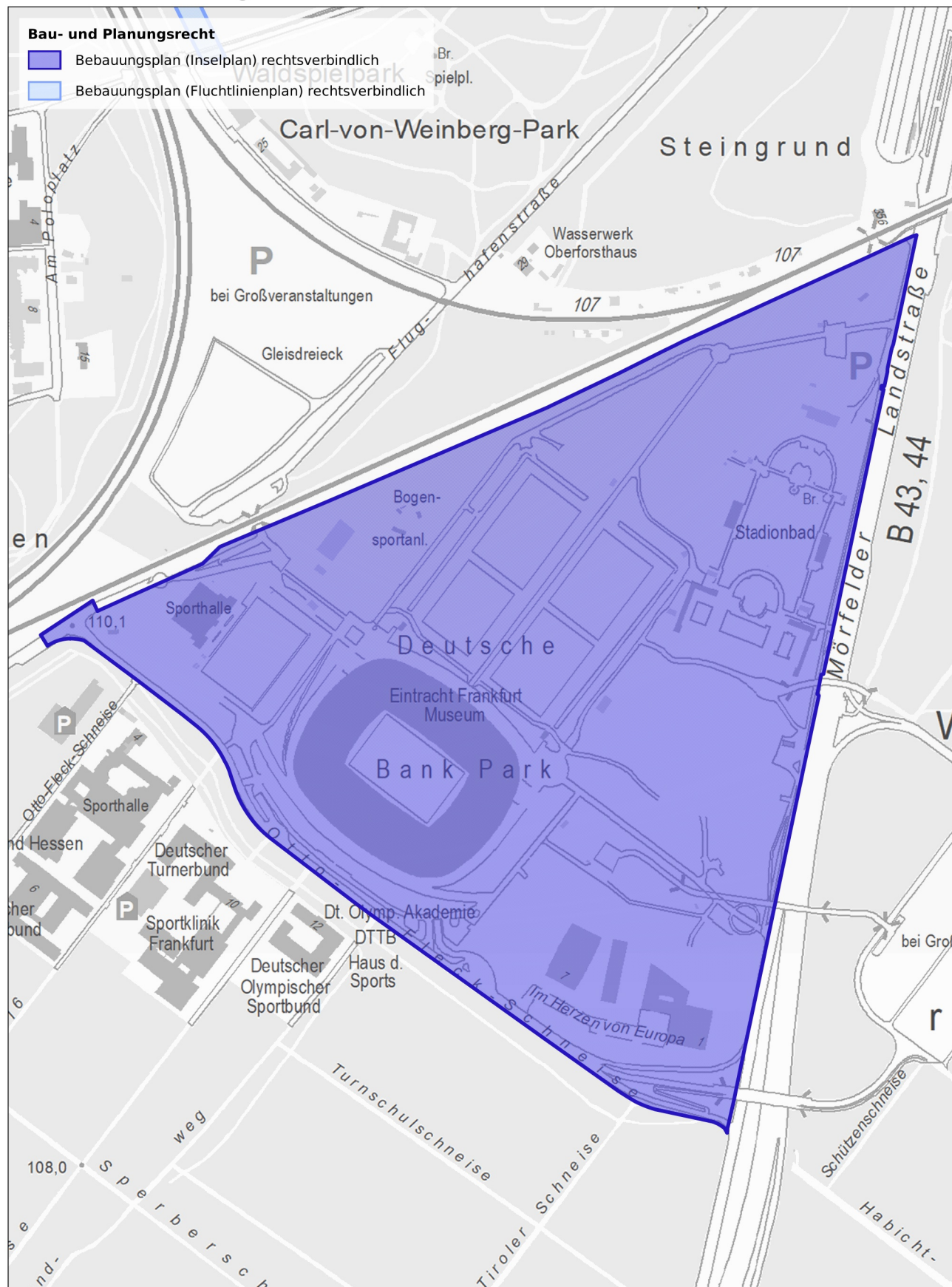


Auszug aus dem Auskunftssystem des Stadtplanungsamtes

Maßstab: 1:6.000

Zu beachten sind die Hinweise unter <http://www.planas.frankfurt.de/assets/nutzungsbedingungen.html>

Bau- und Planungsrecht



Bitte beachten Sie, dass im Regelfall bei Bebauungsplänen neben den zeichnerischen Festsetzungen auch textliche Festsetzungen gelten.

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 846 - Sportpark Waldstadion -



Übersicht (ohne Maßstab)

1	Geltungsbereich	4
2	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele und Zweck der Planung	5
3	Rechtliche Situation und kommunale Vorgaben	5
3.1	Regionalplan Südhessen 2000	5
3.2	Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung	6
3.3	Verordnungen	7
3.4	Planfeststellungen und zusätzliche Genehmigungsverfahren	8
3.5	Denkmalschutz	8
3.6	Flugsicherung	8
4	Planungskonzeption	8
5	Verkehr	9
5.1	Verkehrsaufkommen	10
5.2	Verkehrerschließung	11
6	Lärm	13
7	Ver- und Entsorgung	15
8	Städtebauliche Festsetzungen mit wesentlicher Bedeutung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
8.4	Flächen für Stellplätze	18
8.5	Verkehrsflächen	19
8.6	Öffentliche Grünflächen	19
8.7	Landschaftspflegerische Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet	20
8.8	Landschaftsplanerische Festsetzungen für die Öffentliche Grünfläche – Sportpark	20
8.9	Landschaftsplanerische Festsetzungen für das Sondergebiet SO Sportpark	20
8.10	Versorgungsleitungen	21
8.11	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	21

9	Städtebauliche Festsetzungen mit wesentlicher Bedeutung nach dem Landesrecht (Hessisches Wassergesetz)	21
9.1	Behandlung von Niederschlagswasser	21
10	Natur und Landschaft	21
10.1	Landschaftpflegerische Ziele für das Plangebiet	21
10.2	Bestandsbewertung des Landschaftsraumes	23
10.3	Feststellung der zu erwartenden Eingriffe.....	23
10.4	Minimierung der Eingriffe im Plangebiet	23
10.5	Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet	23
10.6	Ausgleich der Eingriffe außerhalb des Plangebiets	23
10.7	Ausgleichsbilanzierung	25
11	Forst	25
12	Umweltbericht (§ 2a BauGB)	26
12.1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	26
12.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	27
12.3	Zu erwartende Umweltauswirkungen.....	41
12.4	Umweltschutzmaßnahmen.....	47
12.5	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	49
12.6	Zusammenfassung	50
13	Planvollzug	51
14	Verzeichnis der Gutachten	51
15	Anhang.....	52
15.1	Anhang 1: Pflanzliste	52
15.2	Anhang 2: Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 846.....	53

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 846 „Sportpark Waldstadion“ liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main. Es befindet sich ca. 6 km südlich der Frankfurter Innenstadt und direkt nördlich der BAB A 3 Anschlussstelle Frankfurt Süd. Der Geltungsbereich umfasst rund 43 ha. Er wird begrenzt

- im **Nordwesten** durch die Gleistrasse der ICE-Strecke Frankfurt-Mannheim,
- im **Osten** durch die Bundesstraße B 43/44 (Mörfelder Landstraße) sowie
- im **Südwesten** durch die Otto-Fleck-Schneise.

2 Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Anlass der Planung

Der Bereich des Waldstadions (Stadiondreieck) wurde in den Jahren 1924 bis 1926 zu einem „Zentral-Sportpark“ entwickelt, der mit Sportanlagen wie Fußballstadion (Hauptkampfbahn), Radstadion, Wintersporthalle, mit Theater, Waldbühne, Restaurationen etc. ein vielfältiges Nutzungsangebot umfasste. Das genehmigte und ausgeübte Nutzungsangebot umfasst ebenso Sportveranstaltungen wie auch Theater- und Konzertaufführungen aller Art unter freiem Himmel, Großveranstaltungen auf den Vorfeldern und im Fußballstadion. Im Bereich des Stadiondreiecks stehen nunmehr große Veränderungen an, die teilweise mit dem Umbau des Fußballstadions schon begonnen haben. Der Umbau erfolgt im Hinblick auf die Fußballweltmeisterschaft 2006, bei der Frankfurt neben elf weiteren deutschen Städten als Austragungsort feststeht. In diesem Zusammenhang sind auch Ausbaumaßnahmen für die verkehrliche Infrastruktur (Zufahrten, Parkplätze) erforderlich.

Daneben stehen Überlegungen, eine Mehrzweckhalle mit ca. 14.500 Zuschauerplätzen sowie ein Sporthotel auf dem Areal zu bauen. Das Stadiondreieck soll im Zuge dieser Veränderungen die ursprüngliche Konzeption der Nutzungsvielfalt bewahren und sich zu einem Bereich für unterschiedliche sportliche, kulturelle und gesellschaftliche Ereignisse im Bereich Sport, Freizeit und Erholung fortentwickeln. Dabei muss es gleichzeitig den heutigen Anforderungen angepasst werden und einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.

Der Veranstaltungsort Stadiondreieck mit dem Fußballstadion, der Tennisanlage und ehemals der Radrennbahn bzw. Eisbahn sowie dem Stadionbad und den weiteren sportlichen Einrichtungen dient seit Jahrzehnten der Bevölkerung von Frankfurt und der Region als Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich. Gleichzeitig steht es als Veranstaltungsort in überregionaler sowie internationaler Konkurrenz mit den weiteren deutschen und europäischen Metropolen.

Neben dem Frankfurter Autobahnkreuz gelegen, in nächster Nähe zum Flughafen, mit eigenem Eisenbahn-Bahnhof und einer 10-gleisigen Straßenbahnhalttestelle verfügt das Plangebiet über einen bundesweit einmaligen Standortvorteil. Um diesem Standortvorteil gegenüber bundesweit konkurrierenden Einrichtungen in vollem Umfang gerecht zu werden,

ist es notwendig, die Anforderungen, die an einen Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich dieser Dimension gestellt werden, zeitgemäß zu erfüllen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete und zukunftsorientierte Entwicklung im Stadiondreieck geschaffen. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung im Stadiondreieck unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Einrichtungen ermöglichen. Dabei ist das historische Erbe der gestalteten Parklandschaft zu bewahren.

Das Stadiondreieck gehört derzeit planungsrechtlich zum Außenbereich. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße städtebauliche Fortentwicklung des Areals zu schaffen.

2.2 Ziele und Zweck der Planung

Die wesentliche Zielsetzung der Planung ist, wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben:

- die Fortentwicklung der sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen;
- die Ansiedelung weiterer sportbezogener Nutzungen.

Im Stadiondreieck soll es zu einer Konzentration der Sportnutzungen sowie der zu- und untergeordneten sportbezogenen Nutzungen kommen. Dies trägt dazu bei, dass die vorhandene Infrastruktur (MIV- und ÖV-Erschließung sowie Parken) aber auch die weiteren Einrichtungen von Gastronomie sowie das Stadionbad besser ausgelastet werden können.

Durch eine Vielzahl von neuen sportbezogenen Nutzungen soll der Standort an Attraktivität gewinnen. Damit soll eine Steigerung des Bekanntheitsgrades einhergehen.

Die Gesamtheit der Maßnahmen trägt dazu bei, dass der Standort Stadiondreieck eine qualitative Verbesserung der Nutzungssituation erhält. Durch diese veränderten Rahmenbedingungen verbessert sich die wirtschaftliche Situation für die Einrichtungen im Stadiondreieck.

Neben diesen ökonomisch orientierten Zielsetzungen soll das Stadiondreieck seinen parkartigen Charakter behalten. Es soll weiterhin zur Sport-, Kultur-, Freizeit- und Erholungsnutzung dienen.

3 Rechtliche Situation und kommunale Vorgaben

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Vorgaben der Regionalen Raumordnung

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2000, der am 23. August 2004 von der Landesregierung erneut genehmigt und im Hessischen Staatsanzeiger 37/2004 bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten ist.

Im Regionalplan Südhessen 2000 – Teilkarte 1 (M.: 1 - 100.000) werden folgende Ausweisungen für das Plangebiet getroffen.

Siedlungsstruktur

- das gesamte Plangebiet liegt im „Siedlungsbeschränkungsbereich“

Natur und Landschaft

- das gesamte Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug, die zentralen Flächen im Stadiondreieck sind von dieser Ausweisung ausgenommen

Wasserschutz und Wasserversorgung

- das gesamte Plangebiet liegt im ausgewiesenen „Bereich für die Grundwassersicherung“

Land- und Forstwirtschaft

- das Stadiondreieck ist als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt

Bahnverkehr

- nördlich des Stadiondreiecks befindet sich eine „Hauptverkehrsstrecke“ Bahnverkehr
- entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Trasse der Regionaltangente West (RTW) enthalten

Straßenverkehr

- die Mörfelder Landstraße (B 43/44), östlich angrenzend an das Stadiondreieck, ist als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung

3.2.1 Flächennutzungsplanung

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt/Main gilt der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet des früheren Umlandverbandes Frankfurt. Rechtsnachfolger des Umlandverbands Frankfurt wurde am 01. April 2001 der „Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“. Der Flächennutzungsplan (FNP) in der am 31. März 1987 genehmigten Fassung stellt die Grundlage für die im planungsrechtlichen Verfahren erforderliche Prüfung des Entwicklungsgebots (BauGB § 8 Abs. 2) dar.

Das Plangebiet ist überwiegend als **"Grünflächen"** mit der Zweckbestimmung **"Sportanlagen (ohne Hallenbauten)"** bzw. **"Freibäder, Badeplätze (mit Liegewiese)"** dargestellt. Die vorhandenen Gebäude (Wintersporthalle, Tennishalle) bzw. der Bereich der ehemals geplanten Leichtathletikhalle sind als **"Sondergebiet"** mit der Zweckbestimmung **"Sport und Erholung"** ausgewiesen.

Das Plangebiet wird im Osten von Verkehrsflächen des überörtlichen Straßennetzes (Mörfelder Landstraße B43/44) begrenzt. Ebenfalls im Osten entlang der Mörfelder Landstraße ist die Verlängerung der U- bzw. Stadtbahn mit Halt im Bereich vor dem ehemaligen Radstadion dargestellt. Im Nordwesten grenzen die Verkehrsflächen der Bahn an das Stadiondreieck.

Das Plangebiet liegt in den Grenzen des Lärmschutzbereichs Flughafen Frankfurt zwischen den Isophonen 62 dB (A) und 65 dB (A).

Entlang der Grenzen des Stadiondreiecks verlaufen, nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, parallel zu den Verkehrsflächen zahlreiche unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:

- In der Mörfelder Landstraße je eine Hauptwasser- und -abwasserleitung
- in der Flughafenstraße zwei Hauptwasserleitungen,
- in der Otto-Fleck-Schneise je eine Hauptwasser- und -abwasserleitung.

An der Wintersporthalle endet eine von Norden kommende Hauptgasleitung.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in seinem Schreiben vom 08.12.2004 mitgeteilt, dass er ein FNP-Änderungsverfahren einzuleiten beabsichtigt. Im Hinblick auf den für den Regionalen Flächennutzungsplan zukünftig gültigen Maßstab von 1 : 50.000 soll bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes das gesamte Stadiondreieck als „Sondergebiet - Sport und Erholung“ dargestellt werden. Das Verfahren wurde inzwischen eingeleitet.

3.2.2 Landschaftsplanung

Für die Stadt Frankfurt am Main liegt der Landschaftsplan gemäß § 4 HENatG auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes (1:10.000) vor. Er wurde durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt erstellt und gemäß Beschluss der Gemeindekammer vom 13.12.2000 durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid VI 53.3-P UVF vom 04.07.2001 genehmigt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen bzw. Freibad" dargestellt.

Westlich und östlich des Fußballstadions sind im Bereich der Wintersporthalle und der Tennis Halle zwei kleine "Sonderbauflächen Sport" enthalten.

3.3 Verordnungen

Landschaftsschutzgebiet

Mit der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main" vom 8. März 2005 wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen (s. Staatsanzeiger für das Land Hessen StAnz. 14/2005 S. 1272 vom 4. April 2005).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist von den Festlegungen der Rechtsverordnung vom 17. November 1997 zum Wasserschutzgebiet Wassergewinnungsanlagen Pumpwerk „Hinkelstein“, Pumpwerk „Schwanheim“, Pumpwerk „Goldstein“, Pumpwerk „Oberforsthaus“ und Pumpwerk „Staustufe Griesheim“ betroffen.

Die Wasserschutzgebietszone II reicht dabei in den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinein. Der restliche Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIA.

Bannwald

Das Plangebiet ist von Bannwaldflächen umgeben, liegt selbst jedoch nicht im Bannwald.

3.4 Planfeststellungen und zusätzliche Genehmigungsverfahren

Ausbau Mörfelder Landstraße

Im Zuge des Ausbaus der Mörfelder Landstraße wurde eine Überführung der B 43/44 in Verlängerung der Otto-Fleck-Schneise zur Sicherstellung der Erschließung der Sportverbände planfestgestellt. Die Überführung der Mörfelder Landstraße ist bereits realisiert.

Neubau Bahnunterquerung / Rückbau plangleicher Bahnübergang Flughafenstraße

Für die Bahnunterquerung ist das Plangenehmigungsverfahren nach § 18 (2) Allgemeines Eisenbahngesetz durchgeführt.

3.5 Denkmalschutz

Der Bereich des Stadionbads steht als geschütztes Gesamtensemble, bestehend aus einzelnen Kulturdenkmälern und der Grünanlage mit Wasserflächen, unter Denkmalschutz.

Unter dem heutigen Fußballstadion ist ein Hügelgrab nachgewiesen. Nach Auskunft der Bodendenkmalpflege ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet weitere Grabstätten vorhanden sind. In diesem Falle ist das Denkmalamt (Abteilung Bodendenkmale) zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3.6 Flugsicherung

Die Begrenzung des „Bauschutzbereichs Flughafen Frankfurt“ verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet.

4 Planungskonzeption

Die erste bauliche Flächeninanspruchnahme im Stadiondreieck erfolgte aufgrund einer Planung von Gartenbaudirektor Bromme mit der Umsetzung in den Jahren 1922/25. Bereits zu diesem Zeitpunkt entstanden Fußballstadion (Hauptkampfbahn), Theatereinrichtungen, Festwiese, Radsportanlage, Stadionbad sowie die Wintersporthalle mit Rasenplatz. Die Tennisanlage wurde später erbaut und 1991 erweitert und modernisiert. Seit den Tagen der ers-

ten Nutzung im Stadiondreieck kam es immer wieder zu Modernisierungen und Umbauten an den bestehenden Anlagen.

Die städtebauliche/landschaftsplanerische Planungskonzeption, als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans, orientiert sich an dieser historischen Situation und zielt überwiegend auf eine Sicherung der Bestandsflächen ab. Anhand der festgesetzten Sondergebiete „Sportpark“ lassen sich die bisherigen Nutzungen im Stadiondreieck deutlich ablesen.

Entlang der Mörfelder Landstraße befindet sich die Kette der Sondergebiete G 1 – G 3. Diese Baugebiete werden von den umgebenden Grünstrukturen in das parkartige Gesamtgefüge eingebunden. Konzeptionell sind diese Baugebiete als individuelle Einzelflächen erkennbar.

Das flächenmäßig größte Sondergebiet G 4 befindet sich am Südwestrand des Geltungsbereichs, es schließt direkt an die Otto-Fleck-Schneise an. Dieses Baugebiet deckt die Nutzung mit der größten Besucherkapazität (bis zu 65.000 Zuschauer/-innen) ab und ist somit der größten Nutzungsintensivität ausgesetzt. Hier befindet sich das Fußballstadion (Hauptkampfbahn).

Die Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgt lediglich im Rahmen von Arrondierungen der bestehenden überbauten Bereiche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Stadiondreieck orientiert sich im Bereich der Sondergebiete G 4 und G 5 an der Höhe des Fußballstadions und erlaubt somit eine Bauhöhe von maximal 40,0 m. Die restlichen Sondergebiete mit Ausnahme von G 6 erlauben eine maximale Bauhöhe von 26,5 m. Dies entspricht der Wuchshöhe des vorhandenen Baumbestandes, so dass sich die künftigen Neubauvorhaben vom Erscheinungsbild her harmonisch in die umgebende Grünsubstanz einbinden lassen. Das Sondergebiet G 6 soll als Ersatzfläche für die im Zuge der Mehrzweckhalle entfallende Wintersporthalle einschließlich des vorgelagerten Übungsplatzes dienen. Es wird mit einer maximalen Bauhöhe von 10,0 m festgesetzt, damit hier entweder eine neue Trainingshalle oder ein überdachtes Übungsfeld entstehen kann.

Die landschaftsplanerische Gesamtkonzeption zeichnet sich durch einen weitgehenden Erhalt des Grünbestandes aus. Darüber hinaus werden die bestehenden Nutzungen in den Freiflächen aufgenommen. Durch das Zusammenspiel der Ausweisungen der Baugebiete und der Grünflächen wird die historische Bedeutung der Parklandschaft im Stadiondreieck gewürdigt und mit einzelnen baulichen Solitären zu einem „Sportpark“ weiterentwickelt.

