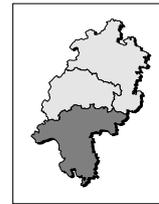


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 101.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 20.02.2015 (HPA) 27.02.2015 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 2 - - 2 -	Anlagen : -1-
---------------------------	--	--	------------------

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

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 Wohngebietes „Kleyerstraße/Ackermannstraße“**

**Schreiben der Stadt Frankfurt am Main vom 03. September 2014**

#### **Entscheidung**

##### **I**

Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten Wohngebietes „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ in der Stadt Frankfurt am Main zugelassen. Die Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 269 ha um 7 ha ist zulässig.

##### **II**

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

#### **Begründung**

##### **I**

Mit Schreiben vom 03. September 2014 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 Wohngebiet „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ beantragt.

Die Stadt Frankfurt am Main stellt für ein 10,6 ha großes Gebiet im Stadtteil Gallus derzeit den Bebauungsplan Nr. 905 „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ auf. Das Plangebiet umfasst die brach gefallenen Flächen der Firmen Avaya und Teves, die durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse (Homburger Damm) in einen westlichen und östlichen Teilbereich getrennt werden. (s. Abbildung 1) Die Fläche des westlich des Bahndamms gelegenen Avaya-Teves-West-Geländes wird neben der Bahntrasse durch die Kleyerstraße im Süden und die Ackermannstraße im Westen begrenzt. Im Norden grenzt das Werksgelände an bestehende Wohnbebauung an, die sich westlich der Ackermannstraße mit der Friedrich-Ebert-Siedlung fortsetzt. Der Bereich östlich der Bahntrasse („Teves-Ost“) liegt zwischen Bahntrasse und Rebstöcker Straße und wird durch gemischte Nutzungen geprägt, die nördlich und südlich angrenzen. Der Bereich östlich der Rebstöcker Straße befindet sich bereits in der städtebaulichen Umstrukturierung: neben dem Neubau des Ordnungsamtes wurden kürzlich bis zu 7-geschossige Wohngebäude („Lahn'sche Höfe“) fertiggestellt. Der rund 27.000 Einwohner zählende Stadtteil ist seit Ende 2001 Bestandteil des Bund-Länder-Programmes „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Stadt Frankfurt am Main (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Der Bereich östlich des Bahndamms weist eine geschlossene und weitgehend brach gefallene Bebauung auf. Der westlich der Bahntrasse gelegene 7 ha große Bereich wird von den leer stehenden Verwaltungs- und Werksgebäuden der Avaya GmbH geprägt. Neben den bis zu siebengeschossigen Gebäuden weist das Areal - von einigen Baumstandorten abgesehen - weitgehend versiegelte Parkplatzflächen und Wege auf. Lediglich der das Gebiet durchschneidende Bahndamm weist Gehölz- und Baumvegetation auf.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 905 beabsichtigt die Stadt Frankfurt am Main die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verdichtetes innerstädtisches Wohnquartier mit rund 1.500 Wohneinheiten zu schaffen, wovon 30% auf öffentlich geförderten Wohnungsbau und 10 % der Bruttogeschossfläche auf studentisches Wohnen entfallen sollen. Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs (2013) sind drei- bis achtgeschossige Gebäude geplant, die sich in Form von Hausgruppen und Blockbebauung um begrünte Innenhöfe gruppieren. Der als schutzwürdig eingestufte Baumbestand soll erhalten bleiben. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten) soll im Plangebiet und hier vorrangig in den Erdgeschosszonen, gedeckt werden. Auf dem Gelände befindet sich bereits ein soziokulturelles Zentrum, das baulich und funktional erhalten bleiben soll. (s. Abbildung 2)

Die Verbindung der beiden Teilflächen erfolgt über eine Unterführung des Bahndammes, die bislang Bestandteil der Werkstraße war. Durch die Unterführung des Bahndammes ist sichergestellt, dass eine kurze, fußläufige Anbindung an die ÖPNV-Haltestelle „Rebstocker Straße“ der Straßenbahnlinie 11 möglich ist. Für den Bereich Rebstocker Straße wurde 2012 zudem der zweigleisige Ausbau der Straßenbahnlinie planfestgestellt. Im Süden des Plangebietes befinden sich außerdem die Haltestellen „Kleyerstraße“ und „Ordnungsamt“

der Buslinie 52. Beide Linien verbinden das Plangebiet mit dem S-Bahnhof Galluswarte, der rund 1.000 m östlich des Plangebietes liegt.

