



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 Verbandskammer 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

## Beschluss Nr. V-94

aus der 9. Sitzung  
der **Verbandsammer**  
am Mittwoch, 08.03.2023



9. **12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst**  
**Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"**  
**hier: Abschließender Beschluss**

V-2023-9

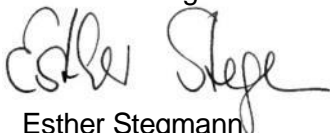
### Beschluss:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den vorgelegten Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst, Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist vorgelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-9**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-41 des Regionalvorstandes vom 24.03.2022  
Beschluss Nr. V-46 der Verbandskammer vom 04.05.2022  
zu DS V-2022-8 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-71 des Regionalvorstandes vom 15.09.2022  
Beschluss Nr. V-71 der Verbandskammer vom 09.11.2022  
zu DS V-2022-46 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst, Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 21.11.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 47/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 29.11.2022 bis 09.01.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2022 beteiligt.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel  
Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus  
Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Hattersheim am Main, Ref. I/5 Bauen, Planen, Umwelt  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)  
Magistrat der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und Bauamt  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Bauleitplanung  
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Planen und Bauen  
Magistrat der Stadt Raunheim  
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus, Bau- und Planungsamt  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)  
Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich Planen und Bauen  
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Stadt- und Grünplanung

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

### **haben sich nicht geäußert:**

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

Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Christengemeinschaft in Hessen  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelischer Regionalverband Frankfurt  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten), K.d.ö.R.  
Evangelisch-Methodistische Kirche Frankfurt am Main  
Frankfurt University of Applied Sciences, Stabstelle Bau  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten  
Griechisch-Orthodoxe Metropole von Deutschland  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Hochschule für Musik und Darstellende Kunst  
Johann-Wolfgang-Goethe Universität  
Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH  
Polizeipräsidium Frankfurt am Main, Abteilung Einsatz  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Uniper Kraftwerke GmbH, Real Estate Management  
Unitarische Freie Religionsgemeinschaft, Frankfurt am Main  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband NIDDA  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH  
Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro (N1-RT1-3 )  
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF), NT 33  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Infraserv Höchst, Genehmigungen  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Syna GmbH

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

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

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



### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**FRANK\_012\_B-03163**

**Dokument vom: 27.11.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07912**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Auf dem ehemaligen Gelände der Karl Oppermannschule (direkt neben dem Klinikum) sollte eine Schule errichtet werden. Das Grundstück ist allerdings für eine weiterführende Schule, wie sie Unterliederbach seit Jahren wünscht zu klein. Deshalb wäre zu klären, ob nicht mit diesem Grundstück zusammen ein größerer Verbund entstehen könnte. Es wäre nun eine Idee Teile des Grundstücks plus die Oppermann Schule zu nutzen, damit die neuen Schulen nicht alle in der Mainzer Landstraße wie an einer Perlenkette hängen (so ist es z.Z. beim ABI vorgesehen) und Unterliederbach wieder leer ausgeht. Außerdem ist die Situation im Frankfurter Westen gerade für weiterführende Schulen angespannt und Grundstücke von dieser Größe, wie sie Schulneubauten benötigen sind zumindest in städtischem Besitz wenig vorhanden. Neue Wohngebäude kann man indes auch auf kleine Grundstücke bauen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Schulplanung erfolgt durch die Stadt Frankfurt am Main. Seitens der Stadt wurde für das Gebiet der vorliegende RegFNP-Änderung keine geplante Schulnutzung mitgeteilt. Vielmehr ist eine Folgenutzung des Klinikgeländes für Wohnen schon lange geplant und im Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst, der bereits 2013 genehmigt wurde, festgesetzt. Die Weiterverfolgung dieses Planungsziels wurde mit dem Antrag auf die vorliegenden RegFNP-Änderung in Wohnbaufläche dokumentiert.

**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**FRANK\_012\_B-03164**

**Dokument vom: 30.11.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07917**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände.  
Es wird auf das Schreiben vom 23.06.2022 verwiesen, welches weiterhin Bestand behält. Dieses enthält folgende Hinweise:  
Bei der Umstrukturierung -Abriss des Altbestandes- ist die kostenpflichtige Trennung der Erdgasanschlüsse zu beantragen und zu beachten. Ggf. werden durch eine Neubebauung Leitungsneuerlegungen notwendig.  
Angrenzend an den Geltungsbereich des Regionalplans befindet sich in der Gotenstraße eine Gas-Hochdruckleitung. Diese ist in der weiteren Planung zu beachten. Sofern Bautätigkeiten im Schutzstreifen, jeweils 2,5m links und rechts der Rohrachse stattfinden, sind diese rechtzeitig mit der NRM abzustimmen.  
Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.  
Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.  
Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und Bepflanzung zu beachten.

**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**FRANK\_012\_B-03165**

**Dokument vom: 05.12.2022  
Dokument-Nr.: S-07924**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse - der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht,

1. dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der Bauplanung, Bauausführung und Bepflanzung zu beachten.

