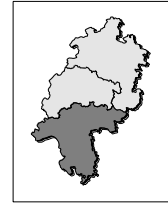


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: IX / 52.0
10.10.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 03.11.2017 (HPA) 10.11.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -5- -4-	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauG) für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd, Gebiet: „DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2017-42 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Von der RegFNP-Änderung sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Dr. Böhmer
Regierungsvizepräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Koşan
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
kosan@region-frankfurt.de

29. September 2017

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 20. September 2017 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach am Taunus**, Ortsteil Oberliederbach

Gebiet: "Beim Wehr - südlich des Augrabens"

Beschluss IV-80 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-40

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Raunheim**

Gebiet: "Interkommunaler Bau- und Betriebshof"

Beschluss IV-81 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-41

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd

Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

Beschluss IV-82 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-42

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach und

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

Gebiet: "Fliegerhorst Langendiebach Südwest"

Beschluss IV- i.V.79 mit Drucksache Nr. IV-2017-45

Seite 2 zum Schreiben vom 29. September 2017



Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Koşan
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
Frankfurt/Rhein/Main

Beschluss Nr. IV-82

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 20.09.2017

Betr.: **9. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-333 des Regionalvorstandes vom 28.01.2016
Beschluss Nr. III-276 der Verbandskammer vom 02.03.2016 zu DS III-2016-9
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-38 des Regionalvorstandes vom 30.03.2017
Beschluss Nr. IV-61 der Verbandskammer vom 26.04.2017 zu DS IV-2017-15 (Offen-
legungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 24.08.2017, Drucksache IV-2017-42

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd, Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße" 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 beigelegt.
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 mit der Bitte um Zustimmung 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.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2017-42

Dezernat III

Abteilung Planung

Betr.: **9. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-333 des Regionalvorstandes vom 28.01.2016
Beschluss Nr. III-276 der Verbandskammer vom 02.03.2016
zu DS III-2016-9 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-38 des Regionalvorstands vom 30.03.2017
Beschluss Nr. IV-61 der Verbandskammer vom 26.04.2017
zu DS IV-2017-15 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd, Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße" 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 beigelegt.
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 mit der Bitte um Zustimmung 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.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 24.08.2017
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.05.2017 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/17 bekannt gemacht. Sie fand vom 16.05.2017 bis 21.06.2017 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2017 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 Liederbach am Taunus
Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich 5 Planen und Bauen
Magistrat der Stadt Hattersheim am Main, Ref. II/5
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften, Umwelt- und Naturschutz
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)
Magistrat der Stadt Kelsterbach
Magistrat der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung Bauleitplanung
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 Kriftel
Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt 60
Magistrat der Stadt Rüsselsheim, Fachbereich Umwelt und Planung

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

haben sich nicht geäußert:

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Christengemeinschaft in Hessen
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelischer Regionalverband Frankfurt
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten), K.d.ö.R.
Evangelisch-Methodistische Kirche Frankfurt am Main
Fachhochschule Frankfurt am Main - University of Applied Sciences, Abt. Forschung
Weiterbildung Transfer
Forstamt Königstein, Hessen-Forst
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
Griechisch-Orthodoxe Metropole von Deutschland
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Hochschule für Musik und Darstellende Kunst
Johann-Wolfgang-Goethe Universität
Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
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, E 13 Verkehrssicherheit
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Städelschule, Staatliche Hochschule für bildende Künste
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH, Abteilung NT3.05
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Unitarische Freie Religionsgemeinschaft, Frankfurt am Main
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Nidda
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH
Deutscher Wetterdienst
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Syna GmbH
TenneT TSO GmbH
Uniper Kraftwerke GmbH, Land Management

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
IHK Frankfurt am Main
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen 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.

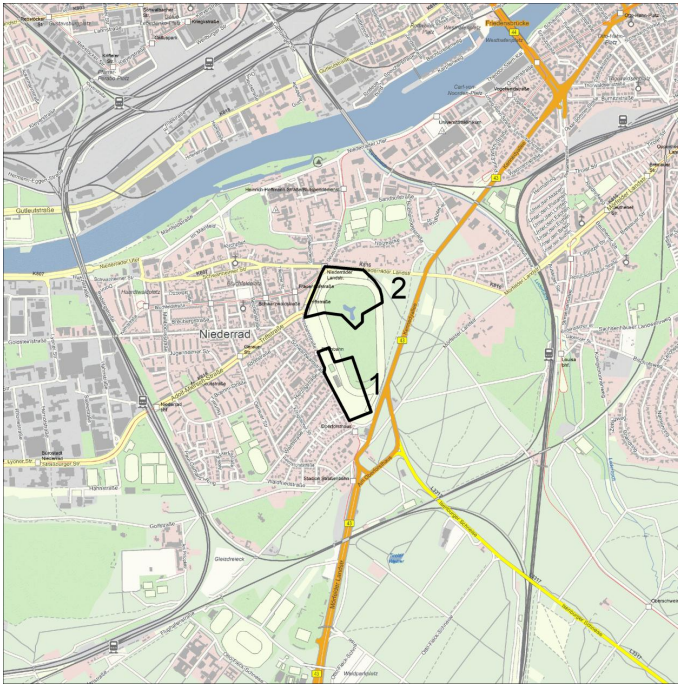
Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

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.

Änderungsunterlagen

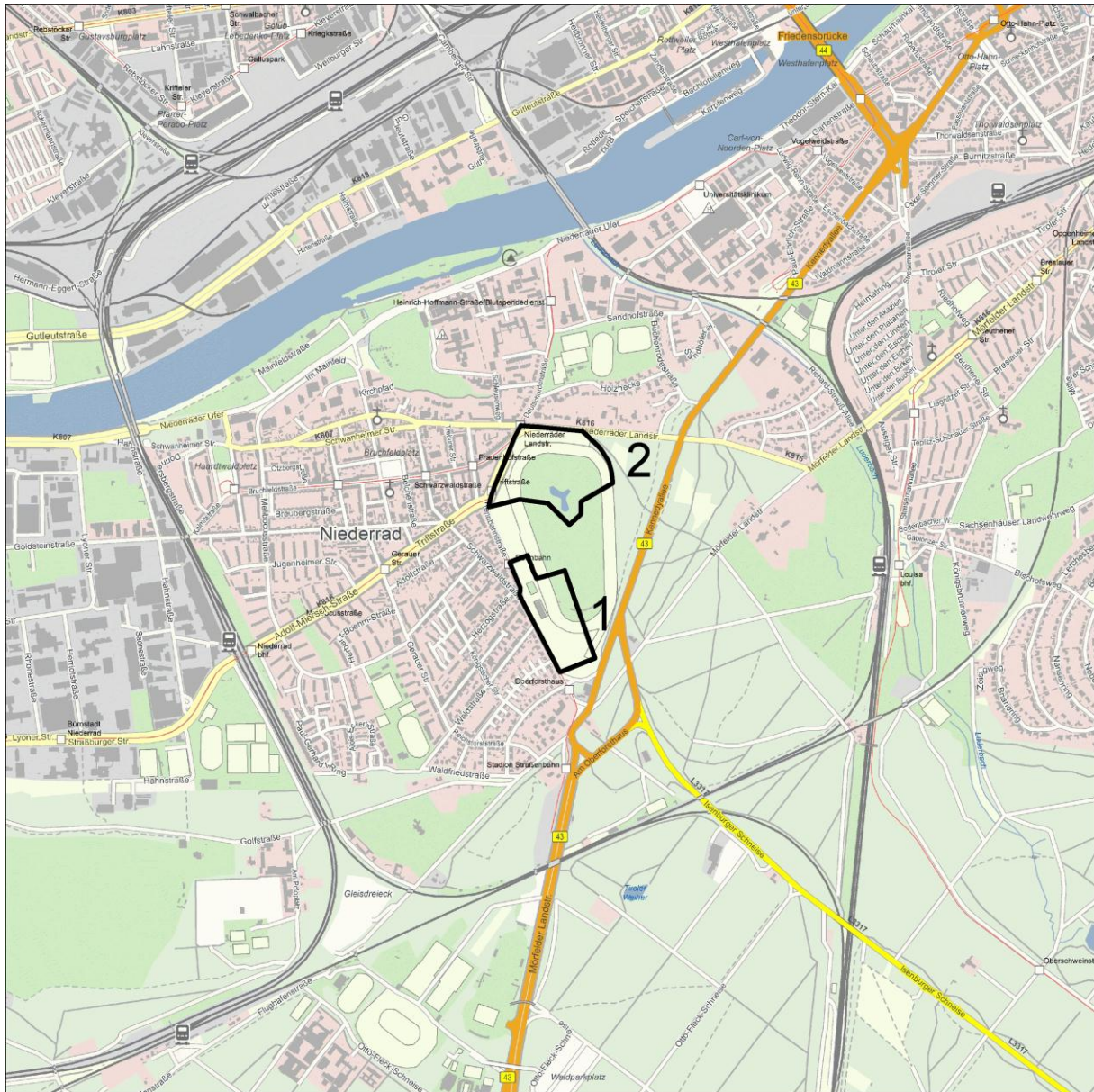
9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"



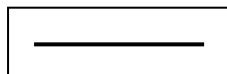
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