**Abbildung 2: Strukturkonzept**



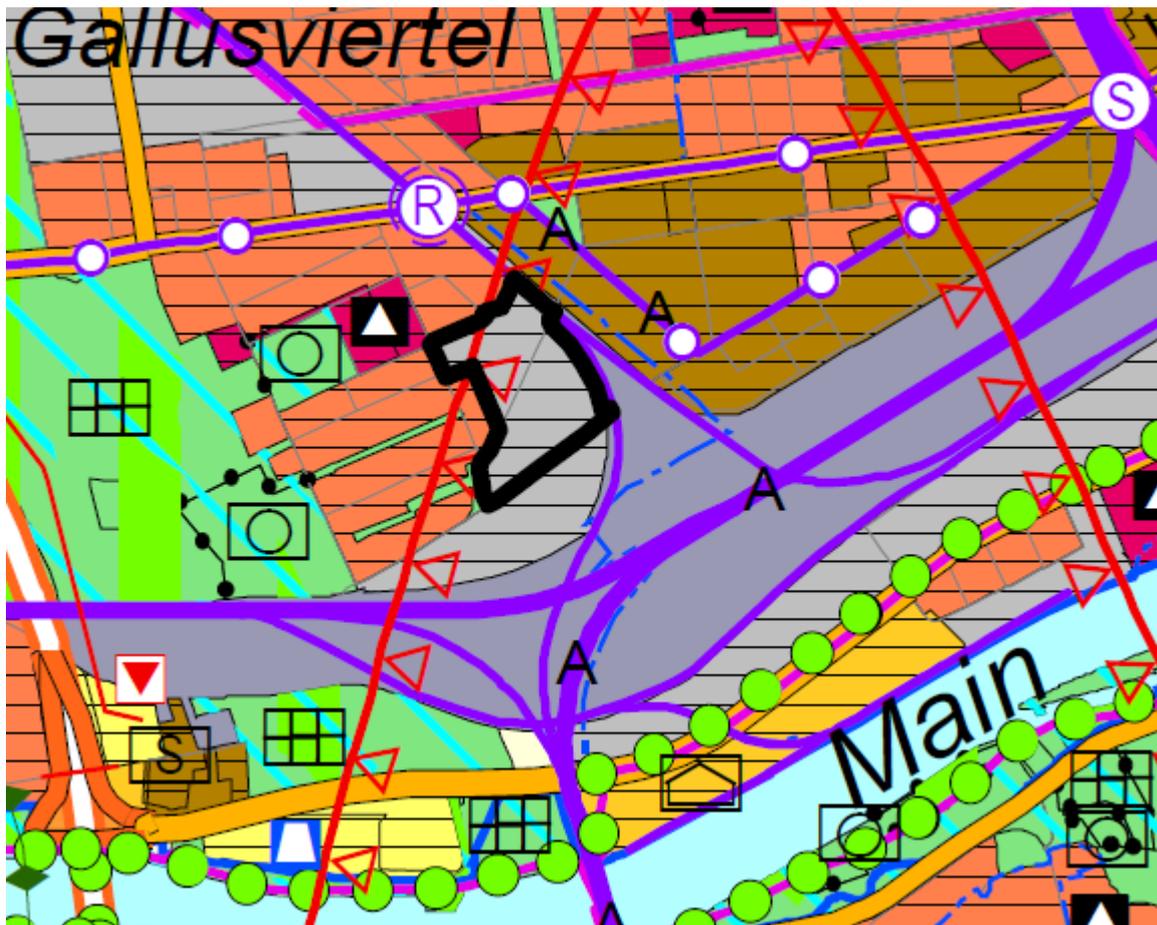
**Quelle: Stadt Frankfurt am Main/Baufrösche GmbH**