**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Bahn AG DB Immobilien**  
**Gruppe: TöB**

**FRANK\_012\_B-03166**

**Dokument vom: 05.01.2023**  
**Dokument-Nr.: S-07940**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird auf mögliche Immissionen an benachbarter Bebauung durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hingewiesen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) und auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers, bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Das Änderungsgebiet ist von der nächstgelegenden Schienentrasse in ca. 100 m Entfernung durch vorhandene Bebauung abgeschirmt. Ggf. sind im Rahmen der Bauplanung Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: InfraserV Höchst Genehmigungen**  
**Gruppe: TöB**

**FRANK\_012\_B-03167**

**Dokument vom: 09.01.2023**  
**Dokument-Nr.: S-07943**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die InfraserV GmbH & Co. Höchst KG trägt die Betreiberverantwortung für Einrichtungen des Industrieparks Höchst, Frankfurt am Main. Zu den genannten Einrichtungen zählen u. A. nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen. Darüber hinaus ist die InfraserV GmbH & Co. Höchst KG Betreiberin eines Betriebsbereichs im Sinne der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Ebenso ist die InfraserV Logistics GmbH Betreiberin eines Betriebsbereichs im Industriepark Höchst im Sinne der Störfallverordnung. Hiermit nehmen wir namens und im Auftrag der InfraserV Logistics GmbH sowie in eigenem Namen Stellung:

**Mögliche Auswirkungen des Betriebsbereichs der InfraserV Logistics GmbH**

Für den Betriebsbereich der InfraserV Logistics GmbH wurde gem. § 50 BImSchG auf Basis des „Leitfadens Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“ („KAS-18“) der Kommission für Anlagensicherheit ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen dem Betriebsbereich und schutzbedürftigen Gebieten gutachterlich ermittelt. Sowohl die InfraserV GmbH & Co. Höchst KG als auch die InfraserV Logistics GmbH haben im Jahr 2018 mit der Stadt Frankfurt am Main eine „Vereinbarung von Selbstverpflichtungen über die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie“ abgeschlossen. Ziffer 4 der genannten Vereinbarung regelt für den Fall der Planung von Wohngebieten außerhalb eines Bereichs von 500 m um die äußere Begrenzung des Industrieparks Höchst, jedoch innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs, dass die Vertragsparteien davon ausgehen, dass mögliche von einem Betriebsbereich ausgehende Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan kompensiert werden können.

Im Zuge des Berichts „Bewertung der Wechselwirkungen der Planungen der Stadt Frankfurt am Main „B-Plan Nr. 824 - Pfaffenwiese-Silogegebiet“ mit dem Industriepark Höchst unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main“ der RWTÜV Systems GmbH vom 09.08.2005, erstellt durch die Sachverständigen Dipl.- Ing. Jürgen Farsbotter und Dr.- Ing. Vera van Wasen, wurde auf Basis des seinerzeit noch in Erstellung befindlichen Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“ („KAS-18“) der Kommission für Anlagensicherheit für das Szenario des Austritts von Chlorgas aus einem auf dem Werksbahnnetz bewegten Bahnkesselwagen ein Achtungsabstand von 800 m definiert. Aufgrund des Umstands, dass der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG ebenfalls auf Basis des vorgenannten Leitfadens ermittelt wird, beträgt der angemessene Sicherheitsabstand vom Betriebsbereich der InfraserV Logistics GmbH ausgehend ebenfalls 800 m. In den nachfolgenden Jahren erstellte Gutachten gelangen zu anderen Ergebnissen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 43.2 Immissionsschutz/ Chemie West, hat den Konflikt mit der Entscheidung gelöst, dass bei unveränderten Ausgangslagen neue Gutachten die Aussagen älterer Gutachten nicht ersetzen. Ausgehend vom nordöstlichsten Punkt des Werksbahnnetzes, das mit Chlorgas transportierenden Bahnkesselwagen befahren wird, befindet sich der Geltungsbereich der 12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst Gebiet: „Wohngebiet Klinikum Höchst“, somit vollumfänglich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands des Betriebsbereichs der InfraserV Logistics GmbH.

**Anpassungsbedarf der Begründung**

Die Darstellung im Änderungsentwurf Kap. B 2.1 des Änderungsentwurf enthält auf S. 17 unter der Überschrift „Mensch und seine Gesundheit“ folgende Aussage: „Das Änderungsgebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Industriepark Höchst. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet liegt nach Veränderungen im Bereich der InfraserV Logistics GmbH seit 2019 nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III- Störfallbereichs.“ Wie vorstehend dargestellt, befand und befindet sich das Plangebiet vollumfänglich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands des Betriebsbereichs der InfraserV Logistics GmbH, der mit dem Achtungsabstand im Sinne des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“ („KAS-18“) der

Kommission für Anlagensicherheit gleichzusetzen ist. Änderungen im Bereich der Infraser Logistics GmbH, die zu einer Veränderung oder zu einem Wegfall des Achtungsabstands geführt hätten, sind nicht bekannt. Die Aussage im Änderungsentwurf ist entsprechend anzupassen.

Schlußbetrachtung: Die Infraser Logistics GmbH und die Infraser GmbH & Co. Höchst KG erheben keine Einwendungen gegen die 12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst". Inhaltlich wird auf Anpassungsbedarf bei den Darstellungen zum Achtungsabstand/ angemessenen Sicherheitsabstand hingewiesen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise beziehen sich auf eine Anlage Infraser Logistics GmbH (Werksbahnnetz, das mit Chlorgas transportierenden Bahnkesselwagen befahren wird). Für dieses wurde in früheren Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens (Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst) ein angemessener Achtungsabstand von 900m zugrunde gelegt und eine Betroffenheit des geplanten Wohngebietes festgestellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dieser nunmehr wie in der Stellungnahme dargelegt auf 800 m reduziert wurde und das Änderungsgebiet nicht mehr betrifft. Betroffen war das Bebauungsplangebiet auch von einer Anlage der Firma Akzo Nobel Industrial Chemicals GmbH. Diese hatte zur Zeit der Bebauungsplan-Genehmigung noch einen angemessenen Abstand von 1350m bedingt, der den Bereich des geplanten Wohngebietes betraf. Die Anlage wurde stillgelegt. Der angemessene Abstand des Betriebsbereiches reduzierte sich damit auf 500m und betrifft das geplante Wohngebiet nicht mehr. Die Aussagen in der Begründung unter Punkt A 7 und im Umweltbericht, Punkt B 2.1 werden wie folgt geändert: „Das Änderungsgebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Industriepark Höchst. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet liegt nach Veränderungen im Bereich der Firma Akzo Nobel Industrial Chemicals GmbH nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III- Störfallbereichs.“

