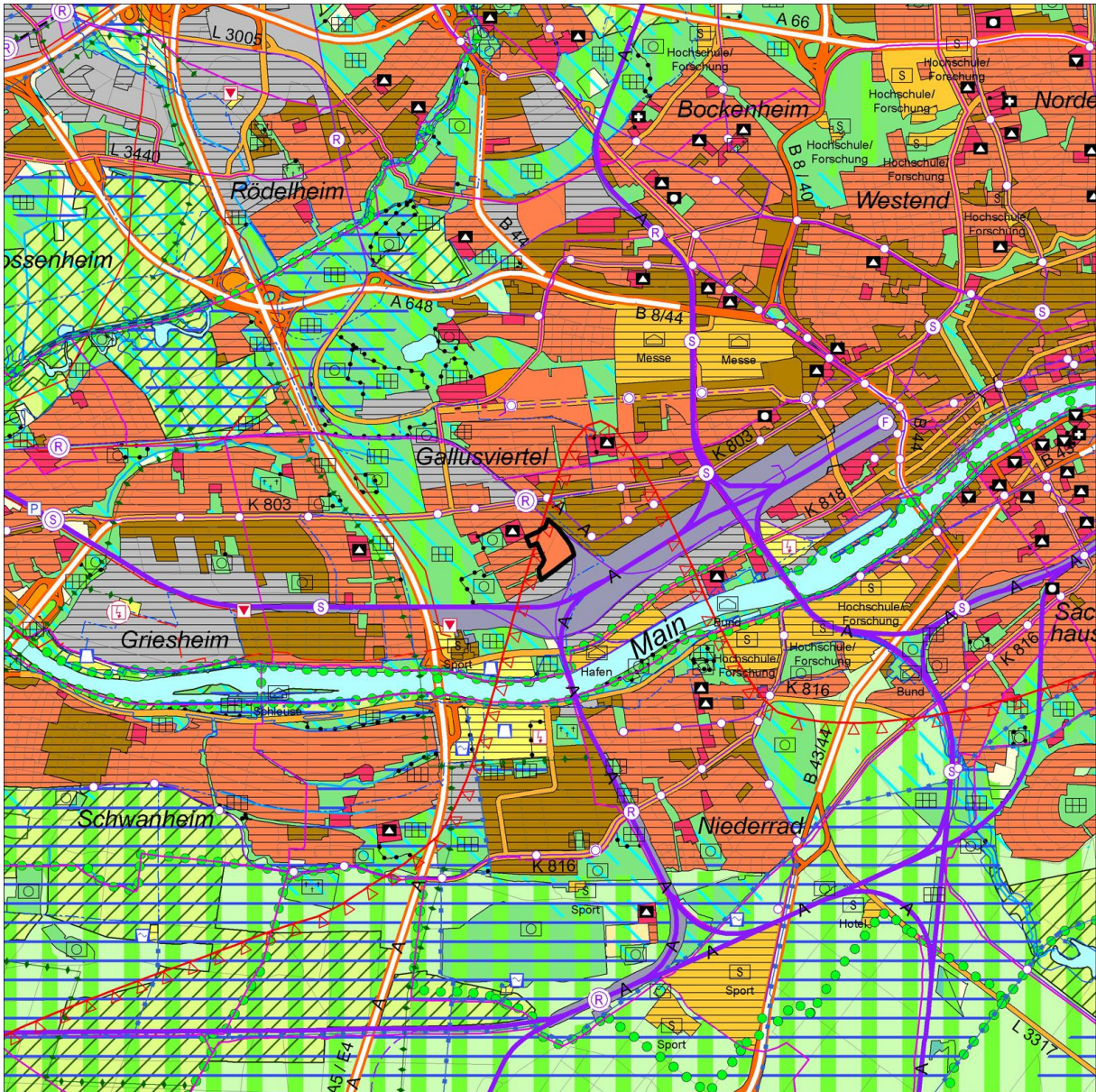


M. 1 : 50 000

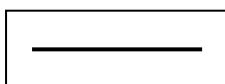


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