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

- gewerbliche Baufläche, Bestand (westlich der Bahntrasse)
- gemischte Baufläche, Bestand (östlich der Bahntrasse)
- Fläche für den Schienenverkehr
- regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Siedlungsbeschränkungsgebiet

Weiter wird im RPS/RegFNP 2010 unter Kapitel 5.1 Schienenverkehr der zweigleisige Ausbau des Homburger Damms in Frankfurt als Ziel formuliert. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird im RPS/RegFNP 2010 ein Haltepunkt im Regionalverkehr, geplant (Haltepunkt Mainzer Landstraße) ausgewiesen.

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



Quelle: RPS/RegFNP 2010

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

Für die regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens ist zunächst von Bedeutung, dass von der 10,6 ha großen Gesamtfläche des Plangebietes der ca. 3 ha großer Bereich östlich der Bahntrasse im RPS/RegFNP 2010 als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die 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 Wohnbebauung keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt. Die im RPS/RegFNP ausgewiesene regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke, Bestand wird nicht überplant, so dass hier ebenfalls keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt.

Die ca. 7 ha große westlich der Bahntrasse gelegene Fläche liegt jedoch 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 Gewerbeent-

wicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die geplante Nutzung dieser Fläche für ein Wohngebiet 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 Wohngebiet 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 Fläche von 7 ha neue Wohnbauflächen entstehen. Das bedeutet, dass sich das Wohnbauflächenpotential der Stadt Frankfurt am Main um 7 ha auf 276 ha erhöht. 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.

Das geplante Wohngebiet „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ stellt daher eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

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 700.800 Einwohner (Stand Juni 2014, Quelle: Frankfurter Statistische Berichte, 2013: 693.000 E) bedeutet gleichzeitig einen zunehmenden Bedarf an Wohnungen. Das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) hat für die Stadt Frankfurt am Main eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt, wonach – basierend auf einer prognostizierten Einwohnerzahl von 734.000 E im Jahr 2030 – ein Bedarf von ca. 32.000 Wohneinheiten im Zeitraum 2009 – 2030 besteht (IWU 2011). 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 und die Planung von Studentenwohnungen am Standort der ehemaligen Oberfinanzdirektion an der Adickesallee genannt.

Für den Standort Kleyerstraße/Ackermannstraße im Stadtteil Gallus sieht das Planungskonzept der Stadt Frankfurt am Main eine hochverdichtete Wohnbebauung von bis zu 1.500 Wohneinheiten (= 150 WE/ha) vor. Geplant ist eine Mischung verschiedener Wohnungsformen, die von Wohnungen für Familien und seniorengerechtem Wohnen bis hin zu Studenten- und Single-Wohnungen reicht. Die verdichtete Bebauung wird auch vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung des Gebietes als sinnvoll erachtet.

Das geplante Vorhaben steht auch im Einklang mit den Zielen des Programms „Soziale Stadt Gallus“, wonach der Stadtteil Gallus städtebaulich erneuert und sozial stabilisiert werden soll. Die Nutzung einer gewerblichen Brachfläche trägt auch dazu bei, die städtebauliche Situation im Bereich Kleyerstraße/Ackermannstraße, die durch die Friedrich-Ebert-Siedlung bereits seit den 50er Jahren als Wohnstandort geprägt wird, aufzuwerten und weiter zu entwickeln.