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung  
Texte/Umweltbericht



**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Syna GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**FRANK\_012\_B-03168**

**Dokument vom: 06.01.2023**  
**Dokument-Nr.: S-07944**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Unter Berücksichtigung der anzunehmenden Entwicklung im Bereich der Elektromobilität, der bereits vorhandenen Belastung des Versorgungsnetzes in diesem Bereich und je nach tatsächlichem Leistungsbedarf der Neubebauung wird unter Umständen die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Der flächenmäßige Bedarf für eine Kompaktstation beträgt rund 31 m<sup>2</sup> (6,7 m x 4,65 m). Wir möchten Sie bitten, diese Fläche bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen und mögliche Standorte mit uns abzustimmen. Natürlich ist auch eine Gebäudestation möglich. Wir bitten um zeitnahe Kontaktaufnahme, da die Projektierung, Planung und Ausführung ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen kann. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an unsere Kabeltrassen angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sollen, sind uns zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen, damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich unserer Versorgungsanlagen ausgeschlossen wird. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen. Unter der Voraussetzung, dass die aufgeführten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Sie betreffen die Umsetzung des Bebauungsplans im Zuständigkeitsbereich der Stadt Frankfurt am Main und sind im Rahmen der Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**12. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst  
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**FRANK\_012\_B-03169**

**Dokument vom: 10.01.2023**  
**Dokument-Nr.: S-07961**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus regionalplanerischer und abfallrechtlicher Sicht sowie aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde werden keine Bedenken vorgebracht. Aus Sicht der Dezernate Grundwasser, Oberflächengewässer, Abwasser, Gewässergüte, Vorsorgender Bodenschutz, Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) und Bergaufsicht wird auf die Stellungnahme vom 6. Juli 2022 verwiesen. In dieser wurde aus Sicht des Immissionsschutzes (Lärm, Erschütterung, EMF) und der Bergaufsicht keine Hinweise und Bedenken vorgebracht.

Seitens der Abteilung Umwelt Frankfurt wurde Folgendes vorgebracht:

Zum **Grundwasser** werden Hinweise zur angemessenen Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange für die Kommune im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gegeben. Diese beziehen sich auf die Gewährleistung einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Wasserversorgung und Löschwassermenge, ausreichenden Grundwasserschutz, ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen (z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser, für ggf. erforderliche Wasserhaltungen und die dafür erforderlichen baugrundtechnische bzw. hydrogeologische Beurteilung), auf die Begrenzung der Neuversiegelung, Niederschlagsversickerung und die Kennzeichnung von vernässungsgefährdeten Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) im Bebauungsplan.

Zu **Abwasser, Gewässergüte** wird gefordert, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und im Bebauungsplanverfahren mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser & Gewässergüte abzustimmen.

Zum **Nachsorgenden Bodenschutz** wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei dem Plangebiet gilt es zu beachten, dass es sich um einen Altstandort handelt, so dass bei Rückbau und Bodeneingriffen Kontaminationen aus dem Klinikbetrieb aufgefunden werden können. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen in FIS AG eingetragene nicht bewertete Altstandorte. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**Zu Grundwasser:**

Die Hinweise zur angemessenen Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wurden im bereits abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen sind im Rahmen der Bauplanung und Ausführung einzuholen und betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Eine Kennzeichnung von vernässungsgefährdeten Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da der Grundwasserflurabstand gemäß Bebauungsplan im Mittel 4,5 bis 5,5 m beträgt.

Zu **Abwasser, Gewässergüte:** Das geforderte Regenwasserbewirtschaftungskonzept betrifft das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren. In diesem wurden zur Gewährleistung einer entwässerungstechnischen

Erschließung des Gebietes Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung oder zur Abflussbegrenzung nicht für erforderlich erachtet, jedoch Maßnahmen vorgesehen (Begrünung aller Flachdächer beziehungsweise schwach geneigten Dachflächen, wasserdurchlässige Oberflächen von zu befestigenden Grundstücksfreiflächen).

**Nachsorgender Bodenschutz:** Ein Hinweis auf an das Plangebiet grenzende nicht bewertete Altstandorte steht im Umweltbericht unter Punkt B 2.1. Die Hinweise zur Berücksichtigung möglicher Kontaminationen aus dem Klinikbetrieb bei Rückbau der Klinikgebäude und Neubebauung des Geländes betreffen die Stadt Frankfurt am Main als Träger der verbindlichen Bauleitplanung und sind im Rahmen der Umsetzung der geplanten Neubebauung zu berücksichtigen.

Punkt B 2.3 des Umweltberichtes enthält folgenden Hinweis:

"Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen."



