



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 02.02/5-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1576029**
Ihr Zeichen: hs
Ihre Nachricht vom: 13.10.2023
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: +49 (6151) / +49 (611)
E-Mail: j @rpda.hessen.de
Datum: 14.11.2023

Bauleitplanung der Stadt Frankfurt am Main
Bebauungsplanentwurf „Südlich der Mainzer Landstraße / Elektronstraße“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein ehemals gewerblich genutzter Standort hin zu einem Schulstandort mit ergänzender sozialer Infrastruktur entwickelt werden kann.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3,3 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

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

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche, Bestand“ welche aus regionalplanerischer Sicht gleichzeitig ein „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ darstellt.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 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:

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.

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.

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.

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

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. 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.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

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 (August 2023) heranzuziehen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 931 „Südlich der Mainzer Landstraße / Elektronstraße“ im Stadtteil Griesheim der Stadt Frankfurt keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Kommunales Abwasser

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine generellen Bedenken. Das Plangebiet wird vollständig in den aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnungen –SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlagen Frankfurt Niederrad/Griesheim und Frankfurt Sindlingen (jeweils ca. zur Hälfte) als Mischsystemfläche erfasst. Bisher war die Plangebietsfläche fast zu 100% wasserundurchlässig versiegelt, sodass die geplante neue Bebauung auf jeden Fall eine Verbesserung hinsichtlich des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser in die Kanalisation darstellt, da sich die Möglichkeiten des Rückhaltes und der Verwertung von Niederschlagswasser eröffnen.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan (maximal zulässige Einleitemenge von Niederschlagswasser in die Kanalisation von 10 l/s/ha) besteht seitens des RP Darmstadt bei der Erschließung von Baugebieten (im Trennsystem) mittlerweile die Forderung einer Drosselabflussspende $q_{Dr} = \text{ca. } 3 \text{ l/(s*ha}_{AE,k})$, wobei der Drosselabfluss Q_{Dr} auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche A_{Ek} zu beziehen ist und die Jährlichkeit $T=2a$ beträgt.

Dieser hessenweit abgestimmte Ansatz soll dem natürlichen Abfluss einer unbebauten Fläche entsprechen und sollte durch geeignete Rückhaltemaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend umgesetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.3 – abzustimmen.

Hinweise:

Prinzipiell soll gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wenn von dem in § 55 Abs. 2 WHG verankerten Grundsatz abgewichen werden soll, sind die Abweichungsgründe hinreichend nachprüfbar zu dokumentieren.

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz –HWG- von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, sollte durch Satzung geregelt werden, dass im Plangebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.

Das Niederschlagswasser soll auch zur Bewässerung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen) oder sonstigen Verwertung zurückgehalten werden, um den örtlichen Wasserhaushalt zu verbessern.

Auf die mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmte Muster-Zisternensatzung wird verwiesen, in der bei der Ausführung eines Bauvorhabens eine Verpflichtung zur Errichtung einer Niederschlagswassernutzungsanlage festgeschrieben werden kann (§ 4 der Muster-Zisternensatzung).

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine derartige Satzung beschlossen ist,

sollte diese bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Muster-Zisternensatzung: <https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-08/musterzisternensatzung.pdf>

Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes umfassen den nach- und vorsorgenden Bodenschutz und den Detaillierungsgrad eines Umweltberichtes gemäß Umweltprüfung.

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes enthalten die zutreffenden Sachverhaltsbeschreibungen einer großflächigen gewerblichen Vornutzung über 71 Jahre durch KFZ-Gewerbe mit Tank- und Wartungs- Werkstattdiensten. Hierzu enthalten die Kap. 2 und Kap. 9 Ausführungen zum Stand der Altlastenbearbeitung, dass hinsichtlich des Altstandortes eh. Fa. FIAT verschiedene Umweltuntersuchungen auch für den Boden und das Grundwasser erstellt und dem RPDA IV/F 41.5 vorgelegt wurden und ein Sanierungskonzept für diverse Teilbereiche im Zusammenhang mit der vor-maligen Nutzung als KFZ-Werkstatt und -Lager mit den einschlägigen Belastungen mit Kraftstoff-, Schmierstoff- und Reinigungsmitteln erstellt wird. Der Abbruch der Bestandsgebäude und befestigten Flächen wurde bereits weitgehend abgeschlossen und eine Sanierung der Restkontaminationen wird sich anschließen. Zusammenfassend ist die vollständige Dekontamination des Geländes vorgesehen.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Nachforschungspflichten verweisen, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

