

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 27.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 24.02.2017 (HPA) 03.03.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -2- -1	Anlagen : -1- -1-
---------------------------	--	-----------------------------------	-------------------------

**Antrag der Stadt Frankfurt am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zugunsten einer gemischten Baufläche, Gebiet „Südlich Rödelheimer Landstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

## **Durchführung des § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)**

### **Antrag der Stadt Frankfurt am Main auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines Mischgebietes „Südlich Rödelheimer Landstraße“**

**Schreiben der Stadt Frankfurt am Main vom 12. Dezember 2016**

#### **Entscheidung**

##### **I**

Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten Mischgebietes „Südlich Rödelheimer Landstraße“ in der Stadt Frankfurt am Main zugelassen. Die Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 269 ha um 8,5 ha ist zulässig.

##### **II**

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

#### **Begründung**

##### **I**

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 hat die Stadt Frankfurt am Main die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) für das geplante Mischgebiet „Südlich Rödelheimer Landstraße“ beantragt.

Die Stadt Frankfurt am Main stellt für ein ca. 28 ha großes Gebiet im Stadtteil Bockenheim, an der Grenze zum Stadtteil Rödelheim, derzeit den Bebauungsplan Nr. 834 „Südlich Rödelheimer Landstraße“ auf. Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der im wesentlichen gewerblich geprägt ist und mit Ausnahme des ca. 11 ha großen Betriebsgeländes der Fa. Siemens kleinere und mittlere Gewerbebetriebe aufweist. Neben bereits brachgefallenen Flächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auch Wohngebäude und Wohnungen, die nicht einem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind, so dass Teilbereiche des Plangebietes als Mischgebiet zu beurteilen sind. Die unmittelbare Umgebung des Gebietes ist geprägt von einer 3-5 geschossige Wohnbebauung entlang der Rödelheimer Landstraße, an die sich ein Kleingartengebiet anschließt, durch die westlich der Ludwig-Landmann-Straße gelegene Postsiedlung und die südlich angrenzenden Gewerbe- und Wohngebäude des Gebietes Bockenheim Süd („City West“), das durch eine Bahntrasse von dem Plangebiet getrennt wird. Östlich an das Plangebiet grenzt die Trasse der Main-Weser-Bahn an, der Westbahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (östlicher Planbereich ca. 300m, westlicher Bereich ca. 700m) zum Plangebiet.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.

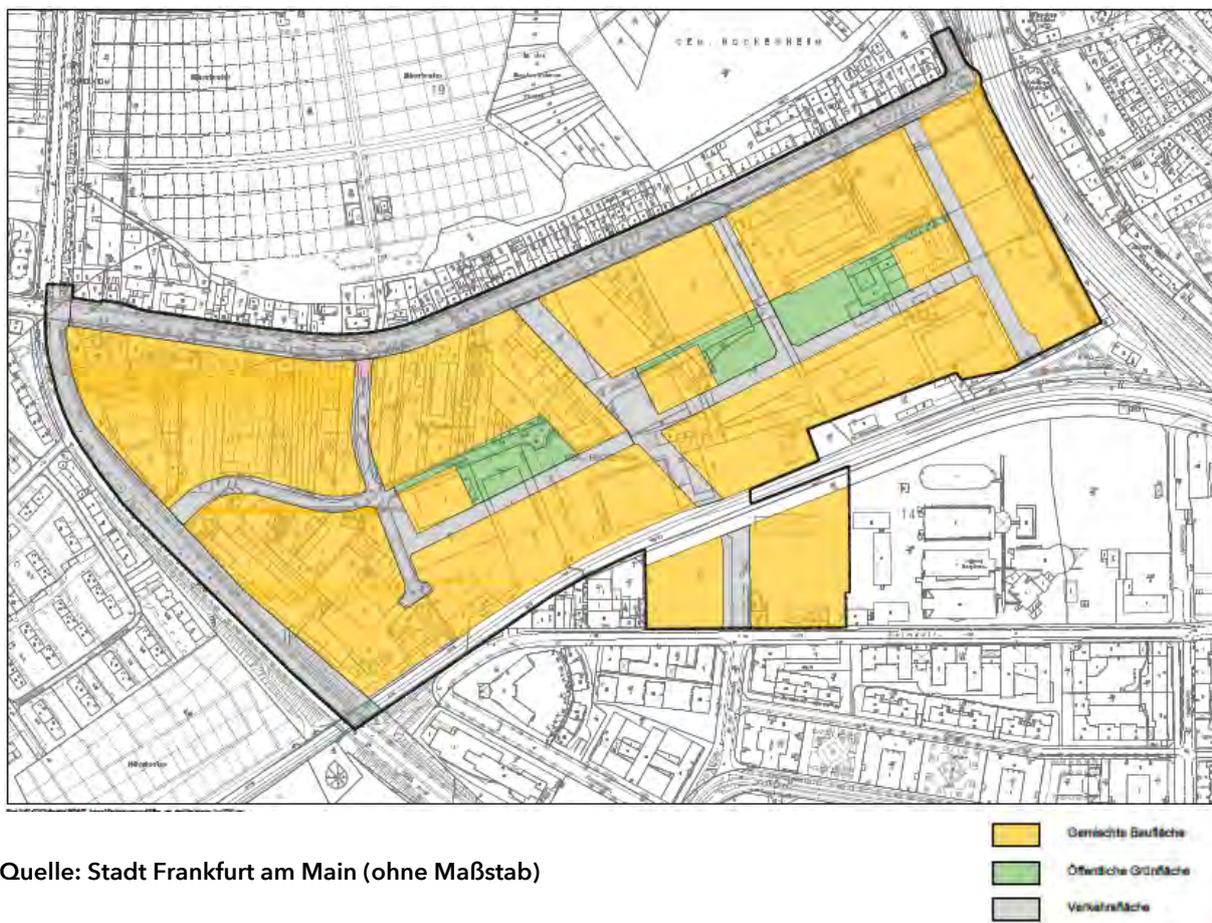
Quelle: Stadt Frankfurt am Main (ohne Maßstab)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 834 beabsichtigt die Stadt Frankfurt am Main das unstrukturierte Plangebiet städtebaulich zu ordnen und ein Mischquartier zu entwickeln, das neben der Integration der bestehenden Gewerbebetriebe eine verdichtete Wohnbebauung ermöglicht. Neben den Leerständen von Büro- und Wohngebäuden und einer vollständig umzäunten und unzugänglichen Freifläche im Innern des Plangebietes hat die anstehende Aufgabe des Siemens-Geländes einen wesentlichen Impuls für die Umstrukturierung des Plangebietes gegeben. Der Verkauf der Betriebsflächen ist bereits abgeschlossen, die betrieblichen Neuorientierung soll am Standort Frankfurt erfolgen. Daneben soll für den westlichen Bereich, der durch kleinere Gewerbebetriebe (Autoverleih, Karosseriewerkstatt, Flüssiggaslager, Veranstaltungstechnik, Feinkosthandel, Bürogebäude), häufige Nutzungswechsel und eine hohe Leerstandsquote geprägt wird, eine mischgebietstypische Nutzung mit einem hohen Wohnanteil planungsrechtlich ermöglicht werden. Ebenfalls neu geordnet werden soll die Erschließung des Quartiers, die zur Zeit durch Sackgassen und nicht zugängliche Privatstraßen geprägt wird. Die das Plangebiet überlagernden Bebauungspläne B 211, NW 23d Nr. 1 und NW 3a Nr. 1 setzen Industriegebiete fest, so dass