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 12. Änderung Stadt Frankfurt am Main Stadtteil Höchst Gebiet: Wohngebiet Klinikum Höchst

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	04.05.2022
Frühzeitige Beteiligung:	31.05.2022 bis 01.07.2022
Auslegungsbeschluss:	09.11.2022
Öffentliche Auslegung:	29.11.2022 bis 09.01.2023
Abschließender Beschluss:	08.03.2023
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

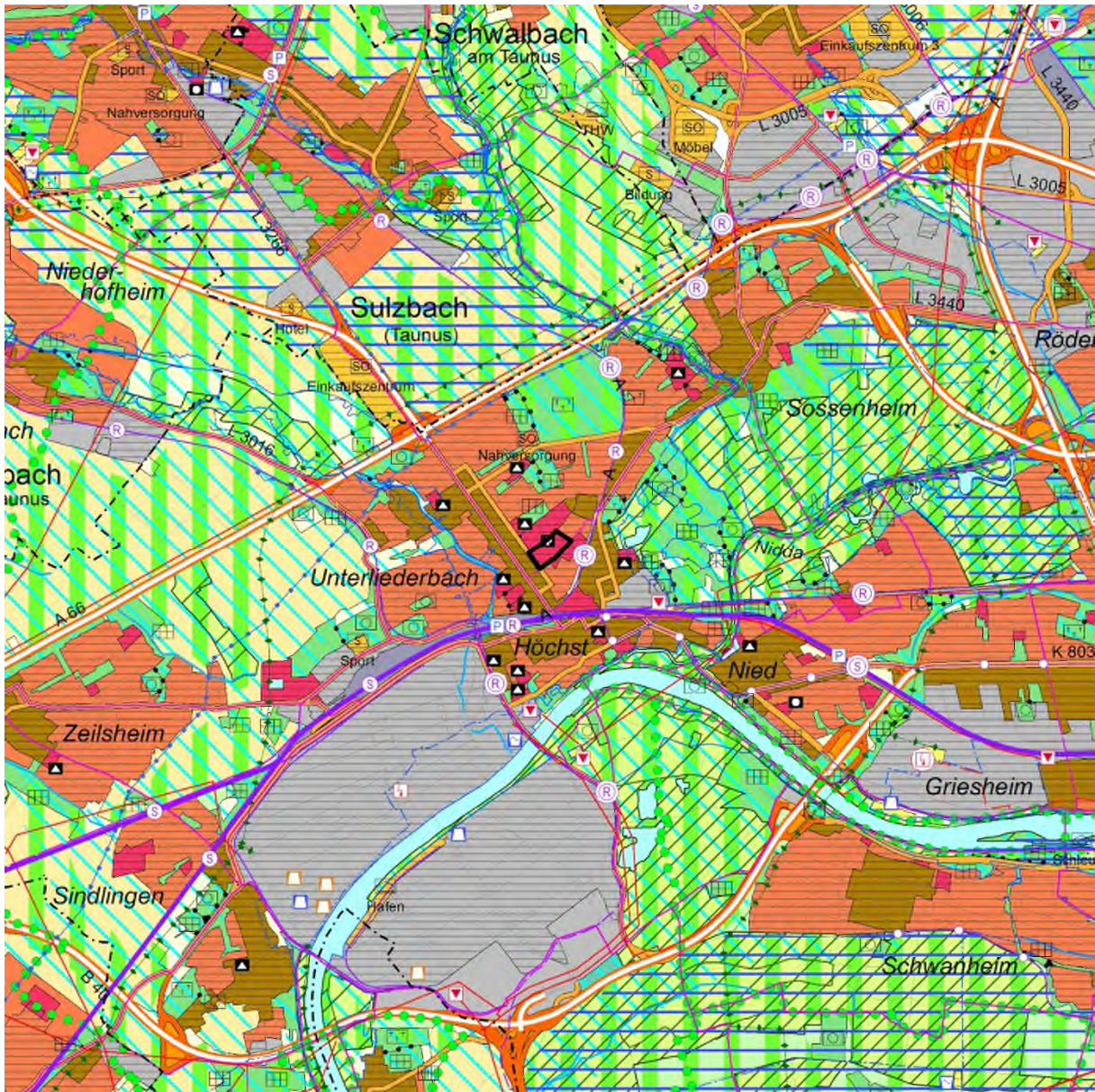


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Das Klinikum Höchst wurde auf einer benachbarten Fläche neu errichtet. Nach Abriss des Altbestandes werden Flächen frei, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 4 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	01.07.2010
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