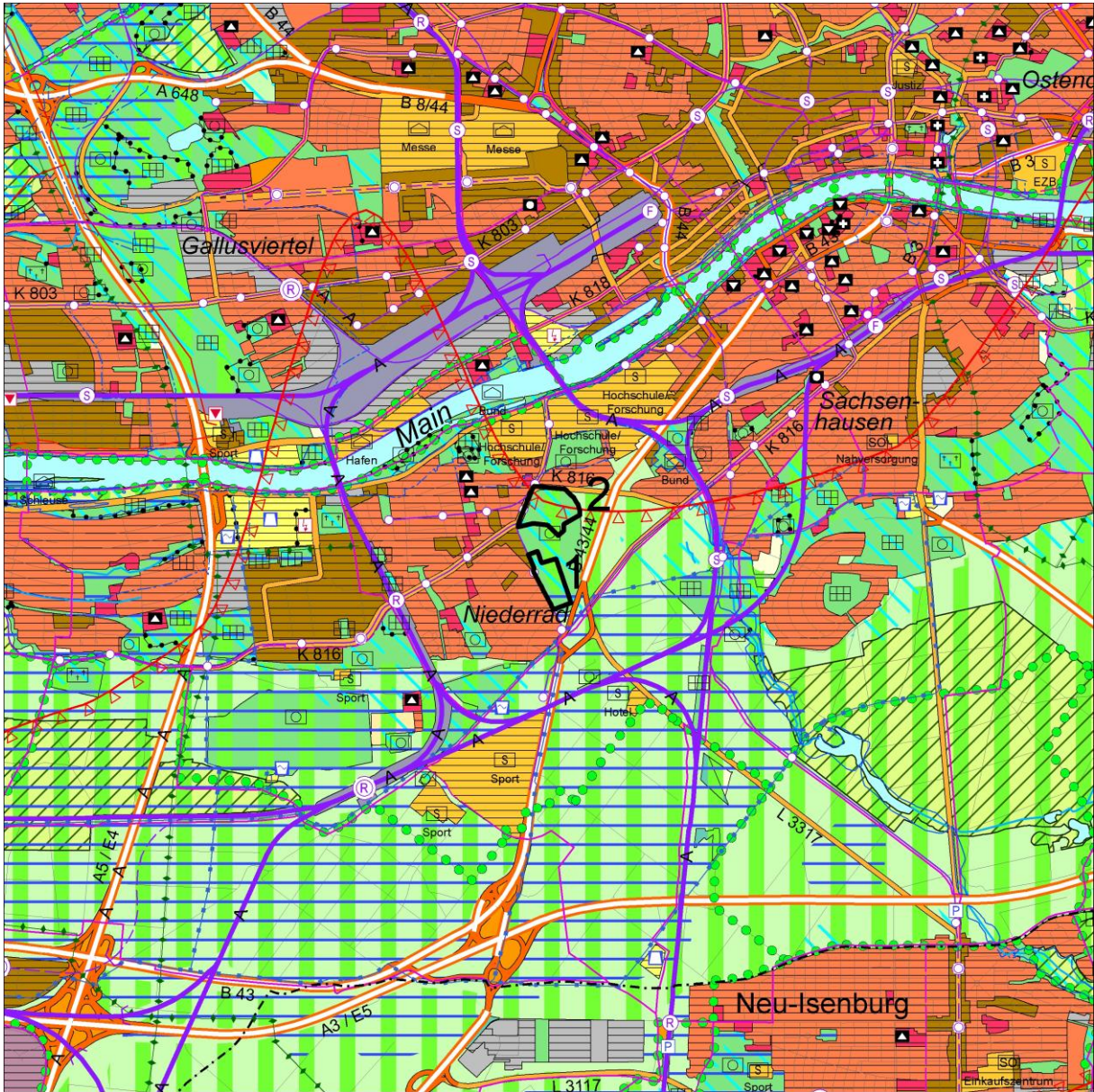


Ohne Maßstab

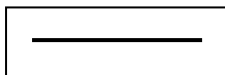


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

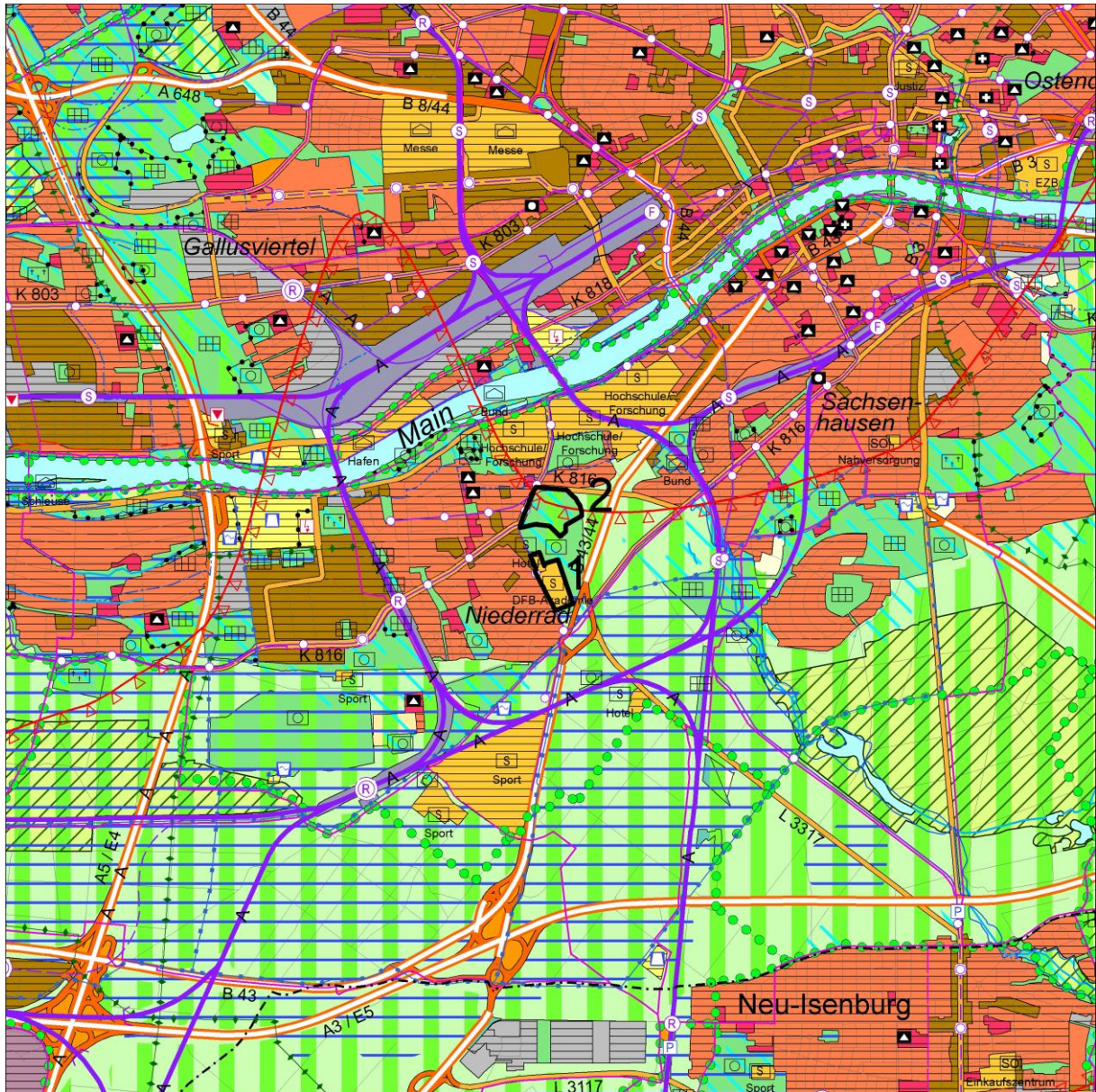


M. 1 : 50 000

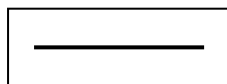


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



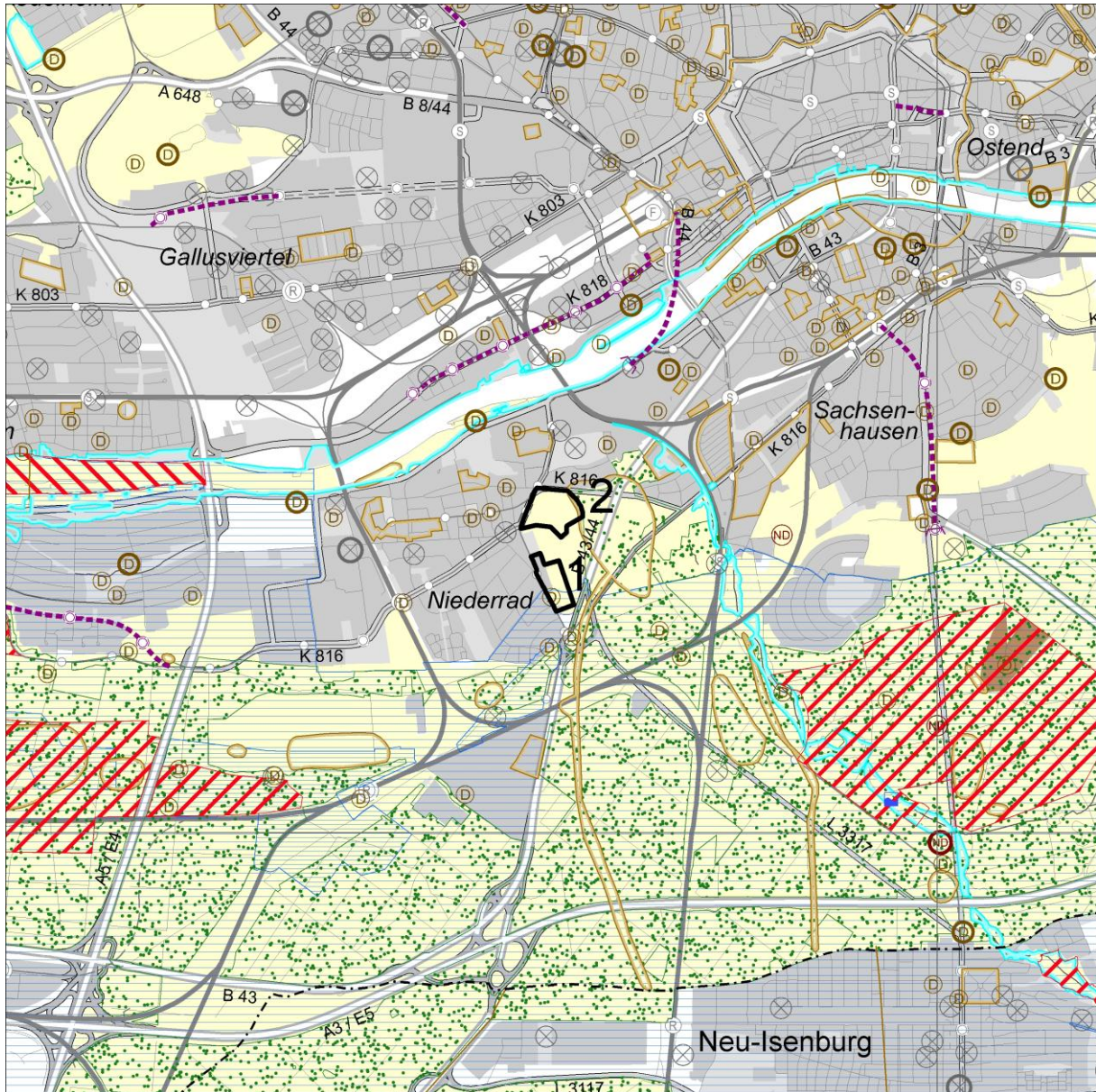
M. 1 : 50 000



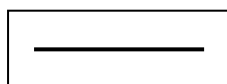
Grenze des Änderungsbereiches

"Grünfläche - Sportanlage, ..." mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha) und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca.10,3 ha) (Fläche 2)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