für die geplanten Mischgebietsfestsetzungen das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 834 sieht die Festsetzung von Mischgebieten vor, die im zentralen Bereich durch öffentliche Grünflächen ergänzt werden. Innerhalb der geplanten Mischgebiete sind sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen sowie Einrichtungen für soziale Infrastruktur möglich. Neben der Umnutzung gewerblicher Standorte zugunsten von Wohnbebauung wird die Integration bestehender - mit den geplanten und bestehenden Wohnnutzungen verträglicher - Gewerbebetriebe angestrebt. Im Zuge der geplanten Neubebauung ist eine dichte bis zu 8-geschossige Bebauung mit rund 1.600 Wohneinheiten vorgesehen, 30 % der Bruttogeschossfläche des neu zu errichtenden Wohnraums sollen öffentlich gefördert werden.

**Abbildung 2: Strukturplan zum Bebauungsplan Nr. 834**



Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer ca. 3,5 ha großen Freifläche (Wiese) nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen und Plätze vorgesehen. Um die trennende Wirkung der südlich angrenzenden Bahnlinie zu überwinden, ist ein Durchstich der Bahntrasse in Verlängerung des Birkenweges an die Solmsstraße in der City West geplant. Neben der Verbindung der beiden Stadträume wird damit auch eine fußläufige Anbindung des neuen Quartiers an die Haltestelle „An der Dammheide“ der Straßenbahnlinie 17 erreicht. Daneben sind die Bushaltestellen in der Rödeler Landstraße und Ludwig-Landmann-Straße fußläufig zu

erreichen, der Bahnhof Frankfurt-West mit mehreren Linien des S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrs liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Der RPS/RegFNP 2010 trifft für das Gebiet des Bebauungsplanes folgende Aussagen (s. Abbildung 3):

- gewerbliche Baufläche, Bestand
- Wohnbaufläche, Planung
- gemischte Baufläche, Bestand
- Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand (B 44)
- Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke, Bestand oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand; die Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand grenzt östlich an das Plangebiet an.

Weiter wird im RPS/RegFNP 2010 unter Kapitel 5.1 Schienenverkehr der viergleisige Ausbau für die S-Bahnlinie S 6 im Abschnitt Frankfurt West - Bad Vilbel - Friedberg - (Region Mittelhessen) als Ziel formuliert und mit dem Symbol Ausbaustrecke Schiene in der Karte festgelegt.

Abbildung 3: Darstellung im RPS/RegFNP 2010, beantragte Abweichungsfläche



Quelle: RPS/RegFNP 2010

Für die regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens ist zunächst von Bedeutung, dass von der ca. 28 ha großen Gesamtfläche des Plangebietes ein ca. 12 ha großer Bereich im RPS/RegFNP 2010 als Wohnbaufläche geplant und südlich der Bahntrasse als gemischte Baufläche, Bestand dargestellt ist. Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen, so dass hier bezüglich der geplanten Mischgebiete keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt. Die im RPS/RegFNP ausgewiesene regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke Bestand liegt zwar innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, sie wird aber nicht überplant, so dass hier ebenfalls keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt.