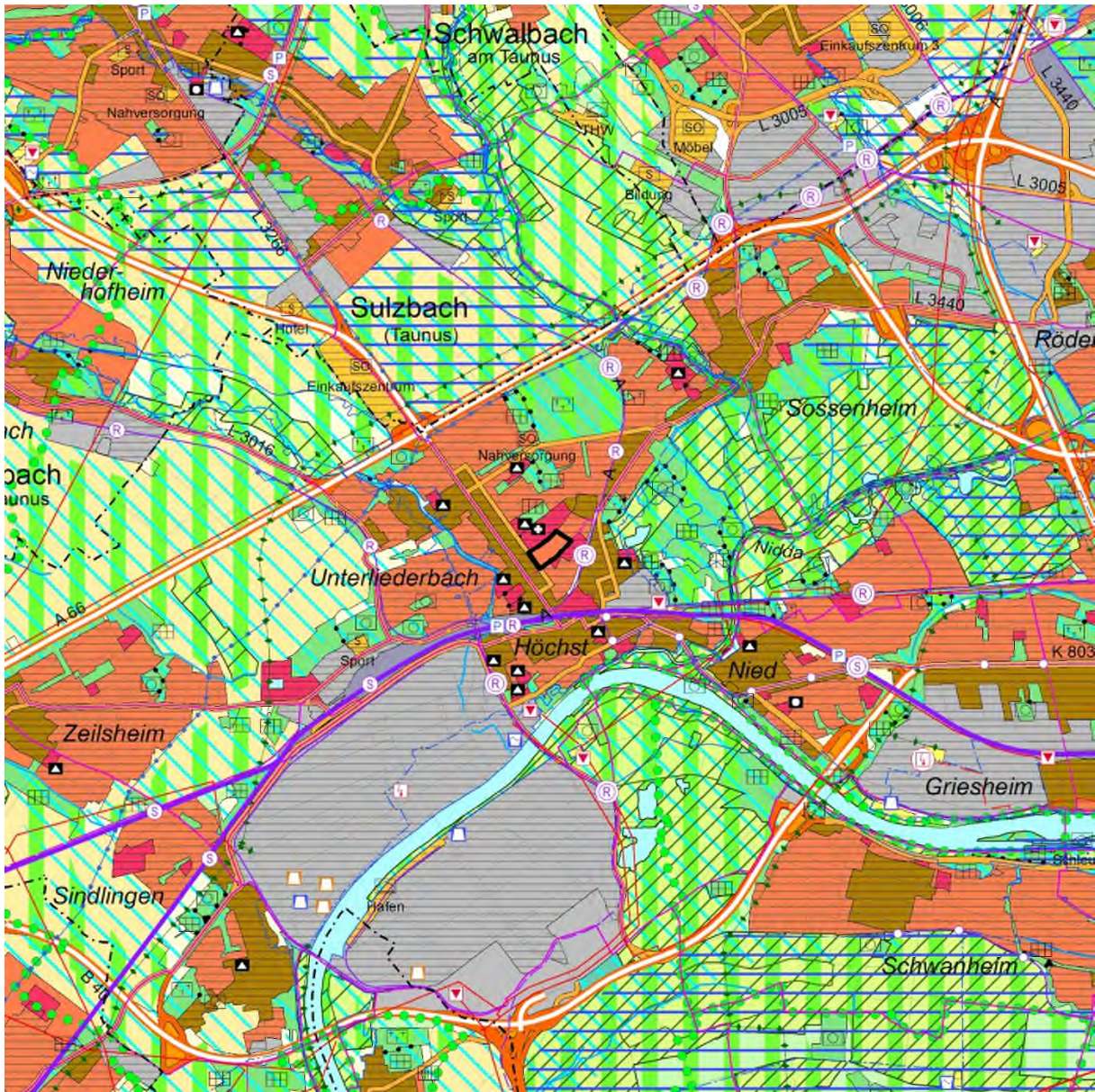


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

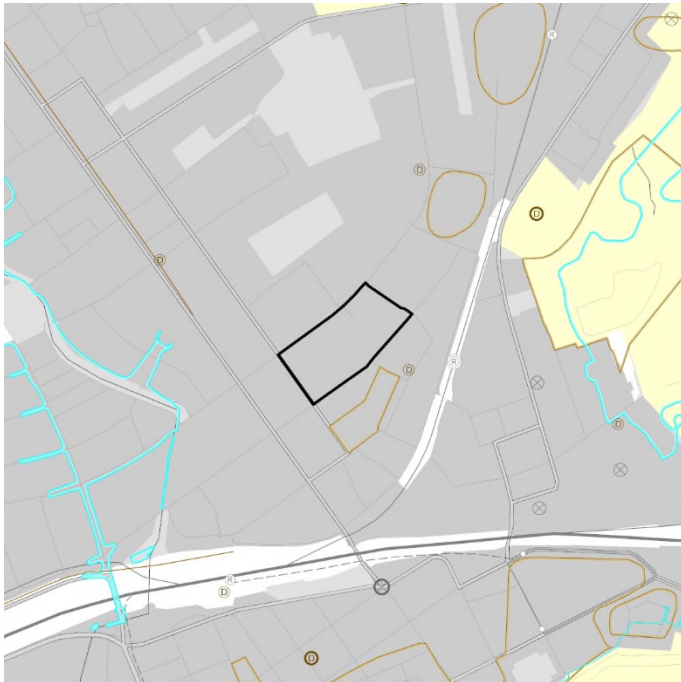



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha)

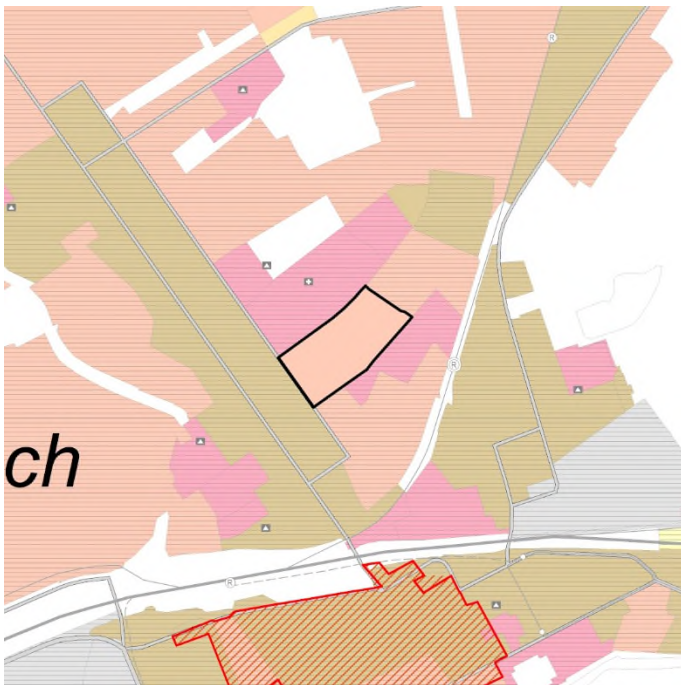
**Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

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



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2019)