5 Verkehr

Um die sich aus der Neuentwicklung des Plangebietes ergebenden Auswirkungen des Verkehrs zu ermitteln, wurde im Jahr 2003 das Fachgutachten „Verkehrsuntersuchung B-Plan „Stadiondreieck“ Frankfurt am Main“ erstellt, das auf den Ergebnissen eines früheren Gutachtens mit dem Titel „Verkehrsuntersuchung Waldstadion Frankfurt am Main, 2001“ aufbaut. Es dient gleichzeitig auch als Grundlage für die schalltechnischen und die landschaftsplanerisch-ökologischen Untersuchungen.

Daraus abgeleitet ergeben sich für die Untersuchungsbereiche Verkehrsaufkommen und Verkehrserschließung folgende Schlussfolgerungen:

5.1 Verkehrsaufkommen

Durch die Entwicklung des Stadiondreiecks wird sowohl im Plangebiet als auch in den Anschlussbereichen zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Allgemeine Gebietsnutzung

Für die Regelnutzungen (d.h. Gebietsnutzung ohne Veranstaltungen im Fußballstadion und die durch den Bebauungsplan ermöglichte künftige Mehrzweckhalle im Sondergebiet G 5) wird das Kfz-Verkehrsaufkommen im Bereich des Stadiondreiecks künftig auf ca. 7.200 Kfz-Fahrten pro Tag (Ziel- und Quellverkehr zusammen) prognostiziert. Davon sind ca. 5.300 Kfz-Fahrten Neuverkehr. Aufgrund der Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen ist das Kfz-Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden vergleichsweise gering. Während der vor-mittäglichen Spitzenstunde werden im Zielverkehr ca. 250 Kfz-Fahrten und im Quellverkehr ca. 150 Kfz-Fahrten erwartet. Die Anzahl der Kfz-Fahrten während der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt ca. 450 im Zielverkehr und ca. 400 im Quellverkehr.

Die Zusatzbelastung durch die allgemeinen Nutzungen im Plangebiet belaufen sich an den meisten Querschnitten auf 10%. Lediglich in den Straßen mit einer geringen Grundbelastung wie der Flughafenstraße (südlich der Einmündung „Waldfriedstraße“) oder der Otto-Fleck-Schneise (westlich der Mörfelder Landstraße) sind durch die neuen Nutzungen stärkere prozentuale Zuwächse der Verkehrsbelastung zu verzeichnen.

Veranstaltungen im Fußballstadion und der Mehrzweckhalle

Bei Veranstaltungen im neu umgebauten Fußballstadion (max. 52.000 Besucher/-innen) kann laut Gutachten von einem vergleichsweise hohen ÖPNV-Anteil (40%) sowie einem hohen Anteil an Anreisenden mit Reisebussen (12%) ausgegangen werden. Aufgrund des großen Einzugsbereichs ist bei den Veranstaltungen mit einem nur geringen Anteil an Anreisenden zu Fuß (1,0%) bzw. mit dem Fahrrad (1,5%) zu rechnen.

Bei einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 2,6 Personen pro Pkw sind insgesamt 9.000 Pkw zu verzeichnen. Legt man eine durchschnittliche Besetzung der Reisebusse von 45 Personen zu Grunde, ist von 139 Reisebussen auszugehen.

Hinsichtlich der zeitlichen Verteilung wird der Anteil der Spitzenstunde im Zielverkehr auf 45% (1-2 Stunden vor Veranstaltungsbeginn) und im Quellverkehr auf 55% (1-2 Stunden nach Veranstaltungsende) veranschlagt.

Bei Veranstaltungen in der durch den Bebauungsplan künftig möglichen Mehrzweckhalle (max. 14.500 Zuschauer/-innen) ist von einem vergleichsweise hohen IV-Anteil (60%) auszugehen. Dies liegt u.a. darin begründet, dass die Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle voraussichtlich überwiegend abends stattfinden. Der Anteil an Fußgänger/-innen (2,0%) und Radfahrer/-innen (2,5%) ist aufgrund des kleineren Einzugsbereichs höher als bei Großveranstaltungen im Fußballstadion. Allerdings wirkt sich ein spätes Veranstaltungsende wiederum dämpfend auf die Anteile dieser Gruppen aus. Angesichts des kleineren Einzugsbereichs ist der Anteil der Anreisenden mit Reisebussen vergleichsweise gering.

Hinsichtlich der zeitlichen Verteilung wird von einem Anteil in der Spitzenstunde im Zielverkehr sowie im Quellverkehr von jeweils 60% ausgegangen (jeweils in der Stunde unmittelbar vor bzw. nach Veranstaltungsbeginn und -ende).

Der Betrachtung hinsichtlich der Belastung durch Veranstaltungen liegt ein Szenario von 25 sportlichen Ereignissen mit durchschnittlich 30.000 Besucher/-innen und 3-5 Großereignis-

sen (mit maximal 64.000 Besucher/-innen) pro Jahr im Fußballstadion zu Grunde. Für die Mehrzweckhalle wird von 160 Veranstaltungen pro Jahr ausgegangen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass selbst bei zeitgleichen Veranstaltungen im Fußballstadion (max. 52.000 Besucher/-innen) und in der künftigen Mehrzweckhalle (max. 14.500 Besucher/-innen) die bisher genehmigte Zahl von 65.000 Zuschauer/-innen für das alte Fußballstadion (Hauptkampfbahn) nur dann minimal überschritten würde, wenn beide Veranstaltungen gleichzeitig ausverkauft wären. Lediglich im Sonderfall mit spezieller Nutzung des Stadioninnenraumes, z.B. bei Konzerten und Open Air-Veranstaltungen muss im Rahmen der dafür notwendigen Genehmigungen auf nachgeordneter Ebene geklärt werden, in wie weit Parallelveranstaltungen möglich sind.

Der Bebauungsplan erhöht durch seine Festsetzungen das schon vorhandene Verkehrsaufkommen nicht in nennenswertem Umfang.

5.2 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet wird wie bisher über die Mörfelder Landstraße und die Otto-Fleck-Schneise an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Anbindung Otto-Fleck-Schneise ist zukünftig auch der Waldparkplatz erreichbar. Die Verbindung von der Otto-Fleck-Schneise zur Flughafenstraße wird künftig durch den Wegfall des schienengleichen Bahnübergangs für den Normalverkehr nicht mehr zur Verfügung stehen. Sie wird durch eine Unterführung ersetzt, die nur für bestimmte Verkehre (z.B. Fußgänger/-innen, Radfahrer/-innen, Rettungsfahrzeuge, u.a.) genutzt werden soll.

Durch die Regelnutzungen im Plangebiet erfahren vor allem die Mörfelder Landstraße sowie der Oberforsthauskreisel eine zusätzliche Verkehrsbelastung. Dabei resultiert die Zusatzbelastung des Oberforsthauskreisels vor allem aus den Richtungsanschlüssen an die Mörfelder Landstraße und den damit verbundenen Umwegfahrten. Eine veränderte Anbindung an die Mörfelder Landstraße ist jedoch aus verkehrstechnischen Gründen bzw. Umweltgesichtspunkten (keine zusätzlichen Straßen zwischen den einzelnen Sondergebieten) nicht möglich.

Am Oberforsthauskreisel ist während der Spitzenstunden auch bei der Gesamtbelastung des Prognosejahres 2015 noch die Leistungsfähigkeit gegeben.

Die Anschlussstelle „Frankfurt-Süd“ weist bereits bei der bestehenden Verkehrsbelastung während der Spitzenstunden im südlichen Kreisel Engpässe hinsichtlich der Leistungsfähigkeit auf. Die Zusatzbelastung durch die geplanten zusätzlichen Nutzungen im Plangebiet ist am südlichen Kreisel jedoch marginal (ca. 3% der Grundbelastung), so dass hier keine merkliche Verschlechterung der Verkehrsqualität zu verzeichnen ist.

Bei sämtlichen bestehenden bzw. geplanten Anbindungen an die Mörfelder Landstraße ist die Leistungsfähigkeit ebenfalls gegeben. Das gilt auch, wenn alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets hergestellt werden.

Die Zusatzbelastungen bei Veranstaltungen im Fußballstadion bewegen sich im Bereich der bereits heute vorhandenen Belastungen bei Großveranstaltungen. In der Mörfelder Landstraße und am Oberforsthauskreisel liegen die Belastungen aufgrund der neuen Anbindung des Waldparkplatzes z.T. unter den bestehenden Werten.

Die umfangreichsten Verkehrsbelastungen treten sowohl bei Anfahrt als auch bei Abfahrt im Bereich des Oberforsthauskreisels und der Anschlussstelle „Frankfurt-Süd“ auf. Allerdings kann für Großveranstaltungen im Fußballstadion unterstellt werden, dass in der Regel An- und Abfahrt außerhalb der Spitzenstunden stattfinden und daher nur eine vergleichsweise geringe Grundbelastung gegeben ist. Hinzu kommt, dass die Belastungsspitze bei der Zufahrt eine vergleichsweise geringe Ausprägung hat.

Eine deutlichere Ausprägung besitzt dagegen die Belastungsspitze bei Abfahrt nach Veranstaltungsende. Dabei treten häufiger kurzzeitige Verkehrsbeeinträchtigungen im Bereich der Anbindungen der Großparkplätze auf. Aufgrund der Seltenheit von Großveranstaltungen, bei denen auch zusätzlich das gesamte Parkplatzangebot im Umfeld des Plangebiets genutzt wird, sind diese jedoch akzeptabel, zumal gravierende Verschlechterungen der Verkehrsqualität auf der Autobahn ausgeschlossen werden können.

Bei Veranstaltungen in der künftigen Mehrzweckhalle entstehen durch den Anfahrtsverkehr stärkere Verkehrsbelastungen im Bereich Oberforsthauskreisel (stadtauswärts) und der Mörfelder Landstraße bis Anbindung Otto-Fleck-Schneise (stadtauswärts). Die Mörfelder Landstraße gelangt nördlich der Anbindung „Otto-Fleck-Schneise“ in den Bereich ihrer Leistungsfähigkeitsgrenze, wenn der Veranstaltungsbeginn nahe an der nachmittäglichen Spitzenstunde liegt.

Beim Abfahrtsverkehr treten die höchsten Belastungen im Bereich der Anschlussstelle „Frankfurt-Süd“ (nördlicher und südlicher Kreisel) und den Anbindungsbereichen zwischen Waldparkplatz und Mörfelder Landstraße sowie Mörfelder Landstraße und Oberforsthauskreisel auf. Die Abfahrt vom Waldparkplatz muss zusätzlich zur geplanten Anbindung an die Mörfelder Landstraße auch über die südliche Otto-Fleck-Schneise zum nördlichen Kreisel der Anschlussstelle „Frankfurt-Süd“ erfolgen, um eine Überlastung der nördlichen Anbindung zu vermeiden.

Beeinträchtigungen im Hauptstraßennetz im Bereich des Plangebiets sind nur zu erwarten bei Veranstaltungen mit einem hohen Besucheraufkommen, deren Veranstaltungsende nahe an der nachmittäglichen Spitzenstunde liegt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Konstellation selten eintritt. Bei Veranstaltungen mit einem Ende nach 22.00 Uhr ist bei Abfluss des Kfz-Verkehrs mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Grundbelastung zu diesen Zeiten gering ist.

Ruhender Verkehr

Für die geplanten Regelnutzungen sind gemäß der Stellplatzsatzung und der Stellplatzeinschränkungssatzung insgesamt ca. 1.100 Stellplätze im Plangebiet neu nachzuweisen. Sie werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erbracht und rechtlich gesichert.

Für den durch Veranstaltungen im Fußballstadion erzeugten Stellplatzbedarf stehen wie bisher die folgenden Großparkplätze zur Verfügung:

- Parkplatz Gleisdreieck (ca. 1.675 Pkw- und 88 Reisebusstellplätze oder 1.950 Pkw-Stellplätze) mit Zufahrt von der Flughafenstraße.
- Waldparkplatz (inkl. Überlauf ca. 1.950 Pkw- und 78 Reisebusstellplätze oder 2.250 Pkw-Stellplätze) mit An- und Abfahrt über die Otto-Fleck-Schneise (Abzweig vom nördlichen Kreisel der Anschlussstelle „Frankfurt-Süd“) sowie über die neue geplante Anbindung an

die östliche Fahrbahn der Mörfelder Landstraße. Die Behelfsausfahrt „Bussardschneise“ entfällt künftig.

- Parkplätze in der Bürostadt Niederrad (ca. 1.500 Pkw-Stellplätze), die auch zukünftig durch den geplanten Vollanschluss „Frankfurt-Niederrad“ aus allen Richtungen über die A5 erreichbar sein werden.
- Isenburger Schneise (ca. 250 Pkw-Stellplätze), die nur bei Spitzenveranstaltungen zusätzlich angeboten werden.

Dieses Stellplatzangebot wird durch eine neu errichtete Tiefgarage unter dem Fußballstadion (ca. 1.800 Pkw-Stellplätze) ergänzt. Die Zufahrt erfolgt über die Otto-Fleck-Schneise, die bis zur östlichen Tiefgarageneinfahrt dreispurig ausgebaut wird.

Der maximale Stellplatzbedarf bei ausverkauften Veranstaltungen in der künftigen Mehrzweckhalle (14.500 Besucher/-innen) liegt bei ca. 3.600 Pkw-Stellplätzen. Im Plangebiet ist ein ausreichendes Stellplatzangebot für diese Veranstaltungen vorhanden. Dabei können sowohl die Tiefgarage des Fußballstadions, der Parkplatz „Gleisdreieck“, der Waldparkplatz und gegebenenfalls auch Stellplätze, die im Zuge der Ansiedlung neuer Nutzungen geschaffen werden, angeboten werden.

Der Parkplatz „Gleisdreieck“ kann aus emissionsschutzrechtlichen Gründen nicht genutzt werden, wenn bei Abendveranstaltungen ein Abfluss des Kfz-Verkehrs nach 22.00 Uhr zu erwarten ist. Dies ist veranstaltungsabhängig zu berücksichtigen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Bei Erhaltung des bereits bestehenden ÖPNV-Angebotes durch S-Bahn und DB sowie Straßenbahn und Bus ist die Erschließung des Plangebiets für die Regelnutzungen ebenso gesichert wie für die Nutzung des Fußballstadions und für die künftige Mehrzweckhalle.

Radverkehr

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für den Radverkehr ist wie bisher grundsätzlich aus allen Richtungen gegeben. Da die Mörfelder Landstraße für den Radverkehr nicht geeignet ist, wird eine Radverkehrsanlage parallel zur Mörfelder Landstraße festgesetzt. Diese wird als gemeinsamer Geh-/Radweg gestaltet werden, der für den Radverkehr in beide Richtungen befahren werden kann.

Fußgängerverkehr

Durch den Neubau bzw. die Ergänzung der Brücken über die Mörfelder Landstraße wird die fußläufige Anbindung nach Osten verbessert. Bei Realisierung der Unterführung zwischen dem Parkplatz „Gleisdreieck“ und dem Stadiondreieck ist eine planfreie Querung aller Bahntrassen und Hauptverkehrsstraßen gegeben.

6 Lärm

Angesichts der bereits vorhandenen hohen Lärmbelastungen durch die bereits vorhandenen Sportanlagen, insbesondere das Fußballstadion (Hauptkampfbahn) werden zusätzliche Lärmbelastungen durch neu ermöglichte bauliche Nutzung nicht auftreten.

Dies ist durch schalltechnisches Gutachten untersucht und belegt, insbesondere wurden folgende Punkte begutachtet:

- Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der in der Umgebung vorhandenen stark frequentierten Verkehrswege,
- Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der dazugehörigen Einrichtungen - Anlagenlärm,
- Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans - Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Verkehrsgeräuschen, die hauptsächlich von der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 43/44 ausgehen. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung variieren die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen 67 bis 70 dB(A) tags und 60 bis 63 dB(A) nachts. Im Bereich der ausgewiesenen Sondergebiete reduzieren sich die Beurteilungspegel auf Werte unter 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Damit entsprechen sowohl die heutigen als auch die zukünftigen Verkehrslärmeinwirkungen den Anforderungen eines Gewerbegebiets, dessen Schutzbedürftigkeit den hier ausgewiesenen Sondergebieten „Sportpark“ zugrunde gelegt wurde.

Anlagenlärm

Von den vorhandenen und den neu geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets gehen in unterschiedlichem Umfang Schallemissionen aus. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Pegelanteile des Fußballstadions, die sich üblicherweise aus den Zuschauer- und den Veranstaltungsgeräuschen, beispielsweise während eines Rock-Konzerts, zusammensetzen. Unter diesen hier als anlagen- oder veranstaltungsbezogenen Schallemissionen bezeichneten Schallpegelanteilen sind auch alle Geräusche zu subsumieren, die von dem zu- und abfahrenden Verkehr sowie von den Zuschauerströmen zwischen den verschiedenen Parkplätzen und den Veranstaltungsorten ausgehen.

Maßgebend für die Stärke der anlagenbezogenen Schallemissionen ist bei Sportveranstaltungen vor allem die Zuschauermenge, während z. B. bei Musikveranstaltungen sowohl die Zuschauer als auch die eigentlichen Darbietungen die Höhe der Schallemissionen bestimmen können. Während die zumeist technisch verstärkten Schallpegelanteile einer Musikveranstaltung oder die per Lautsprecher übertragenen Informationen während einer Sportveranstaltung jederzeit und unmittelbar reguliert und ggf. mit technischen Mitteln auf das erforderliche Maß begrenzt werden können, entziehen sich die von den Zuschauer/-innen ausgehenden Schallpegelanteile einer solchen direkten Kontrolle. Insofern ist aus planungs- und immissionsschutzrechtlicher Sicht sicherzustellen, dass es durch diese Lärmquelle infolge der Planinhalte nicht zu höheren Belastungen in der Umgebung kommen wird, als dies nach der bisherigen Genehmigungslage zulässig ist.

Von den innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen oder geplanten Veranstaltungsorten stellt, wie oben bereits erwähnt, das Fußballstadion die relevanteste Lärmquelle dar. Mit einer genehmigten Kapazität von maximal 65.000 Zuschauer/-innen übertrifft es die Emissionsstärke der geplanten Mehrzweckhalle (rd. 14.500 Zuschauer/-innen) um ein Vielfaches. Deshalb ist bei isolierter Betrachtung die Zuschauerkapazität der geplanten Mehrzweckhalle ohne Bedeutung für die insgesamt von der Gesamtanlage ausgehende Schallleistung. Dies

gilt auch, wenn man nicht das frühere maximale Fassungsvermögen des Fußballstadions von 65.000 Zuschauer/-innen, sondern die zukünftige Kapazität mit max. 52.000 Zuschauer/-innen zugrunde legt. Auch dann wird das Fußballstadion bzw. die damit in Verbindung stehenden Zuschauermengen die dominanteste Lärmquelle sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb (aufgrund des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens) bleiben. Allerdings wird diese Lärmquelle wegen dieser Kapazitätsverringerung zukünftig weniger laut in Erscheinung treten als bisher. Neben der Verringerung der Zuschaueranzahl ist dafür auch z. T. die neue Stadionform verantwortlich. Zwar wird das Stadion nicht vollständig eingehaust, was schalltechnisch gesehen die optimalste Lösung wäre, trotzdem wird die geänderte Stadionsform eine gewisse Verringerung der Schallabstrahlung bedingen.

In der Summe lässt dies für die Zukunft eine Reduzierung der Lärmbelastung sowohl im Geltungsbereich selbst als auch auf den zu- und abführenden Straßen und Fußgängerwegen (von und zu den Parkplätzen sowie zum Bahnhof Sportfeld) erwarten.

Dies würde nicht bei einem zeitgleichen Betrieb des Fußballstadions und der neuen Mehrzweckhalle gelten, da dann eine Gesamtkapazität von maximal 66.500 Zuschauer/-innen zugrunde zu legen wäre. Ein solcher Lastfall kann aber, wie im letzten Absatz in Kapitel 5.1 erläutert, im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsebene vermieden werden.

Grundsätzlich sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Abschließende Regelungen, die eine Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sicherstellen, bleiben nachfolgenden Genehmigungsebenen vorbehalten.

7 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Fußballstadions wurde der maximale Wasserbedarf für die Sondergebiete G 3 (heutige Tennisanlage) und G 4/G 5 (Fußballstadion und Bereich heutige Wintersporthalle) unter Berücksichtigung der erforderlichen Beregnungsanlagen der Festwiese (Teilbereich der öffentlichen Grünfläche) neu berechnet. Die entsprechend dimensionierten Anlagen werden derzeit realisiert.