Die rund 16 ha großen östlichen und westlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche, Bestand, die gleichzeitig das regionalplanerische Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Bestand beinhaltet. (s. Abbildung 3)

Gemäß Kapitel 3.4.2 „Gewerbliche Bauflächen“ des RPS/RegFNP 2010 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die geplante Nutzung dieser Fläche für eine Mischgebietsbebauung steht daher im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Kapitels 3.4.2 und stellt eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 dar. Mit dem geplanten Wohngebietsanteil (50 % des Mischgebietes) wird der in Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 festgesetzte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die Stadt Frankfurt am Main in Höhe von 269 ha überschritten. Gemäß Kapitel 3.4.1-4 des RPS/RegFNP 2010 beinhaltet dieser Bedarfswert im Bereich des RegFNP die kartenmäßig dargestellten (geplanten) Wohnbauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %. Durch die geplante Umwandlung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe in ein Vorranggebiet Siedlung können auf einer Mischgebietsfläche von rund 16 ha neue Wohnbauflächen entstehen. Das bedeutet, dass sich das Wohnbauflächenpotential der Stadt Frankfurt am Main um weitere 8 ha erhöht. Nach Zulassung der Abweichung für das Gebiet „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ im Stadtteil Gallus (Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung vom 27. Februar 2015), die ebenfalls eine Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche in Höhe von 7 ha beinhaltete, erhöht sich damit das Wohnbauflächenpotential der Tabelle 1 von 269 ha um weitere 8 ha auf 284 ha. Vor dem Hintergrund des Ziels 3.4.1-4, wonach die Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze für die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke darstellen, liegt bezüglich der Erhöhung des Flächenwertes für Wohnsiedlungszwecke ebenfalls eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 vor.

Die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gewerbegebiete, Bestand zugunsten gemischter Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich Rödelheimer Landstraße“ stellt daher eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

Bezüglich der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wird eine entsprechende RegFNP-Änderung erforderlich.

Die Stadt Frankfurt am Main hat aktuell einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Die dynamische Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Frankfurt am Main auf

mehr als 724.400 Einwohner (Stand Ende 2015, 2013: 693.000 E, Quelle: Stadt Frankfurt) bedeutet gleichzeitig einen zunehmenden Bedarf an Wohnungen. Diese Entwicklung wird auch weiterhin anhalten: so rechnet die Stadt Frankfurt am Main mit einem Anstieg der Bevölkerung auf 840.000 Einwohner im Jahr 2040 (Quelle: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Materialien zur Stadtbeobachtung 19, 2015). Das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) hat für die Stadt Frankfurt am Main eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose (Mai 2016) erstellt, wonach - basierend auf einer prognostizierten Einwohnerzahl von 810.000 E im Jahr 2030 - ein Bedarf von mehr als 78.000 Wohneinheiten im Zeitraum 2014 - 2030 besteht. Hohe Priorität hat die Schaffung kostengünstigen Wohnraums und die Bereitstellung von Studentenwohnungen. Die Stadt Frankfurt am Main schöpft derzeit alle Instrumente zur Bereitstellung von Wohnbauland aus, insbesondere steht die Schaffung von Wohnraum auf Bestandsflächen und das Schließen von Baulücken im Vordergrund. Als Beispiele seien die Wohnbauentwicklung im Europaviertel (ehemalige DB-Flächen), die Umnutzung von Büroraum in Wohnungen in der Bürostadt Niederrad, die Entwicklung des Avaya-Geländes im Gallusviertel, der Bau von Studentenwohnungen am Standort der ehemaligen Oberfinanzdirektion an der Adickesallee und die Planungen für das Innovationsquartier/Ernst-May-Viertel genannt. Bereits jetzt ist das im RPS/RegFNP 2010 vorgegebene Wohnbauflächenpotential weitgehend ausgeschöpft, von den in der Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 genannten 269 ha Wohnbauflächenpotential sind aktuell 149 ha bebaut bzw. werden derzeit bebaut, für weitere 105 ha sind Bebauungspläne in Kraft bzw. in Bearbeitung. Neben der Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Wohnbauflächenpotentiale und der Nutzung von Baulücken im Bestand erachtet es die Stadt Frankfurt am Main daher für notwendig, auch in den vorhandenen Gewerbegebieten nach Flächenreserven für den Wohnungsbau zu suchen.

Die Stadt Frankfurt am Main sieht in der Umstrukturierung des Plangebietes „Südlich Rödelheimer Landstraße“ die Chance, ein in Teilen durch Leerstände und Brachflächen gekennzeichnetes Gebiet, dessen Nutzungen größtenteils unzugänglich sind, städtebaulich aufzuwerten. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, durch Nutzungsmischung geprägten Stadtteiles. Die Stadt Frankfurt am Main gibt daher der Umstrukturierung des Gebietes mit dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum den Vorzug gegenüber einer reinen Nutzung als Gewerbebestandort. Auch vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebiete und der auf Teilflächen im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen lassen sich die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen nicht uneingeschränkt gewerblich nutzen. Zudem sind innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen weiterhin gewerbliche Nutzungen, die mit den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen nicht in Konflikt stehen, zulässig und erwünscht. Nach Berechnungen der Stadt Frankfurt am Main stehen von den im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen gewerblichen Flächenpotentialen von 218 ha noch rund 140 ha zur Verfügung. Die Stadt Frankfurt sieht daher für den Gewerbebestandort „Südlich Rödelheimer Landstraße“ keinen vorrangigen gewerblichen Entwicklungsbedarf.