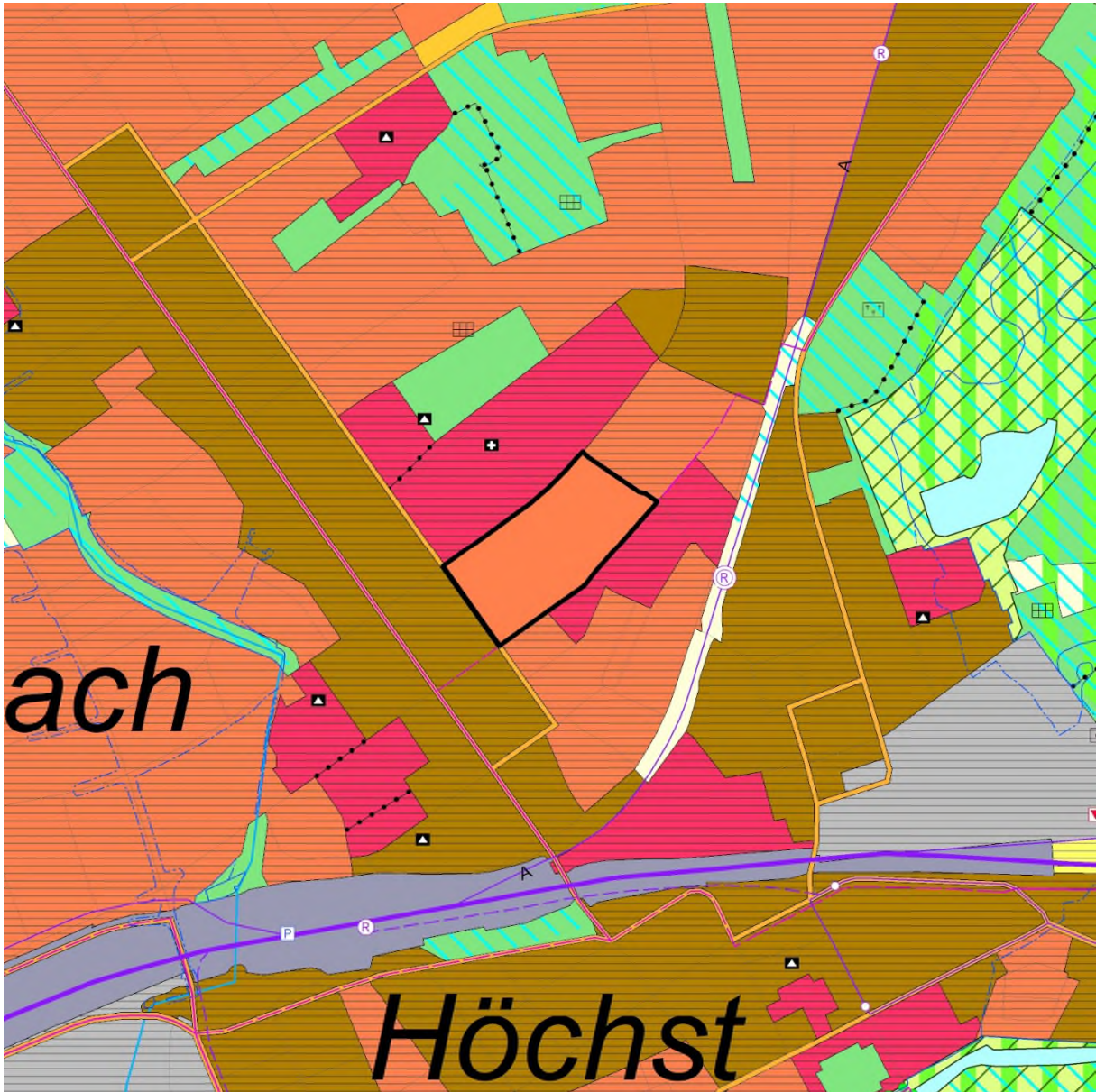
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 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
	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	MetropolG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

#### **A 2. Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Es liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Höchst und wird im Norden begrenzt durch Klinikgelände, im Osten durch eine Wegeverbindung zwischen Windthorst- und Hospitalstraße, im Süden durch die Hospitalstraße und im Westen durch die Gotenstraße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Das Klinikum Höchst wurde auf einer benachbarten Fläche neu errichtet. Nach Abriss des Altbestandes werden bisherige Klinikflächen frei, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll.

Für den Klinikneubau und Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem derzeitigen Klinikgelände wurde ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst -) und parallel die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für das Gebiet „Klinikum Höchst“ durchgeführt. Das geplante Wohngebiet im südlichen Teilbereich war jedoch wegen der Lage innerhalb des Achtungsabstandes eines potenziellen Seveso-II Störfallbereichs im Industriepark Höchst nicht Inhalt der Änderung. Der Bebauungsplan wurde am 22.04.2013 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt, er kann jedoch erst in Kraft treten, wenn auch für den südöstlichen Teilbereich - das Gebiet der vorliegenden Änderung - die Voraussetzungen für die Entwicklungen aus dem RegFNP vorliegen.

Für das geplante Wohngebiet hat die Stadt Frankfurt nun ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 beantragt, da das Gebiet durch Veränderungen im Industriepark Höchst nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III-Störfallbereichs liegt und nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, den Gesamt-Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen und das Wohngebiet zu realisieren.

Dafür ist es erforderlich, die bisherige Planaussage wie folgt zu ändern:

"Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha)

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

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

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

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht ist daher an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Gebiet ist über die Königsteiner Straße, Gotenstraße, Hospitalstraße und Windthorststraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Durch künftig mögliche neue klinikaffine Nutzungen im Bereich des bisherigen Klinikgeländes und die geplante Wohnnutzung ist mit deutlichem Mehrverkehr und einer erhöhten Stellplatznachfrage zu rechnen.