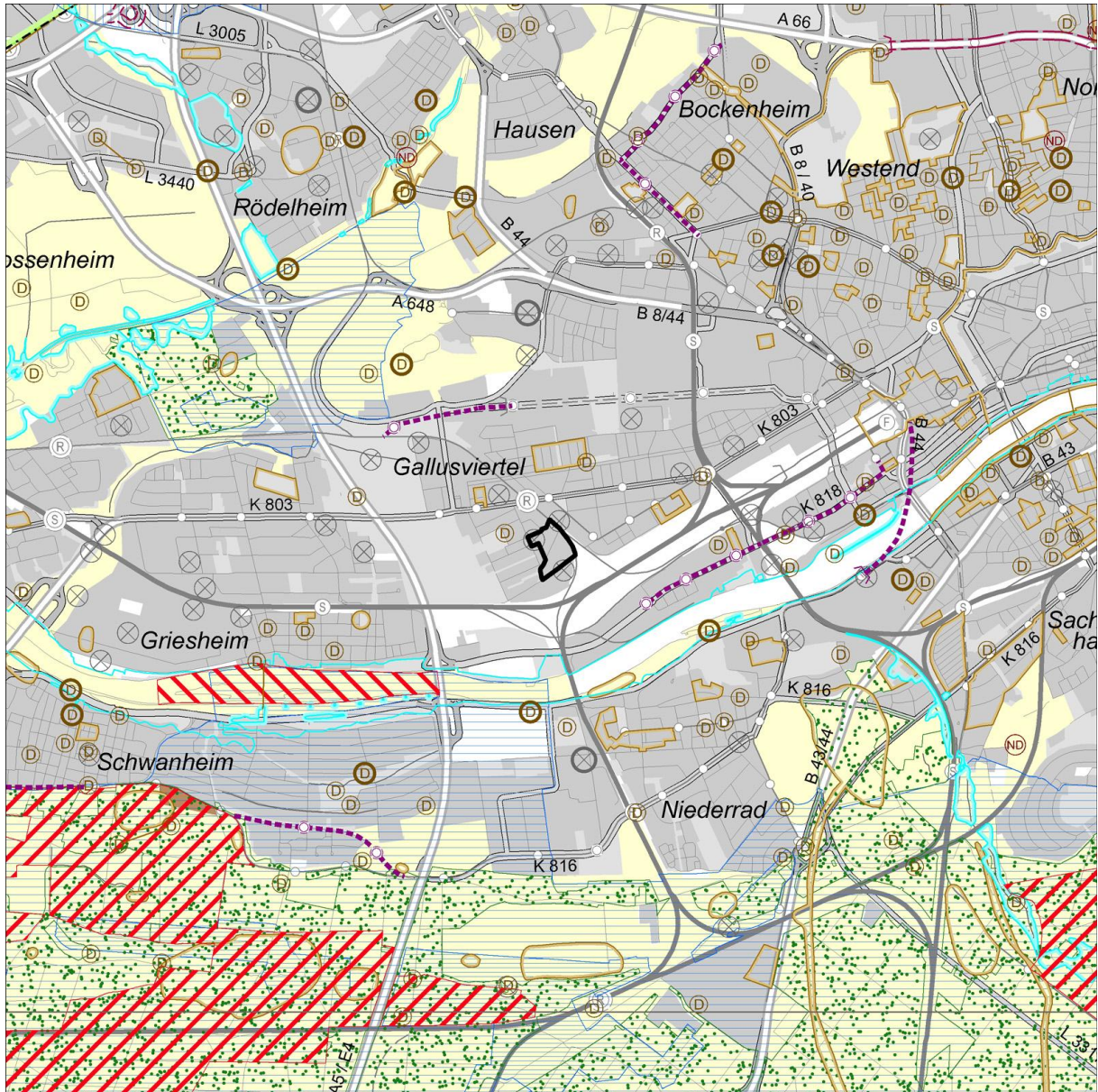
M. 1 : 50 000



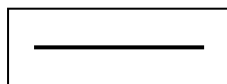
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