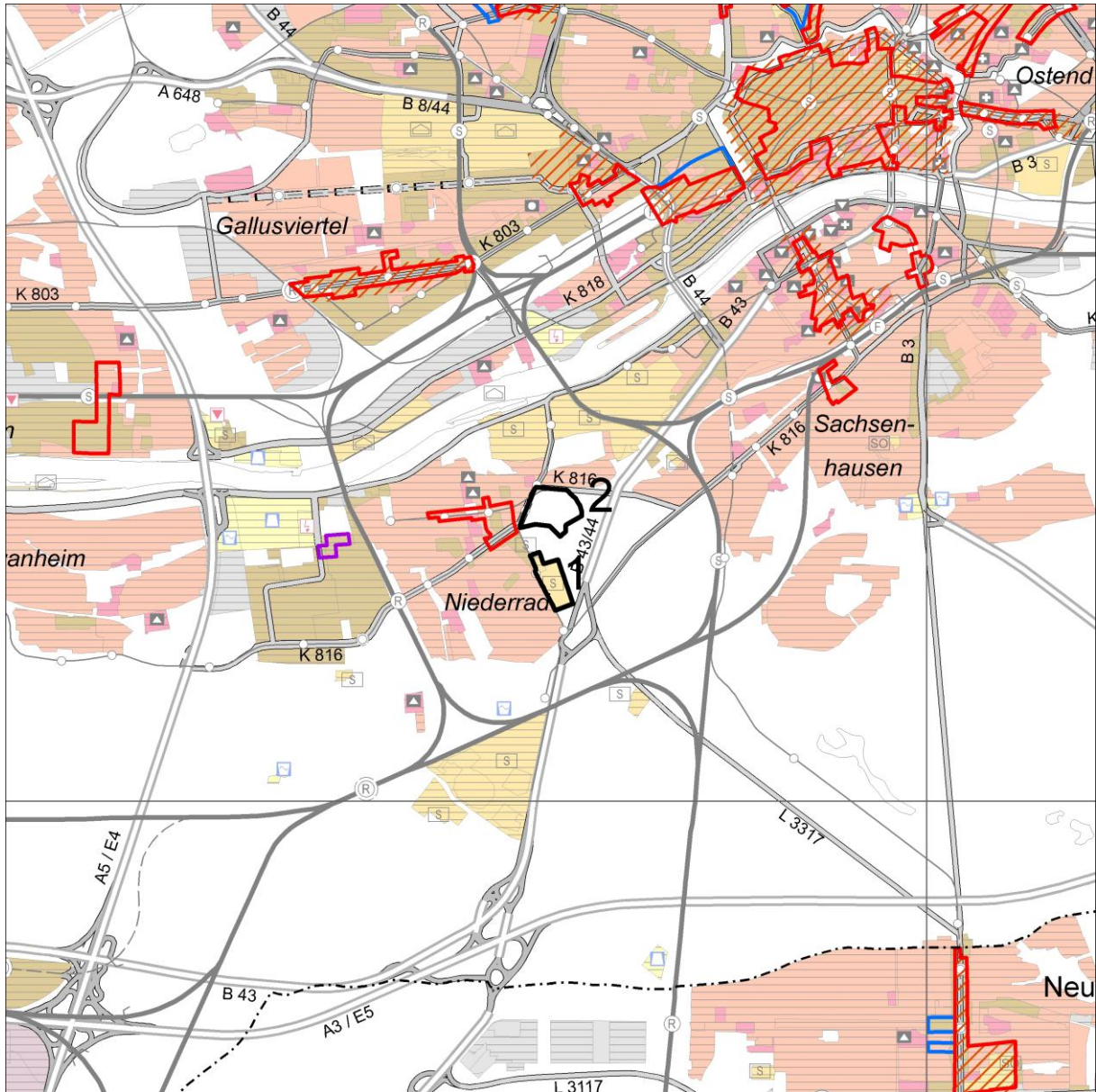


M. 1 : 50 000

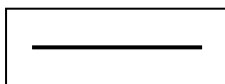


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

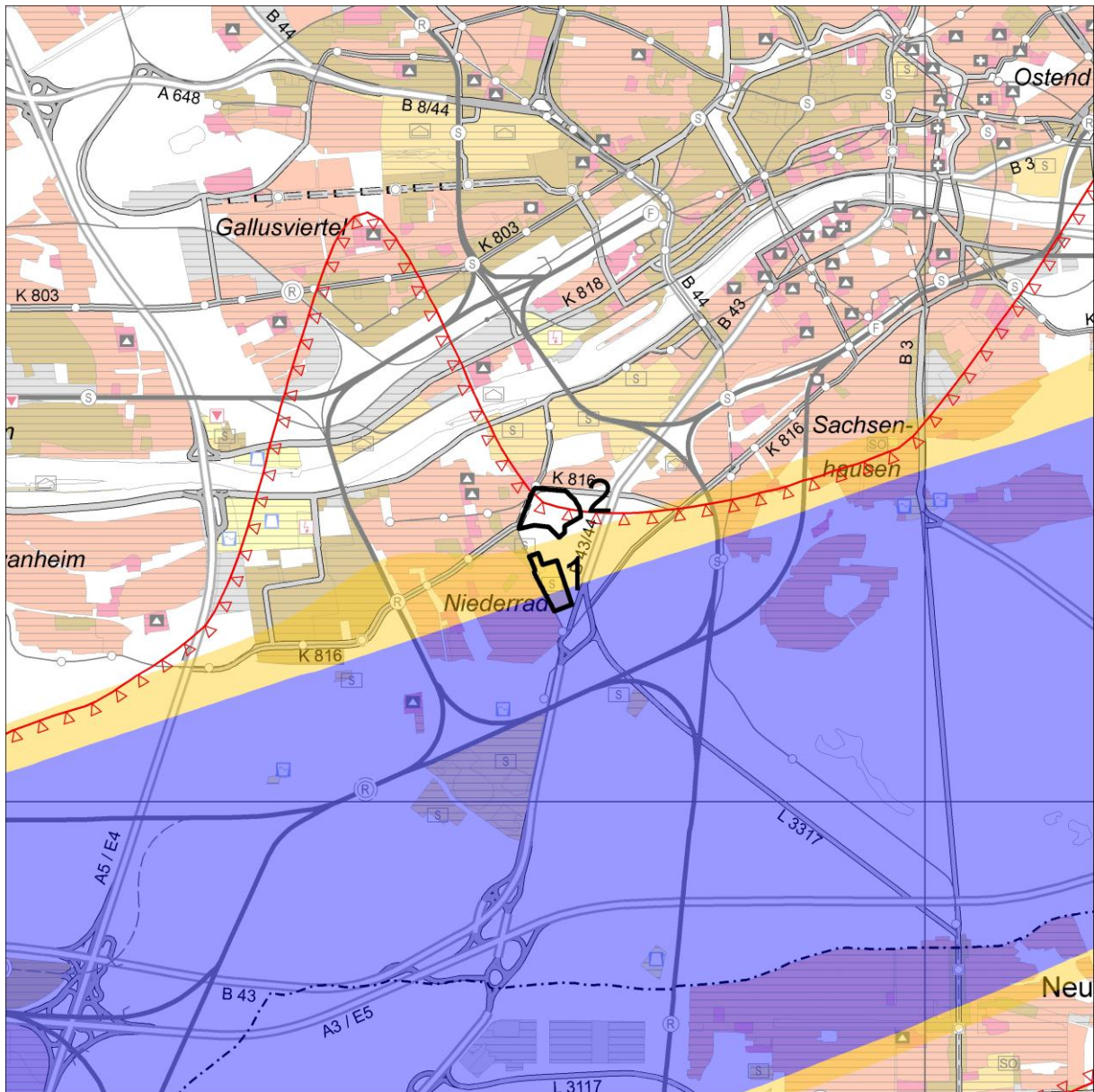


M. 1 : 50 000

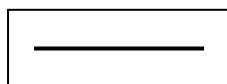


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

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

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, 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.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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





