



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

21. März 2023

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 16. März 2023 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedrichsdorf**, Stadtteil Friedrichsdorf  
Gebiet: "Philipps-Quartier"  
**Drucksache Nr. V-2023-15**

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hofheim am Taunus**, Stadtteil Marxheim  
Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim"  
**Drucksache Nr. V-2023-16**

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach  
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"  
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"  
**Drucksache Nr. V-2023-17**

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Zudem hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 08. März 2023 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"  
**Beschluss Nr. V-94 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-9**

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen  
Gebiet: "Zellhausen Süd"  
**Beschluss Nr. V-95 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-13**

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Mikaela Heydegger  
Abteilung Planung

Anlagen:

Drucksache Nr. V-2023-15  
Drucksache Nr. V-2023-16  
Drucksache Nr. V-2023-17  
Beschluss Nr. V-95 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-13  
Beschluss Nr. V-94 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-9



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-15**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedrichsdorf**, Stadtteil Friedrichsdorf  
Gebiet: "Philipps-Quartier"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:  
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha)

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

## II. Erläuterung der Planung

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

Die Stadt Friedrichsdorf plant die Nachnutzung eines Teilbereichs eines innerstädtischen Gewerbegebietes als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 143 "Philipps-Quartier" 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 in "Gemischte Baufläche, geplant" erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Bei Planungen zur **Wiedernutzbarmachung** von Flächen (sog. Konversionsflächen, hier ehemaliger Gewerbestandort) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 1. Änderung Stadt Friedrichsdorf