Zusammenfassend bewertet die Stadt Frankfurt am Main die geplante Mischgebietsnutzung aus verschiedenen Gründen als positiv:

- Umnutzung brachgefallener Flächen im innerstädtischen Bereich,
- Umsetzung der Bodenschutzklausel durch vorrangige Inanspruchnahme innerstädtischer und bereits weitgehend versiegelter Flächen,

- Entwicklung hoch verdichteter Wohnbebauung und Schaffung eines attraktiven gemischt genutzten Quartiers,
- Nähe zum S- und Regionalbahnhof Frankfurt-West und zu Bus- und Straßenbahnhaltestellen des ÖPNV,
- Aufwertung eines weitgehend unzugänglichen und von Leerständen geprägten Stadtquartiers.

## II

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain (RV)** erhebt keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben und bewertet die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum als sinnvoll. Der RV bewertet auch den Verlust an gewerblicher Baufläche als akzeptabel, da durch die geplante Ausweisung als Mischgebiet ca. 50 % der Fläche weiterhin gewerblich genutzt würden. Der RV verweist auf die erforderliche Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellung des RPS/RegFNP 2010, die nach positivem Abschluss des Abweichungsverfahrens und nach Vorlage eines entsprechenden Antrags durch die Stadt Frankfurt eingeleitet werden soll.

Die **Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (IHK)** beurteilt das geplante Vorhaben als sehr kritisch und lehnt die geplante Mischgebietsnutzung ab. Die im Plangebiet ansässigen Unternehmen seien von dem geplanten Mischgebiet negativ betroffen, durch die Planung würden Investitionen und die Sicherung von Arbeitsplätzen in Frage gestellt. Die Ausweisung eines Mischgebietes schaffe eine Gemengelage, die zu Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung führen könne. Die IHK beurteilt die Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe mit einer Mischgebietsnutzung als falsch, da Betriebe den Standort aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Infrastruktur bewusst gewählt hätten und eine Standortverlagerung nicht in Frage käme. Die IHK befürchtet zudem, dass sich das gesamte Gebiet zukünftig in ein reines Wohngebiet wandeln werde, da die Grundstückspreise für Gewerbetreibende weder attraktiv noch tragbar seien. Die IHK sieht zwar die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnbauflächen, dabei sollte aber der Flächenanspruch für Industrie- und Gewerbenutzungen nicht vernachlässigt werden. Die IHK befürwortet daher die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im Außenbereich und sieht auch einen zusätzlichen Bedarf für ein neues Gewerbegebiet im Außenbereich. Diese Forderung werde durch das „Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept Gewerbe-Frankfurt am Main im Rahmen des Masterplans Industrie“ (RfEk) gestützt, wonach ein Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen bis 2030 von 128 bis 178 ha bestehe. Vor dem Hintergrund verfügbarer Gewerbeflächen ergebe sich somit ein Fehlbedarf von 43 bis 93 ha. Für die IHK ist daher die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen ohne die Schaffung eines adäquaten Ausgleichs nicht nachvollziehbar. Diese Entwicklung sei auch nicht mit den Leitlinien und Projektvorschlägen des RfEk in Einklang zu bringen. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung erachtet die IHK die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz als ausreichend, sofern die jeweiligen Anschlussknoten leistungsfähig gestaltet würden. Zur Verbesserung der Anbindungsqualität schlägt die IHK verschiedene Maßnahmen wie geeignete Beschilderung und Ausgestaltung von Kreuzungsbereichen vor. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes beurteilt die IHK hingegen als nicht ausreichend und schlägt die Realisierung einer Buslinie durch das Plangebiet vor.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1** erhebt insbesondere zu der östlichen Teilfläche Bedenken und verweist auf die an das Plangebiet angrenzende Trasse der Main-Weser-Bahn (Bahnstrecke 3900 Kassel Hbf. - Frankfurt Hbf.), für die im RPS/RegFNP 2010 der viergleisige Ausbau zur Entflechtung von Nah-, Fern- und Güterverkehr als Ziel festgelegt sei. Gemäß Ziel Z 5.1-10 seien im räumlich eng begrenzten Bereich der Trassenkorridore entgegenstehende Raum- und Nutzungsansprüche ausgeschlossen. Das Dezernat III 31.1 befürchtet, dass eine an die Ausbaustrecke heranrückende Wohnbebauung erheblichen Lärmbelastungen und Erschütterungen ausgesetzt wäre. Weiter sei der Grundsatz, der auch im LEP 2000 formuliert werde, zu berücksichtigen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden soll. Dies gelte insbesondere für die Ausweisung von Siedlungsflächen. Dabei sei die Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen, also auch durch die südlich verlaufende S-Bahnstrecke Frankfurt West - Rödelheim, zu berücksichtigen. Das Dezernat III 31.1 ist der Auffassung, dass die in der Begründung zum Abweichungsantrag genannte Erstellung eines Schallschutzkonzeptes nicht auf die nachfolgende Bauleitplanung verschoben werden könne, da die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen Z 5.1-9 und Z 5.1-10 des RPS/RegFNP 2010 (viergleisiger Ausbau der S 6 im Abschnitt Frankfurt West - Bad Vilbel - Friedberg) vor dem Hintergrund des aktuellen und zukünftigen Zugmengengerüsts darzulegen sei.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** verweist bezüglich Grundwasserschutz/ Wasserversorgung auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, die im Zuge der Bebauungsplanung zu beachten sei. Ebenso wird aus Sicht des Fachbelangs „Kommunales Abwasser“ auf die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes verwiesen, die im Bebauungsplan umzusetzen seien. Das Dezernat Bodenschutz weist darauf hin, dass durch die geplante Umnutzung des Gebietes von einer Industrienutzung zu Wohnbebauung höhere Anforderungen an die Vorbereitung der Flächen in Bezug auf die Schadenssituation erforderlich seien. Das Dezernat Bodenschutz gibt Hinweise zur Altlastensituation im Plangebiet und benennt 14 Verdachtsflächen sowie Grundstücke mit Grundwasserschadensfällen, die sich allerdings im Gesamtbereich des Bebauungsplanes befänden. Für die weitere Planung formuliert das Dezernat Bodenschutz Hinweise aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes und bittet um Beteiligung im Rahmen der weiteren Planung. Weiter gibt das Dezernat Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in der Bauleitplanung und verweist insbesondere auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Das Dezernat IV/F 43.1 Immissionsschutz befürchtet, dass die Planung - ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen - zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation zwischen der gemischten Bebauung und den Verkehrslärmimissionen der angrenzenden Bahnlinie und den stark befahrenen Straßen (Ludwig-Landmann-Straße und Rödelheimer Landstraße) führen werde. So würden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes z.T. auch während der Nachtzeit erheblich überschritten. Das Dezernat Immissionsschutz sieht die Konfliktsituation insbesondere darin begründet, dass die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe durch die beabsichtigte Planung nachträglich erheblich eingeschränkt oder zur Aufgabe gezwungen würden. Beispielhaft führt das Dezernat Immissionsschutz Betriebe an, die durch hohe Verkehrsbewegungen oder Geruchsbelästigungen zu einer Beeinträchtigung der geplanten gemischten Baufläche mit schützenswerten Wohnnutzungen führen könne. Aus der Sicht des Dezernates IV/F 43.1 bestünden daher erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die beabsichtigten Planungen.