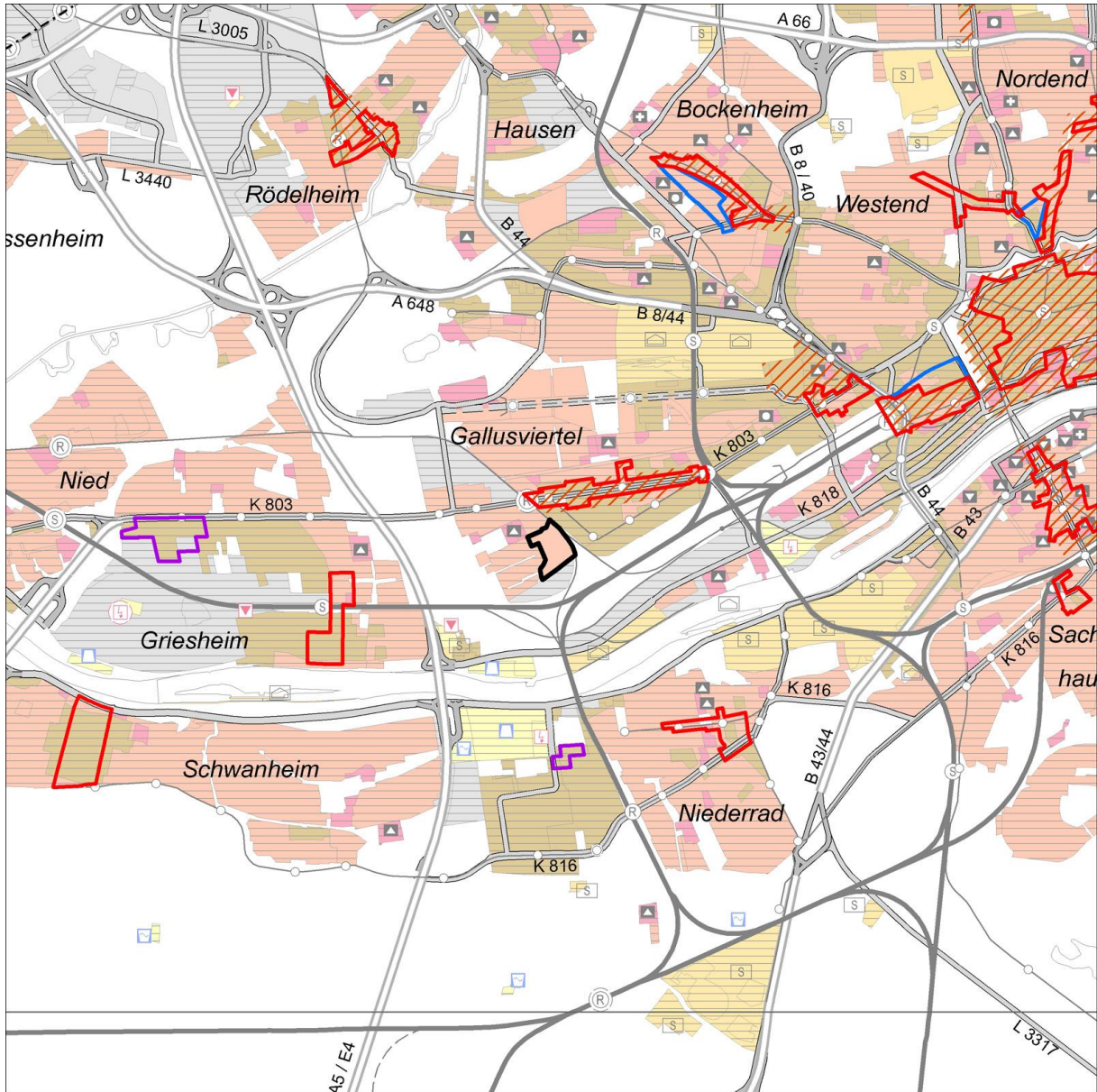


M. 1 : 50 000

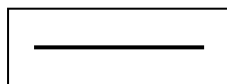


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

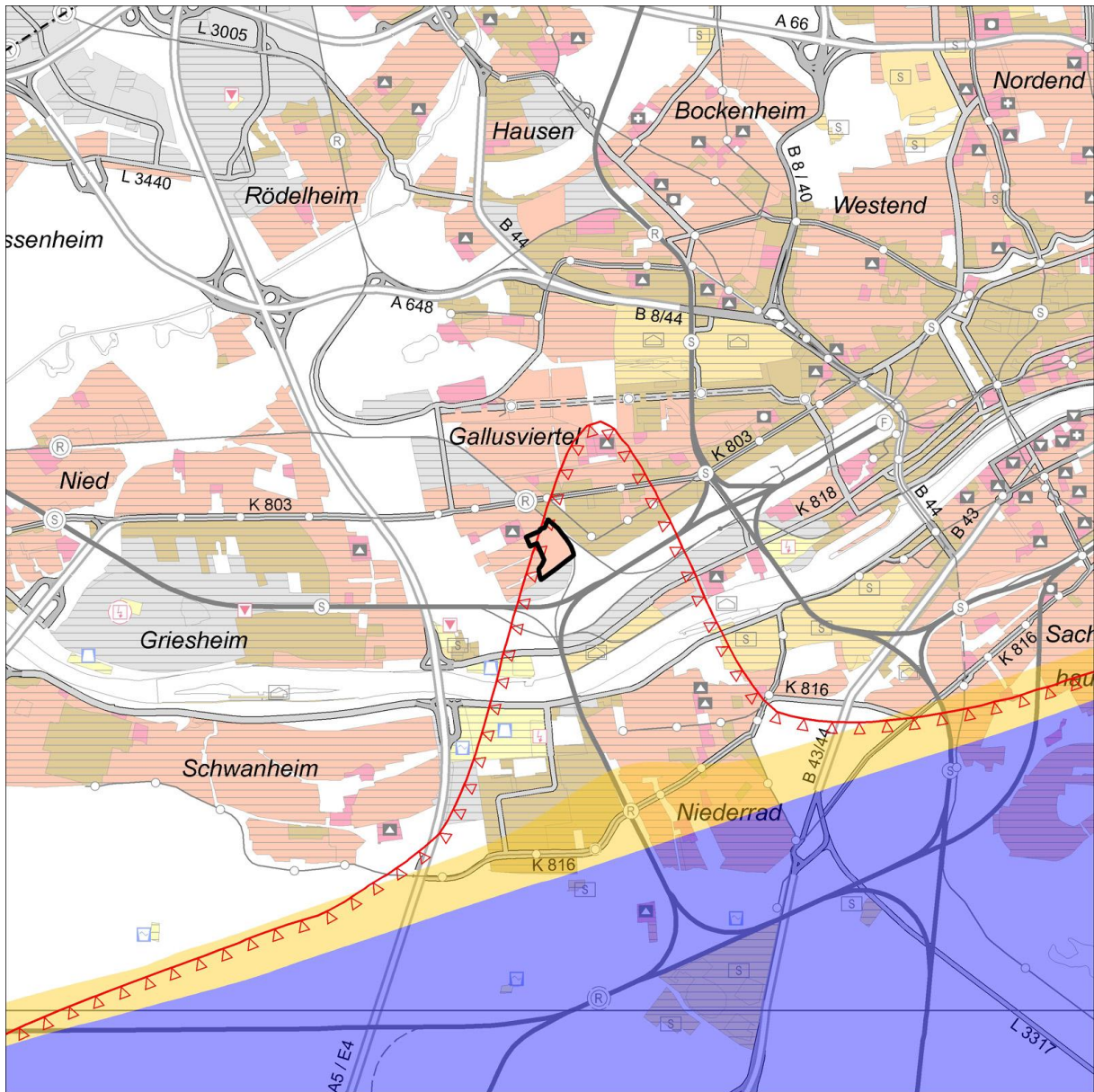


M. 1 : 50 000

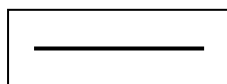


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

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

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 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, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne 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 Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

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	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a 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

	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 HLP § 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 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungsmittel, 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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungsmittel, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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 (Erlensee)
 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

zur **7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010** für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Gallus,
Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße" in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha. Er liegt im Stadtteil Gallus und wird im Norden begrenzt durch Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die Kleyerstraße und im Westen durch die Ackermannstraße und anschließende Wohnbebauung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die bisherige