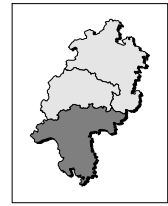


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 158.0

28.07.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 10.09.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Neu-Isenburg, Stadtteil Neu Isenburg Gebiet: "Östliches Gehespitz-Gelände"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2021-36 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

gez.: Dr. Fuhrmann i.V.

Regierungsvizepräsident





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. Juli 2021

## 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 15. Juli 2021 nachfolgenden Beschluss zur Aufstellung einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg

Gebiet: "Östliches Gehespitz-Gelände"

**Drucksache Nr. IV-2021-36**

Seite 2 zum Schreiben vom 21. Juli 2021  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:  
DS Nr. IV-2021-36



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2021-26**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Neu-Isenburg**, Stadtteil Neu-Isenburg  
Gebiet: "Östliches Gehespitz-Gelände"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:  
"Wald, Bestand" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,7 ha)

2. Dem Antrag der Stadt Neu-Isenburg auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 15.07.2021  
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Planung

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

Das bestehendes REWE-Logistiklager im Gewerbegebiet "Gehespitz" im Westen von Neu-Isenburg muss für eine betriebsinterne Optimierung nach Osten erweitert werden. Diese weiteren Lagerflächen sind nötig, damit den erhöhten Anforderungen Folge geleistet werden kann, die an den Vertrieb von Lebensmitteln gestellt werden. Der zusätzliche Flächenbedarf kann nur mit einem Anbau an das vorhandene Lagergebäude im Osten hergestellt werden. Die Erweiterung des Logistiklagers erstreckt sich in Richtung des Bahnhofs Neu-Isenburg auf eine Waldbestandsfläche.

Ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 92c "Gehespitz Ost" befindet sich im Parallelverfahren.

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

Nach 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:**

Die Stadt Neu-Isenburg hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet. Zudem handelt es sich gemäß Punkt 1. g. der ergänzten Richtlinie um eine belastende Flächennutzung im Bereich der Logistik, die der gesamten Region zugutekommt.

Anlage zur Drucksache Nr. IV-2019-70

## Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

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

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

Vorhaben:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Isenburg**

Gebiet: Bebauungsplan Nr. 92 „Gehespitz“ - Änderungsverfahren 92 c

Bitte kreuzen Sie an:

**Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.**

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



Bitte kreuzen Sie an:

**Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:**

**a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?**

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- Erweiterung eines bestehenden Logistiklagers

Bitte begründen Sie:

Die Fa. Rewe hat für das bestehende Logistiklager eine Erweiterung beantragt, da ansonsten künftig einzelne Sortimente nicht ausreichend abgewickelt werden können. Alle Sortimente (die vorhandenen und die geplanten) werden bei der Verteilung im gleichen LKW aufgenommen. Sofern diese Sortimente an andere Standorte verlagert werden müssen, entstehen zusätzliche Fahrten für die Region.

Der Erweiterungsbereich kann durch die vorhandene Erschließung angedient werden. Es sind also keine zusätzlichen Erweiterungsflächen notwendig.

In Neu Isenburg, ein Logistik-Lager mit hauptsächlich zentraler Funktion, werden bis zu 20.000 Artikel vorgehalten.

In den angeschlossenen Regionallagern der Regionen Mitte, Südwest, Süd und West werden die dringlichsten Artikel, bis zu 9.500 Artikel, vorgehalten.

Alle besonderen Artikel, die nicht einem so hohen Umschlag unterliegen, werden von Neu-Isenburg (Zentrallager) an die Regionallager je nach Tagesbedarf geliefert und von dort aus gebündelt an die Märkte verbracht.

Somit hat jeder Markt in den Regionen Mitte, Südwest, Süd und West den Zugriff auf 20.000 lagernde Artikel, was ohne die zentrale Funktion von Neu-Isenburg nicht möglich wäre.

Die benannten Regionen Mitte, Südwest, Süd und West umfassen die Bundesländer NRW, Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Bayern.

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

- ja  
 nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:  
entfällt

**c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?**

- ja  
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken  
 Konversion  
 Leerstand  
 Nachverdichtung  
 Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

Bei den Nachverdichtungspotentialen handelt es sich überwiegend um Wohnbauflächen (in geringem Umfang).

Die wenigen möglichen Nachverdichtungsflächen in den Gewerbegebieten sind nicht für Logistik geeignet. Es gibt keine größeren zusammenhängenden Flächen, die für das geplante Vorhaben geeignet wären.

- Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst? (s.unten)  
 Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches? (s. unten)  
 Fand eine Eigentümeransprache statt? (s. unten)

Eine systematische Erfassung erfolgt nicht, jedoch sind die wenigen vorhandenen Flächen allgemein bekannt.



Flächen in Gewerbegebieten können, soweit die Eigentümer einverstanden sind, durch die Wirtschaftsförderung an Interessenten kommuniziert werden.

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

- ja  
 nein

Bitte begründen Sie:

Evtl. vergleichbare Gewerbeflächen stehen für eine Rücknahme nicht zur Verfügung. Alle Gewerbeflächen befinden sich in Gebieten die nach §§ 30 oder 34 BauGB zu beurteilen sind.