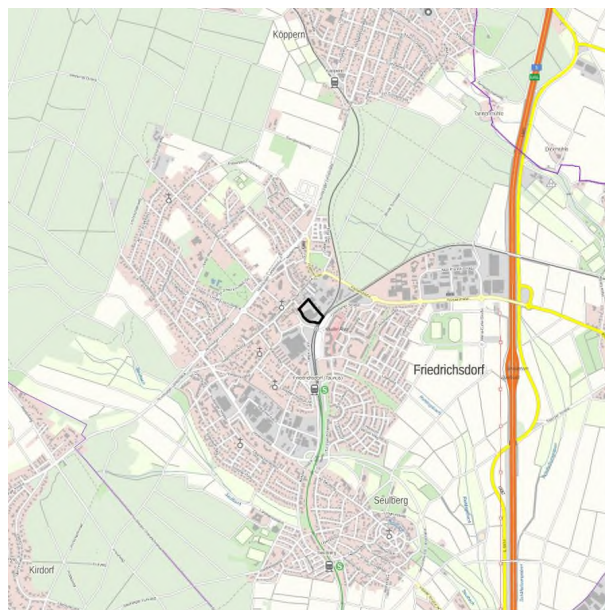
Stadtteil Friedrichsdorf

Gebiet: Phillips-Quartier

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

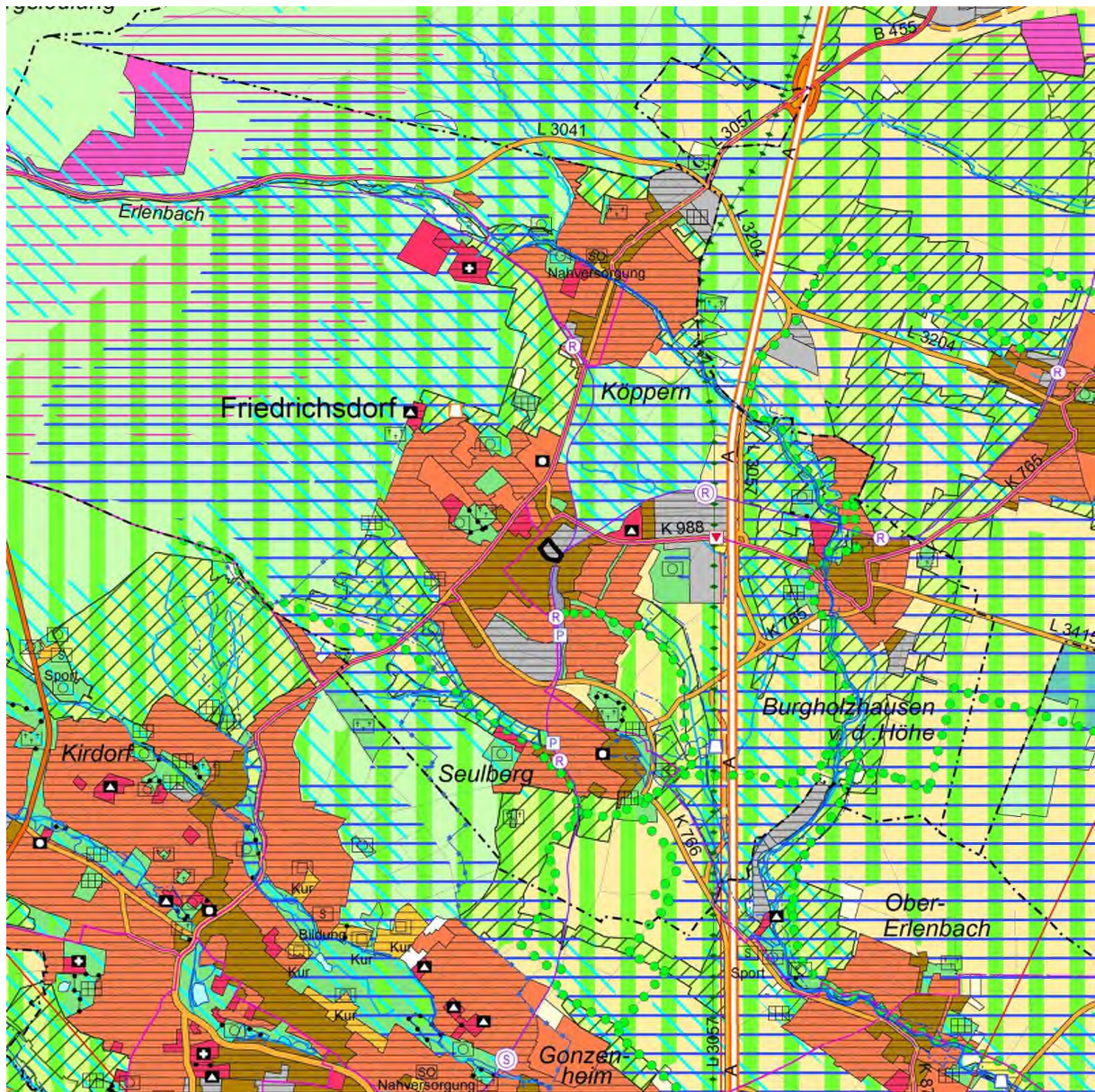


## Fakten im Überblick

|  |   |
|--|---|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Nachnutzung eines Teilbereichs eines Gewerbestandorts in Innenstadtlage als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnen und gewerblichen Nutzungen |
| <b>Flächenausgleich</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Gebietsgröße</b>  | ca. 1,2 ha  |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 14.07.2022  |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 143 „Philipps-Quartier“                                   |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen: Artenschutz<br>Altlasten   |