Der zusätzliche Wasserbedarf in den Sondergebieten G 1 und G 2 ist wesentlich von der späteren tatsächlichen Nutzung abhängig und kann derzeit nicht genau bestimmt werden.

Um den Wasserbedarf bezogen auf den Jahresverbrauch zu senken, wird empfohlen, wassersparende Sanitärtechnik anzuwenden.

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung respektive der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers stellen sich wie folgt dar:

- Niederschlagsabflüsse von Dachflächen sind durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsanlagen, wie z.B. Regenwassernutzungsanlagen, Mulden, Rigolen zu sammeln, zu verwerten oder zu versickern.

- Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässig befestigten Oberflächen herzustellen.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet ist durch die Sammler in der Otto-Fleck-Schneise und in der Mörfelder Landstraße gesichert. Die genauen Einleitungsbedingungen sind im Rahmen der weiteren Planungen mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Da die Nutzungen des Geltungsbereiches auf maximal 65.000 Personen ausgelegt sind und die o.g. Abflussmengen bei Maximalauslastung der genannten Sportstätten diesen Wert bereits annähernd erreichen, ist selbst beim Bau weiterer Sportstätten nur mit einer geringfügigen Erhöhungen der Abflussspitzen zu rechnen.

8 Städtebauliche Festsetzungen mit wesentlicher Bedeutung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Sondergebiete SO Sportpark basiert auf der Rechtsgrundlage des § 11 BauNVO „Sonstige Sondergebiete“, da keine der in der BauNVO definierten Gebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) der Plangebietsabsicht entspricht. § 11 Abs. 2 folgend wird die Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebiets SO Sportpark entspricht der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße Ergänzung des Plangebiets zu einem Bereich mit multifunktional nutzbaren Sport- und Versammlungsstätten zu schaffen.

Mit dem Nutzungsmix wird ein Schwerpunkt für Sport, Freizeit und Erholung im Plangebiet geschaffen werden. Weiterhin werden damit die Rahmenbedingungen für einen zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtungen und der Sport- und Versammlungsstätten gesetzt.

Die untergeordneten Nutzungen der Ziff. 1.2 Nr. 7 und 8 der textlichen Festsetzung entsprechen nicht der unmittelbaren Zweckbestimmung der Sondergebiete, ergänzen aber die Hauptnutzungen der Sondergebiete sinnvoll. Es ist zu beachten, dass diese Nebennutzungen in Art und Umfang die planerische Konzeption des Bebauungsplans (Sportpark) nicht stören, sondern städtebaulich ergänzen. In der Anwendung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass diese Nutzungen den Hauptnutzungen der Sondergebiete untergeordnet bleiben.

Im Übrigen müssen alle anderen genannten Nutzungen einen unmittelbaren Bezug zu den Funktionen des Stadiondreiecks (Sport, Freizeit und Erholung) haben, um dem Gebietscharakter des Plangebiets als -Sportpark- zu entsprechen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden für die Sondergebiete SO Sportpark Grundflächenzahlen zwischen 0,6 und 1,0 festgesetzt.

Im Sondergebiet G 1 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung, (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit 0,6 unterschritten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der

Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Südwesten des Stadiondreiecks liegen soll. Im Bereich des nördlichen Zugangs zum Stadiondreieck sollen bei einer Bebauung die vorhandenen Baum- und Grünbestände stärker berücksichtigt werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren ist jeweils die Erforderlichkeit für eine beabsichtigte Inanspruchnahme insbesondere der vorhandenen Baumbestände nachzuweisen.

Auch im Sondergebiet G 6 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit 0,7 unterschritten. Es soll als Ersatzstandort für die künftig entfallende Wintersporthalle dienen bzw. eine überdachte Übungsfläche aufnehmen. Damit kann dieser Bereich unabhängig von der Jahreszeit und Witterung genutzt werden. Durch die Unterschreitung der GRZ-Obergrenze können die vorhandenen Baum- und Grünbestände in größerem Umfang geschont werden.

In den Sondergebieten G 2 und G 3 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit 0,8 ausgeschöpft. Damit ist eine optimale Ausnutzung der Sondergebietsflächen möglich. Da für diese Bauflächen keine konkreten Vorhabensplanungen bestehen, soll mit dieser Festsetzung die notwendige Flexibilität für zukünftige Ansprüche ermöglicht werden.

In den Sondergebieten G 4 und G 5 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit 1,0 bzw. mit 0,9 überschritten. Diese Überschreitung ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee

Das städtebauliche Konzept für die Sondergebiete G 4 und G 5 lässt es zu, neben dem Fußballstadion in unmittelbarer Nähe eine Mehrzweckhalle zu errichten. Mit dieser Standortwahl soll ermöglicht werden, dass beide Veranstaltungsstätten die Versorgungsinfrastruktur gemeinsam nutzen können. Weiterhin können sich bei dieser räumlichen Nähe Synergien bei Veranstaltungen, z.B. bei der Nutzung der Tiefgaragenplätze im Fußballstadion sowie im allgemeinen Betrieb ergeben.

Maßnahme zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden

Durch die mit einer GRZ von 0,9 / 1,0 verbundene mögliche Konzentration der großen Sport- und Veranstaltungsstätten im Südwesten des Geltungsbereichs werden alle anderen Bereiche im Stadiondreieck von einer derartig intensiven Flächenbeanspruchung frei gehalten.

Im Übrigen wird im Sondergebiet G 4 bereits durch die heute vorhandenen baulichen Anlagen eine tatsächliche GRZ von 0,98 erreicht. Eine absolute Flächenbeanspruchung mit der GRZ von 1,0 bedeutet deshalb eine nur geringfügig höhere Versiegelung in diesem Bereich.

Das Fußballstadion und die mögliche Mehrzweckhalle sind Veranstaltungsstätten für bis zu 65.000 Besucher/-innen. Insbesondere bei Sportveranstaltungen (z.B. Fußballspiele mit bis zu maximal 52.000 Zuschauer/-innen) ist es erforderlich, die gegnerischen Fanströme durch geeignete Maßnahmen zu kontrollieren. Dabei spielt u.a. auch die räumliche Verteilung der Stellplatzflächen (Tiefgarage Fußballstadion, Parkplatz Gleisdreieck, Waldparkplatz) sowie die wichtigsten Anknüpfungspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Sportfeld, Straßenbahn) eine entscheidende Rolle. Mit der Konzentration dieser großen Veranstaltungsstätten im Südwesten des Stadiondreiecks können beide Anlagen unmittelbar in ein Sicherheitskonzept für derartige Großveranstaltungen einbezogen werden.

Diese Überschreitung der Obergrenze wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

Mit der Konzentration der großmaßstäblichen Bebauung in den Sondergebieten G 4 und G 5 wird es möglich, in den übrigen Bereichen des Plangebiets die vorhanden waldartigen

Baumbestände durch das Festsetzen von öffentlichen Grünflächen auf ca. 50% der Fläche, sowie durch bestandsorientierte Abgrenzungen der Sondergebiete G 1, G 2 und G 3, zu schützen. Dies trägt dem traditionellen parkartigen Charakter des Waldstadiongeländes Rechnung.

Maximale Gebäudehöhen (§ 16 BauNVO)

Die Festsetzung der maximalen Bauhöhe auf 40,0 m in den Sondergebieten G 4 (südlicher Bereich) und G 5 orientiert sich zum einen an dem genehmigten Umbau des Fußballstadions, zum anderen an einem üblichen Maß für die Höhe einer möglichen Mehrzweckhalle der angestrebten Größenordnung. Mit der maximalen Höhe wird auch das Maß der klimaökologischen Beeinträchtigung begrenzt. In den Sondergebieten G 1, G 2 und G 3 beträgt die maximale Bauhöhe 26,5 m (natürliche Wuchshöhe der Bäume) und im nördlichen Bereich G 4 30,0 m (geplantes Hotel). Als Bezugshöhe wird 109,0 m ü.NN. festgesetzt. Diese Bezugsgröße ergibt sich als Mittelwert aus der heute niedrigsten Geländehöhe von 104,3 m ü.NN und der höchsten Geländehöhe von 113,7 m ü.NN im Geltungsbereich. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,0 m im Sondergebiet G 6 ist erforderlich, um Ersatzmaßnahmen für die künftig entfallende Wintersporthalle einschließlich des vorgelagerten Übungsplatzes zu ermöglichen.

8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Verzicht auf die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eine größtmögliche Flexibilität für die Baufelder zu erreichen und um langfristige Entwicklungsspielräume für das Stadiondreieck zu eröffnen. Somit stehen grundsätzlich die gesamten Bauflächen für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung. Dabei darf die nordöstliche Grenze des Baugebietes G 4 aus Gründen einer gestalterisch optimalen Anpassung des Anbaus an das Stadiongebäude ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss um bis zu 5,0 m überschritten werden.

8.4 Flächen für Stellplätze

Im Plangebiet sind insgesamt maximal 2.800 Stellplätze zulässig. Mindestens 2.300 Stellplätze davon sind in Tiefgaragen oder überdachten Parkieranlagen zu errichten.

Gemäß Stellplatz- und Stellplatzeinschränkungssatzung sind für die festgesetzten Nutzungen ca. 4.800 Stellplätze nachzuweisen. Neben den innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen 2.800 Stellplätzen (inkl. Tiefgarage im Fußballstadion: 1.800 Stellplätze) stehen weitere Stellplatzflächen, die meisten davon in unmittelbarer Zuordnung zum Stadiondreieck zur Verfügung:

- Waldparkplatz: ca. 2.250 Stellplätze
- Parkplatz Gleisdreieck: ca. 1.950 Stellplätze

Insgesamt steht somit ein Stellplatzpool für die Nutzungen im Sportpark Waldstadion zur Verfügung. Erfahrungswerte von Großveranstaltungen wie z.B. Open-Air-Konzerten zeigen, dass diese Stellplätze von den Besucher/-innen auch alle in Anspruch genommen werden.

Die Regelung hinsichtlich der eingeschränkten Zahl (500 Stellplätze) an zulässigen ebenerdigen Stellplätzen innerhalb des Plangebiets ist erforderlich, da für Stellplatzflächen nur eingeschränkt ausreichend Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung

stehen. Dabei spielen die Anforderungen der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzbereiches eine maßgebliche Rolle.

8.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan ist nur die Otto-Fleck-Schneise als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wird der östliche Teil aus der Planfeststellung übernommen. Alle ggf. erforderlichen weiteren Verkehrsflächen sind innerhalb der Sondergebiete zulässig.

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Mörfelder Landstraße dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Von dieser Fläche liegt ein Teilbereich im Geltungsbereich.

8.6 Öffentliche Grünflächen

Stadionbad

Im Bereich des Stadionbades sind heute bereits ca. 2.300 qm Fläche durch baulichen Anlagen genutzt. Um für zukünftige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen einen Spielraum zu eröffnen, dürfen weitere ca. 500 qm Fläche des Stadionbades für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Mit dieser Begrenzung wird der Charakter der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage erhalten.

Sportpark

Mit der Festsetzung Sportpark wird der Charakter der Grün- und Freiflächen im Plangebiet bestimmt. Der Sportpark Waldstadion ist der Öffentlichkeit, d.h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet. Ähnlich wie der Zoo oder der Palmengarten in Frankfurt wird der Sportpark Waldstadion generell der Öffentlichkeit zur Nutzung für Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung stehen. Dies ist bereits heute, unter Beachtung gewisser zeitlicher Beschränkungen (Veranstaltungen, Nachts), möglich.

Sondergebiet G 2, südlich des Stadionbades

Im Bereich zwischen der Mörfelder Landstraße und dem Sondergebiet G 2 befindet sich heute das Eingangsbauwerk zum ehemaligen Eis- und Radstadion. Um diese Anlage im Rahmen von Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erhalten bzw. erneuern zu können, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit von baulichen Anlagen in einer Bautiefe von 19 m in der öffentlichen Grünfläche ermöglicht.

Nebenanlagen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen wie Wege, notwendige Zufahrten zulässig bzw. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zur Erschließung des Plangebiets ausnahmsweise zulässig.

8.7 Landschaftspflegerische Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet

Die Festsetzungen zur dauerhaften Erhaltung von Grünbeständen, zum Schutz von Wurzelbereichen und zu angrenzenden Baumbeständen dienen dem Schutz und dem Erhalt der vorhandenen wertvollen Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet. Damit soll der waldartige Charakter auch langfristig als prägendes Merkmal des erhalten und mit dem Ziel „Aufbau von Eichen-Buchen-Mischwäldern“ weiterentwickelt werden.

8.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen für die Öffentliche Grünfläche – Sportpark

Wesentliches Ziel bei den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen ist die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsbestände, insbesondere der Waldflächen, sowie des historischen Stadionvorfeldes.

Im Zuge der forstlichen Bewirtschaftung ist langfristig die Entwicklung naturnaher, standortgerechter Eichen-Buchen-Mischwälder anzustreben.

Fuß- und Radwege

Entlang der Mörfelder Landstraße ist in der öffentlichen Grünfläche eine durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger/-innen und den Radverkehr mit einer Breite von mindestens 3,00 Meter einzurichten. Damit wird ermöglicht, die in Ansätzen vorhandene Wegeverbindung zu einer ausreichend breiten Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Mörfelder Landstraße auszubauen. Dieser Fuß- und Radweg stellt eine Netzergänzung für das Erreichen des Stadiondreiecks und des angrenzenden Frankfurter Stadtwaldes aus den südlichen Stadtteilen Frankfurts dar.

8.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen für das Sondergebiet SO Sportpark

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an Lebensraumqualitäten für die Tier- und Pflanzenwelt, an Gestaltungsqualitäten für die Wohnumfelderholung sowie an klimatologische Wohlfahrtswirkungen der Freiflächen werden Mindestfestsetzungen im Hinblick auf die Art und die Anzahl der vorzunehmenden Baum- und Gehölzpflanzungen getroffen. So ist u. a. je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18-20 cm) aus der Pflanzliste (s. Anlage 1) anzupflanzen.

Intensiv begrünte Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 80 cm mächtigen Schicht Vegetationssubstrat zu versehen und mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen zu bepflanzen. Die Oberkante von begrünten Dachflächen muss niveaugleich mit der Geländeroberkante des Straßenraumes abschließen. Auf diese Weise wird der visuelle Eindruck einer dem natürlichen Gelände angepassten Grünfläche vermittelt.

Die Pflanzvorschriften zu Einzelbäumen wie zur Stellplatzbegrünung dienen dazu, auch innerhalb der Sondergebiete, in Abhängigkeit von den überbaubaren bzw. befestigten Flächen, einen Mindestanteil an Begrünung zu gewährleisten.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der durch Oberflächenbefestigungen zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, die Klimafunktionen so-

wie das Landschaftsbild sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken mit wasser-durchlässig befestigten Oberflächen herzustellen.

8.10 Versorgungsleitungen

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Natur- und Landschaft zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen, einschließlich der Leitungen für Telekommunikation, unterirdisch zu verlegen sind.

8.11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan wird das folgenden Grundstück mit Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet:

- Gemarkung Kalbach, Flur 11, Flurstücke 135/4 mit 11.691 qm

Aufforstung von Ackerland mit standortgerechtem Buchenmischwald mit mehrstöckigem Waldrand (s. auch Kapitel 10.6).

9 Städtebauliche Festsetzungen mit wesentlicher Bedeutung nach dem Landesrecht (Hessisches Wassergesetz)

9.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes sollen die anfallenden Niederschlagsabflüsse nach Möglichkeit verwertet oder vor Ort in den kleinräumigen Wasserhaushalt eingespeist werden. Die Ableitung in ein Oberflächengewässer oder in einen Mischwasserkanal werden in dieser Reihenfolge als nachrangige Maßnahmen definiert.

Aufgrund der vorliegenden örtlichen Gegebenheiten und der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen werden Regelungen getroffen, die die Nutzung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers regeln. Die festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Versickerung berücksichtigen die standortspezifischen Anforderungen, insbesondere die Vorschriften zum Schutz der Trinkwasserschutzgebiete. In den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsplanungen ist insbesondere auf den ggf. erforderlichen Flächenbedarf für Grün- und Freiflächen zum Nachweis der erforderlichen Muldengrößen zu achten.

10 Natur und Landschaft

10.1 Landschaftspflegerische Ziele für das Plangebiet

Für den Bebauungsplan wurde ein ökologisches Gutachten erstellt, in dem auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung der biotischen und abiotischen Umweltmedien sowie von Landschaftsbild und Erholung und unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplans ökologische und freiraumplanerische Entwicklungsziele in der Auseinandersetzung mit den sonstigen städtebaulichen Belangen abgeleitet werden.

Die formulierten ökologischen Entwicklungsziele sind Grundlage für die Abwägung und die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Biotope, Tiere und Pflanzen

- Größtmögliche Erhaltung bestehender Biotopstrukturen auf privaten und öffentlichen Frei- und Bauflächen, insbesondere Waldbestände, Hecken und Einzelbäume.
- Aufforstung mit standortgerechtem Eichen-Buchen-Mischwald im südlichen Bereich des Golfplatzes westlich des Stadionbades, im Bereich der Tennisplätze und, kleinflächig, nordöstlich der Haupttribüne.
- Aufstockung der Gehölzbestände durch standortgerechte und heimische Laubgehölze entlang der Mörfelder Landstraße und hier besonders im Sondergebiet G 1 (Sporthotel).
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.

Boden

- Ggf. Sanierung und/oder Verbringung der im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung vorhandenen Altablagerungen und kontaminierten Böden.

Wasser

- Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Gebietswasserhaushaltes (wie z. B. Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verschlechterung der Grundwasserqualität) durch die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Erschließungsflächen.
- Keine Verwendung von unbeschichteten Metalldächern, die Abflüsse von Dachflächen sind vorrangig in Regenwasserspeichern zu sammeln und zur Versorgung von Toilettenanlagen oder zur Bewässerung von Freianlagen zu verwenden.
- Wo dies aus Sicht des qualitativen Grundwasserschutzes unbedenklich möglich ist, Befestigung von Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster etc.) und Versickerung von überschüssigem Niederschlagsabfluss in breiten Mulden mit mindestens 30 cm Oberboden.

Klima

- Minimierung negativer Auswirkungen auf das Bioklima der angrenzenden Stadtteile durch Erhalt möglichst vieler Gehölzbestände.
- Minimierung des Wärmeinseleffektes der neuen Bebauung durch Verwendung entsprechender Baumaterialien (Isolation und wenig Abstrahlung) und Bautechniken.

Landschaftsbild und Erholungswert

- Behutsame Einbindung der geplanten Baukörper und Anlagen in die vorhandenen Nutzungen und Erhalt des typischen durch Wald und imposante Gehölzbestände geprägten Charakters des Areals „Waldstadion“. Entsprechend sollte der Übergang zu angrenzenden, i. e. außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen und Nutzungen durch Gehölzbestände erfolgen.
- Bestmögliche Vernetzung des Sportparks Waldstadion mit den umliegenden Naherholungsflächen und Bürgerparks (Carl-von-Weinberg-Park, Forsthaus, Waldpark Louisa und

Bürgerwiese durch die Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Wege- und Radwegeverbindungen, insbesondere auch in die benachbarten Stadtteile Niederrad und Sachsenhausen.

- Erhalt und behutsame Restaurierung historischer Strukturen (Wegeachsen, Baumrondelle, Alleen, Vorfeld, Waldlichtungen etc.).

10.2 Bestandsbewertung des Landschaftsraumes

Hinsichtlich der Bestandsbewertung des Landschaftsraumes und seiner natürlichen Faktoren wird auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht verwiesen.

10.3 Feststellung der zu erwartenden Eingriffe

Die Eingriffswirkungen werden nur in dem Umfang betrachtet, wie sie dieser Bebauungsplan über den bereits vorhandenen, genehmigten, baulichen Bestand zusätzlich ermöglicht. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Möglicher Verlust von ca. 1,37 ha Waldfläche und 0,06 ha Hecken und sonstigen Gehölzflächen als erheblicher und nachhaltiger Eingriff.
- Der Verlust von Gehölzflächen verändert nachhaltig die bioklimatische Situation im Stadiondreieck und dessen näherem Umfeld.
- Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die Bebauung entlang der Mörfelder Landstraße künftig verändert.
- Verkehr und Besucherströme im Zuge der Nutzung der möglichen Mehrzweckhalle beeinflussen durch Lärm und Stoffeinträge die im Stadiondreieck und im Bereich der Parkplätze vorhandenen Lebensräume sowie alle empfindlichen Erholungsnutzungen.

10.4 Minimierung der Eingriffe im Plangebiet

Hinsichtlich der Minimierung der Eingriffe wird auf die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht verwiesen. Danach ist im Ergebnis die vorliegende Planung als eine auch unter Umwelts Gesichtspunkten entwickelte Planungslösung anzusehen, die eine weitgehende Minimierung der Eingriffe im Plangebiet berücksichtigt.