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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

zur **9. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße" in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Das Änderungsgebiet besteht aus 2 Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 16 ha. Es liegt östlich des Stadtteils Niederrad und wird im Westen begrenzt durch die Rennbahnstraße, im Norden durch die Niederräder Landstraße, im Osten/Südosten durch die Kennedyallee und im Südwesten durch die Schwarzwaldstraße.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Frankfurt plant auf dem südwestlichen Geländeteil der bisherigen Galopprennbahn die Ansiedlung der DFB-Akademie (Deutscher Fußballbund) für Fortbildungs- und Trainingsangebote für die Leistungsträger des Fußballs. Auch die Zentrale des DFB, das Pressezentrum sowie weitere zugehörige Nutzungen und Serviceeinrichtungen sollen dort untergebracht werden. Entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur sollen die erforderlichen Gebäude südlich anschließend an das im Bau befindliche Hotel entlang der Rennbahnstraße und der Schwarzwaldstraße gebündelt werden. Die Flächen im nördlichen Teil des bisherigen Rennbahngeländes sind als öffentliche Grünflächen mit Erholungs- und Sportfunktionen (Landschaftspark als Bürgerpark) sowie zur ökologischen Aufwertung und naturschutzrechtlichen Kompensation für das DFB-Areal vorgesehen.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 916 - Sport-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße - (im Parallelverfahren, Aufstellungsbeschluss 16.10.2014) als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist für die Flächen des Hotels, des im Bereich der geplanten DFB-Bebauung vorgesehenen Sondergebietes und des geplanten Bürgerparks eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

"Grünfläche - Sportanlage, ..." mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha)

und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca.10,3 ha) (Fläche 2)

Der Kartenhintergrund in der Beikarte 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

Die Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze in der Beikarte 1 im Bereich der geplanten Sonderbaufläche erfolgt nach der Entlassung der Fläche aus des Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der jährlichen Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der dargestellten "Grünfläche - Sportanlage" und werden teilweise von "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz" sowie einem "Siedlungsbeschränkungsgebiet" überlagert.

Die ca. 1 ha große "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" sowie der ca. 2 ha große westliche Teilbereich der geplanten Sonderbaufläche liegen innerhalb der zu ändernden "Grünfläche - Sportanlage", die gemäß Ziel Z 3.4.1-3 zusammen mit den im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die Planänderungen stehen nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielfestlegungen und können daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Die östliche, ca. 3,3 ha große Teilfläche der geplanten Sonderbaufläche liegt im Bereich des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 22.04.2016 stellt die Umwidmung des bereits durch Einrichtungen der Galopprennbahn geprägte Bereichs keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Unabhängig von ihrer Größe ist die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug jedoch im gleichen Naturraum zu kompensieren. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand September 2016) ist in Text und Karte ein Vorschlag für eine Fläche vorgelegt, die dafür in Frage kommt (im Bereich der Sportakademie an der Niederräder Landstraße). Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewährt. Im RPS/RegFNP kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach § 6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Die geplanten Sonderbauflächen und die geplante Grünfläche (Bürgerpark) sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Die z.T. von den Änderungsbereichen betroffenen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz stellen regionalplanerische Grundsätze dar und werden im Teil B Umweltbericht behandelt.

Die Änderung von Grünfläche Sport in Grünfläche Parkanlage (Fläche 2) steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Haupterschließung des DFB-Geländes soll über die Schwarzwaldstraße erfolgen. Von dieser ist das Gebiet über die Rennbahnstraße und den Theodor-Stern-Kai in Richtung Innenstadt und über den angrenzenden Kreisel "Am Oberforsthaus" und die B 43/B 44/ Kennedyallee an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahn A 3) angebunden. Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann gemäß Bebauungsplan-Entwurf ohne bauliche Veränderungen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden.

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut Richtung Flughafen, Innenstadt und Bahnhof erschlossen. Der südliche Änderungsbereich ist über die Straßenbahnlinien 21 und über die Buslinie 61 angebunden. Beide Linien bedienen die Haltestellen Oberforsthaus und Rennbahn. Der nördliche Bereich wird durch die Haltestellen Triftstraße (Straßenbahnlinie 12 und 21, Buslinien 61 und 78) und Niederräder Landstraße (Straßenbahnlinie 12, 15 und 21) sowie Trift-/Frauenhofstraße (Linie 51) erschlossen. Die Straßenbahnlinie 12 und die Buslinie 78 führen über den Bahnhof Niederrad. Von diesem ist der Flughafen und der Hauptbahnhof mit den S-Bahnlinien S7 und S8/S9 direkt erreichbar. Südlich und östlich des Änderungsbereiches besteht entlang der Flughafenstraße und der Mörfelder Landstraße Anschluss an das überörtliche Fahrradrouthenetz.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt a.M. vorzusehen. Diese sollen über die Schwarzwaldstraße erschlossen werden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Grünfläche - Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage", Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünstübe Frankfurt" und "aus klimatischen Gründen freizuhalten Flächen" dargestellt. Entlang der Rennbahnstraße sind 2 Baumreihen als Biotopvernetzungselemente dargestellt.

Die derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes als Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz entspricht diesen Entwicklungszielen. Die vorliegende Änderung weicht im Bereich der Bauflächen (Fläche 1) von diesen Entwicklungszielen ab.

Die durch die Bebauungsplanung entstehenden Eingriffe sollen vollständig vor Ort ausgeglichen werden. Hierfür sind u.a. Teile der im Norden liegenden Flächen des geplanten Landschaftsparks als Bürgerpark vorgesehen, auf denen sich bereits wertvolle Sandtrockenrasenstandorte befinden, sowie Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des östlich angrenzenden Bannwaldes.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Er-

gebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass in Teilbereichen durch die geplanten Gebäude und Nebenanlagen voraussichtliche z.T. erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt entstehen. Diese werden hervorgerufen durch die Versiegelung bislang nicht oder wenig beeinträchtigter Böden, den Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und den Verlust nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotope (Sandtrockenrasen) sowie sonstigen Vegetationsbeständen und Lebensraumstrukturen.

Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung der im Änderungsgebiet liegenden gesetzlich geschützten Sandtrockenrasen ist grundsätzlich verboten. Von diesen Verboten kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG unter der Voraussetzung einer flächengleichen Realkompensation eine Ausnahme zugelassen werden. Eine entsprechende Realkompensation im Gebiet des geplanten Landschaftsparks wurde mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt abgestimmt. Das Beseitigen eines Heldbock-Brutbaumes erfordert eine einzelfallbezogene Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde, die in Aussicht gestellt wurde.

Die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind im Bereich des geplanten Landschaftsparks sowie im angrenzenden Bannwald vorgesehen.

Teile der geplanten Sonderbaufläche liegen im Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone I. Da die geplante Nutzung den Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung entgegen steht, ist für die betreffenden Bereiche eine Entlassung aus dem Schutzgebiet durch die obere Naturschutzbehörde erforderlich und Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans und der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010. Ein entsprechendes Verfahren wurde nach Vorliegen des Bebauungsplan-Entwurfs eingeleitet. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillöschungsverfahrens in Aussicht gestellt. Als Kompensation ist im Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016 eine Grüngürtel- und Landschaftsschutzgebiets-Neuausweisung am Niederräder Mainufer vorgesehen.

Durch den Verlust klimawirksamer Flächen ist aufgrund der Lage und Größe der geplanten Bauflächen nicht mit Auswirkungen auf die Ortslage von Niederräder zu rechnen.

Aufgrund der Lage eines Teils der Sonderbaufläche in einem Trinkwasserschutzgebiet sind die dort geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Gebiet ist durch Verkehrs- und Fluglärm belastet. Dem Lärmschutz im Bereich der geplanten Bauflächen ist durch bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist im Rahmen der Landschaftsparkgestaltung eine Verbesserung der Umweltbelange möglich, da insgesamt eine extensivere Grünflächengestaltung und -pflege erfolgen kann und der Anteil an Erholungsflächen für die Öffentlichkeit erhöht wird.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Für die beabsichtigte Ansiedlung der DFB-Akademie und Verlagerung der Zentrale in Frankfurt wurden durch die Stadt Frankfurt, Mitarbeiter des DFB und des von ihm beauftragten Planungsbüros im Stadtgebiet zahlreiche Standortvarianten untersucht. Die bisherige Galopprennbahn erwies sich hinsichtlich der Kriterien des DFB (wie z.B. flaches Gelände, Grundstücksgröße, Flughafenbindung) sowie städtebaulicher und sonstiger Gesichtspunkte (städtebauliche Integration, Nahverkehrserschließung, konkurrierende Planungsvorhaben und Planungserfordernisse seitens der Stadt Frankfurt, Flächenverfügbarkeit, Sicherheitskonzept) als am besten geeignet.

Nach den Ergebnissen eines Realisierungswettbewerbs soll die zu planende Bebauung entsprechend der bestehenden städtebaulichen Struktur (angrenzendes Wohngebiet) im Westen und Süden gebündelt werden. Nördlich und östlich anschließend sollen die Außenanla-

gen und Trainingsfelder einen Grünraum bilden. Der nördliche Teil des Rennbahngeländes soll weitgehend als Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet gestaltet werden (Landschaftspark als Bürgerpark) und prioritär die ökologische Kompensation für das DFB-Areal aufnehmen. Die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte "Grünfläche - Sportanlage" wird bisher zeitlich und auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt als Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz genutzt. Durch das Vorhaben wird sie anderen Sportnutzungen und einem größeren Benutzerkreis zugeführt, durch nutzungsbezogene Gebäude ergänzt sowie im nördlichen Teil als Bürgerpark mit Erholungs- und Sportfunktion für die Allgemeinheit geöffnet. Da der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Geländes und des angrenzenden Bannwaldes stattfinden soll, ist insgesamt mit keiner erheblichen ökologischen Verschlechterung der Gesamtsituation zu rechnen.