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

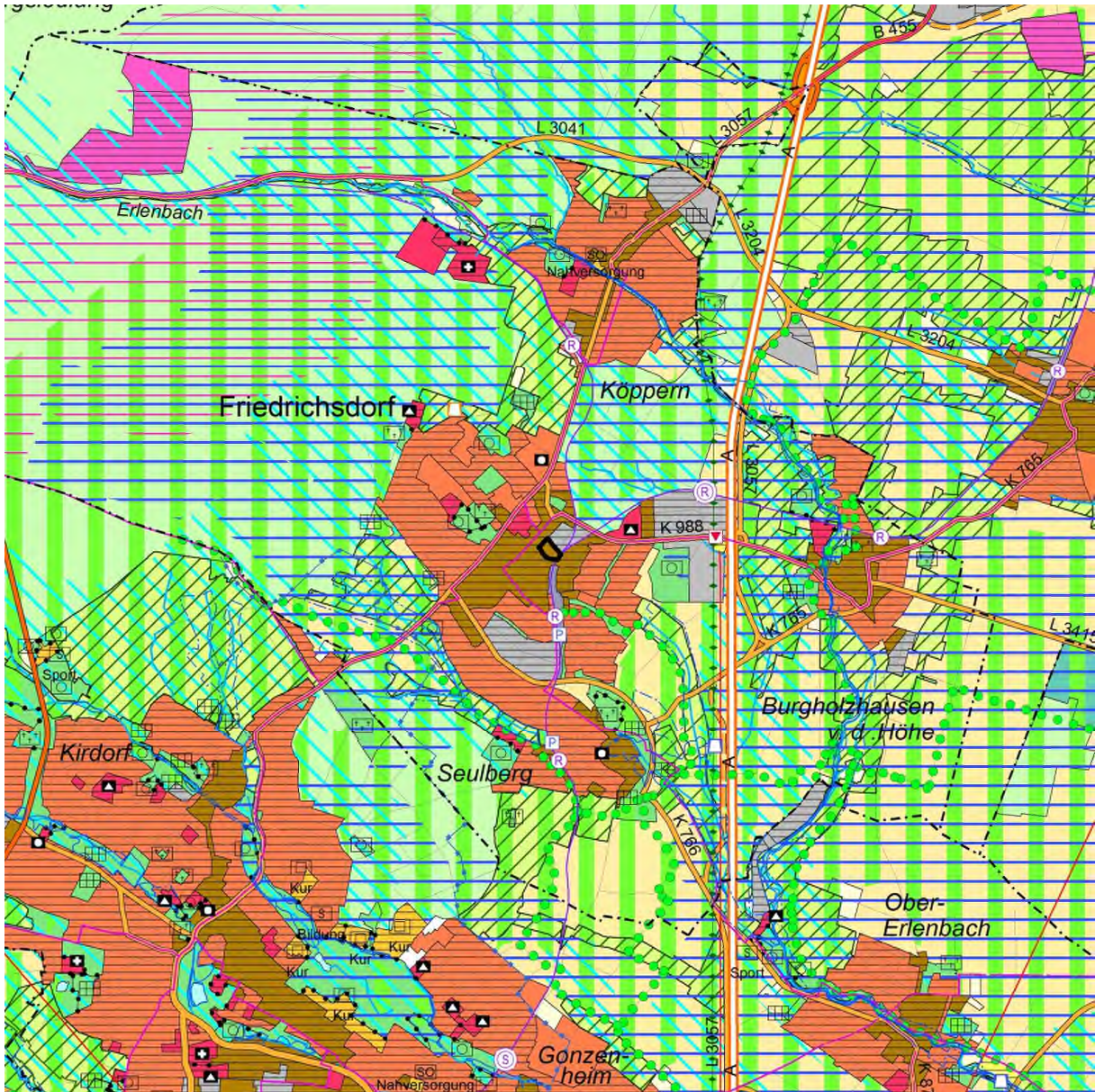


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

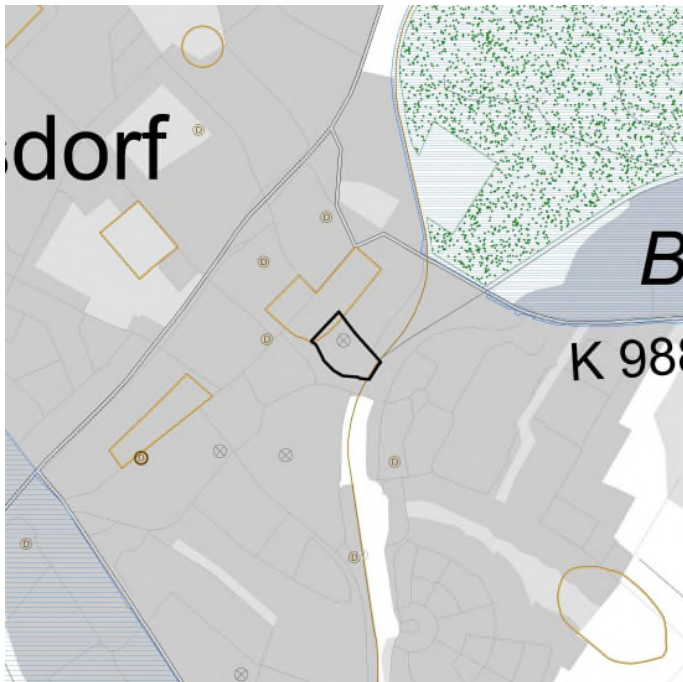



 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha)