10.5 Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet

Um eine doppelte Bilanzierung der Eingriffsflächen und damit eine doppelte Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, wurden die Flächen von bereits genehmigten Eingriffen zur Berechnung in Bestand und Planung aus der Gesamtfläche des Geltungsbereichs ausgeklammert. Für die Ausgleichsbewertung sind daher nur diejenigen Eingriffe von Bedeutung, die der Bebauungsplan über den genehmigten und vorhandenen baulichen Bestand hinaus neu ermöglicht.

10.6 Ausgleich der Eingriffe außerhalb des Plangebiets

Für den verbleibenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf insbesondere bezüglich der Schutzgüter Biotope, Boden und Landschaftsbild wäre aufgrund des großflächigen Wald-

und Gehölzverlustes aus naturschutzfachlicher Sicht die Aufforstung von Ackerflächen in Gehölzflächen oder Wald erforderlich

Als Ausgleich wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grünflächenamt, Abteilung Stadtforst Frankfurt am Main, die Aufforstung einer intensiv genutzten Ackerfläche im Norden des Frankfurter Stadtgebietes (Gemarkung Kalbach, Flur 11, Flurstücke 135/4, Größe ca. 11.691 m², Flächendarstellung siehe Anlage 2) mit standortgerechtem mesotrophem Buchenmischwald (Galio-Odorati-Fagetum) mit mehrstöckigem Waldrand vorgeschlagen. Die Fläche gehört zu einer großflächigen Maßnahme, in deren Rahmen ein Lärmschutzwald an der A 661 entstehen soll, der gleichzeitig als Erholungswald für die angrenzenden Stadtteile Riedberg, Kalbach und Bonames dienen kann. An allen späteren Waldaußenflächen soll ein Waldsaum angelegt werden.

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird der Verlust von Mischwaldbeständen und Baumhecken im Plangebiet im Hinblick auf den Biotopverlust und damit den Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna mittel- bis langfristig ausgeglichen werden. Für die Tierwelt im weitgehend ausgeräumten Raum zwischen Riedberg und Kalbach bedeutet die Aufforstung die Entstehung eines Rückzugs-, Lebensraum- und Nahrungsbiotopes mit Trittsteinfunktion zwischen Niddaue und Taunus.

Hinsichtlich des Ausgleiches für das Schutzgut Klima ist die Maßnahme durch die mittelfristig entstehende Klimawirksamkeit der Gehölzbestände (insbesondere bezüglich Mikro- und Mesoklima und Frischluftproduktion) als besonders geeignet anzusehen. Hinzu kommen die positiven Auswirkungen der Aufforstung als Lärmschutz- und Erholungswald für angrenzende Wohnnutzungen im Stadtteil Riedberg bzw. Kalbach und Bonames.

Bezüglich der Schutzgüter Boden und Grundwasser wird durch die Aufgabe der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung und die wasserspeichernden Eigenschaften der Wald- und Gehölzfläche eine deutliche Verbesserung der Niederschlagsretention und des Schadstoffeintrags erfolgen. Eine positive Folgewirkung ergibt sich dadurch auch für das südlich der Ausgleichsfläche am Hangfuß befindliche Naturschutzgebiet Riedwiese.

Das Landschaftsbild des intensiv landwirtschaftlich genutzten und von stark befahrenen Verkehrsstrassen durchschnittenen Landschaftsraumes im Frankfurter Norden wird durch die geplante Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald am Schnittpunkt der U-Bahn-Trasse und der A 661 aufgewertet. Indirekt wird durch die Förderung der wohnungsnahen Erholung am Riedberg auch der starke Erholungsdruck auf den Stadtwald etwas reduziert, was wiederum positive Auswirkungen auf die dortige Flora und Fauna zur Folge hat.

An den unmittelbar angrenzenden Flurstücken im Südwesten der Ausgleichsfläche soll ebenfalls eine Aufforstung mit Laubwald erfolgen. Hierdurch wird noch eine zusätzliche Erhöhung der Schutzgutfunktionen erreicht.

Die Ausgleichsfläche ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Waldbereich/Zuwachs und im Landschaftsplan der Stadt Frankfurt am Main als Fläche für Waldneuanlage dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes soll der bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellte Bereich als Waldfläche dargestellt werden.

Die Fläche befindet sich inzwischen im Besitz der Stadt Frankfurt und kann bereits für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, da die bislang bestehenden Pachtverträge ausgelaufen sind.

10.7 Ausgleichsbilanzierung

Zur Plausibilitätskontrolle der argumentativ-deskriptiven Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen und zur besseren Übersicht über die Verlust- und Bedarfsflächen wird im landschaftsplanerisch-ökologischen Gutachten eine Bilanzierung gemäß dem Frankfurter Modell durchgeführt. Hierbei sind, wie oben bereits erwähnt, diejenigen Flächen ausgenommen worden, für die bereits eine baurechtliche Genehmigung erteilt wurden oder bereits Ausgleichsabgaben gemäß der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung entrichtet wurden.

Die Ergebnisse der rechnerischen Bilanz zeigen, dass die planungsbedingten Veränderungen, insbesondere die zusätzliche Bebauung ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die im Zuge des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen der festgesetzten Maßnahme möglich.

11 Forst

Im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist potenziell eine Rodung von 14.362 qm Waldfläche möglich. Diese Fläche stellt den auszugleichenden forstrechtlichen Eingriff dar.

Das Grünflächenamt, Abteilung Stadtforst Frankfurt am Main, hat die Genehmigung der Eingriffe (Rodung) zugleich mit der Genehmigung der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (über Waldneuanlage, Aufforstung) in Aussicht gestellt.

Die zu erwartenden forstlichen Eingriffe können auf folgenden, außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen ausgeglichen werden:

- | | |
|--|-----------|
| • Gemarkung Kalbach, Flur 11, Flurstücke 135/2 | 10.538 qm |
| • Gemarkung Kalbach, Flur 11, Flurstücke 135/4 | 11.691 qm |
| • Gemarkung Kalbach, Flur 11, Flurstücke 137 | 5.385 qm |

Die Flächen sind im Regionalplan Südhessen 2000 als Waldbereich/Zuwachs und im Landschaftsplan der Stadt Frankfurt am Main als Flächen für Waldneuanlage dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes sollen die bislang im FNP als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche als Waldflächen dargestellt werden.

Die Flächen befinden sich derzeit noch in Privateigentum, sie sind verpachtet und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Der Vertrag über den Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Frankfurt am Main wurde inzwischen notariell beurkundet.

Insgesamt belaufen sich die vorgesehenen Flächen für den forstrechtlichen Ausgleich auf 27.614 qm. Damit ist der forstrechtliche Eingriff auf diesen Flächen ausgeglichen.

Die endgültige Festlegung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen eines separat zu stellenden Rodungsantrages und ist nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplans.

12 Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. 02. 1990, zuletzt geändert am 18. 06. 2002, ist für das Vorhaben gemäß § 3b UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG („Liste UVP-pflichtige Vorhaben“) handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren um ein Vorhaben nach Nr. 18.7: „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100 000 m² oder mehr.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 846 - Sportpark Waldstadion ist demnach UVP-pflichtig.

12.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 43 ha liegt im Süden des Frankfurter Stadtgebietes, südlich des Stadtteils Niederrad. Es wird im Norden von der Bahnstrecke Frankfurt – Mainz bzw. Wiesbaden begrenzt, im Südwesten von der Otto-Fleck-Schneise und im Osten von der Mörfelder Landstraße (B 43/44). Das Plangebiet mit der charakteristischen Dreiecksform („Stadiondreieck“) ist von allen Seiten von Waldflächen des Frankfurter Stadtwaldes umgeben.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umgreift zusätzlich diejenigen Flächen, in denen, ausgehend vom Plangebiet, direkte und Folgewirkungen (z. B. durch Lärm bei Veranstaltungen im Stadion oder durch an- und abreisende Besucher/-innen) zu erwarten sind. Dies betrifft in erster Linie die Siedlungsgebiete nördlich bzw. westlich des Gleisdreiecks sowie das Wohngebiet in Niederrad an der Flughafenstraße. Auch die Parkplätze Gleisdreieck, Waldparkplatz und Isenburger Schneise wurden mit in den Untersuchungsraum aufgenommen.

Neben dem zur Zeit im Umbau befindlichen Fußballstadion sollen als weitere sportbezogene Nutzungen wie Sporthotel, Sportschule, Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsräume, Mehrzweckhalle, Sportklinik ermöglicht werden.

- Sondergebiet G 1: Parkplatz am Haupteingang mit angrenzenden Waldflächen und dem Stadionbad mit einem Teil der westlich des Stadionbades gelegenen Golfbahnen und angrenzenden Waldflächen (Gesamtfläche ca. 0,6 ha; GRZ 0,6; maximale Bauhöhen 26,5 m).
- Sondergebiet G 2: ehemalige Radrennbahn mit angrenzenden Waldflächen (ca. 2,1 ha; GRZ 0,8; max. Bauhöhe 26,5 m).
- Sondergebiet G 3: Tennisanlage mit angrenzenden Waldflächen (ca. 2,2 ha; GRZ 0,8; max. Bauhöhe 26,5 m).
- Sondergebiet G 4: Fußballstadion mit dem südlichen Drittel des historischen Stadionvorfeldes und angrenzenden Waldflächen (ca. 5,1 ha; GRZ 1,0; max. Bauhöhe Stadion: 40,0 m; max. Bauhöhe Vorfeld: 30,0 m).
- Sondergebiet G 5: Wintersporthalle (pot. Standort für eine Mehrzweckhalle) (ca. 2,1 ha; GRZ 0,9; max. Bauhöhe 40,0 m).

- Sondergebiet G 6: ehemaliges Hockeyfeld und angrenzende Waldflächen (ca. 1,0 ha; GRZ 0,7; max. Bauhöhe 10,0 m).

12.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Vorhabens

Der Umweltbericht beschreibt ausführlich die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt einschließlich der bereits vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen. Daher geht er in seiner Beschreibung teilweise über die in der Bebauungsplanung nach dem Bauplanungsrecht zu berücksichtigenden Belange hinaus.

12.2.1 Mensch

12.2.1.1 Wohnen, Wohnumfeld

Das Schutzgut Wohnen und Wohnumfeld umfasst alle Bauflächen, die Bedeutung für das Schutzgut haben. Hierzu gehören Siedlungen, Gewerbeflächen, die siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie die innerörtlichen und ortsübergreifenden funktionalen Beziehungen (z. B. Wegeverbindungen).

Bei der Betrachtung von Schallimmissionen ist im Plangebiet zwischen Anlagenlärm und Verkehrslärm zu unterscheiden.

Der Anlagenlärm geht in erster Linie von den Veranstaltungen im Fußballstadion aus. Dieser setzt sich zusammen aus den Geräuschen durch die Sporttreibenden, durch die Zuschauer/-innen und sonstigen Nutzer/-innen, den Geräuschen, die vor und nach den Veranstaltungen von den umgebenden Freianlagen und den Parkplätzen (Gleisdreieck, Waldparkplatz und Isenburger Schneise) ausgehen sowie den Geräuschen, die die Fans auf ihrem Fußweg vom und zum Bahnhof Sportfeld verursachen. Eine weitere Quelle für Anlagenlärm ist das Stadionbad in den Monaten Mai bis September, sowie die Tennisanlage.

Verkehrsbedingter Lärm entsteht auf den das Plangebiet umgebenden Straßen und den Bahntrassen sowie durch den Flugverkehr. Hauptquelle des Straßenverkehrslärms ist die Mörfelder Landstraße mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 45.000 Fahrzeugen täglich.

Vom nördlich an das Stadiondreieck angrenzenden Gleisdreieck geht ein erhöhter Schienenverkehrslärm aus. Die Gleisharfe (Endhaltestelle Stadion) an der Nordspitze des Stadiondreiecks wirkt ebenfalls als Lärmemittent.

Der Bereich Fußballstadion wird als Lärmbelastungsgebiet bezeichnet (UVF, 1998).

Wohnnutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet keine Wohnnutzung statt.

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche liegen westlich des Plangebiets an der Flughafenstraße mit zwei Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern am Bahnhof Sportfeld, sowie in nördlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung zum Fußballstadion im Stadtteil Niederrad. Westlich des Gleisdreiecks liegen das Altenhilfezentrum „Bürgermeister-Menzer-Haus“, zwei einzelne Wohngebäude sowie das Naturfreundehaus Niederrad in der Straße „Am Poloplatz“ in etwa 450 m Entfernung zum Fußballstadion. Weitere Wohnnutzungen gibt es auf den Flächen der Sportverbände (Hausmeisterwohnungen, Wohnungen der Gaststättenbetreiber und

temporäres Wohnen) gegenüber dem Fußballstadion auf der Südseite der Otto-Fleck-Schneise (West), sowie östlich der Mörfelder Landstraße („Tiroler Hütte“) und südlich des Bahnhofs Sportfeld (Forsthaus Niederrad).

Sondernutzung Sport

Südlich des Plangebietes haben diverse Sportverbände ihren Sitz, darunter der Deutsche Fußball-Bund (DFB), der Deutsche Turnerbund (DTB), der Hessische Landessportbund, der Deutsche Volleyballverband, der Deutsche Radfahrerverband und die Deutsche Sportschule.

Sonstige Nutzungen

Westlich an das Altenhilfezentrum „Bürgermeister-Menzer-Haus“ grenzen die Flächen der Forstbaumschule August Lüdemann an, nördlich davon liegt die Eberhard-Borst-Lehrbaustelle an der Golfstraße. An der Mörfelder Landstraße/Ecke Flughafenstraße liegt das Forstamt und etwas abseits der Isenburger Schneise liegt das Queens Hotel.

Wohnungsnahe Erholung

Für die wohnungsnahe, den Siedlungsgebieten zugeordnete intensive Erholung stehen im Stadtteil Niederrad der Carl-von-Weinberg-Park zwischen der Golfstraße und der Flughafenstraße zur Verfügung sowie ein Sportplatz im Wohngebiet in Niederrad an der Waldstraße. Am Poloplatz befinden sich die Anlagen des Tennisclubs SKG. Zwischen dem Plangebiet und Sachsenhausen liegen der Kutscherwegpark, der Park am Forsthaus, die Bürgerwiese an der Mörfelder Landstraße und der Park Louisa. Zwischen der Mörfelder Landstraße und der Isenburger Schneise befinden sich weitere Tennisplätze direkt nördlich der Bahntrasse. Westlich des Gleisdreiecks liegt ein Golfplatz an der Golfstraße, an der Nordspitze des Gleisdreiecks ein Reit-Parcours.

Die Waldgebiete des Frankfurter Stadtwaldes dienen den Bewohner/-innen der angrenzenden Stadtteile zur wohnungsnahen Erholung in Form von Spazieren gehen, Rad fahren, Joggen etc.

Wegeverbindungen

Das Stadtwaldgebiet zwischen Niederrad und Sachsenhausen ist durch Waldwirtschaftswegen für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen gut erschlossen und wird von den Bewohner/-innen der südlichen Stadtteile intensiv für die wohnungsnahe Erholung zum Spazieren gehen, Joggen und Radfahren genutzt. Die Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen und den einzelnen Bürgerparks werden allerdings durch die vielen das Gebiet querenden und stark befahrenen Straßen (Mörfelder Landstraße, Oberforsthausstraße, Isenburger Schneise, Kennedyallee) sowie die Bahntrassen durchschnitten.

Als Überquerungsmöglichkeit der Mörfelder Landstraße für Radfahrer/-innen dient die Brücke zwischen den Tennisplätzen und der ehemaligen Radrennbahn. (Entlang der Hauptverkehrswege (Kennedyallee, Mörfelder Landstraße, Flughafenstraße) sind die Radwege in teilweise schlechtem Zustand bzw. überhaupt nicht vorhanden.

12.2.1.2 Intensive Erholungsnutzung im Stadiondreieck

Ein wesentlicher Bestandteil des „Stadiondreiecks“ ist das Fußballstadion, das an dieser Stelle in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurde. Seither wurde es mehrfach umgebaut und erweitert, zuletzt für die Fußball-WM im Jahr 1974. 61.000 Zuschauer/-innen

finden hier Platz. 1998 konnten, bezogen auf die gesamten Anlagen des Sportparks Waldstadion, 978.924 Besucher/-innen gezählt werden, davon 560.081 Zuschauer/-innen bei Fußballveranstaltungen und 101.732 Freibadbesucher/-innen (Bauer, 2000).

Nordwestlich des Fußballstadions liegt ein Leichtathletikplatz mit der Wintersporthalle, die als Trainingsort insbesondere für die Wintermonate konzipiert wurde. Südöstlich befindet sich eine Tennisanlage mit einer Halle und 13 Freiplätzen.

Das Stadionbad bildet den nördlichen Abschluss des Stadionsdreiecks. Zwischen dem Fußballstadion und dem Freibad liegt eine ausgedehnte Freifläche mit dem Vorfeld, das sich in einen Fest- und Trainingsplatz sowie in einen Golf-Abschlagplatz (Driving Range) gliedert. Ein ehemaliger Minigolfplatz und eine Bogenschießanlage, die durch Gehölzinseln und Wald voneinander getrennt sind, werden mittlerweile als Golfübungsplätze genutzt. Auf dem ehemaligen Hockeyplatz wird derzeit Baumaterial gelagert. Im Jahre 2002 wurde das Radstadion aus dem Jahr 1925 abgerissen. Die freigewordene Fläche liegt zur Zeit brach.

12.2.1.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Mörfelder Landstraße liegen je eine Hauptwasser- und eine Hauptabwasserleitung, ebenso entlang der Otto-Fleck-Schneise. Entlang der Flughafenstraße verlaufen zwei Hauptwasserleitungen. Von Norden führt eine Gasleitung zur Wintersporthalle.

12.2.1.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Wald im Plangebiet unterliegt keiner forstwirtschaftlichen Nutzung. Große Anteile der Waldflächen östlich der Mörfelder Landstraße und südlich der Otto-Fleck-Schneise sind als Bannwald ausgewiesen.

12.2.1.5 Verkehr

Individualverkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Bundesautobahn A3 und die Autobahnanschlussstelle Frankfurt-Süd über die vierstreifig ausgebaute Mörfelder Landstraße an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die B 43/44 besteht eine direkte Anbindung an den Frankfurter Flughafen. Aus Richtung Frankfurt kann das Stadionsdreieck über die Kennedy-Allee bzw. über die Mörfelder Landstraße erreicht werden. Nördlich entlang des Plangebiets führt die Flughafenstraße. Diese stellt heute noch eine Verbindung zur südlich des Stadions gelegenen Otto-Fleck-Schneise dar.

Stellplätze Parkplatz Tiefgarage Fußballstadion

Das derzeit im Umbau befindliche Fußballstadion wird eine Tiefgarage mit 1.800 Stellplätzen erhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die Otto-Fleck-Schneise, die über die derzeit im Bau befindliche Überführung der Mörfelder Landstraße angebunden ist, erfolgen. Die Otto-Fleck-Schneise wird aus diesem Grund teilweise 3-spurig erweitert werden.

Stellplätze Parkplatz Gleisdreieck

Die Anfahrt auf den Parkplatz Gleisdreieck erfolgt von Richtung Frankfurt über die Flughafenstraße. Hier stehen bis zu 1.950 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Die Zufahrt über die Otto-Fleck-Schneise zum Parkplatz Gleisdreieck wird zukünftig baulich aufgehoben. Die plangleiche Überquerung der Gleisanlagen an der Wintersporthalle wird entfernt.

Stellplätze Waldparkplatz

Die An- und Abfahrt des Waldparkplatzes erfolgt über die Otto-Fleck-Schneise (Ost) von der Autobahnanschlussstelle Frankfurt-Süd. Über die provisorische Autobahnauffahrt „Bussardschneise“ kann bei Großveranstaltungen eine Abfahrt der Kfz vom Waldparkplatz auf die Bundesautobahn A 3 in Richtung Frankfurter Kreuz erfolgen. Der Parkplatz liegt inmitten des Frankfurter Stadtwaldes, allerdings außerhalb des durch die Bannwaldverordnung geschützten Bereichs.

Stellplätze Parkplatz Isenburger Schneise

Die Zufahrt des Parkplatzes Isenburger Schneise erfolgt bei Großveranstaltungen von der Bundesautobahn A 3 über die Behelfsausfahrten „Cassius Clay“ und „Feuerhaken“ und der „Kuhpfadschneise“. Weiterführend erfolgt die Zu- und Abfahrt über die Isenburger Schneise. Der Parkplatz liegt ebenfalls im Frankfurter Stadtwald.

Der Parkplatz befindet sich in einer Entfernung von Luftlinie ca. 1.600 m zum Fußballstadion.

Stellplätze Parkplätze in der Bürostadt Niederrad

In der Bürostadt Niederrad stehen weitere Parkstände für Wochenend- und Abendveranstaltungen sowohl auf Firmenparkplätzen als auch im Straßenraum zur Verfügung. Dem Vorteil einer direkten Erreichbarkeit von der Bundesautobahn A5 aus, steht der Nachteil langer und derzeit unattraktiver An- und Abmarschwege für Besucher/-innen des Plangebiets gegenüber.