Von **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** werden keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben. Hessen Mobil weist auf die von der BAB A 648 ausgehenden Emissionen hin und dass eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen zu Lasten des Antragstellers gehen.

Die **Gemeinde Sulzbach (Taunus)** trägt ebenfalls keine Bedenken und Anregungen vor, weist aber im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz (BAB A 648 und A 66) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen sind. Negative Auswirkungen auf die Gemeinde Sulzbach (Taunus) seien zu vermeiden. Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) regt weiter an, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV sowie zur Förderung der Nahmobilität zu prüfen. Weiter wird angeregt, auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten zur Ausweisung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu prüfen.

Die Stadt **Offenbach am Main** hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und begrüßt Maßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Region.

Die Städte **Bad Vilbel, Eschborn, Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Kelsterbach, Mörfelden Walldorf, Neu-Isenburg, Rüsselsheim** und **Steinbach (Taunus)** sowie die Gemeinde **Kriftel** haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Ebenfalls keine Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht vom **Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde** und vom **Dezernat Bergaufsicht**.

Von den Städten **Bad Homburg v.d.H., Karben, Kelkheim (Taunus), Maintal, Oberursel (Taunus), Raunheim** und **Schwalbach am Taunus** sowie den Gemeinden **Liederbach am Taunus** und **Niederdorfelden** liegen keine Stellungnahmen vor.

### III

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die westliche und östliche Teilfläche des geplanten Mischgebietes „Südlich Rödelheimer Landstraße“ im Widerspruch zu dem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand steht. Gleichzeitig steht dem geplanten Vorhaben das Ziel Z 3.4.2-5 entgegen, wonach in den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbenutzung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat.

Die geplante Mischgebietsfestsetzung widerspricht folglich auch dem Ziel Z 3.4.1-3, wonach dessen bauleitplanerische Ausweisung innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden hat. Die Mischgebietsplanung widerspricht zusätzlich dem Ziel Z 3.4.1-4, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke, die im Mischgebiet mit 50 % Flächenanteil angenommen werden, die Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze darstellen.

Gemäß § 8 HLPG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Ermessensausübung werden die maßgeblichen Ziele des RPS/RegFNP 2010, die Antragsbegründung sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken in die Abwägung eingestellt.

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Abweichung für das geplante Mischgebiet „Südlich Rödelheimer Landstraße“.