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

- ja, aber nur teilweise  
 nein

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

Bitte erläutern Sie:

s. Antwort zu Punkt d) es stehen keine Flächen zur Verfügung, die nicht nach §§ 30 oder 34 BauGB bebaubar wären. Es stehen weder Gewerbeflächen (G) noch Mischflächen (M) noch Wohnflächen (W) zur Rückgabe zur Verfügung.

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

- ja  
 nein

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

entfällt

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

Bitte begründen Sie:

Angesichts der geringen Flächengröße verbunden mit einem hohen Verwaltungsaufwand wird hiervon kein Gebrauch gemacht.

Es ist davon auszugehen, dass im Ballungsraum, auch in den Nachbarkommunen keine Flächen zurückgenommen werden können.

**Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:**

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

ja  
 nein

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

Aufgrund der Lage im Ballungsraum und der engen Gemarkungsgrenzen gab es keine  
überflüssigen Zuwachsflächen.

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

ja  
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Gegenüber der Prognosen zum Reg FNP 2010 – in dem noch von einem

Bevölkerungsrückgang ausgegangen wurde, wächst die Bevölkerung, aber auch die  
Anzahl der Arbeitsplätze seit 2010 kontinuierlich an.

Quelle: z.B. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen  
Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Arbeitsmarkt in  
Hessen und seinen Regionen seit dem Jahr 2000

Neu-Isenburg, 14.6.2020

Herbert Hunkel, Bürgermeister

*(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)*

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

- wird fachlich empfohlen  
 wird fachlich nicht empfohlen

Begründung:

Da belastende Flächennutzung im Bereich der Logistik, die der gesamten Region zugutekommt, s. Kap. A 7.

# Änderung des Regionalplans Südessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Neu-Isenburg Stadtteil Neu-Isenburg Gebiet: Östliches Gehespitz-Gelände

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

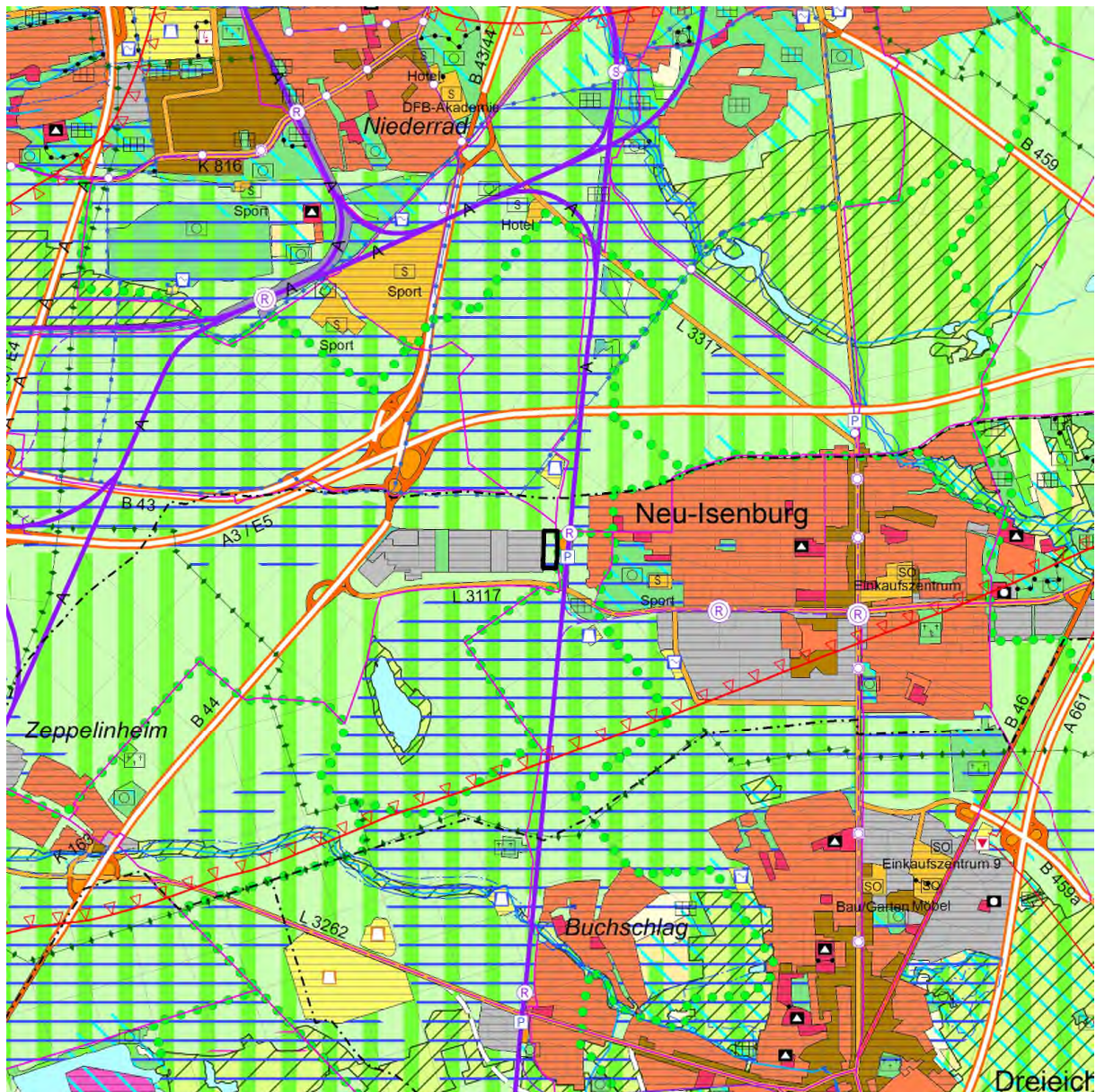
Aufstellungsbeschluss:  
Frühzeitige Beteiligung:  
Auslegungsbeschluss:  
Öffentliche Auslegung:  
Abschließender Beschluss:  
Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Das bestehendes REWE-Logistiklager im Gewerbegebiet "Gehespitz" im Westen von Neu-Isenburg muss für eine betriebsinterne Optimierung nach Osten erweitert werden. Der zusätzliche Flächenbedarf kann nur mit einem Anbau an das vorhandene Lagergebäude im Osten hergestellt werden. Die Erweiterung des Logistiklagers erstreckt sich in Richtung des Bahnhofs Neu-Isenburg auf eine Waldbestandsfläche. Darüber hinaus ist die Errichtung einer erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück des Logistiklagers geplant.
<b>Flächenausgleich</b>	Ausnahme
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 2,7 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	10.02.2021
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Nr. 92c „Gehespitz Ost“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:

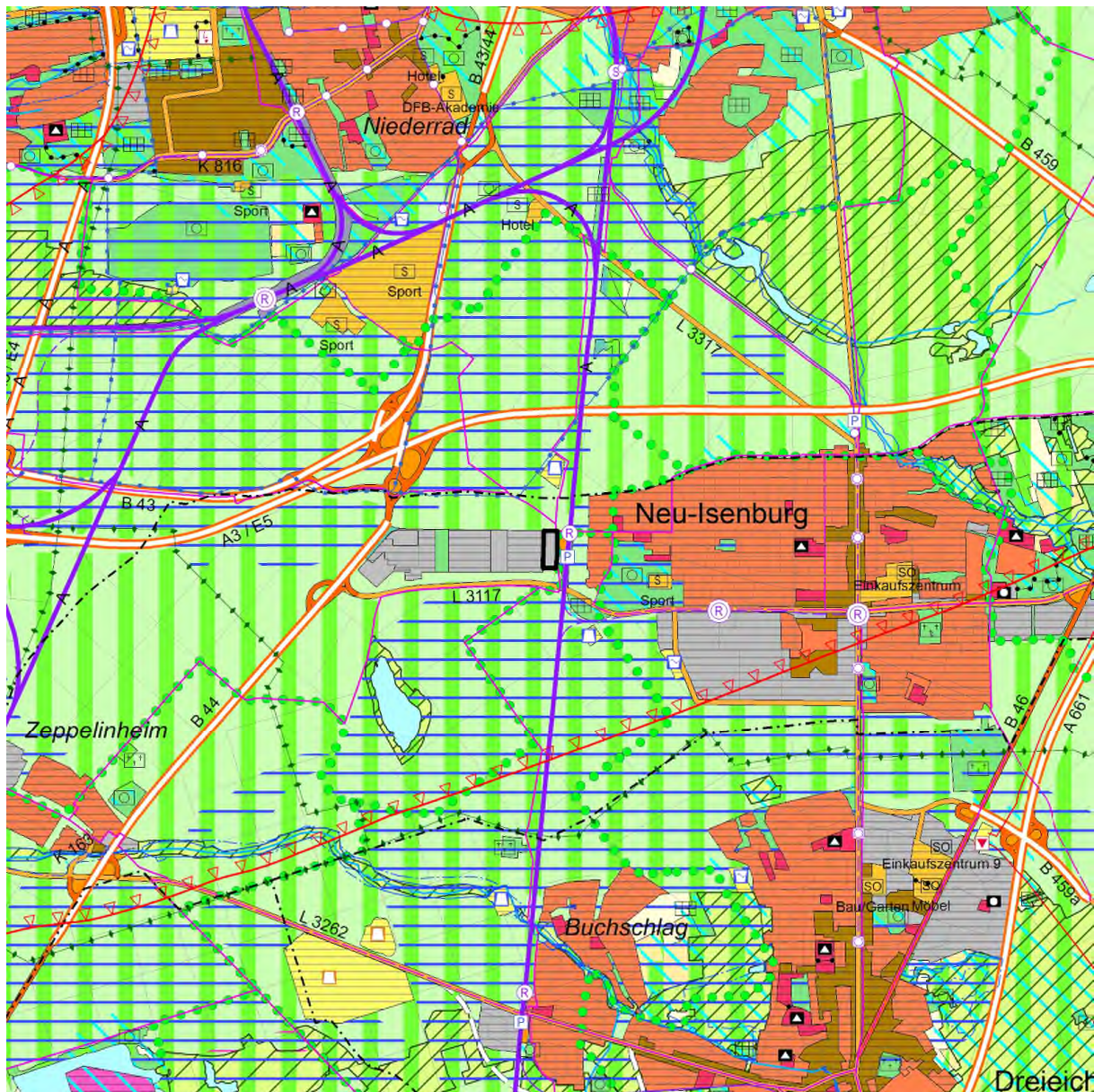
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