Radverkehr

Das Plangebiet ist aus dem Stadtteil Niederrad mit dem Rad gut erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt über eine Radwegeverbindung entlang der Kennedyallee. Sachsenhausen, die Bürostadt Niederrad, Schwanheim, Kelsterbach, Zeppelinhof sind über ausgeschilderte Wege durch den Stadtwald erreichbar. Der Stadtteil Niederrad kann über die Schwarzwaldstraße sowie die Reichsforststraße erreicht werden.

Die Flughafenstraße und die Otto-Fleck-Schneise sind aufgrund ihrer geringen Kfz-Verkehrsbelastung für Radfahrer/-innen im Mischverkehr gut zu befahren.

Westlich der Mörfelder Landstraße besteht derzeit eine Wegeverbindung, die von Radfahrer/-innen genutzt werden kann, jedoch in Bezug auf den Ausbauzustand nicht den Planungsrichtlinien gerecht wird. Die Mörfelder Landstraße selbst ist für den Radverkehr ungeeignet.

Fußgänger/-innen

In akzeptabler Fußwegeentfernung zum Plangebiet liegt der angrenzende Stadtteil Niederrad. Aufgrund der Bahntrassen zwischen dem Stadtteil Niederrad und dem Plangebiet ist die Strecke für Fußgänger/-innen umwegig und vergleichsweise unattraktiv.

Die wichtigsten Fußwegeverbindungen auf dem Gelände des Stadionsdreiecks bzw. in der unmittelbaren Umgebung bestehen zwischen den ÖPNV-Haltestellen (Bahnhof Sportfeld und Stadion) und dem Fußballstadion.

Zur Querung der Mörfelder Landstraße (Weg zum Waldparkplatz und zum Parkplatz „Isenburger Schneise“) stehen zwei Fußgängerbrücken zur Verfügung. Der Parkplatz „Isenburger Schneise“ wird über die Relation „Otto-Fleck-Schneise – Isenburger Schneise“ erreicht. Die Bürostadt Niederrad (weitere Parkmöglichkeiten bei Großveranstaltungen) ist über die Relation Flughafenstraße – Carl-von-Weinberg-Park – Golfstraße angebunden. Die Wegeverbindungen zu den einzelnen Parkplätzen sind jeweils ausgeschildert.

Schiene

Strecken

Im Bahnhof Sportfeld treffen verschiedene Bahnstrecken aus der Region zusammen.

Der Bahnhof ist ein Verzweigungspunkt zum Hauptbahnhof Frankfurt. Außerhalb von Veranstaltungen im Stadionbereich hat der Bahnhof verkehrlich nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Wendeanlage der Straßenbahn am Stadion wird im Regelbetrieb sowie bei Veranstaltungen im Sportpark Waldstadion angefahren.

Auf der Mörfelder Landstraße verkehrt eine Buslinie. Sie verbindet Flughafen, Stadion, Niederrad und Bahnhof Frankfurt-Süd. Der Bus fährt über die gesamte Strecke auf den Fahrbahnen des motorisierten Individualverkehrs, eigene Fahrtrassen stehen nicht zur Verfügung.

Haltestellen

Die Deutsche Bahn AG bedient das Fußballstadion über den Bahnhof Sportfeld. Die Entfernung vom Bahnhof zum Eingang des Waldstadiongeländes beträgt ca. 1 km.

Mit dem Knotenumbau Bahnhof Sportfeld wird der bestehende Bahnsteigtunnel modernisiert, mit Aufzügen behindertengerecht ausgebaut sowie eine zweite Bahnsteigunterführung errichtet.

Die Kapazität der Straßenbahnabstell- und -wendeanlage nördlich des Fußballstadions genügt bis heute allen Anforderungen.

Im Bereich der Mörfelder Landstraße befinden sich jeweils zwei Linienbus-Haltestellen pro Fahrtrichtung (Stadion/Schwimmbad und Stadion/Kunsteisbahn). Sie liegen zu beiden Seiten der Mörfelder Landstraße.

Park and Ride

Eine Verknüpfung zwischen Auto und Schienenpersonennahverkehr besteht von ca. 15 Stellplätzen im direkten Einzugsbereich auf die am Bahnhof Sportfeld haltenden Züge.

12.2.1.6 Altlasten/Kampfmittel

Vor dem Bau des Stadions im Jahr 1921 wurde ein Teil des Plangebietes als militärischer Schießübungsplatz genutzt. Über eventuell aus dieser Nutzung resultierende Bodenbelastungen liegen jedoch keine Kenntnisse vor. Aufgrund der langjährigen und möglicherweise intensiven Nutzung können Munitionsrückstände nicht ausgeschlossen werden; diese dürften aber beim Bau des damaligen Waldstadions bzw. im Zuge der bisherigen Freiflächengestaltungen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts beseitigt worden sein. Hinweise, die die Bezeichnung Altablagerung (also frühere Abfallablagerungen) rechtfertigen würden, gibt es nicht. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet somit nicht vor.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich dem Umweltamt anzuzeigen.

Im Gleisdreieck befindet sich eine Altablagerung (Nr. 40 im städtischen Altablagerungsverzeichnis) in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Laut wasserwirtschaftlichem Gutachten sind die Böden im Plangebiet durch Auffüllungen mit Sanden unterschiedlicher Korngröße, Bauschutt und Schotter bereichsweise stark verändert worden.

Im Rahmen des Stadionumbaus wurden im März 2002 Untersuchungen im Rückbaubereich der Wallschüttung vorgenommen. Die dabei anfallenden Erdmassen wurden gemäß der Klassifizierung nach der LAGA-Boden fachgerecht entsorgt, unbelasteter Boden mit der Klassifizierung Z0 wurde im Bereich der ehemaligen Radrennbahn lagenweise (Schichtdicke 5 bis 5,20 m) eingebaut.

Für den nord-nordöstlich gelegenen Teil des Parkplatzes Gleisdreieck liegt ein Altlastengutachten von 1996 vor. Die Untersuchungen ergaben leicht erhöhte Eluatwerte aus den Auffüllungen. Ansonsten waren keine weiteren relevanten Belastungen im Boden oder Grundwasser nachweisbar.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt liegt der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

12.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Frankfurter Waldstadion, die Radrennbahn und das Stadionbad wurden auf dem Gebiet einer ehemaligen militärischen Schießanlage errichtet und im Jahre 1925 eröffnet. Zusammen mit den Bürgerparks Carl-von-Weinberg-Park, Park am Forsthaus, Kutscherwegpark, Louisa und der Bürgerwiese, die im Rahmen einer Volksparkkonzeption in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden sind, ist das Plangebiet von kulturhistorischer Bedeutung.

Die Wintersporthalle wurde als Übungshalle für die Wintermonate zusammen mit dem angrenzenden Leichtathletikplatz im Jahre 1926 erbaut, die Tennisanlagen mit dem zentralen Turnierplatz für 2.500 Zuschauer/-innen wurden ein Jahr später fertig gestellt. Zwischen dem Vorfeld und der Bahntrasse befand sich seit 1928 außerdem ein kleines Freilichttheater („Waldtheater“). Zwischen 1956 und 1959 wurde die Tennisanlage auf 20 Plätze erweitert, zwei Minigolfplätze und die Bogenschießanlage wurden errichtet. Auf dem ehemaligen

Standort des Waldtheaters entstand der Hockeyplatz. Im Innenfeld der Radrennbahn wurde 1960 die Kunsteisbahn eröffnet. 1974 war das Fußballstadion schon einmal Austragungsort bei der X. Fußball-Weltmeisterschaft. Das Stadionbad wurde 1987 vollständig renoviert, die Radrennbahn und die Eisbahn wurden 1993 geschlossen und 2002 bis auf das Eingangsgebäude abgerissen.

Der Bereich des Stadionbads steht als Gesamtensemble, bestehend aus einzelnen Kulturdenkmälern und der Grünanlage mit Wasserflächen, unter Denkmalschutz.

Im Plangebiet stehen einige Standbilder, z. B. das August Lehr-Denkmal am Radstadion aus dem Jahr 1926, die „Läuferin am Start“ von 1938 am Haupteingang, die Schwimmerskulptur am Nichtschwimmerbecken und der Struwwelpeterbrunnen im Stadionbad (Bauer, 2000).

Unter dem Fußballstadion ist ein Hügelgrab nachgewiesen. Nach Auskunft der Bodendenkmalpflege ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet weitere Grabstätten vorhanden sind. In diesem Falle ist das Denkmalamt (Abteilung Bodendenkmale) zu informieren.

12.2.3 Biotope, Tiere und Pflanzen

Potenzielle natürliche Vegetation

Im nördlichen Teil des Plangebiets würde sich, wenn der Mensch nicht in den Naturkreislauf eingreifen würde, aufgrund der Standortverhältnisse ein artenarmer Eichen-Buchenwald mit Pfeifengras sowie Ebereschen, Birken und anderen Lichtbaumarten an Rändern und lichten Stellen entwickeln.

Im südlichen Teil wäre ein Buchenwald mit einer Krautschicht aus Flattergras, Buschwindröschen, Goldnessel und Waldveilchen, stellenweise auch Efeu, Sternmiere, Nickendem Perlgras oder auch Schattenblümchen und Dornfarn vorzufinden. (Standortkarte der Vegetation in Hessen, 1986).

Biotop- und Nutzungstypen

Folgende wesentliche Biotop- und Nutzungstypen kommen im Plangebiet vor:

Eichen-Buchen-Kiefern-Mischwald, forstlich überprägt (ca. 112.391 qm)

Den größten Teil des Waldbestandes im Plangebiet nehmen 90-160 jährige bodensaure, forstlich überprägte Eichen-Buchen-Kiefern-Mischwälder mit überwiegend einheimischen Laubbaumarten ein. Sie sind durch Zufahrten, Wege, Parkplätze und ähnliches untergliedert. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind der Minigolfplatz, das Schwimmbadgelände und der Golfplatz von solchen Mischwäldern umgeben, die sich bis zum nördlichsten Punkt des Untersuchungsraums ausdehnen. Weitere Mischwaldbestände stocken rund um das ehemalige Radstadion und die Tennisanlage im Westen bzw. Südwesten und reichen bis zur Mörfelder Landstraße.

Buchenwald bodensaurer Standorte (ca. 3.608 qm)

Die Waldbestände in der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend durch Buchen bzw. Kiefernbestände bzw. Mischwald mit einer wenig ausgeprägten Strauch- und Krautschicht gekennzeichnet.

Ein Buchenwaldbestand bodensaurer Standorte liegt im Nordwesten des Plangebietes zwischen der Eisenbahntrasse, der Bogenschießanlage und dem Vorfeld.

Eichen-Buchen-Kiefern-Mischwald, nicht durchforstet (ca. 5.670 qm)

Dieser Biotoptyp findet sich an der Nordseite des Plangebietes unmittelbar westlich des Haupteingangs. In der Artenzusammensetzung entspricht er im Wesentlichen der des forstlich geprägten Mischwaldes, Strauch- und Krautschicht sind jedoch deutlich stärker ausgeprägt.

Nadelforst (ca. 261 qm)

Ein ca. 260 qm großer Nadelholzbestand befindet sich am Ausgang Straßenbahn im Norden des Plangebietes. Hier sind Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und Douglasfichten (*Pseudotsuga menziesii*) vorzufinden.

Baumhecken mit Unterwuchs (ca. 4.954 qm)

Das Plangebiet wird im Nordosten entlang der Eisenbahntrasse von einer Baumhecke mit Unterwuchs aus überwiegend einheimischen Arten wie Rotbuche, Spitzahorn, Stieleiche, Birke, Liguster und Holunder eingefasst. Weitere Flächen dieses Biotoptyps stocken im Osten bzw. Südosten des Plangebietes an der Mörfelder Landstraße.

Entlang der Hauptachse zwischen Haupteingang und Stadion erstreckt sich eine Eibenallee aus der Entstehungszeit des Stadions, die inzwischen aber von Buchen, Kiefern, Eichen und anderen Arten aus dem angrenzenden Mischwald überkront und durchwachsen ist.

Hecken (ca. 872 qm)

Die Tennisplätze im Süden des Plangebiets sind stellenweise mit geschnittenen (ca. 445 qm) oder freiwachsenden Hecken (ca. 427 qm) aus Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) eingefasst.

Ruderalfluren, Brache ohne Gehölzaufwuchs (889 qm)

An der Westseite des Plangebiets am Eingang Sportfeld befinden sich zwei kleinflächige Ruderalfluren auf nährstoffarmem, trockenwarmem Standort. Zwei weitere kleinflächige ruderalisierte Rasenflächen liegen im Eingangsbereich des Hotels am Freibad.

Scherrasen (ca. 83.135 qm)

Die Rasenplätze wurden als Sportrasenflächen angelegt. Dabei handelt es sich um artenarme Mischungen ohne Wiesenkräuter, die überwiegend aus Wiesenrispe und Weidelgras bestehen und etwa zweimal pro Woche gemäht werden. Die Flächen der ehemaligen Mini-golfanlage sowie der Bogenschießanlage und des Golfübungsplatzes am Stadionbad sind ebenfalls diesem Biotoptyp zuzuordnen.

Liegewiese im Stadionbad (ca. 19.237 qm)

Das parkartig gestaltete Areal des Stadionbades umfasst neben einer ausgedehnten Liegewiese auch Einzelbäume unterschiedlicher Altersstufen (Stammdurchmesser von 10 bis 40 cm) und gepflasterte Wege und Spielflächen. Die Liegewiese ist intensiv gepflegt und entspricht in ihrer Artenzusammensetzung weitgehend dem artenarmen Scherrasen. Der Baumbestand ist aus Stieleichen (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und einigen Lärchen (*Larix decidua*) aufgebaut.

Sonstige Ziergehölzpflanzungen (ca. 796 qm)

Auf den Flächen der Tennisanlage sind Ziergehölzpflanzungen mit einem überwiegenden Anteil an standortfremden Arten zu finden.

Schotterrasen (ca. 2.100 qm)

Drei ehemalige Tennisplätze mit einer vergrasteten Decke aus Schotterrasen werden zur Zeit als Parkplätze für die Tennisspieler genutzt.

Wassergebundene Wegeflächen, Schotter (ca. 48.768 qm)

Bei den teilversiegelten Wegeflächen mit wassergebundener Wegedecke handelt es sich in erster Linie um Nebenwege, platzartige Erweiterungen in den Eingangsbereichen und Parkplatzflächen neben den asphaltierten Hauptwegen.

Tennisplätze (ca. 10.408 qm)

Die Tennisplätze im Süden des Plangebietes sind mit einem wassergebundenen Wegebelag befestigt.

Pflasterflächen (ca. 10.462 qm)

Der Weg um das Fußballstadion ist mit Verbundpflaster versehen und vegetationsfrei.

Vollständig versiegelte Flächen (ca. 49.819 qm)

Die Otto-Fleck-Schneise, die Wege zwischen Eingang Straßenbahn, Stadionbad und Eingang Mörfelder Landstraße und dem Fußballstadion sind asphaltiert und vegetationslos.

Schwimmbecken (ca. 3.461 qm)

Die Flächen rings um die Schwimmbecken im Stadionbad sind gefliest, ebenso wie die Schwimmbecken selbst, und damit ebenfalls vollständig versiegelt und vegetationsfrei.

Verkehrsgrün mit Gehölzen (1.574 m²)

Am Parkplatz Haupteingang wurden zwischen den Parkreihen Pflanzbeete mit Ziergehölzpflanzungen (*Symphoricarpos chenaultii*, *Cotoneaster dammeri*), Baumneupflanzungen mit Obstbäumen sowie einzelnen Robinien neu angelegt.

Gebäude (ca. 23.076 qm)

Innerhalb des Plangebiets gibt es Bauten verschiedener Größenordnungen. Hierzu gehören die Haupt- und Gegentribüne des Fußballstadions, die Wintersport- und die Tennishalle, die Gebäude im Stadionbad, die Kassenhäuschen, das Hotel sowie verschiedene Versorgungseinrichtungen (Toiletten etc.). Die Dachflächen der Gebäude sind vegetationslos.

Einzelbäume

Im gesamten Plangebiet, insbesondere rings um das Fußballstadion sowie am Haupteingang, stehen freistehende Einzelbäume, die teilweise über 90 Jahre alt sind und damit älter als die Stadionanlagen selbst. Es handelt sich hierbei überwiegend um heimische und standortgerechte Baumarten wie Sommerlinden (*Tilia cordata*), Stieleichen (*Quercus robur*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), Birken (*Betula pendula*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) sowie Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Eibe (*Taxus baccata*). Sie sind Reste der ehemaligen Waldflächen. Es wurden aber auch nicht heimische Arten wie Platanen (*Platanus x acerifo-*

lia) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) sowie vereinzelt Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*), Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) und Rotfichten (*Picea abies*) gepflanzt.

Tierwelt

Das Gebiet kann hinsichtlich seiner Avifauna auf Grund seiner Lage überwiegend nur anspruchslosen Arten Lebensraum bieten. Während der Begehungen konnten von folgenden Vogelarten Reviere nachgewiesen werden: zwei Ringeltauben, zwei Buntspechte, eine Bachstelze (auf der Nordostseite des Stadions), ein Zaunkönig (im Buchenwaldbestand an der Bahntrasse), acht Rotkehlchen, ein Hausrotschwanz (am Stadionbad), sieben Amseln, drei Singdrosseln, vier Mönchgrasmücken, sieben Zilpzalpe, vier Kohlmeisen, drei Kleiber, drei Stare, zwei Eichelhäher, sieben Buchfinken und ein Grünfink. Als Nahrungsgäste traten Mäusebussard und Rabenkrähe auf. Zu den weiteren Vogelarten, die aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets als Brutvogel zu erwarten sind, zählen Gartenbaumläufer, Blaumeise, Elster, Tannenmeise und Haussperling.

Bei den angetroffenen Arten handelt es sich überwiegend um Offenbrüter und einige Kleinhöhlenbrüter (Kohlmeise, Star). Der Zaunkönig, der auf unterholzreiche Waldbereiche angewiesen ist, brütet lediglich im Buchenwaldabschnitt an der Bahnlinie.

Auch in den Waldbeständen an der Baustelle bei den Tennisplätzen gibt es aktuell Vogelreviere störungsresistenter Arten wie Star, Rotkehlchen, Amsel, Kohlmeise und Buchfink.

Naturschutzfachlich relevant ist der Nachweis einer Schwarzspechthöhle zwischen der im Bau befindlichen Brücke über die Mörfelder Landstraße und der Tennishalle. Der Schwarzspecht ist nach BArtSchV streng geschützt und im Anhang I der EU-VSchRL verzeichnet. Spätestens seit der Rodung für das bereits genehmigte Brückenbauwerk konnte aber kein Specht mehr beobachtet werden.

Vergleichende Erhebungen in den geschlossenen Waldbeständen unmittelbar westlich der Otto-Fleck-Schneise ergaben, dass die Artenzusammensetzung mit der des Stadiongeldes identisch ist. Südlich der Otto-Fleck-Schneise wurden Reviere von Buntspecht, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Kohlmeise, Kleiber und Buchfink festgestellt.

Während der Erhebungen wurde mittels Sichtkontrolle auch das Vorkommen von Säugern, Reptilien, Amphibien, Tagfaltern, Heuschrecken und Libellen überprüft. Dabei konnten Eichhörnchen und Waldmäuse beobachtet werden. Für Arten aus allen sechs Tiergruppen stellt der Untersuchungsraum auf Grund seiner Nutzung einen pessimalen Lebensraum dar. Auch bei weiteren Erhebungen oder dem Einsatz von aufwendigeren Untersuchungsmethoden sind deshalb entweder keine (Reptilien, Amphibien) oder nur anspruchslose Arten zu erwarten. Für das Vorkommen von Reptilien oder anspruchsvolleren Tagfaltern und Heuschrecken sind die Waldbestände zu dunkel und strukturarm und die Sportanlagen zu intensiv genutzt. Für das Vorkommen von Amphibien und Libellen fehlen geeignete Stillgewässer.

Während der Begehungen wurden keine nach der FFH-Richtlinie (Anhang 2) geschützten Käferarten festgestellt. Im Untersuchungsraum wachsen keine Alteichen, wie sie der Heldbock zur Vermehrung benötigt. Auch die Suche nach Hirschkäfern bzw. ihren Zangen bzw. Flügeldecken erbrachte keine Nachweise. Einzelvorkommen des Hirschkäfers sind natürlich nicht auszuschließen, aber im Zusammenhang der den Untersuchungsraum umgebenden Waldflächen zu sehen. Die Baumbestände des Untersuchungsraums selbst sind im Vergleich zu den umgebenden Waldbeständen auf Grund ihres vergleichsweise geringen Alters als potentieller Lebensraum dieser Käferart nur von nachrangiger Bedeutung.