gewerbliche Nutzung durch die Firmen "Avaya" und "Teves" wurde aufgegeben. Aufgrund des hohen Bedarfs der Stadt Frankfurt an zusätzlichen Wohnungen, bedingt vor allem durch anhaltendes deutliches Bevölkerungswachstum, soll dort nun Wohnraum geschaffen werden. Im August 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung einer städtebaulichen Grundstruktur durchgeführt.

Ein Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht für ein innerstädtisches Wohnquartier für Familien, Senioren, Singles und Studenten mit einem Anteil von 30 % an öffentlich geförderten Wohnungsbau und gebietsergänzenden Infrastruktureinrichtungen befindet sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße).

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

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das mit Schreiben der Stadt Frankfurt vom 03.09.2014 beantragte Zielabweichungsverfahren wird durchgeführt.

Der Änderungsbereich wird teilweise vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerischen Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung jedoch unberührt.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet ist über die Kleyer- und Ackermannstrasse erschlossen. Letztere verbindet die Kleyerstraße mit der Mainzer Landstraße, die das Gebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet. Die innere Erschließung erfolgt über z.T. neu anzulegende Straßen sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den Fuß- und Radverkehr.

Das Gebiet ist über die max. ca. 700 m entfernte Haltestelle Rebstöcker Straße der Straßenbahnlinie 11 sowie über die Haltestelle Kleyerstraße der Buslinie 52 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung soll ggf. eine Anpassung der Bushaltestellenstandorte an der Kleyerstraße erfolgen.