Der entsprechende Altstandort ist in der Altflächendatei unter Schlüssel-Nr. 412 000 180 verzeichnet und in IV/F/41.5 wird eine Bodenschutzakte geführt und bearbeitet.

b. Vorsorgender Bodenschutz

In dem vorgelegten Bericht des Bebauungsplanes finden sich in Kap. 2 Aussagen über die bisherige KFZ-Nutzung des Geländes und in Kap. 3 zur geplanten Nutzung Schule und KITA mit Grünflächen und somit ein erhöhter Durchgrünungsgrad. Daraus ergibt sich eine planerisch bedingte Verbesserung der Bodenfunktionen. Deziert werden aber keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz gemacht. Die Ausführungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes sind daher im Rahmen der Umweltprüfung weiter zu vertiefen.

Ich weise darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen.

Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, hinweisen.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ableiten, von denen in diesem Fall insbesondere die folgenden Bausteine zu prüfen und zu beschreiben sind:

- 1) Bodenbeschreibung,
- 2) Boden/Ziele,
- 3) Bodenfunktionen,
- 4) Bodenvorbelastungen,
- 5) Zusammenfassende Bodenbewertung und
- 6) Boden/Erheblichkeit.

Die weiteren Punkte sind hier nicht unbedingt relevant und sind nur kurz anzusprechen:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungen-prognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungen-prognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungs-alternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächen-daten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt ([https:// umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/ bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf)).

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar. Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

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

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Das Plangebiet wird vor allem von den Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs auf der Mainzer Landstraße im Norden und der Elektronstraße im Westen beaufschlagt. Über die Mainzer Landstraße werden große Anteile des innerstädtischen Kraftfahrzeuge- und Straßenbahnverkehrs abgewickelt. Dementsprechend hoch sind die Verkehrslärmeinwirkungen im unmittelbaren Umfeld dieser Straße. Auch die Elektronstraße ist stark frequentiert.

Andere Lärmquellen, wie zum Beispiel gewerbliche Anlagen oder Sportstätten, die auf das Plangebiet signifikant einwirken könnten, existieren nicht.

Entsprechend der dargestellten Lärmsituation empfiehlt sich für die anvisierte Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf als Schul- und Kitastandort in jedem Fall eine abschirmende Bebauungsstruktur gegenüber den oben genannten Hauptlärmquellen. Dabei sollten die Aufenthaltsflächen im Freien (Schulhöfe, Spielplätze) nach Möglichkeit im vom Lärm abgeschirmten Innenbereich angeordnet werden. Hier sollte in Anlehnung an den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete ein Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags angestrebt werden, um angemessene Aufenthaltsqualitäten für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer zu gewährleisten. Zum Schutz der geplanten Schulen und der Kita vor den Lärmeinträgen werden ebenfalls bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen erforderlich. Im Vordergrund steht dabei der Schutz der Unterrichtsräume. In diesen Räumen muss der Innengeräuschpegel ausreichend niedrig sein, damit der Unterricht störungsfrei durchgeführt werden kann. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der einschlägigen DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sowie ggf. weiterer Regelwerke zu ermitteln. Dem Aspekt einer (möglichst natürlichen) Raumbelüftung über geöffnete Fenster kann in Unterrichtsräumen und auch den Gruppenräumen einer Kita auf andere Art und Weise als in Wohnungen begegnet werden.

Eventuell bedarf es hierzu einer ergänzenden Regelung im Bebauungsplan.

Daher bestehen aus **immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken** gegen das geplante Vorhaben.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt,

Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

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-).

C. Hinweise

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: kmrd@rpda.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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)