Untersuchungen mit dem Bat-Detector am 20. August 2003 und Begehungen am 20./21. August 2003 ergaben bei optimalem Wetter im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner direkten Umgebung eine minimale Fledermausaktivität. Lediglich südlich der Wintersporthalle wurde ein Exemplar geortet. In den Baumbeständen südlich der geplanten Sonderfläche Sport im Bereich des ehemaligen Radstadions und zwischen den Sonderflächen im Bereich des Fußballstadions und der Tennisplätze wurden auf Grund der Alterstruktur der Bestände nur vereinzelte Baumhöhlen festgestellt, die als Fledermausquartier geeignet sein könnten, aber aktuell keinerlei Spuren aufwiesen. Nur eine Baumhöhle wies einen aktuell nicht zu verifizierenden Ausfluss auf, der eventuell Fledermausurin sein könnte.

Der Untersuchungsraum ist ein Pessimalbiotop für Fledermäuse, da die Baumbestände insgesamt zu jung sind.

Da die festgestellten Baumhöhlen in Baumbeständen außerhalb der bebauten bzw. bebaubaren Bereiche liegen und der gesamte Untersuchungsraum keine günstigen Lebensraumbedingungen bietet, sind weitere detailliertere Untersuchungen zu Fledermäusen aus Sicht des Artenschutzes nicht notwendig.

Gefährdete Lebensraumtypen – geschützte Arten

Im Untersuchungsraum wurden keine Lebensraumtypen angetroffen, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie verzeichnet sind. Brutvorkommen von Arten der Vogelschutzrichtlinie bzw. streng geschützten Vogelarten wurden nicht festgestellt. Andere in den Anhängen der FFH-Richtlinie oder den gemäß BNatSchG relevanten Artenschutzverordnungen aufgeführte Tierarten wurden nicht festgestellt. Es gelang lediglich der Nachweis einer jagenden Fledermaus, die den Untersuchungsraum nicht nachweislich als Hauptlebensraum nutzt. Dementsprechend existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner direkten Umgebung keine potenziellen Schutzgebiete oder -gegenstände gemäß §§ 20 a, b HENatG und § 32, 33 BNatSchG.

12.2.4 Geologie und Boden

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich kiesiger und sandiger Ablagerungen eiszeitlicher Terrassen, die zusätzlich von holozänen, sandigen Ablagerungen des Mains geprägt wurden und teilweise aus Kiesen mit und ohne Lehmdecken bestehen. (Geologische Karte von Hessen, 1980). Die Mächtigkeit der quartären Schichten beträgt > 10 m; sie lagern über pliozänen Sanden.

Die Böden im Plangebiet sind auf Grund der Nutzungsgeschichte zum größten Teil stark anthropogen überprägt und verändert. Neben Flächenversiegelungen und -befestigungen ist das Bodengefüge durch intensive Nutzungen in Form von Sport- und Freizeitflächen beeinträchtigt.

Aus den Bodenuntersuchungen im Plangebiet geht hervor, dass die oberen Bodenschichten bereichsweise aus Auffüllungen aus Sanden unterschiedlicher Korngröße und Schotter mit Schichtdicken zwischen 50 und 80 cm bestehen. Weiterhin wurden bis zu einer Erkundungstiefe von ca. 1,0 m unter GOK stark ausgeprägte Schluff- und Feinsandschichten festgestellt. Die folgenden Bodenschichten sind generell charakterisiert durch anstehende Fein- und Mittelsande, die teilweise kiesig bis schwach schluffig sind. Im Bereich der ehemaligen Radrennbahn beträgt die Auffüllung mit unbelastetem Rückbaumaterial aus der Wallschüttung des alten Waldstadions ca. 5 – 5,20 m.

Weitestgehend unveränderte Böden liegen im Norden des Plangebietes zwischen der Bahntrasse und der Wegeachse zwischen Vorfeld und Haupteingang sowie im Bereich der Tennisplätze. Diese Böden wurden weder durch Böschungen oder Abgrabungen noch durch intensive Nutzungen oder Bebauung verändert. Hier finden sich auch die naturnahsten Waldabschnitte.

Hinsichtlich der Altlastensituation wird auf das entsprechende Kapitel 12.2.1 in der Bestandsbeschreibung "Schutzgut Mensch" im Umweltbericht verwiesen.

12.2.5 Wasser

Grundwasser

Das südliche Stadtgebiet Frankfurts ist zum größten Teil als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb dieses Wasserschutzgebietes und liegt überwiegend in der Schutzzone IIIA sowie geringfügig in der engeren Schutzzone II der Trinkwassergewinnungsanlage "Oberforsthaus" und in unmittelbarer Nähe zur engeren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage "Goldstein". Deren Brunnen liegen südlich bzw. östlich des Parkplatzes Gleisdreieck im Bereich des Waldes zwischen Flughafenstraße und der Bahnlinie Sportfeld-Südbahnhof.

Der Untersuchungsraum gehört gemäß Diederich et al. (1991) zur hydrogeologischen Großeinheit "Quartär des Oberrheingrabens", die durch mächtige Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Die durchschnittliche Grundwasserneubildung liegt hier zwischen 158 mm/a in der Nähe des Rheins und bis zu 250 mm am Rande des Odenwaldes, kann aber zum Rande der Einheit örtlich schwanken.

Der Anteil der Niederschläge an der Grundwasserneubildung macht nach Diederich et al. in der hydrogeologischen Großeinheit ca. 70 % der Grundwasserneubildung aus.

Auch die Bewässerung der zahlreichen Sportrasen kann im Falle der Überdosierung zu einer geringfügigen Grundwasseranreicherung führen.

Eine ungünstige Situation bezüglich des qualitativen Grundwasserschutzes ergibt sich durch den westlich des Geltungsbereichs gelegenen, bislang geschotterten Parkplatz Gleisdreieck in seiner jetzigen Nutzung, da er sich in unmittelbarer Nähe zum Einzugsbereich der Wasserwerke Oberforsthaus und Goldstein befindet.

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsraum sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Die Schwimmbecken des Freibades haben keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet.

12.2.6 Klima / Luft

Die Untermainregion gehört dem warmgemäßigten Regenklima an. Dies ist gekennzeichnet durch relativ hohe Lufttemperaturen (Jahresdurchschnittstemperatur 9,5°C), niedrige durchschnittliche Windgeschwindigkeiten (3,2 m/s) und relativ geringe durchschnittliche Niederschlagsmengen (633 mm/Jahr). Mit durchschnittlich 47 Nebeltagen im Jahr gilt das Untermaingebiet als nebelreich. Die vorherrschend auftretenden Windrichtungen in der Unter-

mainebene sind Südwest und Nordost, was in erster Linie am Einfluss des von Nordost nach Südwest verlaufenden Taunus-Höhenzuges liegt.

Das Plangebiet ist durch zwei Klimatope, Wald und Freiland, charakterisiert.

Die Tages- und Jahresgänge von Waldklimatopen weisen im Vergleich zum Freiland geringere Temperatur- und Luftfeuchteschwankungen auf. Im mit 28 % Waldfläche relativ dicht bewaldeten Plangebiet herrscht somit ein ausgeglichenes Mesoklima mit, bezogen auf die umliegenden Freiflächen, kühleren Tages- und wärmeren Nachttemperaturen. Zusätzlich übernimmt die Blattoberfläche der Bäume die Funktion eines Luftschadstoff-Filters, womit der Wald als Regenerationszone für die Luft (Bäume als Kohlendioxid-Verbraucher und Sauerstoffproduzenten) und als Erholungsraum für den Menschen, insbesondere an heißen Sommertagen, besonders geeignet ist. Zusammen mit den umgebenden Waldflächen des Stadtwaldes wirkt der Wald im Plangebiet als klimatischer Ausgleichsraum für die südlichen Frankfurter Stadtteile und Neu-Isenburg.

Die Tages- und Jahresgänge der Freilandklimatope im Plangebiet sind durch höhere Schwankungen der Temperatur und Feuchte charakterisiert. Ein weiteres Merkmal der Freilandflächen ist die intensive nächtliche Kaltluftproduktion.

Neben den großen Rasenflächen des Vorfeldes sind auch die kleineren intensiv genutzten Rasen- und Wiesenflächen innerhalb des Plangebiets für die nächtliche Kaltluftproduktion verantwortlich. Aufgrund ihrer nächtlichen Abkühlung produzieren diese niedrigen Vegetationsdecken große Kaltluftmengen zwischen 6,0 – 6,5 m³/m²h (Umlandverband Frankfurt 1993). Die Abflussmöglichkeiten der Kaltluft aus dem Plangebiet sind jedoch durch die Barrierewirkungen des Bahndamms, der Böschungen am Vorfeld sowie der Stadionränge und der Waldflächen sehr begrenzt, sie akkumuliert ausschließlich innerhalb des Plangebiets bzw. direkt auf den Entstehungsflächen und hat somit keinen Einfluss auf umliegende Gebiete.

Die Klimafunktionskarte des Umlandverbandes Frankfurt (1994) weist das Plangebiet als einen klimaökologischen Ausgleichsraum aus.

Die Wasserflächen im Stadionbad haben durch ihre langsame Erwärmung tagsüber und die langsame Abkühlung nachts kleinräumig, d. h. in ihrer unmittelbaren Umgebung, thermisch ähnliche Wirkung auf das örtliche Klima wie der Wald.

Ebenfalls klimawirksam sind die zahlreichen und teilweise mit über 90 Jahren sehr alten Einzelbäume und Baumgruppen, die, insbesondere an den Wegen rings ums Stadion, im Freibad und auf den Parkplätzen, für Beschattung und Verdunstungskühle sorgen.

12.2.7 Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vorrangig durch die Lage im Frankfurter Stadtwald geprägt. Der Waldcharakter setzt sich im Plangebiet durch die Laub- und Mischwaldflächen, Baumhecken und Einzelbäume fort, wodurch die Sportflächen in die Landschaft eingebunden werden. Das Plangebiet wirkt auch in den Sommermonaten kühl und schattig. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt weniger durch Wegeachsen und Bauwerke sondern durch den Wechsel von Wald und Freiflächen.

Das Fußballstadion ist als dominierendes Bauwerk erst dann wahrnehmbar, wenn man sich ihm von der Otto-Fleck-Schneise aus nähert oder an der Nordseite des Vorfeldes aus dem Wald tritt. Auch das ehemalige Radstadion und der Center Court in der Tennisanlage sind durch ihre vertiefte Lage sowie Geländemodellierungen und Waldflächen in ihrem Umfeld nicht als technische Bauwerke in der Landschaft zu erkennen. Keines der Bauwerke im Plangebiet ragt deutlich über die Baumkrone der umgebenden Waldbestände hinaus.

Relikte des ursprünglichen axialsymmetrischen Gesamtkonzeptes, das auf Luftbildaufnahmen und Plänen noch zu erkennen ist, bemerkt man im Stadiondreieck selbst nur an wenigen Stellen, z. B. auf dem Vorfeld, wo die Hauptwegeachse mittig auf das Fußballstadion zuführt, im Stadionbad, das allerdings nicht mehr in seinem ursprünglichen Zustand erhalten ist, oder entlang der inzwischen kaum noch erkennbaren Eibenallee zwischen dem Vorfeld und dem Haupteingang. Die Blickachse vom Baumrondell unmittelbar westlich des Haupteingangs zum Fußballstadion ist größtenteils zugewachsen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie geprägt durch ausgedehnte Waldflächen östlich der Mörfelder Landstraße, südlich der Otto-Fleck-Schneise und nördlich des Gleisdreiecks. Innerhalb der Waldflächen liegen als große Freifläche der Waldparkplatz und als Siedlungsfläche die Einrichtungen der verschiedenen Sportverbände an der Otto-Fleck-Schneise. Ein Großteil der Fläche innerhalb des Gleisdreiecks wird von einem Parkplatz eingenommen.

Erholung

Im Plangebiet selbst spielt die ruhige, landschaftsbezogene Erholung eine untergeordnete Rolle. Durch die Ausstattung des Gebietes mit zahlreichen Sportflächen ist die Nutzung durch Sportler/-innen, die die Bogenschieß- und Golfanlagen, die Tennisplätze, das Freibad und nicht zuletzt das Fußballstadion aufsuchen, schon vorgegeben. Weniger intensiv frequentierte Bereiche finden sich um die Tennisanlage, am Bogenschießplatz und am Mini-golfplatz.

Das Plangebiet ist in der Regel für jedermann zugänglich, genutzt wird es außerhalb von Großveranstaltungen (z. B. Fußball, Football, Konzerte) jedoch fast ausschließlich von den Sportler/-innen, die in den verschiedenen Hallen und auf den Plätzen trainieren, sowie in den Sommermonaten von den Freibadbesucher/-innen. Der Eingang am Sportfeld ist tagsüber geöffnet.

Es führen keine lokalen, regionalen oder überregionalen Wander- und Radwege durch das Plangebiet.

12.2.8 Wechselwirkungen im Landschaftshaushalt

Pflanzen und Tiere

Teillebensräume von Pflanzen- und Tierarten müssen, um ihre Funktion erfüllen zu können, für die jeweiligen Bewohner über Verbund- und Vernetzungsstrukturen erreichbar sein, z. B. die Wald- und einzelnen Freilandflächen im Plangebiet. Die zahlreichen, das Plangebiet umgebenden Verkehrstrassen beeinträchtigen generell die Funktionsbeziehungen und Wechselwirkungen innerhalb der Populationen des Frankfurter Stadtwaldes, besonders die der Säuger und der nicht flugfähigen Wirbellosen.

Boden

Die wasserdurchlässigen Sandböden im Plangebiet haben eine wichtige Funktion im Rahmen der Grundwasserneubildung. Niederschlagswasser versickert und fließt nicht an der Oberfläche ab. Es tritt erst über Grundwasseraustritte ggf. wieder mit den Vorflutern in Verbindung. Schadstoffe aus dem Boden können, wenn der Boden, wie es im Plangebiet der Fall ist, keine ausgeprägte Speicherkapazität hat, in das Grundwasser gelangen.

Der Boden gibt gasförmige Transformationsprodukte von Stoffumwandlungen im Boden an die Atmosphäre ab und ist Lebensraum für typische Biozöten.

Grundwasser

Im Plangebiet kommen keine grundwasserbeeinflussten Lebensräume vor.

Luft / Klima

Eine planungsrelevante Wechselbeziehung ist die Frischluftbildung im Bereich der Waldflächen und ihre klimatische Wohlfahrtswirkung für die südlichen Frankfurter Stadtteile und Neu-Isenburg sowie für die Aufenthaltsqualität im Plangebiet selbst.

Landschaftsbild und Erholung

Hier sind alle vorgenannten und in der Landschaft sinnlich wahrnehmbaren Wechselwirkungen von Bedeutung. Insbesondere die Phänologien von Biotoptypen und Baulichkeiten und ihr Zusammenwirken spielen im Plangebiet eine wichtige Rolle.

12.3 Zu erwartende Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel werden die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben beschrieben. Auch hier wird der bauliche Bestand mitberücksichtigt.

12.3.1 Mensch, Wohnen und Wohnumfeld

Durch die im Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen (Abriss und Neubau von Sportanlagen, Verlagerung von Trainingsplätzen) kann es zu folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Wohnen und Wohnumfeld kommen.

Zwar entfallen evtl. die Wintersporthalle, die als Trainingsort in den kalten Monaten dient, und der Leichtathletikplatz, als Ersatz können jedoch die Mehrzweckhalle und der neue Rasenplatz genutzt werden. Die Driving Range westlich des Stadionbades wird entfallen, als Ersatz stehen den Golfer/-innen aber weiterhin das Vorfeld und die anderen Übungsplätze auf der ehemaligen Minigolf- und Bogenschießanlage zur Verfügung.

Auch eine Nutzung der Tennisanlage zu anderen Zwecken ist durch die Festsetzungen möglich.

Die Parkplätze des Stadionbades werden durch eine mögliche Überbauung (Sondergebiet Sportpark – G1) an dieser Stelle entfallen. Nach bisherigen Überlegungen soll als Ersatz der Waldparkplatz dienen, die Überquerung der Mörfelder Landstraße erfolgt mittels einer Fußgängerbrücke.

Angesichts der bereits vorhandenen hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen in der Umgebung des Plangebiets werden erhebliche zusätzliche Belastungen des Schutzgutes Mensch, wenn überhaupt, nur begrenzt auftreten. Im einzelnen vgl. oben Kapitel 6.

Die im Zuge der Festsetzungen möglichen Veränderungen des historischen Sportparks/Volksparks „Waldstadion“ sind, im Hinblick auf die mögliche Nutzungsmischung (Sportklinik, Sportschule und Verkaufsstätten), aus Sicht des Schutzgutes Mensch als deutliche Veränderung des Status Quo einzustufen.

12.3.2 Kultur- und Sachgüter

Durch den Zuschnitt des Sondergebiet G 4 wird das Vorfeld um etwa 12 m gekürzt. Dies hat eine Veränderung der historischen Proportionen zur Folge.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Veränderungen sind aus Sicht des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter nicht als erheblich einzustufen.

12.3.3 Biotop, Tiere und Pflanzen

Vom anlagebedingten Verlust durch Überbauung, Versiegelung und Aufschüttung von Boden sind innerhalb der sechs Sondergebiete als wesentlicher Eingriff ca. 1,35 ha forstlich überprägter Mischwald und ca. 0,02 ha nicht durchgeforsteter Mischwald sowie in geringem Umfang Nadelforste betroffen, daneben etwa 0,06 ha (Baum-) Hecken und zahlreiche Einzelbäume.

Alle überbauten Flächen entfallen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Dies betrifft auch die beschriebenen Brutvorkommen von Vögeln und Lebensräume von Tieren, sofern sie innerhalb der o. g. Sondergebiete liegen.

Die Verbindung der meisten im Inneren des Plangebietes verbleibenden und neu angelegten Vegetationsbestände untereinander und an die Waldbestände südlich des Geltungsbereichs ist beeinträchtigt, sie sind wegen dieses Verinselungseffektes in ihrer Biotopfunktion eingeschränkt.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch den Betrieb der verschiedenen Anlagen im Plangebiet ist angesichts der schon vorhandenen hohen Belastungssituation für die Tier- und Pflanzenwelt davon auszugehen, dass hier ohnehin nur noch an entsprechende Belastungssituationen angepasste Lebensgemeinschaften vorkommen. Es gibt daher keine Anhaltspunkte oder gar hoch empfindliche Arten, die erhebliche Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Neubelastungen erwarten lassen.

Im Zuge der Neuplanung der Besucherlenkung ist auch die Anlage von im Veranstaltungsfall nachts beleuchteten Wegen zu erwarten. Insbesondere zwischen dem Bahnhof Sportfeld und dem Fußballstadion soll ein Beleuchtungskonzept für ansprechende Lichtverhältnisse bei Dunkelheit und ein entsprechendes Sicherheitsgefühl sorgen. Die Licht- und Lärmreize können, insbesondere auch durch den Standort im und am Wald, negative Auswirkungen auf die Populationen nachtaktiver Insekten haben. Diese Beeinträchtigung kann allerdings durch den Einsatz von Natriumdampf- oder Natriumniederdrucklampen erheblich vermindert werden, da diese wegen des geringeren UV-Anteils im Licht weniger Insekten anziehen als Quecksilberdampflampen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner direkten Umgebung existieren keine potenziellen Schutzgebiete oder -gegenstände gemäß §§ 20 a, b HENatG und § 32, 33 BNatSchG.

Die anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope, Tiere und Pflanzen im Geltungsbereich ist, insbesondere im Hinblick auf die durch die Festsetzungen möglichen Biotopverluste, dennoch als erheblich einzustufen.

12.3.4 Boden

Die Böden im Plangebiet sind großflächig und teilweise in hohem Maße anthropogen überformt. Die naturnahsten Böden sind rings um die Tennisanlage und im Norden des Plangebiets anzutreffen. Während letztere durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen sind, liegt der Bereich um die Tennisanlage in dem Sondergebiet G 3, welches eine Überbauung ermöglicht. Hier sind demnach etwa 0,7 ha Braunerden mit mittlerer Eignung zur Ausübung der natürlichen Bodenfunktionen überbaubar. Speicher- und Regulationsfunktion sowie Standort- und Lebensraumpotenzial dieser anthropogen weitgehend unveränderten Böden würden in diesem Fall irreversibel entfallen.

Die Überbauung der übrigen, anthropogen veränderten bzw. bereits vollständig versiegelten oder überbauten Böden ist aus Sicht des Schutzgutes Boden als weniger schwerwiegend einzustufen.

Insgesamt können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aber ca. 1,7 ha bisher unversiegelter Böden neu überbaut werden.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit zusätzlichen Nutzungen im Bereich des Plangebiets, insbesondere jedoch entlang der Otto-Fleck-Schneise und der Flughafenstraße (50 – 100 m), mit erhöhten Stoffeinträgen aus zusätzlichem Straßenverkehr zu rechnen.