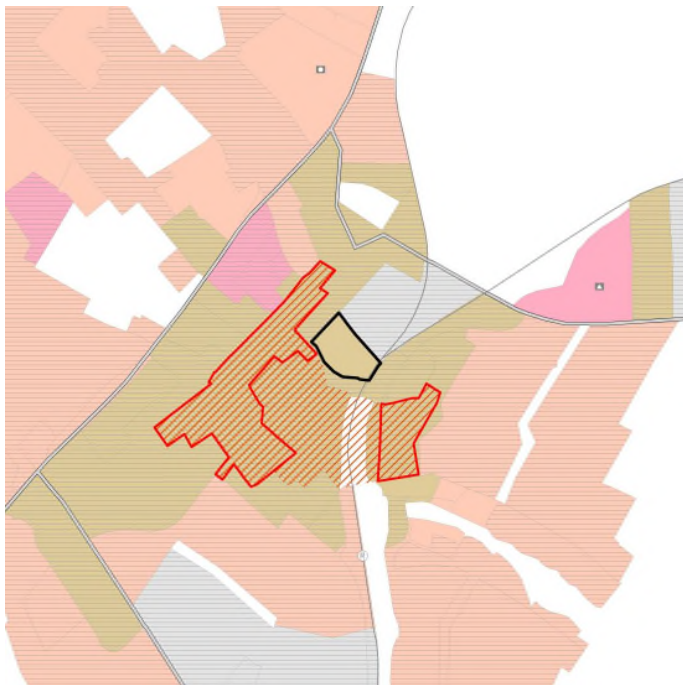
**Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



