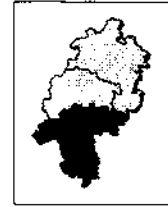


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 101.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 17. 10. 2014 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -M-	Anlagen : -1-
---------------------------	------------------------------------	-----------------------------	------------------

Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zugunsten des Wohngebiets  
„Kléyerstraße/Ackermannstraße“, Stadt Frankfurt am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom 05.09.2014 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme  
gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid  
Regierungspräsidentin

**Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus**  
**Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen und**  
**Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen**  
**Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG**  
**- Kurzfassung -**

Antrag:

Die Stadt Frankfurt am Main beantragt hiermit eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zwecks Ausweisung einer Wohnbaufläche im Stadtteil Gallus



Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit  
Abgrenzung der Antragsfläche

Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens:

Die Stadt Frankfurt am Main stellt zurzeit den Bebauungsplan Nr. 905 „Kleyerstraße / Ackermannstraße“ auf. Dem dringenden Wohnungsbedarf entsprechend enthält er ausschließlich Wohnbauflächen. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt an dieser Stelle „gewerbliche Baufläche“ dar. Damit der Bebauungsplan aus ihm entwickelt werden kann, ist die Durchführung eines Abweichungsverfahrens und eines Änderungsverfahrens mit dem Ziel, die vorhandene Darstellung „gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern, notwendig.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 905 – Kleyerstraße / Ackermannstraße – liegt im Stadtteil Gallus und umfasst eine Fläche von etwa 10,6 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße, im Osten durch die Rebstocker Straße, im Süden durch die Kleyerstraße und im Westen durch die Ackermannstraße be-

grenzt. Von den ca. 10,6 ha sind ca. 7 ha zurzeit im Regionalen Flächennutzungsplan noch als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

### Standortwahl

Die Flächen wurden bisher durch die Firmen „Avaya“ und „Teves“ gewerblich genutzt und werden von ihnen nicht mehr benötigt. Die Bestandsgebäude sollen im Zuge der Neubebauung komplett zurückgebaut werden.

Der Frankfurter Büromarkt ist seit Jahren gekennzeichnet durch einen hohen Büroleerstand. Auf die vorhandene Bürobebauung kann daher problemlos verzichtet werden. Das vorhandene Gewerbegebiet liegt eingeeengt zwischen der Bahnlinie und der vorhandenen Wohnbebauung. Wegen der Nähe der Wohnbebauung kann emittierendes Gewerbe hier nicht angesiedelt werden. Für nicht emittierendes Gewerbe sind in den vorhandenen Gewerbegebieten noch ausreichend Flächen vorhanden. Auf die Gewerbefläche kann daher zugunsten der dringend benötigten Wohnbaufläche verzichtet werden.

### Ziele

Die Zahl der Einwohner in Frankfurt am Main hat sich von 632000 im Jahr 2006 auf 693000 im Jahr 2013 erhöht. Da weiterhin mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen ist, hat Frankfurt einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Ziel des Bebauungsplans Nr. 905 und somit auch des vorliegenden Abweichungsantrags ist es, die Voraussetzungen für die Herstellung von Planungsrecht für ein innerstädtisches Wohnquartier für Familien, Senioren, Singles und Studenten mit einem Anteil von 30% an öffentlich gefördertem Wohnungsbau und gebietsergänzenden Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Auf dem Gebiet des Abweichungsverfahrens ist eine sehr dichte bis zu 8-geschossige Blockrandbebauung vorgesehen. Dies führt zu einer Bebauungsdichte von etwa 150 WE / ha. Der im Großstadtbereich mindestens einzuhaltende Wert von 60 WE / ha wird somit um 150% überschritten. Dies dient sowohl dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der verbesserten Ausnutzung des vorhandenen ÖPNV-Systems.

### Landschaftsplan, Natur und Landschaft

Das gesamte Gebiet ist zurzeit abgesehen von einigen Baumstandorten großflächig durch Stellplätze und Bürobauten versiegelt. Vorgesehen ist die Schaffung eines ca. 5 ha großen Quartiersplatzes, der als öffentliche Grünfläche ausgestaltet und festgesetzt werden soll sowie großzügig gestaltete und begrünte Blockinnenbereiche. Ebenso sollen die Dachflächen begrünt werden. Der als schutzwürdig beurteilte Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Durch diese vorgesehenen Maßnahmen erhöht sich die ökologische Wertigkeit des gesamten Gebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand erheblich.

### Verkehr, sonstige Immissionen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und das bestehende ÖPNV-Netz sehr gut erschlossen. Das Gebiet wird in erster Linie von den Verkehrslärmanteilen der direkt angrenzenden Bahntrasse und der Kleyerstraße belastet, wobei der Einfluss des Straßenlärms den des Bahnlarms übertrifft. Temporär ist das Gebiet ausschließlich am Tag auch von Fluglärm betroffen, wenn bei Betriebsrichtung Ost die sogenannte „Krankenhaus-Route“ zum Abflug benutzt wird. Die geschlossenen Baukörper entlang der Bahntrasse und der Kleyerstraße sollen das Gebiet weitgehend vom Lärm abschirmen. An den direkt dem Lärm zugewandten Fassaden wird zusätzlich der erforderliche Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden gewährleistet.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Heizwärme ist über Anschlüsse an die bestehenden Strom- und Fernwärmenetze geplant. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers wird voraussichtlich wegen diffuser Verunreinigungen des Untergrundes nicht möglich sein.

### Siedlungsbeschränkungsgebiet

Das gesamte Abweichungsgebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens. Da städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes im Siedlungsbeschränkungsbereich zulässig sind, steht von dieser Seite dem Vorhaben nichts im Wege.

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche führt zum Verlust von 7 ha gewerblicher Baufläche. Dieser Verlust kann jedoch in den bestehenden Gewerbegebieten ausgeglichen werden, da dort noch genügend Reserven vorhanden sind. Durch die beabsichtigte Verdichtung des Wohnungsbaus im bebauten Innenbereich wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Der unerwartet sehr große Anstieg der Einwohnerzahl rechtfertigt die Vergrößerung des Wohnbauflächenpotentials um 7 ha über das vorausberechnete Maß hinaus.

Neben der geringfügigen Verkleinerung des Flächenpotentials für Gewerbe werden keine weiteren landesplanerischen Grundsätze und Ziele beeinträchtigt.

Die Stadt Frankfurt am Main hält, unter Berücksichtigung und Abwägung der in der Begründung zu dem Antrag zum Abweichungsverfahren dargelegten Ausführungen, eine Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für vertretbar.