An der Frankenallee nördlich der Mainzer Landstraße ist eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant“ im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorgesehen. Der private Stellplatzbedarf soll aufgrund der innerstädtischen Lage überwiegend in Tiefgaragen unter den jeweiligen Gebäudeblöcken untergebracht werden. Dies wird im Bebauungsplan abschließend geklärt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche mit dem Entwicklungsziel „Erhöhung der Durchgrünung“ dargestellt.

Das Gebiet liegt im Gallusviertel zwischen Ackermannstraße, Kleyerstraße und Bahnlinie. Es ist bis auf einige Bäume überwiegend durch die derzeitige gewerbliche Nutzung (Bürogebäudekomplex) sowie Straßenverkehrsflächen und großflächige Stellplatzanlagen geprägt. Südlich grenzen fünf- bis achtgeschossige Gewerbebauten an und westlich und nördlich drei- bis viergeschossige Zeilen-Wohnbebauung. Der östliche Rand ist durch den begrünten Bahndamm geprägt.

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind keine wesentlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da der überwiegende Teil der Flächen derzeit versiegelt ist. Im Rahmen der Neubebauung sollen Dachflächen und Blockinnenbereiche begrünt und ein zentraler Platz als öffentliche Grünfläche gestaltet werden. Der als schutzwürdig beurteilte Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Dadurch ist insgesamt mit einer ökologischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Innerhalb des Änderungsgebietes sind gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan Nr. 905 vom 02.04.2014 Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter den folgenden ALTIS-Nummern geführt werden: ALTIS-Nr. 412.000.110-001.005 (Teves), Altlast mit Sanierungsbedarf, ALTIS-Nr. 412.000.110-001.010 (Telenorma Werk II), Altlast mit Sanierungsbedarf, ALTIS-Nr. 412.000.110-001.011 (KITA-Standort, ehemaliges Teves-Gelände). Im Zuge der Bautätigkeit werden kontaminierte Böden anfallen, die nach den geltenden Regeln beseitigt werden müssen. (Näheres siehe Punkt B 2.1) Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.

Gemäß dem zum Bebauungsplanverfahren erstellten Lärmgutachten ist das Gebiet erhöhten Verkehrslärmimmissionen von Straßen- und Schienenverkehr bis max. 63 dB tags und 64 dB nachts sowie von Fluglärm tags bis ca. 60 dB ausgesetzt. Das Änderungsgebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet, jedoch nicht innerhalb des Lärmschutzbereiches der am 13.10.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (FluLärmFrankfV). Entsprechend den Ausführungen im Lärmgutachten können die schalltechnischen Belange so geregelt werden, dass die geplanten Nutzungen ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG geschützt werden. Im Bebauungsplan sind daher neben der vorgesehenen Lärmschutzwand an der Schienenstrecke entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich (geschlossene Baukörper entlang der Bahntrasse und der Kleyerstraße, lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse sowie bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen insbesondere an den direkt dem Lärm zugewandten Fassaden).

Durch die Planung wird eine Wiedernutzung bereits überwiegend bebauter bzw. versiegelter Flächen vorbereitet, sodass nicht mit erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist. Die Änderung dient dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die vorgesehene Grüngestaltung ist mit einer Teilentsiegelung und ökologischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Gebiet in einem "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" liegt (potenzieller Überflutungsbereich des Mains, pot. Überflutungshöhe (HW 200): 0,51 m). Dem ist durch bauliche Vorsorge Rechnung zu tragen.

Die frühere gewerbliche Nutzung in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hat zu Qualitätsbeeinträchtigungen geführt. Entsprechende Maßnahmen zur Sanierung sowie zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Rahmen der Neubebauung umzusetzen.

Der im Änderungsbereich vorhandenen Luftschadstoffbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas zu begegnen.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Stadt Frankfurt hat aufgrund eines erheblichen anhaltenden Einwohnerzuwachses einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Sie verfolgt das Ziel, sowohl auf den vorhandenen Wohnbauflächen und -potenzialen Wohnraum zu entwickeln, sowie weitere Flächenpotenziale zu nutzen wie Konversionsflächen und minder- oder nicht mehr genutzte Gewerbeflächen. Gleichzeitig werden in einem in Aufstellung befindlichen Masterplan Industrie die Gewerbeflächen-Bedarfe ermittelt, um dann in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept die unterschiedlichen Flächenansprüche zusammenzuführen.