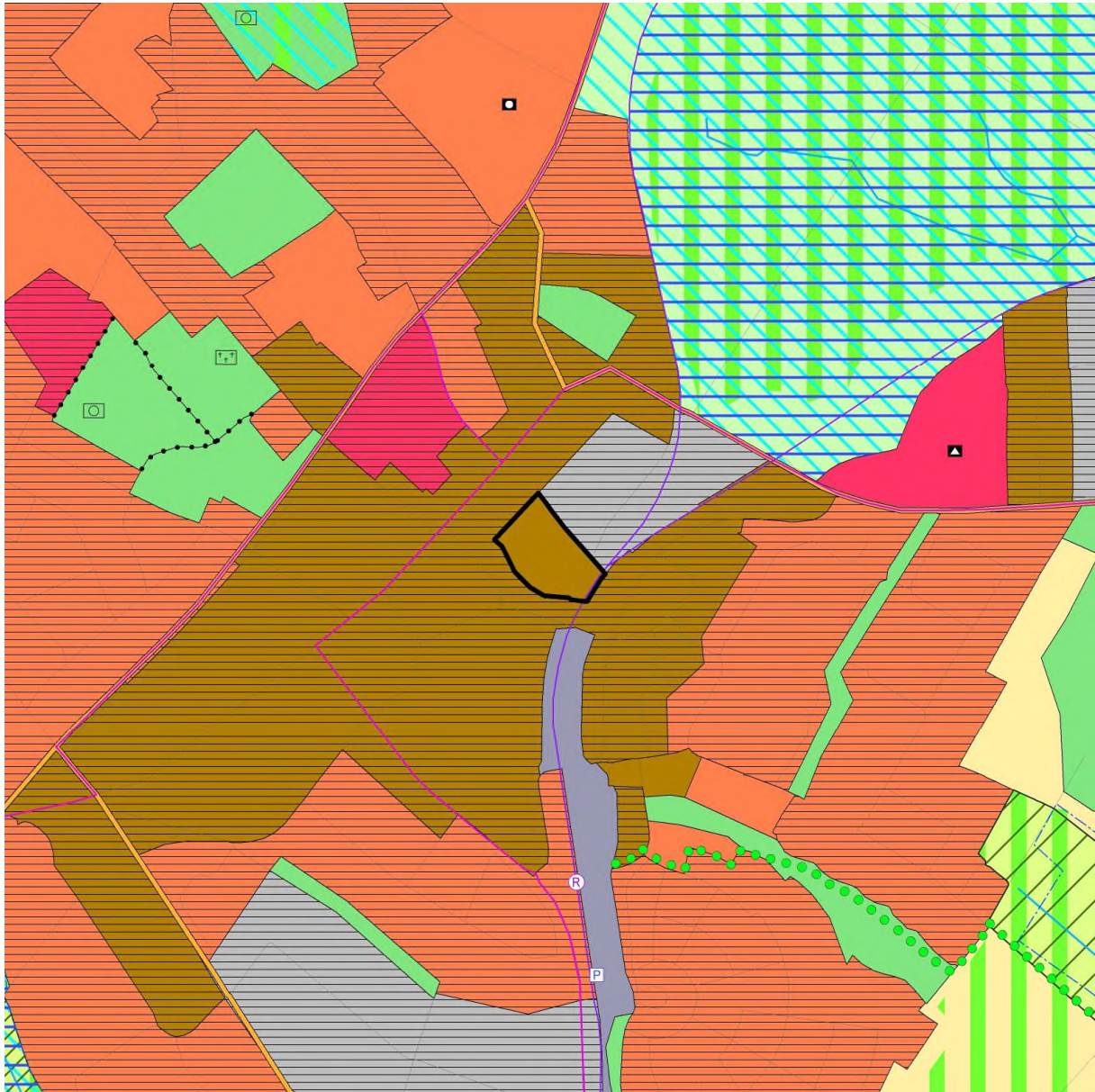
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Vorranggebiet für Natur und Landschaft  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft   | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | 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<br>§ 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. 1,2 ha. Es liegt in Innenstadtlage und wird im Nordwesten begrenzt durch Wohnbebauung an der Hugenottenstraße, im Nordosten durch bestehende Gewerbebebauung, im Südosten durch die Bahnflächen und im Südwesten durch Bebauung, Gehölzflächen und Stellplätze an der Philipp-Reis-Passage und der Professor-Wagner-Straße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Stadt Friedrichsdorf mit Schreiben vom 19.12.2022 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 14.07.2022 beantragt.

Die Stadt plant die Nachnutzung eines Teilbereichs eines innerstädtischen Gewerbegebietes als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (Bebauungsplan Nr. 143 "Philipps-Quartier"). 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 "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 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 Industrie und Gewerbe, Bestand, in dem die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat.

Die Rücknahme von ca. 1,2 ha gewerblicher Baufläche zugunsten einer gemischten Wohn- und gewerblichen Nutzung ist aufgrund der geringen Flächengröße regionalplanerisch nicht von Belang.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Planstraße an die nordwestlich des Änderungsgebietes verlaufende Hugenottenstraße.

Über die Hugenottenstraße besteht Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Das geplante Baugebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Friedrichsdorf Bahnhof“ der Regionalbahn-Linien RB 15 (Brandoberndorf - Bad Homburg - (Frankfurt)) und RB 16 (Friedberg - Friedrichsdorf) sowie der S-Bahn-Linie 5 (Frankfurt Süd - Friedrichsdorf Bahnhof). Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die nächstgelegenen Bushaltestellen „Cheshamer Straße“ und „Wachthaus“ mit den Buslinien 53, 54 bzw. 56, die die Stadtteile Friedrichsdorf mit dem Bahnhof verbinden.