Die Stadt Frankfurt am Main erstellt derzeit einen „Masterplan Industrie“, in dem die Bedarfe an Gewerbeflächen abgeschätzt und bewertet werden sollen. In dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzept sollen die unterschiedlichen Flächenansprüche zusammengeführt werden. Für das ehemalige Avaya/Teves-Gelände sieht die Stadt Frankfurt am Main keine Notwendigkeit einer weiteren gewerblichen Nutzung. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung kommt der Standort nicht für emittierendes Gewerbe in Betracht. Auf eine Weiternutzung der Fläche als Bürostandort kann lt. Auskunft der Stadt Frankfurt am Main verzichtet werden, da der Frankfurter Büromarkt durch hohe Leerstände gekennzeichnet wird. Für nicht emittierendes Gewerbe sind in den vorhandenen Gewerbegebieten, etwa in Praunheim, Rödelheim und Sossenheim, noch ausreichende Flächenreserven (rund 100 ha) vorhanden. Die Stadt Frankfurt am Main sieht daher für den Standort Kleyerstraße/Ackermannstraße keinen vorrangigen Bedarf einer gewerblichen Nachnutzung und gibt der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum den Vorzug.

Die Stadt Frankfurt am Main bewertet die geplante Wohnbaufläche hinsichtlich verschiedener Faktoren als positiv:

- Umnutzung brachgefallener Flächen im innerstädtischen Bereich,
- Umsetzung der Bodenschutzklausel durch vorrangige Inanspruchnahme innerstädtischer und bereits weitgehend versiegelter Flächen,
- hoch verdichtete Wohnbebauung und Schaffung von öffentlich zugänglichen Grünstrukturen,
- Nähe zu mehreren Bus- und Straßenbahnhaltstellen des ÖPNV,
- Nähe zu Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen,
- Aufwertung des Stadtteiles Gallus im Sinne des Programms „Soziale Stadt“.

## 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 zu lasten von nicht mehr nachgefragten Büroflächen grundsätzlich als positiv. Der RV verweist auf die erforderliche Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellung des RPS/RegFNP 2010. Der RV weist weiter darauf hin, dass das Plangebiet in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich liege und dem Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden solle. Auch fehlten Aussagen zu möglichen Immissionen aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und wie möglichen Konflikten begegnet werden solle.

Die **Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (IHK)** kann die Zielsetzung der Stadt Frankfurt am Main, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, nachvollziehen. Es sei aber sicherzustellen, dass für die bestehenden anliegenden Betriebe Planungssicherheit und Entwicklungsperspektiven möglich seien. Durch die räumliche Nähe von Wohnnutzung und bestehender gewerblicher Nutzung sieht die IHK die Gefahr, dass konfliktträchtige Situationen entstehen könnten. Die IHK verweist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Frankfurt am Main. Danach sei der geplante Wohnstandort ein Areal, das weiterhin für Gewerbetreibende und Industrieunternehmen sehr attraktiv sei. Die Fortentwicklung des rudimentären Bestandes an Wohn-

bebauung hin zu einer weiteren Wohnsiedlung hält die IHK für nicht angebracht. Die IHK sieht in der Planung der Stadt Frankfurt am Main die Schaffung einer Konkurrenzsituation zwischen der vorgesehenen Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Bebauung und rät der Stadt Frankfurt am Main von einer Weiterverfolgung der Planung ab. Sollte der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden, fordert die IHK für die ansässigen und angrenzenden Unternehmen eine Gewährleistung des Bestandsschutzes sowie Planungssicherheit und Entwicklungsperspektiven. Weiter müsse die konfliktträchtige Gemengelage Wohnen und Gewerbe im Planverfahren eingehend untersucht werden. Die IHK weist zudem darauf hin, dass Wohnstandorte in direkter Nachbarschaft zu Bahninfrastruktur in der Regel nur mit zusätzlichem Aufwand zu realisieren seien. Zusammenfassend fordert die IHK in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung für die im Planungsbereich ansässigen Unternehmen. Jegliche einschränkende Planung werde seitens der IHK abgelehnt.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regionalplanung** verweist bezüglich der verkehrlichen Belange auf die im RPS/RegFNP 2010, Kapitel 5.1 - Schienenverkehr festgelegten Ziele zum zweigleisigen Ausbau des Homburger Damms. Die diesbezüglichen Ziele werden in der Stellungnahme des Dezernates III 31.1 zitiert. Das Dezernat III 31.1 weist darauf hin, dass die Wohngebietsplanung der Stadt Frankfurt am Main hinsichtlich der Auswirkungen in Bezug auf Lärmbelastungen und Erschütterungen mit den Planungen der DB ProjektBau GmbH abzustimmen seien.