Im Änderungsgebiet bestehen Bürogebäude. Der Frankfurter Büromarkt ist jedoch seit Jahren durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet, so dass auf diesen Standort verzichtet werden kann. Wegen der eingegengten Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung und Bahnlinie sowie der Nähe zur Wohnnutzung kann emittierendes Gewerbe nicht angesiedelt werden. Für nicht emittierende Gewerbe sind ausreichende Flächenreserven vorhanden (z.B. Gewerbegebiete Sossenheim und Praunheim). Aus diesen Gründen soll auf die Gewerbefläche zugunsten der dringend benötigten Wohnbaufläche verzichtet werden. Geplant ist die Schaffung eines dichten, drei- bis achtgeschossigen Wohnquartiers mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau.

Trotz der hohen Lärmbelastung, der durch entsprechende Maßnahmen zu begegnen ist, wird das Gebiet aufgrund der innerstädtischen Lage mit guter ÖPNV-Anbindung und in Ergänzung zu bereits vorhandenen Wohnquartieren und bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kita und soziokulturelles Zentrum) als für Wohnnutzung mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen geeignet angesehen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die bisherige gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben. Aufgrund des hohen Bedarfs der Stadt Frankfurt an zusätzlichen Wohnungen soll dort nun Wohnraum geschaffen werden. Ein Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht für ein innerstädtisches Wohnquartier befindet sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße).

Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha) zu ändern.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, BlmschG § 1, FluLärmG § 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6

Sie lauten:

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

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

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

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

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

BlmSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

§ 5 Bauverbote

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend gewerbliche Nutzung mit einem hohen Anteil an Stellplätzen sowie einigen Bäumen und Gehölzstrukturen.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

- erhöhte Verkehrslärmimmissionen gemäß Lärmgutachten zum Bebauungsplanverfahren: Straßen- und Schienenverkehrslärm insbesondere in den Bereichen entlang der Hauptverkehrswege Kleyerstraße, Ackermannstraße sowie entlang des Bahndammes. Entlang der Ackermannstraße werden Beurteilungspegel bis max. 63 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts erreicht, im südöstlichen Teil des Plangebietes an der Kleyerstraße bis max. 63 dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts, entlang des Bahndammes max. 63 dB(A) tagsüber und 64 dB(A) nachts). Entlang der Straßen nehmen die Lärmimmissionen nachts deutlich ab; im Gegensatz dazu werden entlang des Bahndammes tagsüber und nachts weitgehend identische Lärmimmissionen verursacht, was insbesondere auf den Güterzugverkehr zurückzuführen ist. Temporär ist das Gebiet am Tag auch von Fluglärm betroffen, wenn bei Betriebsrichtung Ost die sogenannte "Krankenhaus-Route" zum Abflug benutzt wird. Aus der 60 dB(A)-Grenzlinie für die Siedlungsbeschränkungsgebiete nach dem Regionalplan Südhessen kann für das Untersuchungsgebiet eine Fluglärmbelastung tagsüber von etwa 60 dB(A) (Bereich des Avaya-Geländes und südwestlich der Rebstöcker Straße) abgeleitet werden, welche auch im Bereich der straßenabgewandten leiseren Zonen einwirkt. Lärmimmissionen durch Anlagen, welche nach der TA Lärm beurteilt werden, wurden nicht untersucht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine derartigen Anlagen befinden, welche zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete führen.

- Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter den folgenden ALTIS-Nummern geführt werden: ALTIS-Nr. 412.000.110-001.005 (ehem. Teves), Altlast mit Sanierungsbedarf (Boden- und Grundwasserunreinigungen, Umwelttechnische Untersuchungen weitgehend abgeschlossen, Vorlage eines Sanierungskonzeptes steht an), ALTIS-Nr. 412.000.110-001.010 (ehem. Te-lenorma Werk II), Altlast mit Sanierungsbedarf (Grundwasserunreinigungen, Untersuchungsbedarf im nördlichen Teil, Vorlage eines Grundwassersanierungskonzeptes für zentralen Geländeteil im südlichen Bereich in Vorbereitung), ALTIS-Nr. 412.000.110-001.011 (KITA-Standort, Teilfläche des angrenzenden Betriebsgeländes Avaya, ehemaliges Teves-Gelände, hochgradig kontaminierter Boden wurde bei KITA-Bau beseitigt, das Grundwasser weist noch Verunreinigungen auf). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan Nr. 905 vom 02.04.2014 werden im Zuge der Bautätigkeit kontaminierte Böden anfallen, die nach den geltenden Regeln beseitigt werden müssen. Ferner bestehen aufgrund der Grundwasserbelastung erhöhte Anforderungen hinsichtlich eventuell notwendiger Wasserhaltungen, da aufgrund der Grundwassersituation eine Niederschlagsversickerung nicht möglich ist.