Die um das Änderungsgebiet verlaufende Hugenotten-, Bahn- und Färberstraße sind im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Das geplante Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Verknüpfung mit dem bestehenden kommunalen Fuß- und Radwegenetzes vor.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Gebiet liegt in der Innenstadt der Stadt Friedrichsdorf. Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist es als Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) mit dem Ziel der Erhöhung der Durchgrünung dargestellt.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung und Schaffung eines gemischten Quartiers in gut angebundener Innenstadtlage mit überwiegend Wohnnutzung (ca. 180 Wohneinheiten) und mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie in einem Gewerbegebäude im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes.

Die Planung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es sich um eine Konversionsfläche (ehemaliger Gewerbestandort) handelt. Planungsalternativen wurden nicht untersucht, da an diesem Standort eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil vorgezogen wird, die Fläche seitens des Gewerbebetriebes nicht mehr benötigt wird und alternative Gewerbeflächen im Gewerbegebiet südlich der Färberstraße ausreichend zur Verfügung stehen.

Im Änderungsgebiet liegen durch die gewerbliche Vornutzung bedingte Schadstoffbelastungen des anstehenden Bodens und der Verfüllungen vor, die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt erfordern.

Durch die Änderung werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Durch die Aufgabe von gewerblicher Nutzung zugunsten eines hohen Wohnanteils mit teilweiser Flächenentsiegelung, neuen Vegetationsflächen und Begrünung ist vielmehr mit Verbesserungen zu rechnen wie: Altlastensanierung, vermehrte Oberflächenwasserversickerung, Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiflächen und Wegeverbindungen, Verbesserung des Kleinklimas.

Den Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen und angrenzendes Gewerbe ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung, eine lärmoptimierte Grundrissplanung und bauliche Vorkehrungen entgegenzuwirken, so dass ein ausreichender, innenstadttadäquater Lärmschutz für die Bewohner erzielt 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 vorbeifahrenden Straßen, der benachbarten Bahntrasse und dem angrenzenden Gewerbebetrieb. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

**Flächenausgleich:**

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die Stadt Friedrichsdorf plant die Nachnutzung eines Teilbereichs eines innerstädtischen Gewerbegebietes als gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Parallelverfahren (Bebauungsplan Nr. 143 "Philipps-Quartier"). 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 "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 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)

#### **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)

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **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 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die bisherige gewerbliche Nutzung (Werkshalle, Bürogebäude, überdachte Außenlager, Asphalt-, Pflasterdecken)  
Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Die Fläche besteht aus anthropogen überformten Böden mit hohem Versiegelungsgrad (stillgelegter Gewerbebetrieb), darunter befinden sich umgelagerte tonige, kiesige bis steinige Schluffe und devone Tonschiefer im tieferen Untergrund.
- Im Änderungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich Altstandorte und Altflächen, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgenden Altis-Nummern geführt werden: ALTIS-Nr. 434.002.020-000.078: schädliche Bodenveränderung - in der Sanierung (Fa. Rühl AG), ALTIS-Nr. 434.002.020-000.102: altlastenverdächtiger Altstandort (Milupa) in der Wirkzone (100m), ALTIS-Nr. 434.002.000-000.038: Abtablagerung - nicht bewertet (Quelle: PVUVF; Fa. Rühl AG) im Änderungsgebiet und der Wirkzone (100m).
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine orientierende Bodenuntersuchung mit folgendem Ergebnis erstellt: erhöhte Schadstoffbelastung des Bodens (Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe) und Gefährdungspotenzial insbesondere des Grundwassers durch PFC-Kontaminationen (per- und polyfluorierte Chemikalien) durch die bisherige Nutzung eines Chemiebetriebes

#### Wasser

- Lage in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Flurabstand  $\leq 2$  m, Poren- und Kluffleiter unter Auen- oder Hochflutlehm und Löss)
- Im Änderungsgebiet befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

#### Luft und Klima

- relevantes Kaltlufteinzugsgebiet, sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumendichte  $> 0 - 30 \text{ m}^3 \text{ je m}^3 \cdot \text{s}$ ) und sehr hohe thermische Wärmebelastung gemäß Klimaanalyse Hessen