Seitens des **Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 33.1 - Straßen- und Schienenverkehr** bestehen keine Bedenken gegen eine Abweichung zugunsten einer Wohnbaufläche „Kleyerstraße/Ackermannstraße“. Das Dezernat III 33.1 verweist auf das laufende Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben „Zweigleisiger Ausbau Homburger Damm“ und gibt den Hinweis, dass der zweigleisige Ausbau der Straßenbahnlinie in der Rebstöcker Straße am 03.07.2012 planfestgestellt wurde.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** verweist bezüglich der Belange Grundwasserschutz/Wasserversorgung, Kommunales Abwasser und Bodenschutz auf die Stellungnahme vom 02. April 2014 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 905 „Kleyerstraße/Ackermannstraße“. Seitens der Dezernate Grundwasserschutz/Wasserversorgung und Kommunales Abwasser wurden in diesem Verfahren keine Bedenken erhoben, das Dezernat Bodenschutz gibt Hinweise zur Altlastensituation im Plangebiet und benennt drei Verdachtsflächen. Das Dezernat Immissionsschutz nimmt zum Abweichungsantrag Stellung und weist darauf hin, dass auf die zukünftige Wohnbebauung Immissionen sowohl durch Verkehrslärm (Kleyerstraße, DB-Trasse) als auch durch Gewerbelärm im Bereich Teves-Ost einwirken werden. Bezüglich des vorgelegten Gutachtens zu den Verkehrslärmimmissionen des TÜV Hessen weist das Dezernat Immissionsschutz darauf hin, dass die Berechnungen, die als Orientierung zu verstehen seien, im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung der Baugrenzen, Gebäudehöhen und -anordnungen etc. zu konkretisieren seien. Ein verfeinertes Gutachten, das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegt werden sollte, sei auch bezüglich des Aspektes Gewerbelärm zu ergänzen. Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sollten in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Grundsätzlich gehe aus dem Gutachten hervor, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen eine Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) möglich sei. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht betrachte man eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet jedoch als kritisch, da zukünftige Bewohner mit erheblichen Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität rechnen müssten.

Die Städte **Mörfelden Walldorf, Neu-Isenburg, Oberursel (Taunus), Offenbach am Main, Rüsselsheim** und **Steinbach (Taunus)** sowie die Gemeinden **Kriftel, Liederbach am Taunus** und **Sulzbach (Taunus)** haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Ebenfalls keine Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**, vom **Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde** und vom **Dezernat Bergaufsicht**.

Von den Städten **Bad Homburg v.d.H., Bad Vilbel, Eschborn, Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Karben, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Maintal, Raunheim** und **Schwalbach am Taunus** sowie der Gemeinde **Niederdorfelden** liegen keine Stellungnahmen vor.

### III

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die westliche Teilfläche des geplanten Wohngebietes „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ 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 Wohngebietsfestsetzung widerspricht folglich auch dem Ziel Z 3.4.1-3, wonach dessen bauleitplanerische Ausweisung innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden hat. Die Wohngebietsplanung widerspricht zusätzlich dem Ziel Z 3.4.1-4, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke 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 Wohngebiet „Kleyerstraße/Ackermannstraße“.