Da die hier vorhandenen Flug- und Terrassensandböden eine geringe Schadstoffakkumulationsfähigkeit besitzen und die Zusatzbelastungen insgesamt vergleichsweise gering sind, ist eine erhebliche Neubeeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch verkehrsbürtige Stoffeinträge nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die mögliche Neuversiegelung von ca. 1,7 ha Grundfläche eine erhebliche Veränderung des Status Quo des Schutzgutes Boden.

12.3.5 Wasser

Eine zulässige Unterkellerung von Gebäuden im Plangebiet wird i.d.R. nicht in grundwasserführende Schichten (ab ca. 11 m unter GOK) eingreifen.

Der Versickerungsanteil eines natürlich bewachsenen Bodens ist geringer als bei einer Bebauung mit entwässerungstechnischen Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Durch die vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse von nunmehr allen befestigten Flächen wird sich die Grundwasserneubildungsrate dementsprechend auch trotz zusätzlicher Überbauung und Neuversiegelung von ca. 1,7 ha bisher unversiegelter Böden im Plangebiet nicht verringern, sondern eher erhöhen. Die Vorschaltung von Regenwassernutzungsanlagen für die Bewässerung von Freiflächen und den Toilettenbetrieb verringert diesen Effekt, die Wasserhaushaltsbilanz wird sich im Vergleich zum Zustand vor Beginn der Planungen also nicht erheblich verändern.

Durch die Wasserdurchlässigkeit der Flug- und Terrassensandböden im Plangebiet und seiner Umgebung ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität in Folge betriebsbedingter Schadstoffeinträge generell möglich.

Insgesamt ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans mit keinen relevanten Änderungen hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz zu rechnen.

In Folge vermehrter Stoffeinträge aus Verkehrsflächen sind vermehrte Einträge in das Grundwasser möglich – das Risiko wird auf Basis der vorliegenden Planungen und Gutachten aber nicht als erheblich eingestuft.

12.3.6 Klima

Durch die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans anlagebedingt mögliche Rodung von rund 1,4 ha klimawirksamen Baum- und Gehölzbeständen innerhalb des Sondergebiets „Sportpark“ ergibt sich ein erheblicher Verlust von Frischluftbildungsflächen, die zusammen mit den angrenzenden Waldflächen klimatische Ausgleichswirkung für die südlichen Frankfurter Stadtteile haben.

Für das Lokalklima innerhalb des Plangebietes bedeutet der Verlust der Baumbestände, Baumhecken und Einzelbäume eine erhebliche Verminderung der Beschattung und eine Veränderung der Verdunstungsrate, was sich negativ auf das für den Menschen wahrnehmbare Bioklima auswirkt. Im Plangebiet wird die klimatische Ausgleichswirkung des Waldes deutlich herabgesetzt. Eine Neupflanzung von Bäumen kann die Leistungsfähigkeit eines eingewachsenen Baumbestandes im Hinblick auf die Klimawirksamkeit nur ansatzweise kompensieren.

Die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen setzen sich überwiegend aus CO₂, Staub, Ruß, NO_x sowie in geringen Mengen SO₂, Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen zusammen. Hinsichtlich der Nettoneubelastung wird auf die Ausführungen in dem Kapitel 12.3.1 Mensch, Wohnen und Wohnumfeld verwiesen.

Eine zusätzliche Belastung des örtlichen Klimas ist die im Rahmen des Bebauungsplans mögliche Gesamtzunahme an beheizbarer Baufläche im Geltungsbereich, die mit zusätzlichen Emissionen und einer Wärmeabstrahlung der Baukörper verbunden ist. Auf Grund der technischen Standards der Wärmedämmung ist die Wärmeproduktion pro m² Baufläche und Jahr auf max. 80 KW gesunken, so dass im gesamten Bezugsraum aber maximal nur geringfügige Zusatzbelastungen zu erwarten sind. Im Geltungsbereich selbst und seiner direkten Umgebung ist allerdings betriebsbedingt mit Veränderungen des Lokal- und Mikroklimas auch auf Grund des Wärmeinseleffektes zu rechnen.

Eine winterliche betriebsbedingte Veränderung der Luftqualität durch Hausbrand ist je nach Nutzung lokal möglich. Die Belastungsintensität ist abhängig von der Bauweise und dem Wirkungsgrad der verwendeten Heiztechnik, aber insgesamt im Vergleich zur Hintergrundbelastung nicht erheblich.

Auf Grund der Entwicklungen in der Bau- und Heizungstechnik und im Bereich der Fahrzeugtechnik sowie unter Berücksichtigung von Wirkungsverlagerungen sind im Zusammenhang der Umsetzung des Bebauungsplans die betriebsbedingten Auswirkungen auf das örtliche Klima im Vergleich zu den anlagebedingten Auswirkungen nicht erheblich.

Der mögliche Verlust von ca. 1,4 ha Wald- und Gehölzflächen innerhalb des Sondergebiets „Sportpark“ ist aus Sicht des Schutzgutes Klima eine erhebliche Beeinträchtigung.

12.3.7 Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Der ausgeprägte Waldcharakter - namensgebend für das ehemalige „Waldstadion“ - wird durch die weitgehende Erhaltung der Wald- und Gehölzbestände um die Tennisanlage, zwischen Fußballstadion und möglicher Mehrzweckhalle und am ehemaligen Radstadion weitgehend erhalten. Die Lage und flächenmäßige Ausdehnung der Sondergebiete entspricht im Wesentlichen der bestehenden Situation. Das Stadionbad bleibt in seiner jetzigen Form und Größe mit seinem Gehölzbestand bestehen.

Dennoch wird das historische Gesamtgefüge von Wald, Freiflächen und hierin eingebetteten baulichen Anlagen, die mit einer max. Bauhöhe von 40,0 m in den Sondergebieten G 4 und G 5 über die Baumkronen hinausragen, verändert. Auch das Landschaftsbild entlang der Mörfelder Landstraße, an der bislang lediglich die historischen Eingänge, Haupt- und Freibadeingang sowie das Eingangsgebäude des Radstadions, als Bauwerke deutlich wahrnehmbar waren und das ansonsten von straßenbegleitenden Waldbeständen bzw. Baumhecken bestimmt war, wird sich durch eine Bebauung in den festgesetzten Baugebieten deutlich ändern, selbst wenn zur Straße hin vorhandene Vegetationsbestände erhalten bleiben.

Außerhalb des Plangebietes werden die Überführung der Otto-Fleck-Schneise und der Neubau der Fußgängerüberführung auf Höhe des ehemaligen Radstadions geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben, da bereits ähnliche Bauten über die Mörfelder Landstraße existieren und die neu hinzukommenden demzufolge nicht zu weitreichenden Veränderungen im Landschaftsbild führen.

Bezüglich der als gering eingestuften Bedeutung des Plangebietes für die naturgebundene Erholungsnutzung führen die geplanten bzw. auf Grund der Festsetzungen möglichen Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung.

Die hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion als bedeutend eingestuften Waldbereiche außerhalb des Plangebietes werden anlagebedingt, also durch die Baukörper im Stadiondreieck, nicht beeinträchtigt, da diese dort nicht zu sehen sein werden.

Betriebsbedingte Veränderungen des Landschaftsbildes sind z. B. die abendliche und nächtliche Beleuchtung der Zuwegungen. Infolge der umgebenden abschirmenden Waldflächen sind hierdurch allerdings keine weitreichenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Flutlichtanlage im Fußballstadion besteht schon seit mehreren Jahrzehnten und ist daher nicht als Zusatzbelastung zu bewerten.

Da im Plangebiet und der näheren Umgebung eine naturbezogene Erholungsfunktion so gut wie nicht vorhanden ist, sind auch keine erheblichen Auswirkungen durch die vergleichsweise geringen betriebsbedingten Zusatzbelastungen zu erwarten.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Veränderungen im historischen Sportpark/Volkspark „Waldstadion“ sind aus Sicht des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungsfunktion als erheblich einzustufen.

12.3.8 Wechsel- und Folgewirkungen

Der überwiegende Teil der beeinträchtigten Wirkungszusammenhänge ist bereits in den vorangehenden Unterkapiteln des Kapitels 12.3 enthalten und wird hier nur nochmals aufgezählt. Es werden nur im Zusammenhang des Vorhabens relevante Wirkungszusammenhänge betrachtet.

Wechselwirkungen

Es werden potenziell ca. 1,4 ha Baum- und Gehölzbestände beseitigt, die Einfluss auf die Grundwasserneubildung und die Bodenbildung haben und einen Beitrag zum Lokalklima leisten.

Flächenversiegelung

Die Wirkungskette

- Vollständige Versickerung des Niederschlagswassers,
- erhöhte Grundwasserneubildung,
- Minderung dieses Effektes durch Brauchwassernutzung,

trifft auf alle Flächenversiegelungen und überbaute Flächen zu. Wesentliche Veränderungen im Gebietswasserhaushalt durch die Neuversiegelung von ca. 1,7 ha Grundfläche sind nicht zu erwarten.

Veränderungen im Wasserhaushalt, die sich auf die Vegetation auswirken, sind überdies auf Grund der überwiegend nicht vom Grundwasser beeinflussten Böden nicht zu erwarten.

Stoffeinträge in den Boden

Im Geltungsbereich ist die Wirkungskette

- Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser über den Boden,
- Beeinträchtigung nutzbarer Grundwasservorkommen oder Beeinträchtigung von Vorflutern oder Wiederaufnahme durch Pflanzen an anderem Ort,

auf Grund der durchlässigen Flug- und Terrassensandböden relevant.

Verlust von Frischluftbildungsflächen mit Siedlungsbezug

Folgende Wirkungskette kommt hier zum Tragen:

- Veränderung des Kleinklimas in den betroffenen Siedlungsflächen,
- Beeinträchtigung des Bioklimas (Schutzgut Mensch).

Im Geltungsbereich können hoch bedeutende Frischluftbildungsflächen überbaut werden, die auch zur Wohnqualität am Ortsrand von Niederrad beitragen (Schutzgut Mensch – Wohnen). Der mögliche Verlust von 1,4 ha klimawirksamer Gehölzflächen ist an sich erheblich, da er im Kontext des insgesamt zunehmenden Verlustes klimawirksamer Vegetationsbestände zu sehen ist. Auf Grund der im Umfeld für die Versorgung von Niederrad verbleibenden klimawirksamen Waldflächen sind die direkten Auswirkungen auf die Wohnqualität in den nächstgelegenen Stadtrandbereichen aber nicht erheblich.

Folgewirkungen

Die Bereitstellung der erforderlichen Stellplatzflächen für Veranstaltungen im Plangebiet erfolgt bislang überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die von der Nutzung, der Zu- und Abfahrt dieser Parkplätze ausgehenden Belastungen werden durch die Nutzungen im Plangebiet verursacht und sind daher auch als Wirkungsverlagerungen auf außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flächen aufzufassen.

12.4 Umweltschutzmaßnahmen

In diesem Kapitel werden die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden, beschrieben.

Während der zeitgleich verlaufenden Erarbeitung des Umweltberichtes und der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans konnten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden (insbesondere Umplanung und erhebliche Verkleinerung der Baugebiete, Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser, etc.).

Die im landschaftsplanerisch-ökologischen Gutachten formulierten Ziele wurden weitgehend im Bebauungsplan berücksichtigt.

12.4.1 Mensch

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet scheiden aus folgenden Gründen aus:

- In den Baugebieten (gleichzeitig überbaubare Grundstücksfläche) ist nicht abzusehen wo tatsächlich schutzwürdige Nutzungen entstehen. Eine effektive Dimensionierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist deshalb nicht möglich, da die Wirksamkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme mit zunehmendem Abstand von der Schallschutzmaßnahme und steigender Höhe deutlich abnimmt.
- Für die baulichen Anlagen sind Höhen von 26,5 m bzw. 40,0 m zulässig. Mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme lassen sich mögliche schutzwürdige Nutzungen in dieser Höhe nicht schützen.

Als weitere Möglichkeit kommen passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden, in Frage. Diese sind auf Ebene der Baugenehmigung nach den einschlägigen Vorschriften (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) zu bestimmen.

Der Parkplatz Gleisdreieck kann aus emissionsschutzrechtlichen Gründen nicht regelmäßig genutzt werden, wenn bei Abendveranstaltungen ein Abfluss des Kfz-Verkehrs nach 22.00 Uhr zu erwarten ist. Dies gilt nicht, sofern die Häufigkeit der Veranstaltungen noch eine Bewertung nach den Ausnahmeregelungen der Nr. 1.5 des Anhanges zur BImSchV ("seltene Ereignisse") zulässt.

12.4.2 Kultur- und Sachgüter

Vermeidungsmaßnahmen für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Veränderungen im Bereich des denkmalgeschützten Stadionbades bestehen nicht.

12.4.3 Biotope, Tiere und Pflanzen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Zuge des Planungsprozesses weitestgehend auf die heute bereits genutzten baulichen Flächen reduziert wurden, werden die Auswirkungen auf Biotope sowie Pflanzen und Tiere erheblich gemindert.

Der Waldbestand und die sonstigen Freiflächen des Plangebietes werden als öffentliche Grünfläche gesichert. Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Pflanzung und zum Schutz und Erhalt von Bäumen getroffen. Die Neupflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Freiflächen kann zwar kurzfristig den Verlust alter und voll funktionsfähiger Bäume nicht ausgleichen, mittel- und langfristig stellen diese Maßnahmen aus Sicht des Schutzes gutes Biotop, Tiere und Pflanzen, insbesondere der Avifauna, aber neue Lebensraum- und Nahrungsbiotope zur Verfügung.

12.4.4 Boden

Mit der Festsetzung der reduzierten überbaubaren Grundstücksflächen werden die Auswirkungen auf den Boden gemindert. Dem steht mit der Festsetzung von hohen Grundflächenzahlen eine weitgehende Ausnutzung der Baugebiete gegenüber.

Durch sorgsame Baustelleneinrichtung und einen umsichtigen Baubetrieb, die empfindliche Flächen schonen, lassen sich viele der baubedingten Auswirkungen vermeiden. Gefährliche Stoffe müssen sachgerecht gelagert werden. Mutterboden und anderer Boden müssen so gelagert werden, dass beim Wiedereinbau auf keinen Fall Baustellenabfälle mit eingearbeitet werden.

12.4.5 Wasser

Mit der Festsetzung zur Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden und zur Versickerung geeigneten Niederschlagswassers werden Grundwasserbestände geschont bzw. die Grundwasserneubildung gefördert. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt werden somit weitestgehend vermieden.

12.4.6 Klima

Die umfangreichen Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt der vorhandenen Grünbestände (Bäume sowie Rasen- und Wiesenflächen) im Plangebiet, ergänzt mit den Regelungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen reduzieren die Eingriffswirkungen im Bebauungsplan. Mit ihrer schattenspendenden Wirkung und der Erhöhung der Verdunstungsraten werden diese Maßnahmen längerfristig positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet haben.

12.4.7 Landschaftsbild und Erholungswert

Mit den Festsetzungen zur Reduzierung der Baugebiete, der teilweisen Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen auf die natürliche Wuchshöhe der Bäume sowie den Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Grünbestände und zur Ergänzung von Einzelbäumen und Gehölzen werden die mit der Bebauung einhergehenden Veränderungen des Landschaftsbildes gemindert. Insbesondere die Reduzierung der Baugebiete auf die heute weitgehend bereits baulich genutzten Flächen erfolgt vor dem Hintergrund, das walddominierte Landschaftsbild des Plangebiets zu bewahren.

12.5 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Dieses Kapitel gibt eine Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und gibt die wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben an.

Standortalternativen

Bei der Standortdiskussion für eine mögliche Mehrzweckhalle spielt der funktionale Zusammenhang zwischen dem bestehenden Fußballstadion und der Mehrzweckhalle eine wichtige Rolle. Die weiteren sportbezogenen Nutzungen stehen untergeordnet wiederum im funktionalen Zusammenhang zum Fußballstadion und zur Mehrzweckhalle.

Am Standort Stadioneck ist ein entsprechend großes Flächenpotenzial vorhanden. Der Standort bietet alle notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen für die großdimensionierten Sportnutzungen mit ihrem Bedarf an untergeordneten Nebeneinrichtungen.

Der Standort verfügt über eine sehr gute ÖV-Anbindung mit Regionalbahn und S-Bahn am Bahnhof Sportfeld, mit Straßenbahn und Bus, sowie über gut ausgebaute IV-Anbindungen über die Bundesautobahn und Bundesstraße.

Einen vergleichbaren Standort, an dem alle diese Voraussetzungen zusammentreffen, gibt es an anderer Stelle in Frankfurt nicht.

Konzeptalternativen

Bezüglich der Dimensionierung der Entwicklungsflächen und deren räumliche Lage innerhalb des Plangebiets wurden unterschiedliche Planfälle diskutiert.

Planfall 1

Planfall 1 (Größter anzunehmender Planfall (GAP 1)) stellt die Entwicklung aus den derzeitigen Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans dar. Das Stadioneck ist gekennzeichnet durch eine Fläche für die Mehrzweckhalle, die sich im Westen des Stadionecks befindet. Die nördliche Spitze des Stadionecks wird durch die potenzielle Fläche für das geplante Sporthotel gebildet. Im Bereich der Tennisanlage befindet sich das Sondergebiet „SO Sporthalle“. Alle übrigen Flächen des Stadionecks sind als „Öffentliche Grünflächen“ gekennzeichnet.

Diese bestandsorientierten Flächenausweisungen beinhalten jedoch nicht die notwendigen Entwicklungsflächen, um die zukunftsorientierten Nutzungsüberlegungen im Plangebiet zu gewährleisten.

Planfall 2

Planfall 2 (GAP 2) berücksichtigt die Möglichkeit einer flexiblen Bebaubarkeit innerhalb des Plangebiets. Das gesamte Plangebiet ist als Sondergebiet gekennzeichnet und stellt somit eine große Entwicklungsfläche dar. Der Bereich im Nordwesten (zentrale Freifläche) ist von einer Bebauung ausgenommen.

Der freien Entwicklungsmöglichkeit für bauliche Nutzungen stehen große potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in weitere Rechtsgüter wie z.B. in das Landschaftsschutzgebiet und in das GrünGürtel-Statut entgegen. Gleichzeitig ist die städtebauliche Ordnung der Fläche nur in Ansätzen gegeben. Nach Prüfung des Planfalls 2 durch die Fachgutachter wurde der Planfall 3 und damit die Grundlage des Bebauungsplans entwickelt.

Im Ergebnis Planfall 3 (GAP 3) stellt einen Abgleich zwischen bestandsorientierter Planung (Berücksichtigung des parkartigen Charakters) und Offenhaltung für zukünftigen Entwicklung unter den Rahmenbedingungen der aktuellen Nutzungsvorstellungen dar.

12.6 Zusammenfassung

Dieses Kapitel beinhaltet die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 3 BauGB.

Im Umweltbericht wird die Bestandsituation aller Schutzgüter des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Text und Karte dargestellt und bewertet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportpark Waldstadion“ ist rund 43 ha groß und umfasst die Sport-, Freizeit-, Erholungs- und Waldflächen im Stadiondreieck. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst darüber hinaus diejenigen Flächen, in denen, ausgehend vom Geltungsbereich, direkte und Folgewirkungen (z. B. durch Lärm bei Veranstaltungen im Stadion oder durch an- und abreisende Besucher/-innen) zu erwarten sind. Im Gegensatz zu den Sport- und intensiv genutzten Erholungsflächen sind die Baumbestände und Gehölzflächen von großer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Bestände sind als Teil des Stadtwaldes und Frischluftproduzenten auch von Bedeutung für das örtliche und regionale Klima. Ein Teil der Böden ist bereits durch die Vornutzungen verändert oder beeinträchtigt. Ansonsten überwiegen Sand-Braunerden. Für die Grundwasserneubildung ist das Gebiet von Bedeutung, da Boden und Grundgestein gut wasserdurchlässig sind, der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet – Zone II bzw. IIIA. Das Plangebiet ist Teil des Stadtwaldes. Die bestehenden Baukörper sind dementsprechend nicht weithin sichtbar, da sie überwiegend in die bestehenden Wald- und Gehölzbestände eingebettet sind. Im Untersuchungsraum wurden keine Lebensraumtypen angetroffen, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie verzeichnet sind. Brutvorkommen von Arten der Vogelschutzrichtlinie bzw. streng geschützten Vogelarten wurden nicht festgestellt. Andere in den Anhängen der FFH-Richtlinie oder den gemäß BNatSchG relevanten Artenschutzverordnungen aufgeführte Tierarten wurden nicht festgestellt. Es gelang lediglich der Nachweis einer jagenden Fledermaus, die das Plangebiet nicht nachweislich als Hauptlebensraum nutzt.