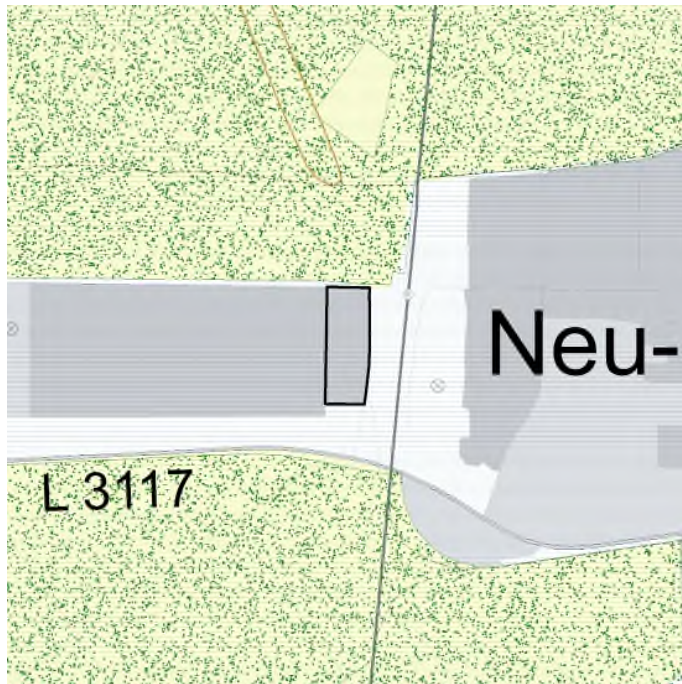


 Grenze des Änderungsbereiches

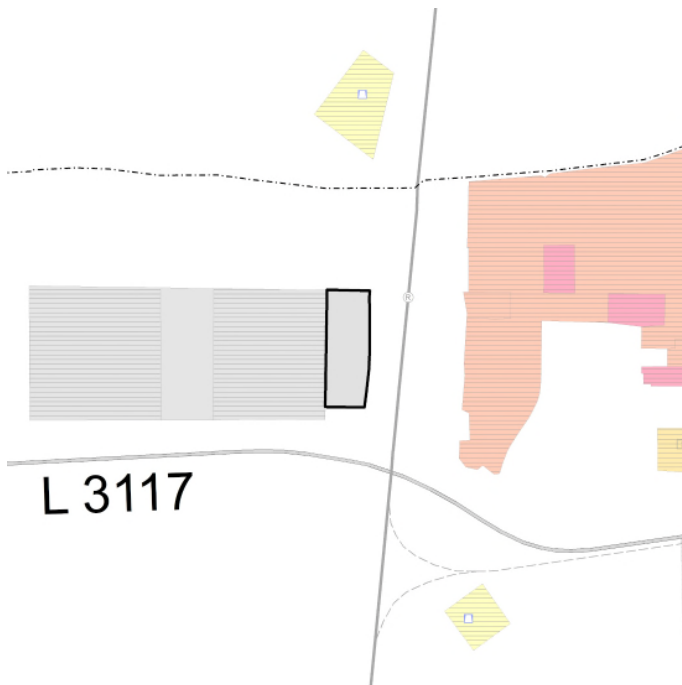
Maßstab: 1 : 50 000

"Wald, Bestand" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,7 ha)

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



### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:





## Luftbild (Stand 2019)



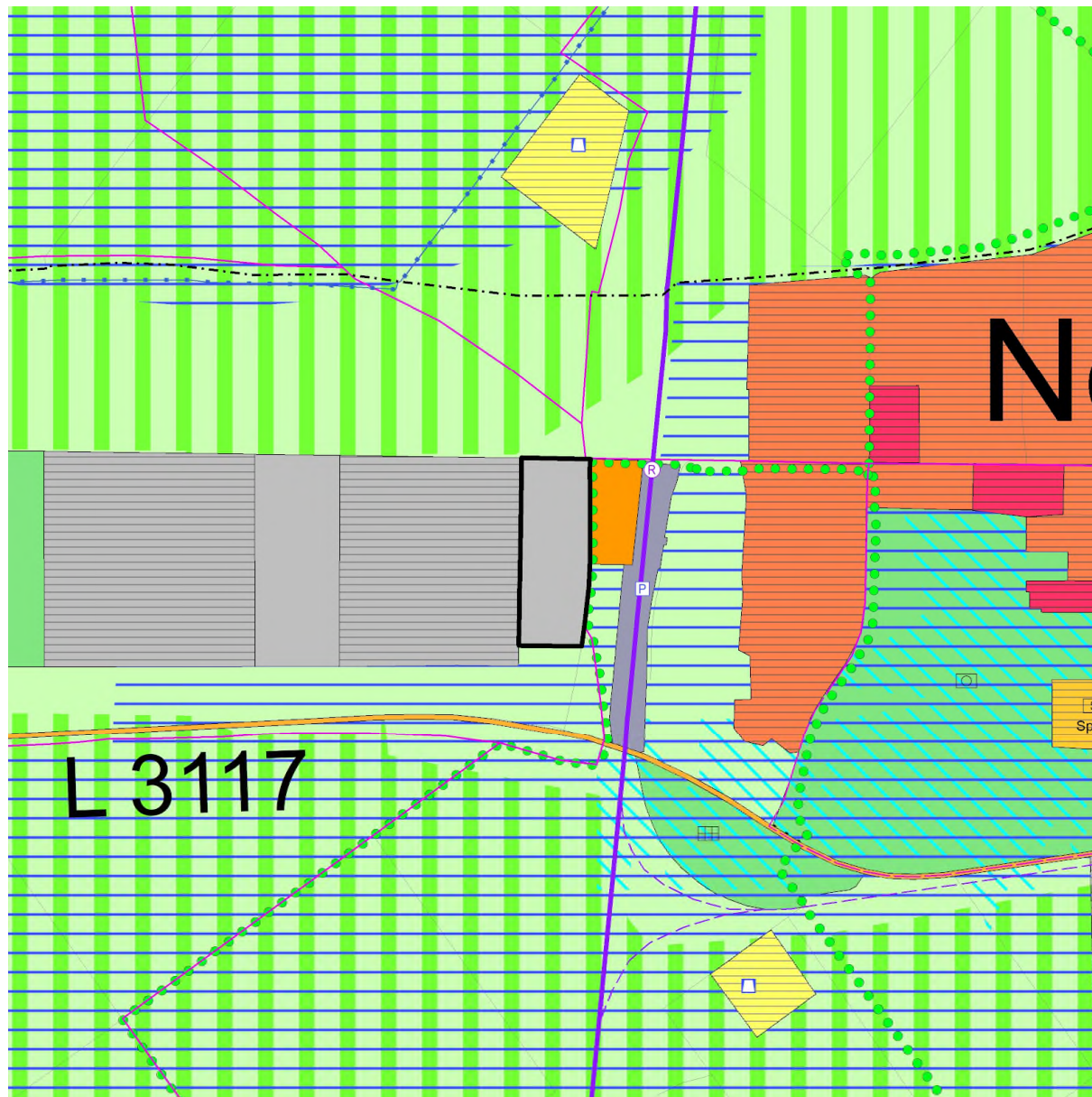
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 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.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Das Änderungsgebiet liegt in Neu-Isenburg im Westen des Stadtteils Neu-Isenburg, westlich des Bahnhofs Neu-Isenburg.

Im Norden und Osten wird es begrenzt durch die Straße „An der Gehespitz“. In Norden schließen sich jenseits der Straße Waldflächen an, im Nordosten die Verkehrsfläche des Park-and-Ride-Parkplatzes des Bahnhofs Neu-Isenburg. Im Osten und Süden grenzt ein Bestandswald an und im Westen wird die Fläche durch die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Baufläche, Bestand des vorhandenen REWE-Lagers begrenzt.

Auf der Straße "An der Gehespitz" führt östlich der Änderungsfläche der Regionalparkkorridor und eine überörtliche Fahrradroute entlang.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Das bestehendes REWE-Logistiklager im Gewerbegebiet "Gehespitz" im Westen von Neu-Isenburg muss für eine betriebsinterne Optimierung nach Osten erweitert werden. Diese weiteren Lagerflächen sind nötig, damit den erhöhten Anforderungen Folge geleistet werden kann, die an den Vertrieb von Lebensmitteln gestellt werden. Der zusätzliche Flächenbedarf kann nur mit einem Anbau an das vorhandene Lagergebäude im Osten hergestellt werden. Die Erweiterung des Logistiklagers erstreckt sich in Richtung des Bahnhofs Neu-Isenburg. Darüber hinaus ist die Errichtung einer erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück des Logistiklagers geplant. Um welche Schallschutzmaßnahme es sich handelt (Schallschutzwand o.ä.), wird im weiteren Verfahren geklärt, wenn das von der Stadt Neu-Isenburg in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten erstellt wurde.

Das Verkehrsaufkommen für das gesamte Rewe-Logistiklager ändert sich durch die Hallenerweiterung nur marginal, da die Optimierung betriebsinterner Abläufe kaum Mehrverkehr erzeugt.

Im Rahmen des bereits am 17.10.2017 durchgeführten Scopingverfahrens wurde festgestellt, dass eine Anpassung des Regionalplanes mittels eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich ist.

Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 92 c „Gehespitz Ost“).

Damit der Bebauungsplan 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:

"Wald, Bestand" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,7 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **Flächenausgleich:**

Die Stadt Neu-Isenburg hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet. Zudem handelt es sich gemäß Punkt 1. g. der ergänzten Richtlinie um eine belastende Flächennutzung im Bereich der Logistik, die der gesamten Region zugutekommt.

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

Die Änderungsfläche ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wald, Bestand“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt bzw. festgelegt.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Funktionen des Waldes sollen die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Flächen „Wald, Bestand“ gemäß Ziel Z10.2-12 dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 2,7 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Im Rahmen des am 17.10.2017 durchgeführten Scopingverfahrens wurde festgestellt, dass eine Anpassung des Regionalplanes mittels eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich ist.

Der Eingriff in den Wald kann nicht innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg kompensiert werden. Es wurde ein Vorvertrag mit Hessen-Forst über eine Aufforstung in Groß-Gerau abgeschlossen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde bereits im Vorfeld über den Eingriff besprochen. Der Waldrand sollte in Teilen erhalten werden.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt über das städtische Straßennetz „An der Gehespitz“ an die südlich verlaufende Landesstraße L 3117/Carl-Ulrich-Straße. Im weiteren Verlauf besteht über die Bundesstraße B 44 eine Anbindung an die Bundesautobahn A 3 im Norden und über die Landesstraße L 3262 an die Bundesautobahn A 5 im Westen.