Die geplante Umnutzung einer innerstädtischen gewerblichen Brachfläche in ein verdichtetes Wohnquartier wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet. Die Intention der Stadt Frankfurt am Main, Wohnstandorte auch auf brachgefallenen gewerblichen Flächen zu entwickeln, ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nachvollziehbar. Die Aktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zugunsten eines verdichteten Wohnquartiers 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 2013 bereits 693.000 Einwohner gezählt und 2014 die Schwelle von 700.000 Einwohnern überschritten. Gemäß der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen der Stadt Frankfurt am Main wird die Einwohnerzahl bis 2030 auf rund 724.000 Einwohner ansteigen. Nach der auf diesen Zahlen basierenden Wohnungsbedarfsprognose des IWU besteht ein Wohnungsbedarf von 26.500 Wohneinheiten im Zeitraum 2009 bis 2020 und von weiteren 5.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 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 brachgefallener 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 Wohnbebauung 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 in den Stadtteilen Praunheim, Sossenheim Nordost und Rödelheim vorhanden sind. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Standort des ehemaligen Avaya-/Teves-West-Geländes überwiegend als Verwaltungs- und Bürostandort genutzt wurde und ein zusätzlicher Bedarf an Büroflächen angesichts des hohen Büroleerstandes in Frankfurt am Main (1,2 Mio. m<sup>2</sup>, Stand 2014, Quelle: FAZ) nicht besteht. Den Bedenken der IHK, die zum Bebauungsplanverfahren geäußert wurden, kann daher nicht gefolgt werden. An das Avaya-/Teves-West-Gelände grenzen westlich und nördlich ausgedehnte Wohngebiete (Friedrich-Ebert-Siedlung) an, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Fläche nicht zulassen. Die Forderung der IHK nach einer uneingeschränkten Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet kann für den Bereich der Abweichung nicht gelten, da hier keine gewerblichen Betriebe mehr ansässig sind. Der Standort kommt auch für mögliche Erweiterungsabsichten der südlich der Kleyerstraße ansässigen Gewerbebetriebe nur sehr eingeschränkt in Betracht, da die Flächen durch die Kleyerstraße getrennt sind. Der Einwand der IHK, dass die Entwicklung von Wohnstandorten in Nachbarschaft zu Bahninfrastruktur nur mit hohem Aufwand zu realisieren sei, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wie die Hinweise des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und des Regierungspräsidiums Darmstadt - Dezernat Immissionsschutz und Regionalplanung - zur Immissionssituation im Plangebiet sind diese Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regionalplanung auf die Ziele des RPS/RegFNP 2010 zum zweigleisigen Ausbau des Homburger Damms werden zur Kenntnis genommen. Die Umwidmung einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche steht dem zweigleisigen Ausbau im Bereich des Homburger Damms nicht entgegen. Derzeit wird das Planfeststellungsverfahren für dieses Projekt durchgeführt, die Offenlage der Planfeststellungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 08.09. bis 07.10.2014. Der diesbezügliche Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 33.1 - Straßen- und Schienenverkehr wird zur Kenntnis ge-

nommen. Der Hinweis des Dezernat III 33.1 – Straßen- und Schienenverkehr auf den Planfeststellungsbeschluss zum zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnlinie in der Rebstöcker Straße wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Ausbaumaßnahme in der Rebstöcker Straße wird zukünftig zu einer Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des geplanten Wohngebietes beitragen.

Die Hinweise des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain auf die erforderliche Flächen-nutzungsplanänderung und zur Lage des Plangebietes in einem potenziell hochwassergefährdeten Bereich werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz, ein regionalplanerisches Ziel ist nicht betroffen. Gemäß Grundsatz G 6.3-13 des RPS/RegFNP 2010 ist bei Entscheidungen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen ist. Die Stadt Frankfurt am Main hat sich mit der Frage des Hochwasserschutzes im Bebauungsplanverfahren auseinandersetzen. Ein Überschwemmungsgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Der Plangeltungsbereich liegt größtenteils innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebietes. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung jedoch unberührt, so dass der geplanten Wohnbebauung keine regionalplanerischen Zielsetzungen des Kapitels 3.4.4 –Siedlungsbeschränkungsgebiet entgegenstehen.