Die Nutzungsänderung bedingt die Aufgabe der an diesem Standort traditionsreichen Galopprennbahn, die allerdings nur an wenigen Tagen im Jahr für Rennen genutzt wird (2015: 5 Rennen), sowie der innerhalb der Rennbahn stattfindenden Golfplatznutzung, ermöglicht aber zugleich die Ansiedlung einer für die Stadt Frankfurt und die Region bedeutsamen Einrichtung sowie eines Bürgerparks mit wesentlich höherem Besucheraufkommen als bisher an einem verkehrlich sehr gut angebundenen Standort. Dieser Entwicklung wird deshalb seitens der Stadt Frankfurt und aus Sicht der regionalen Flächennutzungsplanung Vorrang vor dem Erhalt der Galopprennbahn eingeräumt. Die nächstgelegene Galopprennbahn als Ersatzstandort für Besucher befindet sich in Mannheim. Für den Golfsport bestehen in Frankfurt und der näheren Umgebung mehrere Anlagen, so dass derzeit kein Bedarf für einen Ersatzstandort gesehen wird.

Die Fläche des an der Rennbahnstraße seit Jahren im Bau befindlichen Hotels wird im Bebauungsplan als Sondergebiet Hotel festgesetzt und im RPS/RegFNP 2010 in "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" geändert entsprechend der bereits vollzogenen Nutzungsänderung.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Baufläche an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Frankfurt ist aus den im folgenden dargelegten Gründen nicht vorgesehen. Bei der "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" handelt es sich um eine Anpassung der Darstellung an die Realnutzung, die bereits vor Jahren baurechtlich genehmigt wurde und somit keine Flächenneuanspruchnahme darstellt.

Bei der Sonderbaufläche für die DFB-Akademie handelt es sich um eine Sondernutzung, für die keine Flächenbevorratung im RPS/RegFNP 2010 erfolgte, da der Bedarf nicht absehbar war.

In der von der Verbandskammer des Regionalverbandes am 29.04.2015 beschlossenen "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" ist für solche Fälle unter "3. Ausnahmen" eine Einzelfallprüfung vorgesehen. Die Stadt Frankfurt hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung dieser Einzelfallprüfung gestellt. Der in der Richtlinie festgelegte Fragenkatalog wird wie folgt beantwortet und begründet:

Die Neuausweisung einer Sonderbaufläche im RegFNP 2010 ist städtebaulich erforderlich für die seitens der Stadt Frankfurt und dem Deutschen Fußballbund geplanten Ansiedlung der DFB-Akademie zusammen mit der Verlagerung der Zentrale des DFB. Im Gebiet der Kommune stehen andere Planungsflächen für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung. Im vorliegenden Fall wurde nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt, dass die ausgewählte Fläche die am besten geeignete ist.

Zu den weiteren Prüfpunkten - Innenentwicklungspotenziale im Gebiet der Kommune, geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können oder rechtswirksame, aber noch nicht umgesetzte Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kämen, geringe Bauflächenpotenziale sowie stark von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010-Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose abweichender Bevölkerungszuwachs wird Folgendes ausgeführt:

Grundlage für den bestehenden RegFNP war die Bevölkerungsvorausberechnung von 2006. Der Potentialberechnung lag eine Einwohnerprognose (Reg-FNP, Textteil 3.4.1, Tabelle 2) für den Zeitraum von 2006 bis 2020 zugrunde, welche zu einem Einwohnerrückgang von ca. 7.000 Einwohnern führen sollte. Unter dieser Annahme sollten die vorhandenen Wohnbaupotentiale bis 2020 ausreichen. Die Stadt Frankfurt hat daher in der Summe keine zusätzlichen Baupotentiale (neue Flächen minus entfallende Flächen) beantragt.

Diese Annahmen sind aufgrund der tatsächlichen Entwicklung als nicht mehr zutreffend anzusehen.

Der Prognose stehen die realen Einwohnerzuwächse der vergangenen Jahre gegenüber.

Einwohner (mit Hauptwohnsitz) am 31.12.2006: ca. 632.000

Einwohner (mit Hauptwohnsitz) am 30.06.2015: ca. 716.000

Einem prognostizierten Einwohnerrückgang von 7.000 Einwohnern bis 2020 steht somit bereits bis Mitte 2015 ein Einwohnerwachstum von rund 84.000 Einwohnern gegenüber. Ein Ende der Zuwanderung von arbeitssuchenden und somit auch wohnungssuchenden Menschen nach Frankfurt am Main ist zurzeit nicht absehbar.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Frankfurt am Main aus dem Jahr 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl von Frankfurt bis zum Jahr 2040 die Zahl von 830.000 (im Jahr 2020: 746.000 Einwohner; im Jahr 2030: 810.000 Einwohner) erreichen wird. In diesen Zahlen sind die aktuellen und unvorhersehbaren Flüchtlingsströme nicht enthalten. Mittelfristig wird die Zahl der anerkannten Flüchtlinge die Zahl der Frankfurter Einwohner somit noch zusätzlich erhöhen, da die dauerhafte Unterbringung anerkannter Flüchtlinge gewährleistet werden muss.

Die Stadt hat trotz dieser Situation bislang an ihrem Ziel festgehalten, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf dem bestehenden Siedlungszusammenhang zu konzentrieren. Die Stadt Frankfurt am Main schöpft bereits seit mehreren Jahren alle Instrumente zur Bereitstellung dieser Flächen aus.

Neben der inzwischen abgeschlossenen Konversion der amerikanischen Militärliegenschaften und der brachgefallenen DB-Flächen (z.B. Europaviertel) zu Wohngebieten sowie der Suche nach Baulücken (Baulückenatlas) und evtl. nicht mehr benötigter Gewerbeflächen wird darüber hinaus auch eine weitere Flächeninanspruchnahme, wie die Nutzung von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen für Baumaßnahmen, unabwendbar.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stadt Frankfurt am Main kommt besondere Bedeutung bei der Bewältigung des Bevölkerungswachstums zu, sie verfügt aber nur noch über sehr geringe Bauflächenpotenziale. Die im RegFNP-2010-Aufstellungsverfahren dargestellten Zuwachsf lächen (275 ha geplante Wohnbauflächen und die Hälfte der geplanten gemischten Bauflächen) sind oder werden derzeit entweder bereits bebaut oder werden nahezu alle durch Bauleitplanverfahren für die Bebauung vorbereitet. Der Bevölkerungszuwachs weicht stark von der für die Flächenausweisung im RegFNP-2010-Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose ab. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau-Reserveflächen werden deshalb im vollen Umfang benötigt und können nicht für einen Flächenausgleich herangezogen werden.

Ergänzende Anmerkung:

Gemäß dem am 6. November 2015 vom Magistrat beschlossenen Masterplan Industrie sollen die im RRPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen in Frankfurt am Main als langfristige Flächenkulisse für den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf gesichert werden (dargestellt sind inklusive der Hälfte der geplanten gemischten Bauflächen 216 ha, die teilweise ebenfalls bereits bebaut oder durch Bauleitplanverfahren für die Bebauung vorbereitet sind). Diese Zielsetzung wird seitens des Regionalverbandes geteilt, zumal durch Umnutzung aufgegebenen Gewerbeflächen in Wohngebiete immer wieder Standorte aufgegeben werden (z.B. Heddernheim, Gebiet Sandelmühle und Gallus, Gebiet Kleyerstraße/Ackermannstraße). Geplante gewerbliche Bauflächen kommen somit für einen Flächenausgleich im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main ebenfalls nicht in Frage.

A 9. Gesetzliche Grundlagen

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.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Frankfurt plant auf dem südlichen Geländeteil der bisherigen Galopprennbahn die Ansiedlung der DFB-Akademie (Deutscher Fußballbund) und der Zentrale des DFB und im nördlichen Teil einen Bürgerpark. Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 916 - DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße - als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, sind folgende Änderungen der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich:

"Grünfläche - Sportanlage, ..." mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 16 ha) in "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "DFB-Akademie" (ca. 5,3 ha) und "Sonderbaufläche - Hotel, Bestand" (ca. 1 ha) (Fläche 1) sowie "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 10,3 ha) (Fläche 2)

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BauGB § 1a, BauGB § 1 Abs. 6, BBodSchG § 1, BImSchG § 1, FluLärmG § 5, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete

- im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

§ 5 Bauverbote

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

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

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

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,
3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,
4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes,

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

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

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

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. 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 (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die derzeitige Nutzung als Galopprennbahn mit einem 9-Loch Golfplatz im Innenbereich. Die Flächen weisen Gehölzbestände überwiegend in den Randbereichen, Nutzrasen und Teilflächen mit Sandtrockenrasen auf sowie kleinere befestigte Teilflächen, Sandkuhlen, eine Wasserfläche (Folienteich) und nutzungsbezogene Gebäude.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Geologie

- z.T. anthropogen überformte Stadtböden: Allosole aus umgelagertem Deck- und Basissubstrat (kalkhaltige Hochflutsedimente), sandige Böden mit Flugsand und Dünenresten, Braunerden aus Decksediment
- Gemäß Mitteilung des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie baut sich der Baugrund des Plangebietes aus Terrassensedimenten des Mains auf und es ist mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung im Plangebiet zu rechnen. Die Terrassensedimente können stark bindig sein und ähnlich wie die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund darstellen. Zudem befindet sich das Plangebiet laut DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 1.
- Altlasten und Altflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt, aber durch die langjährige Nutzung als Galopprennbahn und Zerstörungen im II. Weltkrieg nicht vollständig auszuschließen. Ebenso ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen.