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Gebiet weist Habitatpotenziale auf im Bereich des alten Gebäudebestandes, eines künstlichen Teiches, einzelner Gehölze und dem gehölzbestandenen Hang an der südöstlichen Gebietsgrenze.
- Gemäß faunistisch-artenschutzrechtlichem Gutachten von 2022 für das Abrissvorhaben des Gebäude-Altbestandes im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde Folgendes festgestellt:
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Brutvogelarten (Hausrotschwanz und Amsel auf dem Gelände, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen randlich im Bereich des gehölzbewachsenen Hangs an der süd-östlichen Grundstücksgrenze), jagende Zwergfledermäuse, aber keine Hinweise auf ein Quartier, keine Amphibien oder Libellen-Vorkommen am Teich, gelegentlich auftretende nicht geschützte Schmetterlingsarten, Sichtung einer einzelnen, weibliche Blauflügeligen

Ödlandschrecke (Heuschreckenart, vermutlich ein wanderndes Tier, das zufällig dort gelandet ist) ohne Hinweis auf eine Population auf dem Gelände

#### Landschaft

- Lage im Naturpark Hochtaunus
- kein Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen und attraktiven Freiflächen
- durch Gewerbegebäude und umgebende Wohnbebauung sowie Stellplätze geprägtes Ortsbild

#### Mensch und seine Gesundheit

- hohe Straßenlärmimmissionsbelastung im südöstlichen Randbereich >55-60 dB(A) (0-24 Uhr), >50-55 dB(A) (22-6 Uhr)
- angrenzendes Gewerbegebiet mit möglichen Emissionen (z.B. Lärm-, Schadstoff- oder sonstige Emissionen wie Staub, Geruch, Licht)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Weiltalbahn östlich des Gebietes und Gesamtanlage Hugenottenstraße Friedrichsdorf nordwestlich des Gebietes

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten, da die dargestellte Nutzung als bestehende gewerbliche Baufläche der derzeitigen Nutzung im Änderungsgebiet entspricht.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung ist durch Entsiegelung, Grün- und Freiflächengestaltung, neue Wegeverbindungen und eine geänderte Nutzungszusammensetzung mit hohem Wohnanteil mit folgenden Verbesserungen und Auswirkungen zu rechnen:

Verbesserung von Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung, Niederschlagsversickerung, Kleinklima, Lebensraumausstattung für Pflanzen und Tiere, Ortsbild und Erholungsfunktion, Freiflächen- und Tiefgaragenbegrünung, Gehölzpflanzungen, neue Wegeverbindungen und Quartiersplatzgestaltung

Diese Auswirkungen stellen Verbesserungen hinsichtlich der Ziele des BBodSchG, KSG, BNatSchG, WHG und des BauGB dar.

Eine orientierende Bodenuntersuchung hat eine mögliche Gefährdung des Grundwassers auf Grund der Bodenbelastung durch den vorhandenen Altstandort und somit einen Sanierungsbedarf festgestellt. Weitere Aussagen dazu erfolgen im weiteren Verfahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen eine Verbesserung des Boden- und Grundwasserzustandes eintritt und die Umsetzung der Planung ermöglicht wird.

Die derzeitige Boden- und potenzielle Grundwasserbelastung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAltBodSchG und WHG dar.

Möglicher Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannte Brutvogelarten durch Abriss- und Baumaßnahmen, Entstehung neuer Lebensräume durch Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen. Da gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ob die beobachteten Zwergfledermäuse ein winziges

Spaltenquartier an einem Gebäude besitzen, das als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer geschützten Art anzusehen ist, besteht ein potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikt (nur die Gebäude betreffend), der ggf. die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich macht. Als Ausgleich für den Verlust an Fortpflanzungsstätten werden entsprechende Nisthilfen sowie ein möglichst weitgehender Erhalt oder die Nachpflanzung von Gehölzen empfohlen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Eine Belastung der zukünftigen Anwohner durch Emissionen des benachbarten Gewerbebetriebes und Schienen- und Straßenverkehrs ist nicht auszuschließen und wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ermittelt. Diesbezügliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

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

Genauere Aussagen zur Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels (wie z.B. mehr heiße Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen und heftigen Stürmen) sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.  
Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune im Bebauungsplan-Verfahren nachzuweisen.  
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass im Rahmen der Wohnbebauung der überwiegend versiegelte und schadstoffbelastete Boden teilentsiegelt und saniert wird und entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan eine Erhöhung der Durchgrünung erfolgt, so dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.  
Ggf. erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes sind unter B 2.3 aufgeführt.