- anthropogen überformte Böden mit hohem Versiegelungsgrad

- Potenzieller Überflutungsbereich (Brutto-Flächen zur Ableitung der Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz) des Mains (pot. Überflutungshöhe (HW 200): 0,51 m).

- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (mittel bis groß, mächtiger Porenleiter unter Auen- und Hochflutlehm)

- hohe Wärmebelastung > 30,0 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

- hohe Luftschadstoffbelastung (NO₂-Konzentration > 40 µg/m³ im Jahresmittel)

- Aufgrund der bisherigen Nutzung befinden sich im Änderungsgebiet keine hochwertigen Biotope. Hinweise auf schutzwürdige Arten liegen derzeit nicht vor. Im Bebauungsplanverfahren wurden bisher erhaltenswerte Bäume erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Untersuchungen zur Tier- und Pflanzenwelt erfolgen, so dass anhand der Ergebnisse diesbezügliche Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt werden können.

- Das Ortsbild ist durch gewerbliche Bauten, Stellplätze, einzelne Bäume und den Bahndamm im Osten geprägt.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung entspricht der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet. Durch frühere gewerbliche Nutzungen erfolgten Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Das überwiegend versiegelte Gebiet stellt eine erhebliche Beeinträchtigung und Funktionseinschränkung für Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Flora und Fauna sowie Stadtgestaltung und Erholungsnutzung dar. Bei Nichtdurchführung der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wäre mit einer Fortsetzung der gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen (ggf. dichtere Bebauung, höheres Verkehrsaufkommen und Emissionen, fehlende Durchgrünung und Zugänglichkeit) zu rechnen.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Abriss von Bestandsbebauung und Wohnneubau folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Belastung der zukünftigen Bewohner durch Flug-, Schienen- und Straßenverkehrslärm, der durch entsprechende Maßnahmen (Lärmschutzwall an der Bahn, Gebäuderiegel und bauliche Vorkehrungen) möglichst weitgehend zu reduzieren ist.
- Durch das bestehende hohe Versiegelungsmaß sowie die vorhandenen Altlasten erfolgte durch die gewerbliche Vornutzung ein Verlust und eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens und seiner natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion). Durch die nunmehr beabsichtigte Wohnnutzung ist mit einer Bodensanierung und einem höheren Anteil an unversiegelten Freiflächen zu rechnen, so dass insgesamt eine Verbesserung des Bodenzustands zu erwarten ist. Detailliertere Aussagen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden anhand konkreter Festsetzungen sowie einer Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.
- Aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der erforderlichen Bodensanierung ist mit einer Verringerung der bisherigen Grundwasserverschmutzung zu rechnen.
- Durch die Nutzungsänderung besteht die Möglichkeit einer intensiveren Durchgrünung des Gebietes, die sich positiv auf die örtliche Klimasituation auswirken kann.
- Durch Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie intensivere Durchgrünung kann es sowohl zum Verlust spezieller Lebensräume kommen wie auch zur Entstehung oder Verbesserung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Weitere Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna erfolgen im weiteren Verfahren, wenn im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens konkretere Aussagen vorliegen.
- Durch die vorgesehenen Wohnbebauung mit Durchgrünungsmaßnahmen ist mit einer Aufwertung des Ortsbildes zu rechnen.
- Im Änderungsgebiet wird ein Rad- und Fußwegenetz ergänzt, so dass das Gebiet auch für die Bewohner der westlich und nördlich liegenden Wohngebiete erschlossen wird.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer

FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung können Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken bzw. die durch die Vornutzung gegebenen Umweltauswirkungen reduzieren, vorgesehen werden:

- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes: Lärmschutzwand an der Bahn, Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich lärmoptimierter Gebäudestellung und Grundrisse (geschlossene Baukörper entlang der Bahntrasse und der Kleyerstraße, die das Gebiet weitgehend vom Lärm abschirmen, so dass sich in den Innenhöfen ein deutlicher Lärmminde- rungseffekt ergibt und diese Bereiche insbesondere für die Einrichtung von Schlafräumen geeignet sind) und Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen - insbesondere an den direkt dem Lärm zugewandten Fassaden - in Abhängig- keit vom maßgeblichen Außenlärmpegel
- Teilentsiegelung bestehender Bau- und Verkehrsflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Aufgrund der Vorbelastung des Bodens wird die Durchführung einer bodenkundlichen Bau- begleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“). Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.
- Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativplanungen wurden nicht untersucht, weil es sich um die Folgenutzung brachliegen- der Gewerbeflächen im Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung handelt, die der Schaffung von Wohnraum dient, an dem in Frankfurt nach wie vor ein hoher Bedarf besteht.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