Wasser

- Zone IIIA eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen von Hessenwasser im Frankfurter Stadtwald (nur südlicher Teil der geplanten Sonderbaufläche)
- Südwestlich außerhalb des Änderungsgebietes befinden sich Brunnen und Trinkwassergewinnungsanlagen
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Poren- und Kluffleiter unter Hochflutlehm)

Luft und Klima

- klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung für den Kaltlufthaushalt
- Gebiet mit hoher Wärmebelastung (22,5 - 30 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster)
- Gebiet mit hoher Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration ≥ 40 - < 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel)

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone I (ausgenommen ist der Bereich des Hotels und der Gebäudebestände der Galopprennbahn)

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurden von Mai 2014 bis September 2015 faunistische Untersuchungen sowie eine Biotoptypen- und Baumkartierung (Mai bis September 2014) durchgeführt. Eine Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen und landschaftsprägende Einzelbäume bieten zahlreichen seltenen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Besonders zu berücksichtigen sind demnach:

- geschützte Lebensräume gem. § 30 BNatSchG und Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie der EU: mehrere, überwiegend im Bereich des geplanten Bürgerparks liegende Sandtrockenrasenflächen mit *Armeria elongata* (seltene Grasnelke) und anderen typischen und seltenen Arten wie Sandwicke, Nelken-Schmielenhafer und Zierliche Kammschmiele sowie Baumreihen entlang der Rennbahnstraße bzw. der Schwarzwaldstraße (Biotopvernetzungselemente)
- zu erhaltende wertvolle Bäume, überwiegend alte Eichen, z.T. mit Heldbockbesatz (streng geschützte Käferart)
- Quartiere besonders und streng geschützter Arten gemäß FFH-Richtlinie (6 Fledermausarten, europäische Vogelarten, Rauchschnalben) in Höhlenbäumen und im Bereich der Stalungen

Landschaft / landschaftsbezogene Erholung

- Östlich angrenzend an das Änderungsgebiet liegt Bannwald, der u.a. der Erholungsnutzung dient.

- Das Rennbahngelände wurde bisher ein paarmal im Jahr für Pferderennen sowie als Golfplatz durch eine entsprechend eingeschränkte Besucherzahl genutzt.

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

- Belastung durch Fluglärm zwischen 50 und 60 dB(A) tags und ca. 50 dB(A) oder mindestens 6 Fluglärmereignissen nachts sowie durch Schallimmissionen entlang der Kennedyallee und der Niederräder Landstraße (Kfz-Verkehr) und entlang der Rennbahn- und Schwarzwaldstraße (Straßen- und Schienenverkehrslärm) zwischen 60 und 70 dB(A) tags
- Lage des Hotels in der Tagschutzzone 2 und der geplanten Sonderbaufläche in Nacht-Schutzzone und der Tagschutzzone 2 gemäß FluLärmFrankfV, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen

Kultur- und Sachgüter

- Bodendenkmal im östlich angrenzenden Bannwaldgebiet (Hügelgräber)
- Einzelkulturdenkmal am Zugang des Rennbahngeländes (torartiges Eingangsgebäude)

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung als "Grünfläche - Sportanlage" entspricht weitgehend der Realnutzung als Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz und dazugehörigen Nebengebäuden und verursacht somit keine neuen Umweltauswirkungen.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung von Teilflächen sowie durch die Anlage eines Landschaftsparks folgende Auswirkungen zu erwarten:

Boden

- dauerhafter Verlust bzw. Einschränkung von z.T. bereits durch die Vornutzung beeinträchtigtem Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung im bisher nicht bebauten östlichen Teilbereich der geplanten Sonderbaufläche sowie durch teilweise Entfernung vorhandenen Bodens im Bereich der geplanten Sportanlage
- mögliche Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich des geplanten Landschaftsparks durch extensivere Gestaltung und Aufgabe intensiver Dünge- und Pflegemaßnahmen im Bereich der bisherigen Galopprennbahn und Golfplatznutzung

Wasser

- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung im Bereich der geplanten Bauflächen kann durch Regenwasserversickerung kompensiert werden.
- Durch extensivere Grünflächenpflege im Bereich des geplanten Bürgerparks kann eine möglicherweise durch Düngung des Golfrasens bestehende Grundwasserbelastung reduziert werden.

Luft und Klima

- Verlust von kaltluftproduzierenden Grünflächen in Teilbereichen der geplanten Bauflächen, der sich aber aufgrund der Randlege am Wald und des geringen Kaltluftabflusses durch das ebene Gelände nicht wesentlich auf die angrenzende Ortslage von Niederräder auswirken wird.

Schutzgebiete

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 22.04.2016 ist die vorgesehene Nutzung „Grünfläche - Parkanlage“ (Fläche 2) mit den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) vereinbar. Die geplante Sonderbaufläche (Fläche 1) steht der LSG-Verordnung entgegen. Für den Bereich, der das LSG überlagert, wird die Aufhebung des Landschaftsschutzes vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt. Das Verfahren wird von Amts wegen eingeleitet sobald ein konkreter Bebauungsplan vorliegt. Als Kompensation ist im Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016 eine Grüngürtel- und Landschaftsschutzgebiets-Neuausweisung am Niederräder Mainufer vorgesehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Zerstörung einer gesetzlich geschützten Sandtrockenrasenflächen im Bereich des geplanten DFB-Geländes, Ersatz im Verhältnis 1:2 durch Vergrößerung von Sandtrockenrasenflächen im Bereich der geplanten Grünfläche Parkanlage
- Die alten Eichen mit Heldbockbesatz werden bis auf einen, der beseitigt wird, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Neuanlage von Ersatzhabitaten (CEF-Maßnahme) ist im angrenzenden Waldgebiet vorgesehen.
- Für Quartiersverluste von Fledermäusen und Rauchschwalben in den südlichen Stallungen und Höhlenbäumen sind CEF-Maßnahmen (Nisthilfen in verschiedenen Bereichen) vorgesehen.

Landschaft / landschaftsbezogene Erholung

- Das Landschaftsbild wird durch die neuen Gebäude mit angrenzenden Sportflächen im westlichen Randbereich intensiver, jedoch gestalterisch hochwertiger baulich geprägt werden und durch Freiflächengestaltung und die Gestaltung des Landschaftsparks im nördlichen Teil eine vielfältigere Grünstruktur aufweisen. Es entsteht ein großer neuer landschaftsbezogener Erholungsbereich für die Öffentlichkeit, der über neue Wegeverbindungen mit dem Erholungsgebiet des östlich angrenzenden Waldes verbunden werden kann.

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

- Die geplanten Nutzungen gehören nicht unter die in den genannten Lärmschutzzonen unzulässigen schutzbedürftigen Einrichtungen. Die bestehenden Lärmbelastungen werden durch die Planung nicht wesentlich verändert. Die Gebäude sind im Rahmen der Bauplanung mit entsprechendem baulichen Lärmschutz zu versehen.
- Von der künftigen Nutzung ausgehende Sportlärmemissionen, die sich auf die westlich angrenzenden Wohngebiete auswirken können, liegen gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bauplanung unterhalb der Immissionsrichtwerte.
- Schallemissionen durch die geplante mehrgeschossige Parkierungsanlage im Westen des Plangebietes sind durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu reduzieren.
- Trotz der vorhandenen Lärmbelastung kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bürgerpark mit Erholungs- und Bewegungsmöglichkeiten positiv auf den Menschen und seine Gesundheit auswirkt.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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 und Bauplanung sind Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen bzw. vorzusehen wie:

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche u.a. durch kompakte Gebäudeanordnung
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von nicht überbaubaren Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Verwertung und Versickerung außerhalb des Wasserschutzgebietes, falls eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird), ggf. Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Berücksichtigung der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung
- klimatische Porosität durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Baukörperanordnung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen im Bereich der geplanten Bauflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sowie von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen, von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Maßnahmen zur wirksamen Sicherung gesetzlich geschützter Biotope (insb. im Bereich des geplanten Bürgerparks)
- Ergänzung der Sandtrockenrasenflächen im Landschaftspark als Kompensation für entfallende Flächen im Bereich der Sportnutzung im Verhältnis 1:2
- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (Habitatersatz für Heldbockkäfer im angrenzenden Waldgebiet durch Umwandlung von 3 Alteichen in Brutbäume, Nisthilfen an verschiedenen Stellen im Änderungsgebiet für Fledermäuse und Rauchschnalben)
- Waldumbaumaßnahmen im angrenzenden Bannwald außerhalb des Änderungsgebietes (Kiefern-mischwald in Eichenwald)
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, z.B. zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Grüngürtel- und Landschaftsschutzgebiets-Neuausweisung am Niederräder Mainufer als Kompensation für eine Rücknahme im Bereich des Sondergebietes Sport gemäß Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016
- objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2
- konkrete Planung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden, z.B. Entsiegelung, Bodenlockerung, Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, 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 und Verwendung von geeigneten Baustoffen, um sicherzustellen, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht eintreten wird.
- Da schädliche Bodenveränderungen durch die Nutzung des Geländes für den Galopprennsport nicht auszuschließen sind, sind bei Baumaßnahmen ggf. entsprechende Untersuchungen und Schutz- und Bodensanierungsmaßnahmen vorzusehen.
- Sondierung auf Kampfmittel vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hingewiesen, 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.
- erdbebensichere Neubauten gemäß DIN 4149

- passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude der Parkierungsanlage zur Reduzierung der Schallemissionen, baulicher Schallschutz im Bereich des Hotels und der DFB-Akademie und entsprechend Anordnung schutzbedürftiger Räume, ggf. Auflagen zu Ruhezeiten (im Sportbereich) im Baugenehmigungsverfahren

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen (siehe Punkt 8 der Begründung).