### **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 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Für die festgestellte Altlast (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.
- Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund der erhöhten Schadstoffbelastung des Bodens und eines hohen Gefährdungspotenzials insbesondere des Grundwassers durch die bisherige Nutzung eines Chemiebetriebs
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, ggf. Wiedereinbau),
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen, Regenwasserrückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung
- Umnutzung des bestehenden Löschteichs und Wasserzuflusses durch ein integriertes Brunnen- und Wasserzulaufkonzept
- Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Das artenschutzrechtliche Gutachten gibt folgende Empfehlungen hinsichtlich des Artenschutzes: Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bzgl. des Abrisses eines möglichen Spaltenquartiers von Zwergfledermäusen an Gebäuden, bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr Kontrolle von Gebäuden auf Winterquartiere von Fledermäusen und ggfs. Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen, zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.11.-28/29.02 bzw. 01.03.-30.10.), Einbau von Fledermaus-Quartiersteinen oder Aufhängen von Fledermauskästen, weitgehender Erhalt oder Nachpflanzung und Neupflanzung von Gehölzen, Einbau spezieller Niststeine für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter wie Mauersegler oder Hausrotschwanz, Anbringung künstlicher Mehlschwalbennester unter den Dachüberständen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.

- Ergänzung des Wegenetzes
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Den Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen und angrenzendes Gewerbe ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung, eine lärmoptimierte Grundrissplanung und bauliche Vorkehrungen entgegenzuwirken, so dass ein ausreichender, innenstadtaquater Lärmschutz für die Bewohner erzielt werden kann.
- Im Rahmen des Bebauungsplans ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer und Anwohner vor möglichen Emissionen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb zu prüfen.
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da die Folgenutzung einer Konversionsfläche (nicht mehr benötigter Teil eines Gewerbebetrieb) dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und an diesem Innenstadt-Standort eine gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil der gewerblichen Weiterentwicklung vorgezogen wird. Der Gewerbebetrieb benötigt die Fläche nicht mehr und im Gewerbegebiet südlich der Färberstraße stehen ausreichend alternative Gewerbeflächen zur Verfügung.

## **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 Umweltberichtes**

Durch die Änderung einer bisherigen Gewerbefläche zugunsten einer überwiegenden Wohnnutzung werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Durch teilweise Flächenentsiegelung, neuen Vegetationsflächen und Begrünung ist vielmehr mit Verbesserungen zu rechnen wie: Altlastensanierung, vermehrte Oberflächenwasserversickerung, Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiflächen und Wegeverbindungen, Verbesserung des Kleinklimas.

Den Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen und angrenzendes Gewerbe ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken, so dass ein ausreichender, innenstadtdäquater Lärmschutz für die Bewohner erzielt wird.

Mögliche Auswirkungen auf potenziell vorkommende geschützte Arten (Brutvögel, Zwergfledermaus) können durch geeignete Maßnahmen (Schaffung von Ersatzstandorten) kompensiert werden.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 2 - 6 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Antrag auf RegFNP-Änderung der Stadt Friedrichsdorf vom 19.12.2022
- [2] Präsentation zum Bebauungsplan Nr. 143 „Philipps-Quartier“ in Friedrichsdorf, planquadrat, November 2022
- [3] Artenschutzrechtliches Gutachten Friedrichsdorf, Firmengelände Rühl, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Friedrichsdorf, August 2022
- [4] Umwelttechnischer Bericht „Orientierende Bodenuntersuchung Neubebauung Südwest, Friedrichsdorf“, Hydrodata GmbH Oberursel, April 2021
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 26.01.2023
- [7] Luftbild 2021