Die geplante Umnutzung innerstädtischer gewerblich genutzter Flächen, die in absehbarer Zeit aufgegeben werden, teilweise bereits brachgefallen sind und Leerstände aufweisen in ein gemischt genutztes Quartier mit verdichtetem Wohnanteil wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet. Die Intention der Stadt Frankfurt am Main, Wohnstandorte auch auf minder genutzten gewerblichen Flächen zu entwickeln, ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nachvollziehbar. Die Neustrukturierung und Aufwertung eines wenig attraktiven Gewerbestandortes im innerstädtischen Bereich entspricht auch den regionalplanerischen Grundsätzen des Kapitels 3.4 Siedlungsstruktur, wonach

- bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist,
- vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven im Innenbereich mobilisiert und brachliegende (Gewerbe-)Flächen wieder verwendet werden sollen,
- eine hohe bauliche Dichte anzustreben ist,
- durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge, der insbesondere in der Stadt Frankfurt am Main zu einer Verknappung des Wohnungsangebots geführt hat. Entgegen des im RPS/RegFNP 2010 prognostizierten Einwohnerrückganges von 652.600 E im Jahr 2006 auf 645.500 E im Jahr 2020 (RPS/RegFNP 2010 Tabelle 2 - Einwohnerinnen und Einwohner in der Planungsregion Südhessen 2002 bis 2020) wurden Ende 2015 bereits mehr als 724.000 Einwohner gezählt. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Frankfurt am Main wird die Einwohnerzahl bis 2030 auf rund 810.000 Einwohner ansteigen. Nach der auf diesen Zahlen basierenden aktuellen Wohnungsbedarfsprognose des IWU besteht ein Wohnungsbedarf von mehr als 78.000 Wohneinheiten im Zeitraum 2014 bis 2030. Der im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene Wohnsiedlungsflächenbedarf von 269 ha für den Zeitraum 2006 bis 2020 wird daher zur Deckung des Wohnungsbedarfs in der Stadt Frankfurt am Main nicht ausreichen. Die Stadt Frankfurt am Main hält daher die Umnutzung - insbesondere innerstädtischer - Gewerbeflächen zugunsten von Wohnbauflächen für erforderlich und gerechtfertigt.

Diese Auffassung wird aus regionalplanerischer Sicht geteilt. Sie steht auch im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben soll (Z 3.4.1-4). Die Aufgabe von gewerblichen Bauflächen zugunsten einer gemischten Bebauung mit hohem Wohnanteil kann daher auch aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden. Sowohl die Aussagen der Stadt Frankfurt am Main als auch die Daten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain lassen erkennen, dass weiterhin gewerbliche Flächenreserven im Bereich der Stadt Frankfurt am Main in einer Größenordnung von rund 140 ha vorhanden sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 834 „Südlich Rödelheimer Landstraße“ eine gemischte Nutzung festgesetzt werden soll, so dass neben den geplanten Wohnnutzungen auch ein hoher Anteil gewerblicher Nutzungen beibehalten bzw. realisiert werden kann. Die Auffassung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, dass durch die ge-

plante Mischgebietsfestsetzung der Rückgang gewerblicher Nutzungen - bezogen auf das gesamte Plangebiet - voraussichtlich nur gering sein wird, wird geteilt.

Die von der IHK formulierte Befürchtung, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes eine Gemengelage geschaffen werde, die negative Auswirkungen auf die dort ansässigen Gewerbebetriebe habe, wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet - insbesondere im westlichen Bereich - weist aber bereits jetzt Merkmale einer Gemengelage auf und kann durch die im Plangebiet bereits vorhandene und direkt angrenzende Wohnbebauung in Teilbereichen als Mischgebiet charakterisiert werden. Für die östliche Teilfläche ist zudem absehbar, dass die Firma Siemens den Standort aufgibt und das Gebiet neu entwickelt werden kann. Die westlich an das Siemens-Gelände angrenzende Fläche ist bereits im RPS/RegFNP 2010 als Wohnbaufläche dargestellt, so dass hier bereits jetzt ein reines Wohngebiet entwickelt werden könnte. Die stadtplanerische Intention der Stadt Frankfurt, das Quartier im Sinne einer gemischten Nutzung zu entwickeln, wird aus regionalplanerischer Sicht anerkannt, zumal eine mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzung im Mischgebiet weiterhin möglich ist. Auch aufgrund des inselartigen Charakters der beiden gewerblichen Bauflächen und des seit Jahren andauernden Umstrukturierungsprozesses in diesem Bereich („City West“) ist die Umwidmung der gewerblichen Nutzungen zugunsten von gemischten Nutzungen nachvollziehbar. Die geplante Nutzungsstruktur trägt einerseits den vorhandenen Misch- und Wohnnutzungen im Stadtteil Rechnung und beinhaltet andererseits einen Lösungsansatz für ein städtebaulich als problematisch zu beurteilendes Gebiet. Den Bedenken der IHK kann auch bezüglich des Verlustes an gewerblichen Flächen nicht gefolgt werden, da innerhalb des geplanten Mischgebietes weiterhin gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden, so dass der Verlust an gewerblichen Flächen (unter Bezug auf einen 50-prozentigen Gewerbeanteil im Mischgebiet) im Gesamtgebiet ca. 4 ha betragen wird. Der Forderung der IHK nach Ausgleich des Verlustes an gewerblichen Bauflächen durch das geplante Vorhaben kann daher nicht gefolgt werden, auch weil gemäß den Zahlen der Stadt Frankfurt am Main ein gewerbliches Flächenpotenzial von ca. 140 ha vorhanden ist. Die Planung steht auch im Einklang mit der regionalplanerischen Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben soll. Die Forderung der IHK nach einer vorrangigen Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich wird ebenso zur Kenntnis genommen wie der in diesem Zusammenhang vorgetragene Wunsch nach einer neuen gewerblichen Baufläche im Außenbereich. Diese Forderungen sind aber für das vorliegende Abweichungsverfahren nicht relevant. Dies gilt ebenfalls für die von der IHK aufgeführten verkehrlichen Aspekte, die, wie die genannten Maßnahmen zur Beschilderung und Einrichtung neuer Buslinien, mit den jeweiligen Verkehrsträgern und Straßenverkehrsbehörden abzustimmen sind.