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband Frank-

furtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Die vorliegende Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der DFB-Akademie und -Zentrale sowie die Anlage eines Landschaftsparks als Bürgerpark auf dem Gelände der bisherigen Galopprennbahn. Im Zusammenhang damit erfolgt eine Anpassung der Darstellung an die Realnutzung im Bereich eines dort derzeit im Bau befindlichen Hotels.

Insgesamt wird durch das Vorhaben die Nutzung der Galopprennbahn mit integriertem Golfplatz zugunsten einer am westlichen Rand zentrierten baulichen Nutzung mit angrenzenden Sportflächen und einem Bürgerpark aufgegeben, wodurch eine Nutzungsintensivierung und Öffnung des Gebietes für die Öffentlichkeit erfolgt und zugleich die Möglichkeit besteht, den nördlichen Teil des Rennbahngeländes im Rahmen der Landschaftsparkgestaltung hinsichtlich der ökologischen und Erholungsfunktion aufzuwerten.

Durch die geplanten Gebäude und Nebenanlagen ergeben sich voraussichtliche z.T. erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Diese werden hervorgerufen durch die Versiegelung bislang nicht oder wenig beeinträchtigter Böden, den Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und den Verlust gesetzlich geschützter Biotope (Sandmagerrasen) sowie sonstigen Vegetationsbeständen und Lebensraumstrukturen.

Teile der geplanten Sonderbaufläche liegen in dem Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main", Zone I. Da diese Nutzung den Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung entgegen steht, ist für diesen Bereich eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Bezogen auf die übrigen Schutzgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltverschlechterungen stattfinden.

Die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe wurde zwischen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt und der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt und wird vollständig im Bereich des geplanten Landschaftsparks sowie des angrenzenden Bannwaldes erbracht.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB

FRA_009_B-01639

Dokument vom: 19.05.2017
Dokument-Nr.: S-03894

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat mit Schreiben vom 18.04.2016 zu o. g. Planung Stellung genommen. Zwischenzeitlich haben sich keine Änderungen ergeben, die eine erneute Stellungnahme erfordern würden.

Stellungnahme vom 18.04.2016:

Hydrogeologie:

Der Planbereich (hier: Änderungsbereich 1) liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen von Hessenwasser im Frankfurter Stadtwald. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Ingenieurgeologie:

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der Baugrund der Plangebiete aus Terrassensedimenten des Mains auf. Im tieferen Untergrund folgen Sedimente des Tertiärs. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist in den Plangebieten zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die Terrassensedimente können stark bindig sein und ähnlich wie die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund darstellen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Geophysik, Erdbebendienst:

Laut DIN4149 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 1. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden müssen. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLNUG verwiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht wurden bereits folgende Hinweise ergänzt:

bei Punkt B 2.1 Bestandsaufnahme:

Gemäß Mitteilung des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie baut sich der Baugrund der Plangebiete aus Terrassensedimenten des Mains auf und es ist mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung im Plangebiet zu rechnen. Die Terrassensedimente können stark bindig sein und ähnlich wie die Auffüllungen einen stark setzungsfähigen Baugrund darstellen. Zudem befindet sich das Plangebiet laut DIN4149 im Bereich der Erdbebenzone 1.

bei Punkt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

- Einhaltung der für das Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen von Hessenwasser im Frankfurter Stadtwald geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung

- Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 sofern eine Versickerung wasserwirtschaftlich zulässig ist
- objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2
- erdbebensichere Neubauten entsprechend gemäß DIN 4149

Diese Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

**Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB**

FRA_009_B-01645

**Dokument vom: 31.05.2017
Dokument-Nr.: S-03936**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass das Plangebiet ab einer Bauhöhe von 37 m im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West MSSR Standalone gelegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.

Der Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West MSSR Standalone erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung. [(Geogr. Koordinaten ETRS 89 [WGS84]: 50° 02' 11,46" N / 08° 31' 16,99" E)].

Die Entscheidung, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Gemäß Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016 beträgt die maximal zulässige Bauhöhe im Sondergebiet Hotel (gemäß dem Bestand dort) 28 m und im Sondergebiet Sport 18 m, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Einwände gegen die Änderung bestehen.

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

**Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main
Gruppe: TöB**

FRA_009_B-01661

**Dokument vom: 14.06.2017
Dokument-Nr.: S-03984**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Verweis auf die beigefügte Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 916 — Sport Akademie — Südlich Niederräder Landstraße vom 15.02.2017:
"Gegen die geplante Entwicklung eines Sondergebiets Sport (DFB-Akademie) und Sondergebiets Hotel (bereits im Bau) haben wir keine Bedenken. Wir begrüßen es, dass dem Areal (ca. 20 ha) eine sinnvolle, wirtschaftliche und umweltverträgliche Nutzung zugeführt wird. Zur vorgesehenen Planung einer öffentlichen Grünfläche (Bürgerpark) im nördlichen Teilbereich des Plangebiets möchten wir folgende Anmerkungen hervorbringen: Eine öffentliche Grünfläche hätten wir vor dem Entstehen des heutigen Wohnraummangels begrüßt, allerdings sehen wir angesichts der steigenden Nachfrage und des Wohndrucks heute die Notwendigkeit umzudenken, denn die gegenwärtig in Frankfurt noch verfügbaren Flächen sind für die künftige Stadtentwicklung sehr begrenzt. Das Bevölkerungswachstum und die gute wirtschaftliche Entwicklung führen dazu, dass sich die verschiedenen Nutzungen im Konkurrenzkampf um das begrenzte Flächenangebot befinden. Dabei geht die Flächenausweisung für Wohnnutzung oftmals zu Lasten von Gewerbeflächen, ohne dass anderswo im Stadtgebiet adäquate Ersatzflächen für die gewerbliche Nutzung neu geschaffen werden. Aufgrund des massiven Drucks auf Gewerbeflächen durch heranrückende Wohnbebauung, und dem im "Masterplan Industrie" festgesetzten Fehlbedarf an gewerblich nutzbaren Flächen, sehen wir daher die Notwendigkeit, alle potentiellen Flächen für Wohnbauland eingehend zu prüfen. Dazu gehören auch Flächen mit Entwicklungshemmnissen, wie Landschaftsschutzgebiete und das Siedlungsbeschränkungsgebiet. Schützende Gebietsausweisungen (Vorranggebiete) sind in Zeiten politisch festgesetzt worden, in denen Frankfurts Bevölkerungswachstum stagnierte. Diese Gebietsausweisungen müssen deshalb dringend auf den Prüfstand, denn eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte wird die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen für die stetig wachsende Bevölkerung sein. Den nördlichen Teil des Plangebiets sehen wir als potentielle Wohnbaulandfläche. Einen Bürgerpark finden wir angesichts der Nähe zum Stadtwald und der Wohnraumunterversorgung als wenig sinnvoll. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation in Frankfurt am Main möchten wir deshalb anregen zu prüfen, inwiefern es möglich ist, trotz der Lage im Grüngürtel (Zone I) und Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens, im nördlichen Bereich des Plangebiets Wohnbauland zu entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage, der Nähe zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten und dem Stadtwald eignet sich das Areal bestens als Wohnbauland. Laut Fluglärmschutzgesetz liegt das nördliche Plangebiet (ca. 50 Prozent des Plangebiets) außerdem außerhalb der Lärmschutzbereiche."

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Seitens der Stadt Frankfurt werden derzeit im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Frankfurt 2030 Möglichkeiten der Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet intensiv geprüft. Eingriffe in den Grüngürtel sollen dabei vermieden werden und Flächen im Siedlungsbeschränkungsgebiet werden nicht in Betracht gezogen, da dort die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 nicht möglich ist. Für die Planungen im Gebiet der Rennbahn liegen entsprechende Beschlüsse der Stadtverordneten vor und es wurde bereits ein intensiver Bürgerbeteiligungsprozess bezüglich des dort geplanten Bürgerparks durchgeführt. Die dort vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und geschützte Arten sollen im Rahmen der Freiflächenplanung gesichert werden. Für die geplante DFB-Akademie sollen zudem über die derzeitige Planung hinausgehend bei langfristigem Bedarf Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein. Der Entwicklung eine Wohnbaufläche stehen in diesem Gebiet somit verschiedene andere Planungsziele entgegen.

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge
Gruppe: TöB

FRA_009_B-01678

Dokument vom: 21.06.2017
Dokument-Nr.: S-04004

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Verweis auf die folgende bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 11.04.2016:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb des Anflugsektors 25R im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Landebahnbezugspunkt 4 der Landebahn 07L/25R (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 Metern (Höhe bezogen auf den Landebahnbezugspunkt der Landefläche von 100 m_{üNN}) überschreiten. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken.

Die Fläche 1 mit der Zweckbestimmung „DFB-Akademie“ und „Sonderbaufläche - Hotel, Bestand“ liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs.2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen. Zugleich befindet sie sich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Fläche 2 „Grünfläche - Parkanlage“ liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Jedoch liegt sie teilweise innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bauhöhenbeschränkung:

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Gebäude die Höhe von 100 Metern nicht überschreiten, da gemäß Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016 die maximal zulässige Bauhöhe im Sondergebiet Hotel (gemäß dem Bestand dort) 28 m und im Sondergebiet Sport 18 m beträgt.