Dementsprechend existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner direkten Umgebung keine potenziellen Schutzgebiete oder -gegenstände gemäß §§ 20 a, b HENatG und § 32, 33 BNatSchG.

Im Umweltbericht wurden die möglichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben dargestellt. Die Überbauung von zusätzlicher Grundfläche für unterschiedliche Nutzungen sowie die Schaffung von ca. 600 Arbeitsplätzen und die Durchführung von zusätzlich 160 Veranstaltungen in einer möglichen Mehrzweckhalle ist mit nachhaltigen Veränderungen der Bestandsituation aller Schutzgüter des UVP-Gesetzes und deren Wirkungsgefüge verbunden. Hervorzuheben ist der mögliche Verlust von Baumbeständen, die derzeit u. a. der Frischluftbildung dienen und sich positiv auf Landschaftsbild und Naturhaushalt auswirken.

Die Besucher/-innen der Veranstaltungen in einer möglichen Mehrzweckhalle werden auf Hin- und Rückweg zu Fuß Lärm im Bereich des Waldes verursachen. Der zu- und abfließende Verkehr wird die diesbezügliche Bestandsituation in Nutzungsbereichen, die gegenüber Lärm empfindlich sind, verändern. Die überregional gut zu erreichenden zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im Sportpark Waldstadion sind aus Sicht des „Schutzgutes Mensch – Erholung und Freizeit“ (UVP § 2 (1)) hingegen positiv hervorzuheben.

Im Kapitel 12.5 „Anderweitige Lösungsmöglichkeiten“ wurden Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG und die verglichenen Varianten vorgestellt. Die Lage und die Größe der Sondergebiete G 1 – G 6 wurde so gewählt, dass möglichst viele wertvolle Gehölzbestände erhalten werden konnten. Die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Umwelt trägt auch die anspruchsvolle Gesamtplanung mit ihrem umfangreichen Durchgrünungskonzept bei, welches die Kontinuität der kulturhistorischen Bedeutung des Areals Stadiondreieck ermöglicht und so auch die Belange des Denkmalschutzes und des aktuellen Erholungswertes des Areals berücksichtigt.

Der Verlust und die Beeinträchtigung von gewachsenen Baum- bzw. Gehölzbeständen sind nicht an Ort und Stelle ausgleichbar. Die vorgesehenen Eingriffe sind allerdings im Sinne der Eingriffsregelung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kompensierbar und auch aus Sicht der Schutzgüter des UVPG durch die außerhalb des Bebauungsplanes zugeordneten und festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu ersetzen.

13 Planvollzug

Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich stehen im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

14 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 846 „Sportpark Waldstadion“ wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Stadiondreieck/Waldstadion“, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim
- Landschaftsplanerisch ökologisches Gutachten mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan Waldstadion / Stadiondreieck Frankfurt am Main, PGNU Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main
- Verkehrsuntersuchung B-Plan „Stadiondreieck“ Frankfurt am Main, R + T Topp Skoupil Küchler + Partner, Darmstadt
- Wasserwirtschaftliches Gutachten im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes im Stadiondreieck Waldstadion Frankfurt am Main, UBS – Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt

gez. von Lüpke
Ltd. Baudirektor

15 Anhang

15.1 Anhang 1: Pflanzliste

Bei Anpflanzungen sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher folgender Arten zu verwenden:

Bäume:

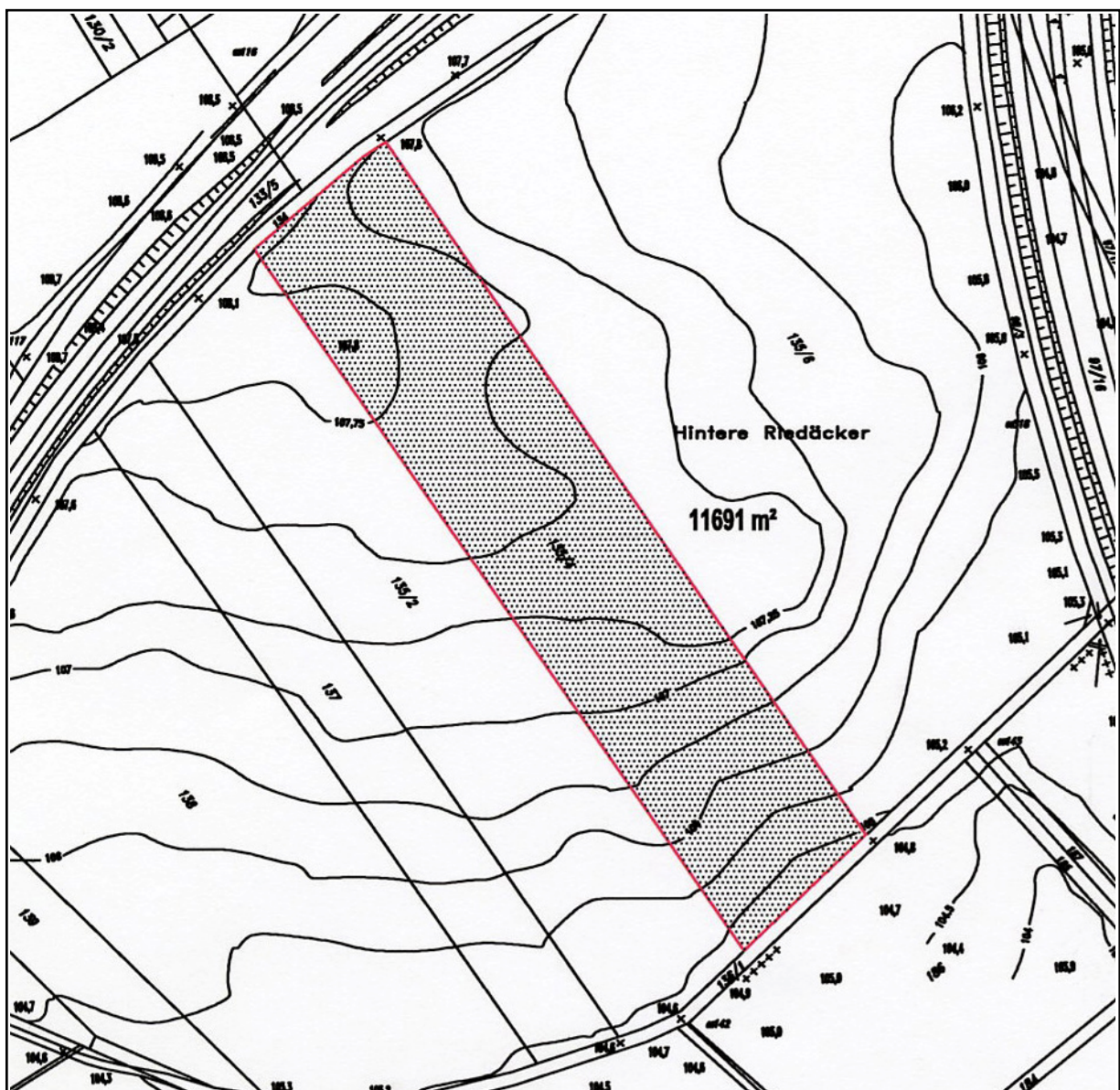
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauer-Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Kaiser-Linde	<i>Tilia pallida</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Sträucher:

Sauerdorn (Wildformen)	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

15.2 Anhang 2: Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 846

Ausgleichsflächenkataster Nr.:	268
Gemarkung:	Kalbach
Flur:	11
Flurstück	135 / 4
Flurstücksgröße:	11.691 m ²
Ausgleichsflächengröße:	11.691 m ²
Bestand:	Acker
Geplante Ausgleichsmaßnahme:	Wald



M = 1: 2:000

SO
- Sportpark -

Sondergebiet Sportpark, siehe Textteil Ziffer 1

0.8

Grundflächenzahl, z.B. 0.8

H max.

Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über mittlerer Geländehöhe 109.00 m ü. NN



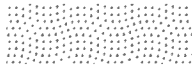
Baugrenze



Straßen- (Verkehrsflächen-) Begrenzungslinie



Verkehrsflächen



Öffentliche Grünfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grenze von Art und Maß der Nutzung

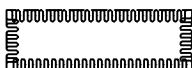
Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Zone II des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Pumpwerk Oberforsthaus gemäß Verordnung vom 17. November 1997. Der übrige Bereich des Plangebiets liegt in der Schutzzone III A. (StAz Nr. 18 vom 04.05.1998)

Baubeschränkungen im Bereich des Flughafens

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt Rhein-Main. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Hinweise

G1 bis G6

Kennzeichnung der Baugebiete

Bauverbotszonen für Hochbauten

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Mörfelder Landstraße dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. (§ 23 HStrG)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet Sportpark

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet Sportpark dient der Unterbringung von multifunktional nutzbaren Sport- und Versammlungsstätten, von Sportschulen und -kliniken sowie von weiteren Einrichtungen für Sport und Veranstaltungen.

1.2 Allgemein zulässige Nutzungen

§ 11 Abs. 2 BauNVO

In dem Sondergebiet Sportpark sind zulässig:

1. multifunktional nutzbare Sport- und Versammlungsstätten mit und ohne Zuschauertribünen sowie zugehörigen Funktionsräumen, insbesondere
 - Stadion,
 - Mehrzweckhalle (Arena),
 - Sporthallen, Trainingseinrichtungen,
 - Hallenbad,
 - Freibad,
 - Tennishallen, Tennisplätzen,
 - Sportplätze, Trainingsfelder,
2. sonstige Anlagen, die der Ausübung von Sportarten dienen,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie gastronomischen Nutzflächen,
4. Sportschulen, Sportakademie,
5. Sportkliniken, Reha-Zentren,
6. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. sonstige den Nr. 1 ,2, 4 und 5 dienenden Nebennutzungen
 - Betriebe des sportbezogenen Beherbergungsgewerbes,
 - Einzelhandelsbetriebe und Läden mit Verkaufsflächen insbesondere für Vereinsshops, Fanartikel, Sportartikel, Sportzubehör,
 - Vergnügungsstätten,
8. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die den unter Nr. 1-7 genannten Nutzungen dienen,
9. Anlagen zum Abstellen von Kfz, die den unter Nr. 1-8 genannten Nutzungen dienen.

1.3 Überschreitung der Grenze von Art und Maß der Nutzung **§ 9 Abs. 3 BauGB**
§ 16 Abs. 5 u. 6 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Kennzeichnung G 4 kann eine Überschreitung der nordöstlichen Grenze von Art und Maß der Nutzung oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

2 Flächen für Stellplätze **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

2.1 Stellplätze

In den Sondergebieten sind insgesamt maximal 2.800 Stellplätze zulässig. Mindestens 2.300 Stellplätze davon sind in Tiefgaragen oder überdachten Parkieranlagen zu errichten. 500 Stellplätze können als ebenerdige Stellplatzflächen ausgeführt werden.

3 Öffentliche Grünfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

3.1 In den öffentlichen Grünflächen sind Wege und notwendige Zufahrten zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

3.2 Öffentliche Grünfläche - Stadionbad

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen für eine Erweiterung des Stadionbades oder für die Einrichtung von Zubehöranlagen. Dabei darf eine gesamte überbaubare Grundstücksfläche von 2.800 qm nicht überschritten werden.

3.3 Öffentliche Grünfläche - Sportpark

In einem Geländestreifen von 19 m zwischen der östlichen Begrenzung des mit G 2 gekennzeichneten Sondergebietes und der Mörfelder Landstraße dürfen untergeordnete bauliche Anlagen ausnahmsweise errichtet werden.

4 Landschaftspflegerische Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und**
Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Dauerhafte Erhaltung von Grünbeständen

Die zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Gehölzflächen, Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch Neupflanzungen im Sinne des Entwicklungszieles „Entwicklung von Eichen-Buchen-Mischwäldern“ zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich sind nicht zulässig.

4.2 Schutz von Wurzelbereichen

Der Wurzelbereich von Bäumen ist generell auf einer Fläche von mindestens 8 qm von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern (z.B. durch Baumscheibenroste). Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen (z.B. Poller) zu sichern.

4.3 Angrenzende Baumbestände

Anpflanzungen von Gehölzen, die an bestehende Baumbestände angrenzen, sind mit Laubbaumarten der angrenzenden Bestände auszuführen und mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

5 Landschaftsplanerische Festsetzungen für die Öffentliche Grünfläche - Sportpark

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und
Nr. 25 b BauGB**

5.1 Erhalt von Bäumen sowie Rasen- und Wiesenflächen

Die vorhandenen Bäume sowie die vorhandenen Rasen- und Wiesenflächen sind zu erhalten.

5.2 Radwege

Entlang der Mörfelder Landstraße ist in der öffentlichen Grünfläche eine durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger und den Radverkehr mit einer Breite von mindestens 3,00 Meter einzurichten.

6 Landschaftsplanerische Festsetzungen für das Sondergebiet SO Sportpark

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr.
25 a und b BauGB**

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Freiflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 80 cm zu überdecken. Sie sind in die Bereiche mit Bodenanschluss zu entwässern. Die Oberkanten der Überdeckungen sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

Sie sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.3 Pflanzen von Einzelbäumen

Im Sondergebiet Sportpark ist je angefangene 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein

einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

6.4 Baumpflanzungen bei Stellplätzen

Für je 4 oberirdische Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit mindestens 18 – 20 cm Stammumfang auf mindestens 8 qm Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten.

6.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit waserdurchlässig befestigten Oberflächen herzustellen.

7 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

7.1 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen einschließlich der Leitungen für Telekommunikationsdienstleistungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

**§ 1a Abs.3 BauGB
i.V.m.**

§ 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan wird das folgende Grundstück zugeordnet und folgende Maßnahme festgesetzt:

- Gemarkung Kalbach, Flur 11, Flurstück 135/4 mit 11.691 qm

Aufforstung von Ackerland mit standortgerechtem Buchenmischwald mit mehrstöckigem Waldrand.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan

**§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m.**

§ 42 Abs. 3 HWG

9 Behandlung von Niederschlagswasser

9.1 Niederschlagswasser

Niederschlagsabflüsse von Dachflächen sind durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen, Mulden, Rigolen) zu sammeln, zu verwerten oder zu versickern.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO [1990] –)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ^[1]

(BGBl. I S. 132)

Zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

FNA 213–1–2

[1] Neubekanntmachung der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung.

BauNVO 1990 - Erster Abschnitt. Art der baulichen Nutzung

BauNVO 1990 - § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete.

(1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Wohnbauflächen | (W) |
| 2. gemischte Bauflächen | (M) |
| 3. gewerbliche Bauflächen | (G) |
| 4. Sonderbauflächen | (S). |

(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

- | | |
|---------------------------|-------|
| 1. Kleinsiedlungsgebiete | (WS) |
| 2. reine Wohngebiete | (WR) |
| 3. allgemeine Wohngebiete | (WA) |
| 4. besondere Wohngebiete | (WB) |
| 5. Dorfgebiete | (MD) |
| 6. Mischgebiete | (MI) |
| 7. Kerngebiete | (MK) |
| 8. Gewerbegebiete | (GE) |
| 9. Industriegebiete | (GI) |
| 10. Sondergebiete | (SO). |

(3) ¹ Im Bebauungsplan können die in Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. ² Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird. ³ Bei Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 keine Anwendung; besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden.

(4) ¹ Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. ² Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Absatz 5 bleibt unberührt.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

(8) Die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 können sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken.

(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

(10) ¹ Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. ² Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. ³ Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. ⁴ Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.

BauNVO 1990 - § 2 Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,
4. nicht störende Gewerbebetriebe.

BauNVO 1990 - § 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

BauNVO 1990 - § 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

BauNVO 1990 - § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) ¹ Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. ² Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplans bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

BauNVO 1990 - § 5 Dorfgebiete

(1) ¹ Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. ² Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

BauNVO 1990 - § 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

BauNVO 1990 - § 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) ¹ Für Teile eines Kerngebietes kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

² Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebietes nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dient.

BauNVO 1990 - § 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

BauNVO 1990 - § 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

BauNVO 1990 - § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht

Wochenendhausgebiete,

Ferienhausgebiete,

Campingplatzgebiete.

(2) ¹ Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. ² Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) ¹ In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. ² Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. ³ Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) ¹ In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. ² Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

- (5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

BauNVO 1990 - § 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) ¹ Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. ² Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3) ¹

1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. ² Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. ³ Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. ⁴ Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

BauNVO 1990 - § 12 Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

(3) Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

(4) ¹ Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. ² Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. ³ Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem

Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(5) ¹ Im Bebauungsplan kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind. ² Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(7) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt.

BauNVO 1990 - § 13 Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

BauNVO 1990 - § 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(1) ¹ Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. ² Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. ³ Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) ¹ Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. ² Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

BauNVO 1990 - § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) ¹ Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. ² Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes- Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

BauNVO 1990 - Zweiter Abschnitt. Maß der baulichen Nutzung

BauNVO 1990 - § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Wird im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

(4) ¹ Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. ² Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

BauNVO 1990 - § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1		2	3	4
Baugebiet		Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	- -
in	reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0

in Wochenendhausgebieten

0,2

0,2

-

(2) ¹Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. ² Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

BauNVO 1990 - § 18 Höhe baulicher Anlagen

(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

(2) Ist die Höhe baulicher Anlagen als zwingend festgesetzt (§ 16 Abs. 4 Satz 2), können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

BauNVO 1990 - § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) ¹ Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. ² Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) ¹ Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. ² Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. ³ Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. ⁴ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

BauNVO 1990 - § 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) ¹ Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ² Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

BauNVO 1990 - § 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) ¹ Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. ² Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. ³ Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

BauNVO 1990 - § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 überschreiten,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(5) Die zulässige Geschossfläche oder die zulässige Baumasse ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

BauNVO 1990 - Dritter Abschnitt. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

BauNVO 1990 - § 22 Bauweise

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) ¹ In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. ² Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. ³ Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf

denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) ¹ Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. ² Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

BauNVO 1990 - § 23 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) ¹ Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. ² § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) ¹ Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. ² Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. ³ Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

(3) ¹ Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. ² Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. ³ Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) ¹ Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. ² Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

(5) ¹ Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. ² Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

BauNVO 1990 - Vierter Abschnitt.

BauNVO 1990 - § 24 (weggefallen)

BauNVO 1990 - Fünfter Abschnitt . Überleitungs- und Schlussvorschriften

BauNVO 1990 - § 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren *)

Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, sind die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind.

*) Diese Vorschrift betrifft die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (1. August 1962) in der ursprünglichen Fassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429). Für die Fortführung eingeleiteter Verfahren bei Inkrafttreten der Änderungsverordnung (1. Januar 1969) bestimmt Artikel 2 der Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233): "Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt die Verordnung in der bisherigen Fassung, wenn die Pläne bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes ausgelegt sind."

BauNVO 1990 - § 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung

(1) Für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, gilt diese Verordnung in ihrer bis zum Inkrafttreten der Zweiten Verordnung zur Änderung dieser Verordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757) gültigen Fassung, wenn die Pläne bei Inkrafttreten der Zweiten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes oder § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 1. Januar 1977 geltenden Fassung ausgelegt sind.

(2) ¹ Von der Geltung der Vorschriften der zweiten Änderungsverordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstige Teile baulicher Anlagen sind solche Bebauungspläne ausgenommen, auf die § 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung nach Maßgabe des Artikels 3 § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) keine Anwendung findet. ² Auf diese Bebauungspläne finden die Vorschriften dieser Verordnung über gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen in der bis zum Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung gültigen Fassung weiterhin Anwendung.

BauNVO 1990 - § 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung

(1) ¹ Ist der Entwurf eines Bebauungsplans vor dem Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung nach § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn § 11 Abs. 3 Satz 3 in der bis zum Inkrafttreten der dritten Änderungsverordnung geltenden Fassung anzuwenden. ² Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(2) Auf Bebauungspläne, auf die § 11 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 Anwendung findet, ist § 11 Abs. 3 Satz 4 entsprechend anzuwenden.

BauNVO 1990 - § 25c ^[1] Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung

¹ Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 27. Januar 1990 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden. ² Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

^[1] § 25c Abs. 2 und 3 sowie Absatzbezeichnung "(1)" aufgehoben mit Wirkung zum 1.5.1993 durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).

BauNVO 1990 - § 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts

¹ Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden. ² Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

BauNVO 1990 - § 26 Berlin-Klausel [gegenstandslos]

BauNVO 1990 - § 26a ^[2] Überleitungsregelung aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands

¹ Soweit in dieser Verordnung auf Vorschriften verwiesen wird, die in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet keine Anwendung finden, sind die entsprechenden Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. ² Bestehen solche Vorschriften nicht oder würde ihre Anwendung dem Sinn der Verweisung widersprechen, gelten die Vorschriften, auf die verwiesen wird, entsprechend.

^[2] § 26a eingefügt durch Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889).

BauNVO 1990 - § 27 ^[3] (Inkrafttreten)

^[3] Die Vorschrift bezieht sich auf die Fassung der BauNVO 1962. Nach Artikel 4 der ÄndVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) ist die 4. ÄndVO am Tage nach ihrer Verkündigung, d.h. am 27.01.1990 in Kraft getreten.