Das Änderungsgebiet ist vom Bahnhof Neu-Isenburg fußläufig erreichbar. Der Bahnhof wird von der Regionalbahnlinie RB 61 (Dieburg - Rödermark Ober-Roden - Dreieich-Buchsschlag - Neu-Isenburg - Frankfurt) sowie den S-Bahn-Linien S 3/S 4 (Darmstadt - Langen - Frankfurt - Kronberg/Bad Soden) bedient und ist mit dem regionalen und städtischen Busliniennetz verknüpft. Künftig ist am Bahnhof Neu-Isenburg auch ein Halt der Regionaltangente West (Bad Homburg/Frankfurt Nordwestzentrum - Neu-Isenburg Zentrum/Dreieich-Buchsschlag) vorgesehen, für die derzeit noch das Planfeststellungsverfahren läuft. Außerdem sollen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 90 „Krömmelbein-Gelände“ die Voraussetzungen für eine Mobilitätsstation am Bahnhof geschaffen werden.

Der Ausbau des Bestandslogistiklagers dient vorwiegend der Erweiterung und Optimierung der internen Betriebsabläufe. Daher ist davon auszugehen, dass durch die geplante Flächenerweiterung keine nennenswerte Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten ist.

Entlang der östlich des Änderungsgebietes verlaufenden Straße „An der Gehespitz“ ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 eine überörtliche Fahrradrouten dargestellt, die das Plangebiet mit dem kommunalen Fuß- und Radwegenetz verbindet.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Die Änderungsfläche ist komplett mit Wald bestanden.

Der Änderungsbereich selbst ist im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000) als "Fläche für Wald einschließlich Waldneuanlagen - Nadelwald" dargestellt. Im Westen grenzt direkt eine "Siedlungsfläche - Bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet ..." an, mit der Maßgabe "Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen". Im Norden und Osten führt eine Straße an der Änderungsfläche entlang und im Süden ist ebenfalls "Fläche für Wald einschließlich Waldneuanlagen - Nadelwald" dargestellt.

Der Regionalpark-Korridor führt desweiteren im Osten, im Bereich der Straße, an der Fläche entlang.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Stadt Neu-Isenburg liegt zum großen Teil im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt und ist zudem von großen Waldflächen umgeben. Gewerbliche Nutzungen, wie die in diesem Fall geplante Erweiterung des REWE-Logistiklagers, können nicht mittels der Innenentwicklung und Nachverdichtung realisiert werden. Um dem störenden Einfluss des Gewerbes auf das städtebauliche Gefüge entgegenzuwirken, ist eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes daher sinnvoll. Die Gewerbeentwicklungsflächen in Neu-Isenburg sind bereits trotz der noch vorhandenen gewerblichen Entwicklungsflächen an Ihre Grenzen gestoßen.

Zusätzlich sichert die Erweiterung des vorhandenen Bestandslagers die Versorgungsqualität der umliegenden Versorgungszentren. Das REWE Logistiklager Neu-Isenburg hat eine zentrale Verteilfunktion für bis zu 20.000 lagernde Artikel für die Regionen Mitte, Südwest, Süd

und West, die die Bundesländer NRW, Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Bayern umfassen.

Der Eingriff in den Wald kann nicht innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg kompensiert werden. Rewe hat einen Vorvertrag mit Hessen-Forst über eine Aufforstung in Groß-Gerau abgeschlossen. Rewe hat sich des Weiteren dazu bereit erklärt, zusätzlich zu dem formellen Ausgleich, naturnahe Maßnahmen in Neu-Isenburg mit zu finanzieren (Ausbau Geh-Radweg am LSG Erlenbachau). Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde bereits im Vorfeld über den Eingriff besprochen. Danach ist eine detaillierte Abstimmung und Planung erforderlich. Der Waldrand sollte in Teilen erhalten werden.

Die Umwandlung der Waldbestandsfläche erscheint vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen als sinnvoll, insbesondere da der Waldbestand an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme wieder aufgeforstet wird.

Diese Entwicklung direkt am Bahnhof Neu-Isenburg gibt der Stadt auch die Möglichkeit des Ausbaus des Verkehrsknotenpunktes Bahnhof, sodass dieser mit den absehbaren zukünftigen Belastungen nicht überlastet wäre und somit die Qualität des ÖPNV- und Individualverkehrs in Neu-Isenburg gehalten wird. Durch die direkte Anbindung an den Bahnhof Neu-Isenburg, die Strecke verbindet Frankfurt am Main mit Darmstadt und zukünftig führt auch die Regionaltangente West (RTW) hier entlang, sowie die L 3117, ist das Gewerbegebiet "Gehespitz" sehr gut angeschlossen.

Über die im Süden entlangführende Landesstraße L 3117 erreicht man in ca. 1,5 km Entfernung die Bundesstraße 44, und nach weiteren ca. 1,5 km die Bundesautobahn A3.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Mensch und Gesundheit (Lärmemissionen) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die Änderungsfläche befindet sich im Siedlungsbeschränkungsgebiet (SGB) des Flughafens Frankfurt am Main und in der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs (LSB) Flughafen Frankfurt.