Siedlungsbeschränkungsgebiet / Lärmschutzbereich:

Hinsichtlich der Lage der geplanten Änderungen im Siedlungsbeschränkungsgebiet wird auf die Ausführungen unter Punkt A 4 der Begründung hingewiesen:

"Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Die geplanten Sonderbauflächen sind von dieser Regelung nicht betroffen."

Es wird "und die geplante Grünfläche (Bürgerpark)" ergänzt.

Hinsichtlich der Lage der geplanten Änderungen im Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main und im Siedlungsbeschränkungsgebiet wurden die Ausführung unter Punkt B 2 im Umweltbericht wie folgt ergänzt:
B 2.1 :

- Lage des Hotels in der Tagschutzzone 2 und der geplanten Sonderbaufläche in Nacht-Schutzzone und der Tagschutzzone 2 gemäß FluLärmFrankfV, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

B 2.2:

- Die geplanten Nutzungen gehören nicht unter die in den genannten Lärmschutzzonen unzulässigen schutzbedürftigen Einrichtungen.

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

FRA_009_B-01682

Dokument vom: 19.06.2017
Dokument-Nr.: S-04005

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Denkmäler bekannt. Es handelt sich um ein ausgedehntes Grabhügelfeld der Bronze- und Eisenzeit. Im Inneren der Rennbahn befand sich zudem eine Flakstellung. Daher sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege eine Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.

Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Frankfurt unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden. Hierfür sind Zeit und Raum vorzusehen.

Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 in den Regionalplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen die vorliegende Änderung des Regionalplanes seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung befindet sich unter Punkt B 2.3 bereits ein entsprechender Hinweis zu Punkt 1. Punkt 2 betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung. Der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan enthält ebenfalls diesbezügliche Hinweise und Aussagen.

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Gruppe: TöB

FRA_009_B-01684

Dokument vom: 16.06.2017
Dokument-Nr.: S-04006

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Plangebiete liegen in der Nähe des Flughafens Frankfurt. Durch die geringe Entfernung zu den Navigationsanlagen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben sollten zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.
Weiterhin weisen wir auf den Bauschutzbereich nach §12 LuftVG des Flughafens Frankfurt am Main hin.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten. Für das laufende Änderungsverfahren sind sie nicht von Belang.

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

**Stellungnehmer: traffiQ Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt
am Main mbH
Gruppe: TöB**

FRA_009_B-01709

**Dokument vom: 27.06.2017
Dokument-Nr.: S-04050**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

traffiQ — Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH hat zur vorliegenden Planänderung keine Einwände.
Wie unter Punkt A.5 korrekt dargestellt, wird die südliche Fläche des Änderungsbereichs (Fläche 1) hauptsächlich über die Schwarzwaldstraße durch die Linien 21 und 61 erschlossen. Die nördliche Fläche des Änderungsbereichs (Fläche 2) wird, neben den erwähnten Haltestellen Triftstraße (Linien 12, 21, 61 und 78) und Niederräder Landstraße (Linien 12, 15, 21), außerdem von den Stationen Trift-/ Frauenhofstraße (Linie 51) sowie Frauenhofstraße (Linie 15) erschlossen. Außer der Straßenbahnlinie 12 führt auch die Buslinie 78 über den Bahnhof Niederrad. Es ist richtig, dass der Hauptbahnhof Frankfurt von dort aus mit den S-Bahnlinien 7, 8 und 9 erreicht werden kann.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die weiteren genannten Haltestellen werden unter Punkt A 5 Verkehrsplanerische Aspekte ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

9. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"

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

FRA_009_B-01715

Dokument vom: 30.06.2017
Dokument-Nr.: S-04052

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wird auf die folgende Stellungnahme vom 22. April 2016 verwiesen:

„Das gesamte Areal der Galopprennbahn ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Grünfläche Sport dargestellt, die teilweise von einem regionalplanerischen Vorranggebiet Regionaler Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird. Während Teilbereiche des Bebauungsplanes mit der gegenwärtigen RegFNP-Darstellung einer Grünfläche Sport übereinstimmen, ist für Teilflächen, die als Sondergebiete und Parkflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der Teilbereich 2 der 9. RegFNP-Änderung beinhaltet die Änderung von Grünfläche - Sport in Grünfläche - Parkanlage. Der Änderungsbereich wird von dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert, die geplante Darstellung einer Parkfläche ist jedoch mit den Zielsetzungen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug vereinbar, so dass die Teilfläche 2 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann.

Der Teilbereich 1 beinhaltet die Änderung von Grünfläche Sport in Sonderbaufläche, geplant mit der Zweckbestimmung DFB-Akademie und in Sonderbaufläche - Hotel, Bestand. Die geplante, 1,1 ha große Sonderbaufläche - Hotel, Bestand liegt innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grünfläche, Sport und ist bereits bebaut. Dieser Bereich wird nicht von dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert, so dass hier die Zielsetzungen des Kapitels 3.4.1 gelten, wonach die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Der Änderungsbereich 1 für die Sonderbaufläche Hotel kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Diese Beurteilung trifft für den 5,5 ha großen Änderungsbereich des Sondergebietes - DFB- Akademie nur eingeschränkt zu. Während der Bereich der vorhandenen Baulichkeiten der Galopprennbahn und des Golfplatzes (Tribüne, Stallungen, Parkplätze, Restaurant etc.) entlang der Rennbahn-/Schwarzwaldstraße entsprechend der Sonderbaufläche Hotel zu beurteilen ist, ist von dem östlichen Bereich der Sonderbaufläche DFB-Akademie das im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Vorranggebiet Regionaler Grünzug in einer Größenordnung von 3,3 ha betroffen. Gegen die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben, zumal der Bereich durch die Einrichtungen der Galopprennbahn und des Golfplatzes in Teilbereichen bereits baulich geprägt ist. Bei der Änderungsplanung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme.

Unabhängig von ihrer Größe ist jedoch die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug zu kompensieren. Die 3,3 ha große Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug ist im gleichen Naturraum zu kompensieren und erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im weiteren Verfahren ist von Seiten der Stadt Frankfurt am Main ein Vorschlag für eine Fläche vorzulegen, die für eine Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug in Frage kommt. Diese Kompensationsfläche ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Text und Karte darzulegen.“

Stellungnahme aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege:**

Beide Änderungsflächen 1 und 2 überlagern das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“. Die für die Fläche 2 vorgesehene Nutzung „Grünfläche – Parkanlage“ ist mit den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) vereinbar, so dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die geplante Sonderbaufläche (Fläche 1) steht dagegen der Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen. Für den Bereich, der das Landschaftsschutzgebiet überlagert, wird die Aufhebung des Landschaftsschutzes vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt. Das Verfahren wird von Amts wegen eingeleitet.

Stellungnahme aus der Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt** Frankfurt zu **Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

Verweis auf die folgende Stellungnahme vom 22. April 2016:

„Der südliche Teil des Plangebietes (Fläche 1 „Sonderbaufläche - Hotel) liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Frankfurter Stadtwald ID 412-004 (StAnz. 18/1998 S. 1246). Bei den Teiländerungen des Flächennutzungsplanes sind die Ver- und Gebote aus der aufgeführten Trinkwasserschutzgebietsverordnungen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf das Wassereinspargebot (§ 36 Sparsamer Umgang mit Wasser, Hessisches Wassergesetz) sind die zwei auf dem Vorhabengelände befindlichen Brunnen weiterhin für Brauchwasserzwecke zu nutzen. In der Umweltprüfung sind die möglichen Auswirkungen der verschiedenen Maßnahmen auf die Belange des Grundwasserschutzes während der Bauphase und nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen (im Betriebszustand) darzustellen. Dabei sind die Ver- und Gebote des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.“

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Raumordnung und Landesplanung:

Die Hinweise, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann bzw. es sich bei der Teilfläche im Bereich des Vorranggebiet Regionaler Grünzug nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme handelt, entspricht den Aussagen unter Punkt A 4 der Begründung.

Bezüglich des Erfordernisses, die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im gleichen Naturraum auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren und diese Kompensationsfläche in der Begründung zum Bebauungsplan in Text und Karte aufzunehmen, wurde eine entsprechende Aussage in der Begründung unter Punkt A 4 ergänzt. Eine Kompensation ist gemäß Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016 im Bereich der Sport-Akademie an der Niederräder Landstraße vorgesehen.

Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Aussagen zum Landschaftsschutzgebiet werden unter Punkt B 2.2 dahingehend ergänzt, dass die Aufhebung des Landschaftsschutzes vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt wird. Gemäß Bebauungsplan-Entwurf Stand September 2016 ist eine GrünGürtel-Kompensation und Landschaftsschutzgebiets-Neuausweisung am Niederräder Mainufer vorgesehen.

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Auf das genannte Trinkwasserschutzgebiet und die einzuhaltenden Ver- und Gebote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 bis 2.3 hingewiesen. Gemäß Bebauungsplan-Entwurf liegen Brunnen südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und somit auch des Änderungsgebietes. Die Möglichkeit der Nutzung ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.

Mögliche Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Belange des Grundwasserschutzes während der Baumaßnahmen und im Betriebszustand können erst im Rahmen der konkreten Planung dargelegt werden, da genaue Lokalisation sowie Art und Umfang der Maßnahmen und ggf. während der Baumaßnahmen vorzusehende Sicherungsmaßnahmen erst dann festgelegt werden.

Unter Punkt B 2.3 wurden bereits Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung und Niederschlagswasserversickerung als Beitrag zur Grundwasserneubildung sowie zu Schutzmaßnahmen während der Bauphase ergänzt.