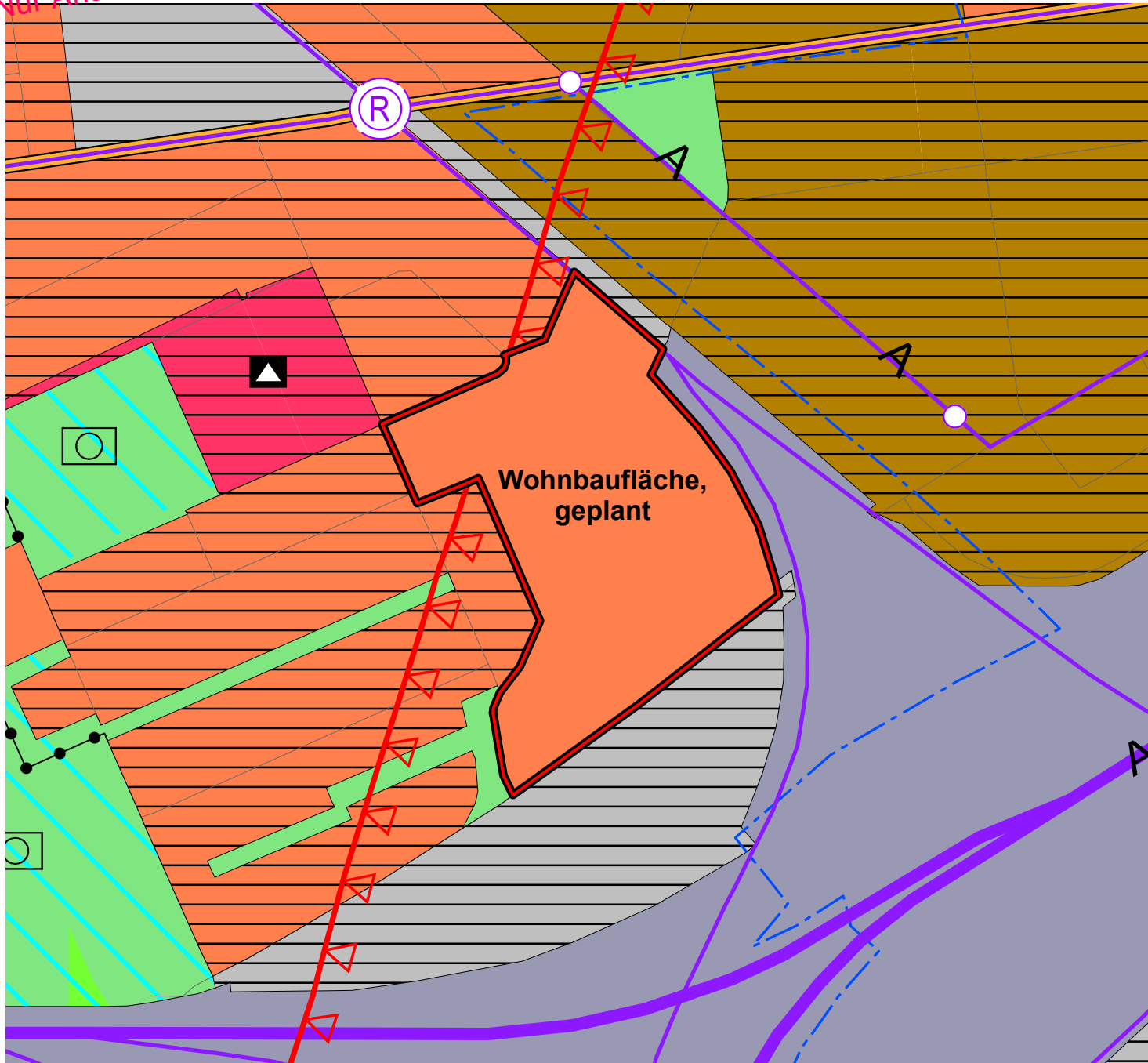
B 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

Nur Anschauungsmaterial



**Frankfurt am Main, Gallusviertel FRA_007_A
Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße**

RegFNP-Änderungsverfahren
(Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender
frühzeitiger Beteiligung)

Gesamtfläche (Wohnbaufläche, geplant): 6,8 ha

Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain.
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis 31. Dezember 2013 abgeschlossenen und bekannt gemachten RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2013 abgeschlossen und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

RegFNP 2010

Planstand: 31.12.2013

Maßstab 1:5.000

erstellt am 11.09.2014

Herausgeber und Druck:
Regionalverband
FrankfurtRheinMain