Im SGB dürfen gem. Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 keine "Wohnbauflächen" oder "Gemischte Bauflächen" neu ausgewiesen werden.

In der Tag-Schutzzone 1 dürfen gem. § 5 (1 und 2) FluLärmG keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. Gleiches gilt für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen auch keine Wohnungen errichtet werden. Betriebswohnungen u.a. sind gem. Abs. 3 von dem Verbot nicht betroffen.

Da die Änderungsfläche als "Gewerbliche Baufläche" zur Erweiterung eines Bestandlagers dargestellt werden soll, ist die Änderung nicht von den Einschränkungen gem. SBG und LSB betroffen.

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 der vorbeiführenden Bahntrasse. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.



### **Flächenausgleich:**

Die Stadt Neu-Isenburg hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. Zudem handelt es sich gemäß Punkt 1. g. der ergänzten Richtlinie um eine belastende Flächennutzung im Bereich der Logistik, die der gesamten Region zugutekommt. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet: Die wenigen Baulücken im Innenbereich sind überwiegend für Wohnnutzung geeignet, nicht für die geplante gewerbliche Nutzung. Derzeit noch nicht bebaute gewerbliche Planflächen stehen nicht zur Verfügung. Auch Wohnbau- oder gemischte Bauflächen sind nicht vorhanden. Alle Bebauungspläne sind in der Stadt umgesetzt bzw. gerade in Umsetzung.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Neu-Isenburg plant, das REWE-Bestandslager im Gewerbegebiet "Gehespitz" im Westen der Stadt zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit und zur Verbesserung des Gesamtbetriebsablaufes in Richtung Osten auf einer Waldfläche zu erweitern. Damit den erhöhten Anforderungen, die an den Vertrieb von Lebensmitteln zu stellen sind, Folge geleistet werden kann, bedarf es mehrerer separater Lagerflächen am Standort. Innerhalb des Änderungsbereiches werden zudem die Errichtung der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen und die Anlage einer Versickerungsmulde erforderlich. Eine Konkretisierung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich nicht.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert: "Wald, Bestand" (ca. 2,7 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,7 ha)  
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

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

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

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

#### **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)

### **BWaldG - Bundeswaldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 BWaldG)

### **FluLärmG - Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm**

Zweck dieses Gesetzes ist es, in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulichen Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sicherzustellen. (§ 1 FluLärmG)

### **HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **HWaldG - Hessisches Waldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Die ca. 2,7 ha große Änderungsfläche liegt derzeit komplett in einem Bestandswald. Es handelt sich um Laub-Nadel-Mischwald (Buche-Kiefer) sowie Kiefernwald. Im Westen schließt sich das Bestandslager an, welches erweitert werden soll. Im Norden und Westen führt die Straße "Am Gehespitz" entlang. Nördlich der Straße, im Süd-Osten und auch im Süden schließt sich Waldflächen an, wobei die nördliche Waldfläche Bannwald ist. Nordöstlich der Änderungsfläche befindet sich der Bahnhof von Neu-Isenburg.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Frankfurt (III B) und der Neu-Isenburger Brunnen (III A)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche

- Fläche besteht aus anthropogen überformten Böden (Versiegelungsgrad < 10 %)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- keine Erosionsgefährdung durch Wasser
- Bei den Böden handelt es sich um pleistozäne, vorwiegend Mittelterrassensedimente des Mains mit einer wechselnd mächtigen Flugsandauflage.
- Bodenhauptgruppe: Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung und Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr (BodenViewer des Landes Hessen).
- Das Bodenprofil setzt sich im Änderungsbereich aus 50-100 cm schwach schluffigen bis schwach lehmigen Sand, der sehr schwach bis mittel kiesig ist, zusammen. Darunter befindet sich Terrassensand/-kies (Sand mit schwach lehmig bis schwach tonigen Sanden in Bändern, schwach kiesig bis skelettbasiert).
- Das Plangebiet befindet sich etwa auf 115 m ü. NN.
- Südlich des Gebietes in der Wirkzone liegt als geologische Besonderheit ein Geotop Flugsanddüne.

### Wasser

- Lage innerhalb der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Wassergewinnungsanlagen der Stadtwald WW Frankfurt am Main Nr. 412-004 vom 17.11.1997)
- Lage innerhalb der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Nr. 438-004 der Stadtwerke Neu-Isenburg vom 20.04.1089)
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (mächtiger Porenleiter)

### Luft und Klima

- hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 - < 50 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel 2009 - 2013)
- hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main
- Da es sich überwiegend um Laub-Nadel-Mischwald (Buche-Kiefer) sowie Kiefernwald handelt, ist von möglichem Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Käfern, Reptilien, Amphibien, Tag- und Nachtfaltern sowie Säugern auszugehen (interne Habitatpotentialanalyse).
- Gutachten liegen nicht vor, aber laut Auskunft der Stadt handelt es sich bei den betroffenen Arten vor allem Reptilien (Zauneidechsen) und Fledermäuse. Für beide Arten(gruppen) werden bereits Maßnahmen geplant. Die floristischen und faunistischen Kartierungen stammen von 2016 und wurden 2021 wiederholt. Als Ergebnis wird benannt, dass die alten Kartierungen noch der Realität entsprechen. Fledermäuse sollen aber noch nachkartiert werden.
- Die Gutachten sowie die Bestandskarten für Flora und Fauna liegen noch nicht vor. Sie werden im Verlauf des Änderungsverfahrens aber noch bereitgestellt.