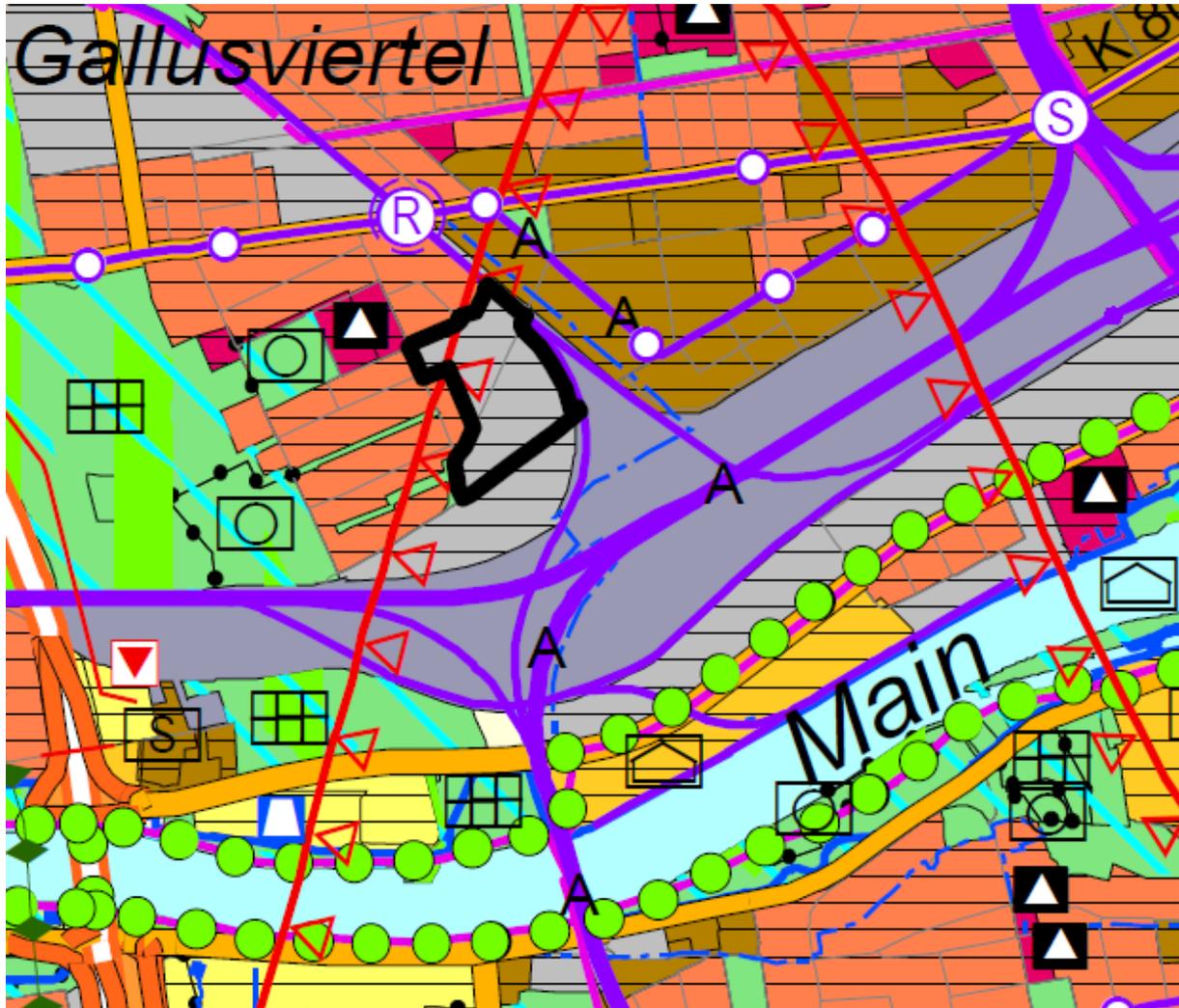
Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Die Entscheidung über den Abweichungsantrag ergeht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HLPg.

#### **Anlage: Kartenskizze**

III 31.2  
Rainer Ortmüller

15. Januar 2015  
Tel.: 12 – 8933

# Anlage 1



Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Grenze des Geltungsbereichs der Abweichungszulassung