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regionalplanung zu den im Kapitel 5.1-10 genannten Zielsetzungen zum viergleisigen Ausbau im Abschnitt Frankfurt-West - Bad Vilbel - Friedberg für die S-Bahn-Linie S 6 wird zur Kenntnis genommen. Für den viergleisigen Ausbau des ersten Planungsabschnittes von Frankfurt/Main-West nach Bad Vilbel wurde am 06. Mai 2004 die Planfeststellung nach § 18 Abs. 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erteilt. Die Ausbaustrecke beginnt auf Frankfurter Gemarkung bei Bahnkilometer 195,3 in rund 1,2 Kilometer Entfernung vom Bahnhof Frankfurt-West. Die östliche Begrenzung der Abweichungsfläche, die an die Trasse der Main-Weser-Bahn angrenzt, befindet sich 600 - 800m von der planfestgestellten Ausbaustrecke entfernt, der Bereich um den Bahnhof Frankfurt-West war nicht Gegenstand der DB-Ausbauplanung. Die regionalplanerischen Ziele Z 5.1-9 und Z 5.1-10 stehen der ge-

planten Mischgebietsnutzung daher nicht entgegen. Der Hinweis auf die Berücksichtigung des Grundsatzes, wonach schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden soll, wird zur Kenntnis genommen. Im Grundsatz G 4.9-1 des Kapitels Lärmschutz des RPS/RegFNP 2010 wird entsprechend formuliert, dass die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden sollen und bei Überschreitung der Werte Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden sollen. Der Grundsatz richtet sich an die kommunale Bauleitplanung, so dass auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens im nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen sind. Ein regionalplanerischer Regelungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Die von der Stadt Frankfurt am Main geplante Mischgebietsfestsetzung eröffnet zudem die Möglichkeit, gewerbliche Nutzungen im Bereich der Bahntrassen zu orientieren und Wohnnutzungen verstärkt in den inneren Bereichen des Plangebietes (die im RPS/RegFNP 2010 bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind) anzuordnen. Das geplante Vorhaben entspricht auch dem regionalplanerischen Ziel Z 3.4.1-4, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben soll. Entsprechend wurden im RPS/RegFNP 2010 sowohl gemischte Bauflächen, geplant als auch geplante Wohnbauflächen (z.B. im Bereich des Europaviertels) entlang der Main-Weser-Bahn dargestellt. Auch aufgrund der sehr guten Anbindung des Plangebietes an den schienengebundenen ÖPNV ist daher einer gemischten Nutzung mit hohem Wohnanteil der Vorzug vor einer gewerblich-industriellen Nutzung zu geben. Die Planung steht damit auch im Einklang des Grundsatzes G 3.4-1 (Kapitel Siedlungsstruktur) des RPS/RegFNP 2010, wonach die Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung so gestaltet werden soll, dass durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird. Den Bedenken des Dezernates III 31.1 wird daher nicht gefolgt.

Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/F 43.1 werden zur Kenntnis genommen, sie führen aber nicht zu einer negativen Beurteilung des Abweichungsverfahrens. Wie bereits dargelegt, weist das Plangebiet bereits jetzt eine bauliche Struktur auf, die in Teilbereichen Mischgebietscharakter hat. Auch grenzen an das Plangebiet, im Bereich der Rödelheimer Landstraße und der Ludwig-Landmann-Straße, Wohnnutzungen an, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung des Plangebietes - zumindest in Teilbereichen - nicht mehr zulassen. Zusätzlich ist der zentrale (mittlere) Bereich des Plangebietes bereits jetzt im RPS/RegFNP 2010 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und kommt für eine uneingeschränkte Wohngebietsfestsetzung in Betracht. Durch die Umstrukturierung der angrenzenden City West von einem Gewerbegebiet zu einem ebenfalls gemischt genutzten Quartier stellen die beiden jetzt zur Umnutzung beantragten Gewerbeflächen inselartige Restflächen dar, die - wie bereits dargelegt - nicht mehr uneingeschränkt gewerblich nutzbar sind. Es ist daher anzuerkennen, dass die Stadt Frankfurt am Main die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation ordnen möchte und einer gemischten Nutzung mit hohem Wohnanteil den Vorrang gegenüber einer gewerblichen Nutzung einräumt. Inwieweit bestehende Gewerbebetriebe in ein durch gemischte Nutzungen geprägtes Quartier zu integrieren sind, ist im Zuge der Realisierung des Baugebietes zu klären. Der in der Stellungnahme des Dezernates Immissionsschutz thematisierte immissionsschutzrechtliche Konflikt zwischen den angrenzenden Verkehrsstrassen und der geplanten Mischgebietsfestsetzung wird Gegenstand des im Zuge der Bauleitplanung zu erstellenden Schallgutachtens bzw. Schallschutzkonzeptes sein. Die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen in

den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Die weiteren von der der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen aber, wie bereits in der Stellungnahme der Abteilung IV/F formuliert, die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Bitte des Dezernates Bodenschutz um Beteiligung am weiteren Verfahren wird zur Kenntnis genommen - eine Beteiligung der Fachdezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt erfolgt regelmäßig im Rahmen der Beteiligungsschritte nach BauGB.