### Landschaft

- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung der Straße "An der Gehespitz", die Bestandteil der Regionalparkroute Südwest ist.
- geringer Erholungswert der Fläche selbst aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen
- Mischwaldbestand

### Mensch und seine Gesundheit

- Erschütterungen ausgehend von der vorbeiführenden Bahntrasse.
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), ausgehend von der nördlich und östlich vorbeiführenden Straße "An der Gehespitz"
- Belastung durch Schienenverkehrslärm von LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), ausgehend von der östlich vorbeiführenden Bahntrasse
- Lage im Lärmschutzbereich des Frankfurter Flughafens, Verlauf der Grenze der Tag-Schutzzone 1 - LAeq = 60 dB(A) und Tag-Schutzzone 2 - LAeq = 55 dB(A) im südlichen Bereich der Änderungsfläche.
- Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafen Frankfurt am Main.
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Bahntrasse (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter relevanten Aspekte erkennbar.

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung "Wald, Bestand" entspricht der aktuellen Nutzung.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung

-Beeinträchtigung des Bodengefüges mit Auswirkungen auf Bodenwasserhaushalt, Bodenlufthaushalt und das Bodenleben

- dauerhafter Verlust von Waldflächen

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen und eines Bodengutachtens.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- eingeschränkte Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Neu-Isenburg nicht relevant sind

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

- Verlust und Veränderung von Waldlebensräumen für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Vögel, Reptilien und Fledermäuse

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

- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese im und in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Negativauswirkungen durch Staubbildung auf die angrenzenden Vegetationsbestände werden nicht gesehen. In den angrenzenden Vegetationsbeständen sind derzeit keine Erscheinungsbilder von Staubablagerungen und damit einhergehende geringere Wuchsleistungen festzustellen. Da die zukünftige Nutzung der derzeitigen Nutzung weitestgehend entspricht, sind somit keine erheblichen Veränderungen zur bestehenden Situation zu erwarten.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

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

- mögliche Belastung der Anwohner durch Lärm-, Licht-, Staub- und Geruchsemissionen der zukünftig im geplanten Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Umlagerung von Boden, Versiegelung, Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Lärm- und Staubemissionen

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür

bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation. Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in zwei externen Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplanes vorgesehen.

### **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:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)



- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, u.a. Pflicht zum Bau von Zisternen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzungen für Maßnahmen für Zauneidechsen und ggfs. weitere Arten (Vögel, Fledermäuse)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Es wird einen Waldersatz im Verhältnis 1:1 in Groß-Gerau geben (geplantunter Mitwirkung der UNB, Vorvertrag mit HessenForst ist abgeschlossen).
- Zusätzlich zu dem formellen Ausgleich wird eine naturnahe Maßnahme in Neu-Isenburg (Ausbau Geh-Radweg am LSG Erlenbachau) geplant, die mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bereits im Vorfeld besprochen wurde.
- Der Waldrand sollte in Teilen erhalten werden.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Es wird eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Es werden Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vorgesehen, u.a. Lärmschutzwand auf dem Grundstück
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, soll ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Weiterführung der Nutzung als Bestandswald entsprechend den derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wäre prinzipiell möglich. Durch die Ausweisung einer alternativen Ausgleichsfläche an anderer Stelle wird es jedoch keine Verschlechterung für den Waldbestand insgesamt geben. Gewerbliche Entwicklungs- und Bauflächen werden in Neu-Isenburg und im gesamten Rhein-Main-Gebiet dringend nachgefragt, sodass in diesem Bereich Handlungsbedarf besteht.

Im RPS/RegFNP 2010 sind für Neu-Isenburg lediglich im Westen und zentral in dem Gebiet „An der Gehespitz“ noch zwei weitere Flächen zur Entwicklung von Gewerbeflächen ausgewiesen. Die aktuelle Planung bedingt jedoch eine örtliche Begrenztheit auf die Nähe des

Bestandslagers REWE. Dies ist lediglich in dem aktuell ausgewählten Änderungsbereich des RegFNP 2010 möglich. Anderweitige Flächen in vergleichbarer Lage sind nicht vorhanden. Die wenigen Baulücken im Innenbereich sind überwiegend für Wohnnutzung geeignet, nicht für die geplante gewerbliche Nutzung. Derzeit noch nicht bebaute gewerbliche Planflächen stehen nicht zur Verfügung. Alle Bebauungspläne sind in der Stadt umgesetzt bzw. gerade in Umsetzung.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es ist geplant, das REWE-Bestandslager im Gewerbegebiet "Gehespitz" im Westen der Stadt Neu-Isenburg zu erweitern. Innerhalb des Änderungsbereiches werden zudem die Errichtung der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen und die Anlage einer Versickerungsmulde erforderlich. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich nicht. Die Planung sieht vor, die Gewerbefläche um ca. 2,7 ha in Richtung Osten zu erweitern.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Mensch und Gesundheit (Lärmemissionen) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 3 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 02.06.2021
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 92c - „Gehespitz Ost“, PGSJ Skibbe - Jansen GmbH, Münster, 30.04.2021