Zwischen Liebknechtstraße und Windthorststraße am nördlichen Rand des Änderungsgebietes ist eine neue Planstraße als Netzschluss vorgesehen, über die die Ein- und Ausfahrt zur neuen Parkierungsanlage und zum Haupteingang des neuen Klinikgebäudes sowie die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgen kann. Ferner soll die Zuckschwerdtstraße bis zur neuen Planstraße verlängert werden zur Entlastung angrenzender bestehender Wohnbebauung sowie von Knotenpunkten an der Gotenstraße.

Die Stellplätze für das Wohngebiet sind im Bebauungsplan innerhalb des Gebietes u.a. in Tiefgaragen vorgesehen.

Das Gebiet ist durch mehrere Buslinien erschlossen, durch die u.a. Anschluss an den Höchster Bahnhof und die dort verkehrenden S-Bahnen und Regionalbahnen besteht. Die geplante Regionaltangente West (RTW) wird einen Haltepunkt in unmittelbarer Nähe des Klinikums erhalten.

Entlang der Windthorststraße und durch den geplanten Klinik-Neubaubereich verläuft ein Fußweg in Richtung der Grünanlagen in Unterliederbach.

Am südlichen Rand des Änderungsgebietes ist im RPS/RegFNP 2010 eine geplante überörtliche Fahrradroute dargestellt, die die Königsteiner Straße über die Hospitalstraße mit der Kurmainzer Straße verbindet.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche" mit dem Ziel "Erhalt der Durchgrünung" dargestellt.

Das Änderungsgebiet weist einen hohen Grünflächenanteil auf - überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen mit z.T. wertvollem Altbaumbestand. Gemäß den Zielvorgaben des Landschaftsplanes wird im Bebauungsplan angestrebt, den Baumbestand weitgehend zu erhalten und in öffentlichen Grünflächen zu sichern.

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



## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Planänderung dient dem Ziel, nach Fertigstellung des Neubaus des Klinikums Höchst frei werdende Flächen im südlichen Klinikbereich für Wohnnutzung zu entwickeln. Für das Wohngebiet ist im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt, entlang der Gotenbeziehungsweise der Hospitalstraße sind ausreichend lange, straßenbegleitende Baukörper (maximal 50 m) möglich, die den Verkehrslärm abschirmen und der benachbarten Bestandsbebauung im Charakter entsprechen. Zur Sicherung der Freiflächenqualität ist ein zusammenhängender Grünbereich mit großem Baumbestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt sowie der Erhalt wertvoller Einzelbäume und ergänzende Pflanzungen.

Durch die geplante Umnutzung im Innenbereich kann eine bereits baulich genutzte Fläche bei weitgehender Sicherung bestehender Grünstrukturen einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden. Das Gebiet ist aufgrund der zentralen Stadtteillage, der guten Verkehrs- und Infrastrukturanbindung und der Nähe zu großflächigen Freiräumen gut für Wohnnutzung geeignet und kann durch qualitätsvolle Bebauung die Attraktivität des Stadtteils Höchst als Wohnstandort verbessern und dem steigenden Wohnflächenbedarf Rechnung tragen.

Das Änderungsgebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Industriepark Höchst. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet liegt nach Veränderungen im Bereich der Firma Akzo Nobel Industrial Chemicals GmbH nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III- Störfallbereichs.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Festsetzungen getroffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Sicherung des wertvollen Baumbestandes, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Straßen, Dächern und Fassaden und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Schallschutz.

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

Auf dem südlichen Geländeteil des Klinikums Höchst soll nach Bezug des geplanten Klinikneubaus und Abriss des Altbestandes Wohnnutzung entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt 2013 mit Ausnahme des geplanten Wohngebietes genehmigt, da dieses nicht aus der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus, Bestand“ im RPS/RegFNP 2010 entwickelt ist.

Für das geplante Wohngebiet hat die Stadt Frankfurt nun ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4 ha) beantragt, da das Gebiet durch Veränderungen im Industriepark Höchst nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III-Störfallbereichs liegt und nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, den Gesamt-Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen und das Wohngebiet zu realisieren.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

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

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

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

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

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

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 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 durch Bebauung unterschiedlicher Höhe, einen großen, wertvollen Altbaumbestand, Rasenflächen, Parkplätze und eine als Hubschrauberlandeplatz freigehaltene Fläche geprägt.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- anthropogen überformte, ansonsten durch Lösslehmlagerungen geprägte Böden (Versiegelungsgrad ca. 50%), auf den Grünflächen zumeist Anschüttungen aus umgelagertem Oberbodenmaterial, die Filter- und Pufferfunktionen erfüllen
- Altlasten oder Altdeponien sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums befinden sich nicht bewertete Altstandorte unmittelbar angrenzend.

#### Wasser

- Grundwasserflurabstand gemäß Bebauungsplan im Mittel 4,5 bis 5,5 m

#### Luft und Klima

- geringe Wechselwirkungen zu den großflächigen Kaltluftentstehungsgebieten des Taunusvorlandes
- Kaltlufteinzugsgebiet mit hoher Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m<sup>3</sup>m\*s), hohe thermische Wärmebelastung und sehr hohe Luftschadstoffbelastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> > 0,77) gemäß Klimaanalyse Hessen

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Aufgrund der Lebensraumausstattung (Gebäudebestand, Grünflächen mit Scherrasen, Hecken, Gebüsch und zahlreicher Altbaumbestand aus Eichen, Kastanien, Platanen und Linden mit potenziellen Spaltenquartieren und Baumhöhlen) muss gemäß der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Stand 2011) mit dem Vorkommen geschützter Tierarten (europäische Brutvögel, u.a. Mehlschwalben und Mauersegler sowie Fledermäuse) gerechnet werden, was vor allem für die nachgeordneten Abriss- und Neubaugenehmigungen von Belang ist. Im diesem Rahmen sind entsprechende aktuelle Untersuchungen vorzunehmen.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Unterrhein

- Die Grünflächen im Änderungsgebiet dienen der Erholungsfunktion.
- Das Landschaftsbild ist von einem nördlich angrenzenden bis zu 15 Geschossen aufragenden Klinikgebäude dominiert und ansonsten geprägt durch den übrigen Gebäudebestand und gestaltete Freiflächen mit mächtigem Altbaumbestand.