Die von der Gemeinde Sulzbach (Taunus) vorgetragenen Hinweise betreffen das nachfolgende Bebauungsplanverfahren. Sowohl die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz als auch die von den angrenzenden Verkehrsstrassen ausgehenden Emissionen - worauf Hessen Mobil in seiner Stellungnahme hinweist - sind im Rahmen der Bauleitplanung gutachterlich zu untersuchen. Die von der Gemeinde Sulzbach (Taunus) angeregten Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sowie die Prüfung von Möglichkeiten zur Ausweisung öffentlich geförderten Wohnraums werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt, 30 % der für Wohnungsbau vorgesehenen Bruttogeschossfläche öffentlich zu fördern. Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV (z.B. Einrichtung neuer Bushaltestellen, Verdichtung des Taktes) sind mit den jeweiligen Verkehrsträgern abzustimmen.

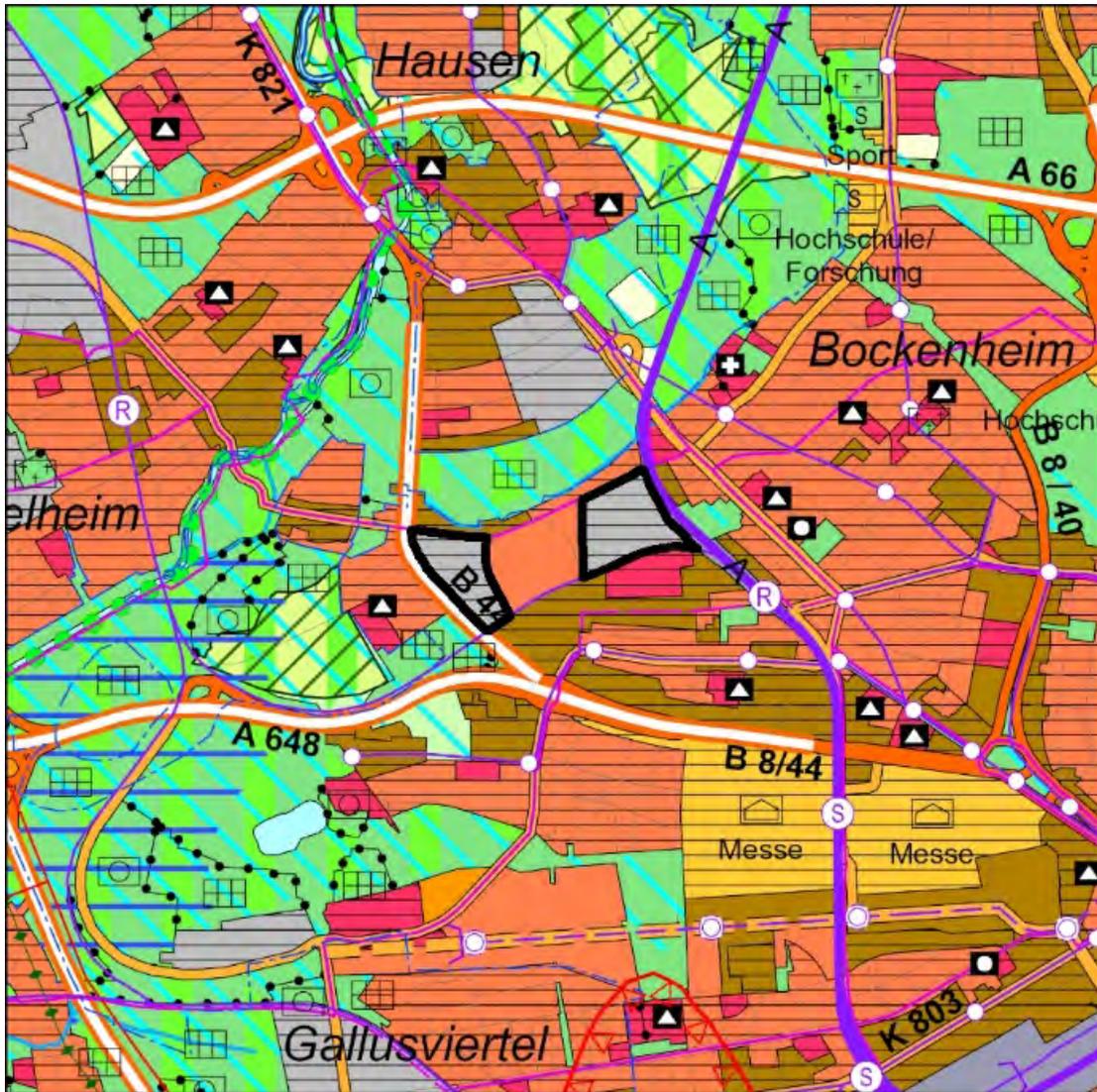
Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Die Entscheidung über den Abweichungsantrag ergeht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HLPg.

#### **Anlage: Kartenskizze**

III 31.2  
Rainer Ortmüller

26. Januar 2017  
Tel.: 12 - 8933

Anlage 1



Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Grenze der Geltungsbereiche der Abweichungszulassung