



EINGEGANGEN 28. Feb. 2022

61.21

RPDA 28.02.

Stu 28/02 miC

28.02.22

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main  
Stadtplanungsamt (Amt 61)  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.02/1-2022/1  
Dokument-Nr.: 2022/285578  
Ihr Zeichen: 61.21miC  
Ihre Nachricht vom: 24. Januar 2022  
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Zimmernummer: [REDACTED]  
Telefon/ Fax: 06151 [REDACTED] / +49 611 327642283  
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de  
Datum: 28. Februar 2022

**Bauleitplanung der Stadt Frankfurt am Main  
Bebauungsplanentwurf Nr. 908 - Südlich am Riedsteg - im ST Nieder-Erlenbach  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 24. Januar 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die Planungsfläche liegt überwiegend innerhalb einer Wohnbaufläche geplant. Diese Darstellung übernimmt im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für den Ballungsraum Frankfurt RheinMain gleichzeitig die Funktion eines „Vorranggebietes Siedlung Planung“.

Lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden überplant eine bislang dargestellte „Grünfläche - Friedhof“ die von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert wird. Gegen die Einbeziehung der nicht mehr benötigten Friedhofsreservefläche in die geplante Wohnbebauung bei Beibehaltung des bestehenden Friedhofsstandortes bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

### 1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Die geplante Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken wird daher begrüßt. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

### 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 20 m bedürfen einer Genehmigung.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Brunnen 45 bis 47 der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. in der Nähe des Plangebietes befinden (Brunnen 45 westlich in ca. 150m Entfernung und die Brunnen 45 bis 47 östlich in ca. 250m Entfernung). Diese sind in Betrieb und es besteht eine gültige Erlaubnis zur Grundwasserentnahme. Der Schutz der Brunnen ist insbesondere während der Baumaßnahme zu gewährleisten und es ist diesbezüglich eine Abstimmung mit der Hassia Mineralquellen GmbH & Co. herbeizuführen.

### **Abwasser, Gewässergüte**

Das Plangebiet wird nicht in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für den Stadtteil FFM-Nieder-Erlenbach berücksichtigt. Die SMUSI ist entsprechend fortzuschreiben und dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.3- (RPDA) vorzulegen.

Das Fließgewässer, in das das neue Baugebiet entwässert, befindet sich gemäß EU-WRRL in einem nicht guten Zustand. Stoffliche Einträge und über den natürlichen Abfluss hinausgehende hydraulische Belastungen sind möglichst zu vermeiden. Es sind daher in dem Baugebiet alle Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auszuschöpfen, um den Wasserkreislauf im Bereich der Bebauung den zuvor bestehenden, natürlichen Verhältnissen möglichst anzugleichen bzw. optimaler Weise zu erhalten.

Insofern ist das Niederschlagswasserkonzept grundsätzlich zu begrüßen.

Die Abflussspende von dem Baugebiet muss weitestgehend dem natürlichen Abfluss entsprechen, jedoch höchstens 10 l/s\*ha.

Um eine rechtliche Bindung zu entfalten, sind daher die so ermittelten Maßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sowie bereits Flächen für erforderliche Abwasseranlagen mit entsprechender Kennzeichnung im Bebauungsplan auszuweisen.

Hinweis:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis!

Aus Sicht des Dezernates **Oberflächengewässer** bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

### Nachsorgender Bodenschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält unter Pkt. 13.2.1 die Aussage, dass keine Hinweise auf Bodenkontaminationen, ehemalige Abfallablagerungsstätten oder verfüllte Gruben im Plangebiet vorliegen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen bzw. altlastenverdächtige Flächen (§2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 15.02.2022 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationen nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Ich weise darauf hin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

### Vorsorgender Bodenschutz

Bewertung des Umweltberichtes (als Bestandteil der landschaftsplanerischen Fachplanung) hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes:

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:

| Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes                 | Bewertung des Umweltberichtes  | Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf   |
|--|--|--|
| 1. Boden: Ziele  | Werden in Kap. 4 und 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.                 | Als wesentlich darzustellen sind in jedem Fall die in §1 BBodSchG (=> Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und §1 HAItBodSchG verankerten Ziele sowie der Erhalt, und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach §1 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BNatSchG. |
| 2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme               | Werden in Kap.13.2.1 „Boden“ des Umweltberichtes dargestellt.                          | Keine Anmerkungen  |
| 3. Bodenvorbelastungen                                       | Werden in Kap. 13.2.1 „Boden – Bestand und Bewertung“ des Umweltberichtes dargestellt. | Keine Anmerkungen  |
| 4. Boden: zusammenfassende Bewertung                         | Wird in Kap. 13.2.1 „Boden – Bestand und Bewertung“ des Umweltberichtes dargestellt.   | Keine Anmerkungen  |
| 5. Boden: Erheblichkeit                                      | fehlt  | Der Umweltbericht ist zu ergänzen  |
| 6. Boden: Auswirkungenprognose bei Nichtdurchführung Planung | fehlt  | Der Umweltbericht ist zu ergänzen  |
| 7. Boden: Auswirkungen-                                      | Wird in Kap. 13.2.1 „Boden - Prognose  | Keine Anmerkungen  |

| Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes      | Bewertung des Umweltberichtes   | Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf |
|---|---|--|
| prognose bei Durchführung Planung                 | über die Entwicklung des Umweltzustandes...“) des Umweltberichtes angesprochen.   |  |
| 8. Boden: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | Werden in Kap. 13.2.1 „Boden - Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich..“ des Umweltberichtes dargestellt. | Keine Anmerkungen                            |
| 9. Boden: Ausgleich                               | Werden in Kap. 13.2.1 und 13.8.3 des Umweltberichtes dargestellt  | Keine Anmerkungen                            |
| 10. Boden: Planungsalternativen                   | Wird unter Kap. 4 „Anlass, Erfordernis und Ziele“ der Begründung zum Bebauungsplan angesprochen   | Keine Anmerkungen                            |
| 11. Boden: Methoden Schwierigkeiten Lücken        | fehlt   | Der Umweltbericht ist zu ergänzen            |
| 12. Boden: Monitoring                             | Wird in Kap.13.11 „Maßnahmen zur Überwachung“ dargestellt.  | Keine Anmerkungen                            |
| 13. Boden: allg. Zusammenfassung                  | Wird in Kap. 13.12 „Zusammenfassung“ dargestellt.   | Keine Anmerkungen                            |

### Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Aufgrund der geplanten Abrissmaßnahmen bitte ich folgende **Hinweise** aufzunehmen:

1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite  Umwelt & Verbraucher  Abfall  Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

## **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Es ist beabsichtigt folgende Baumaßnahmen vorzunehmen:

Die Stadt Frankfurt am Main plant auf dem Gelände nordöstlich der Straße Alt-Erlenbach in Nieder-Erlenbach die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 908 „Südlich am Riedsteg“. Das Areal soll nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung genutzt werden. Ausnahmen stellen hierbei die geplante 2-Feld-Sporthalle sowie eine Kindertagesstätte dar.

Auf die geplanten Wohngebäude wirken Geräuschemissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen Alt-Erlenbach, Am Riedsteg sowie der etwas weiter entfernt verlaufenden Ortsumgehungsstraße (L3008) ein.

Des Weiteren wird es zu Einwirkungen durch Anlagengeräusche, hervorgerufen durch die Betriebe im südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet kommen. Hierbei sind maßgebliche Geräuschemissionen aus dem Betrieb der Firma Münch+Münch zu erwarten.

Ferner befindet sich östlich des Plangebietes der offen ausgeführte Schießstand des Schützenverein Nieder-Erlenbach.

Innerhalb des Plangebietes sind weiterhin maßgebliche Einwirkungen aus verschiedenen Sportanlagen zu erwarten (Skateanlage, Streetball-Feld, Sportplatz und 5 Tennisfelder).

In den letzten Jahren wurden 3 schalltechnische Untersuchungen von der Firma Krebs und Kiefer, Fritz AG (Az: 20178220-ASS-1 vom 23.01.2018, Az.: 20178101-ASS-1 vom 12.09.2017) sowie von der Fa. Fritz GmbH VBI (Bericht Nr.; 15279-ASS-1 vom 18.07.2016) angefertigt.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass für die konzipierte Wohnbebauung eine nicht unerhebliche Lärmvorbelastung, hervorgerufen durch die Gewerbebetriebe im direkt benachbarten Gewerbegebiet besteht. Es kommt zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit um bis zu 14 dB(A).

Da aktive Schutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand, im vorliegenden Fall nicht zielführend sind, sind dem Bebauungsplan Nr. 908 mehrere geeignete Festsetzungen zum planerischen Schallschutz aufzunehmen.

So sind z.B. Maßnahmen wie eine Riegelbebauung aufzunehmen. Grundrissorientierung an allen zu errichtenden Wohngebäuden in der Art, dass Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an der Nordostfassade dieser Gebäude anzuordnen wären, etc.

Diese neu geplanten Wohnhäuser müssen auf jeden Fall eine schallschützende städtebauliche Konzeption sowie evtl. ergänzenden Schallschutz erhalten.

Aus lärmschutztechnischer Sicht weise ich darauf hin, dass dadurch trotzdem eine hohe Wahrscheinlichkeit für Lärmbeschwerden der Anwohner aus dem neuen Wohngebiet besteht.

Auch für die bestehenden Gewerbebetriebe im benachbarten Gewerbegebiet müssen zukünftig evtl. konkrete Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden.

Wegen der geplanten Nachbarschaft von Allgemeiner Wohnbebauung und vorhandenem Gewerbegebiet ergibt sich ein Erfordernis von konkreten Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 908 um ein Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den Fassaden der Wohnhäuser zu verhindern.

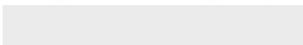
Aus diesen Gründen bestehen gegen die beabsichtigten Planungen aus hiesiger Sicht **immissionsschutzrechtliche Bedenken**.

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>