#### Mensch und seine Gesundheit

- erhöhten Lärmbelastung (zwischen 55 und 65 dB am Tag) entlang der Goten- und Hospitalstraße am westlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes
- Das Änderungsgebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Industriepark Höchst. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet liegt nach Veränderungen im Bereich der Firma Akzo Nobel Industrial Chemicals GmbH nicht mehr im Achtungsabstand eines potenziellen Seveso-III- Störfallbereichs.
- Lage des Betriebsgeländes der Abfallentsorgungsanlage der Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH in der Palleskestraße in etwa 600 Metern Abstand (Luftlinie) (Hinweis Regierungspräsidium Darmstadt)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsgebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

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

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Bei Beibehaltung der bisherigen Planung könnte die bestehende Kliniknutzung erhalten und mit entsprechendem Verlust an Freiflächen und wertvollem Gehölzbestand intensiviert werden. Nach dem Umzug der Klinik in den geplanten Neubau könnten aber auch Teile des Gebäudebestandes leerstehen oder abgerissen werden und die freigeräumten Flächen begrünt werden oder es könnte eine andere Gemeinbedarfsnutzung mit ggf. intensiverer Flächenausnutzung und entsprechenden Umweltauswirkungen realisiert werden.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind keine erheblichen neuen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern und Grünflächen kommt es zu keiner Bauflächenausweitung und somit zu keiner weiteren Bodenversiegelung mit entsprechenden Auswirkungen, so dass sich mögliche Konflikte mit den Zielen des BBodSchG im Wesentlichen auf die Bauphase beschränken.

Der Bebauungsplan sieht die weitgehende Sicherung der aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsamen Baumbestände sowie ergänzende Gehölzpflanzungen auf den Freiflächen und an den Straßen vor. Dadurch wird dem möglichen Verlust von Lebensräumen für geschützte Tierarten entgegengewirkt und dieser beschränkt sich somit weitgehend auf potenzielle Quartiere im alten Gebäudebestand. Untersuchungen dazu sind zu gegebener Zeit im Rahmen der Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass ggf. durch die Umsetzung entsprechender Artenschutzmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden kann.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen, zahlreiche neuen Baumstandorte in den Straßen im Änderungsgebiet und dem angrenzenden Klinikgelände sowie Fassaden- und Dachbegrünung können der Überwärmung entgegenwirken, so dass für das geplante Wohngebiet keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten ist.

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

Für die Wohngebäude sind im Bebauungsplan maximal 4 Geschosse festgesetzt, sodass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen und die Ergänzung des Wegenetzes ist mit einer Aufwertung des Stadtbildes und der Erholungsfunktion zu rechnen, sodass diesbezüglich keine Konflikte mit den Zielen des BNatSchG und BauGB zu erwarten sind.

Mögliche Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm entlang der Goten- und Hospitalstraße

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

Die zum Stellplatznachweis erforderlichen Tiefgaragen werden gemäß Bebauungsplan zumindest in den oberen Bereich des Grundwasserkörpers einbinden. Es ist aber davon auszugehen, dass unterhalb der Garagen- und Kellerfundamente genügend durchströmbarer Raum verbleibt und keine erheblichen, über das heute bereits vorhandene Maß hinausgehende Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu erwarten sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

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

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

Genauere Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima, der Anfälligkeit der geplanten Anlagen gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Für das Änderungsgebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Die unter Punkt B 2.3 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich enthalten allgemeine Hinweise, die auch die o.g. Themen berücksichtigen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Bebauungsplan getroffen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine ausgleichspflichtigen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

## **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. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

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

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit bestimmter Grundstücksteile
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstands bei unterirdischen Bauwerksteilen und der konkreten Gebäudegestaltung
- Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung und Regenwasserbewirtschaftung
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Begrünung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Fassaden
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Sollten in den zum Abbruch bestimmten Gebäuden geschützte Tierarten vorkommen oder Bäume und sonstigen Grünstrukturen, die geschützten Arten als Lebensraum dienen, im Zuge der Planrealisierung entfernt werden, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und es ist vor Beginn von Abbruch- oder Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) entsprechend zu verfahren (z. B. Umsiedlung, Schaffung von Ersatzhabitaten, CEF-Maßnahmen).
- entsprechende Gebäudestellung und -gestaltung sowie baulicher Lärmschutz zur Verringerung der Belastung der zukünftigen Bewohner durch Straßenverkehrslärm entlang der Goten- und Hospitalstraße

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Wiedernutzung von durch den Klinikneubau frei werdender Flächen im Innenbereich entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass Alternativstandorte für die geplante Wohnnutzung nicht in Frage kommen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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



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

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

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch die geplante Wohnnutzung auf bisherigem Klinikgelände mit Gebäude- und Grünflächenbestand ist unter der Voraussetzung der beabsichtigten Sicherung des erhaltenswerten Baum- und Grünflächenbestandes nicht mit erheblichen neuen Umweltauswirkungen, dafür aber mit einer Aufwertung des Ortsbildes und der Wohn- und Erholungsnutzung zu rechnen.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-4 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 879 - Nördlich der Hospitalstraße - Klinikum Höchst, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 13.08.2012
- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 02.02.2022
- [3] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [4] Luftbild 2019