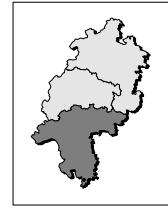


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 27.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
		- -	-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,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

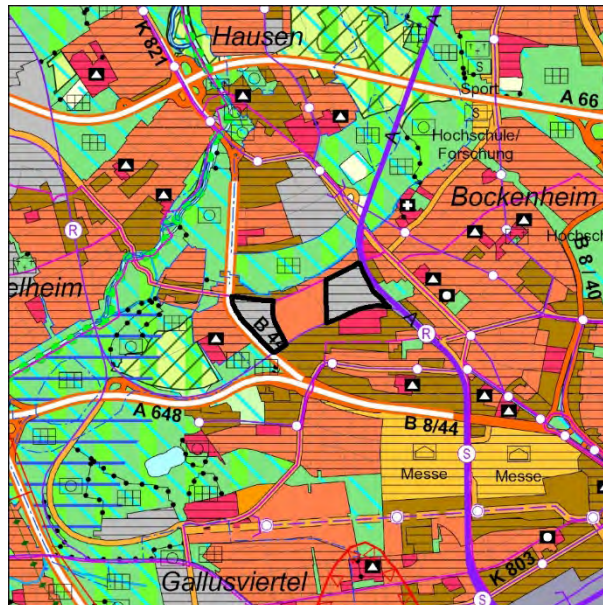
**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

**Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim**  
**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 gemischten Baufläche im Stadtteil Bockenheim



Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit  
Abgrenzung der Antragsfläche

Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens:

Die Stadt Frankfurt am Main stellt zurzeit den Bebauungsplan Nr. 834 „Südlich Rödelheimer Landstraße“ auf. Um die verschiedenen kleinteiligen Nutzungen im Maßstab des RegFNP's darstellen zu können, ist für die gesamte Fläche „gemischte Baufläche“ vorgesehen. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt im westlichen und im östlichen Bereich „gewerbliche Baufläche“ dar (s. Kartenausschnitt). Damit der Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist die Durchführung eines Abweichungsverfahrens mit dem Ziel, die vorhandenen Darstellungen „gewerbliche Baufläche“ in „gemischte Bauflächen“ zu ändern, notwendig.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 834 „Südlich Rödelheimer Landstraße“ liegt im Stadtteil Bockenheim an der Grenze zum Stadtteil Rödelheim und

umfasst eine Fläche von ca. 28 ha. Das Abweichungsverfahren betrifft von der Gesamtfläche ca. 17 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von der Ludwig-Landmann-Straße (Bundesstraße 44), im Norden von der Rödelheimer Landstraße, im Osten entlang der Kasernenstraße von der Main-Weser-Bahn und im Süden von der S-Bahntrasse Frankfurt-West – Frankfurt-Rödelheim begrenzt. Südlich der S-Bahntrasse überlagert das Plangebiet im Bereich des Birkenwegs bis zur Solmsstraße ein Teilgebiet von Bockenheim Süd (City-West). Für den Bahnbetrieb gewidmete Grundstücke südlich der Kasernenstraße und nördlich der S-Bahntrasse werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

In den bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereichen des Plangebiets befinden sich brachliegende Grundstücke, kleinere bis mittlere, größtenteils familiengeführte Gewerbebetriebe mit einem breiten Nutzungsspektrum, leerstehende Gebäude, Wohngebäude bzw. Wohnungen, die einem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, in unterschiedlicher Gemengelage.

### Ziele

Die Zahl der Einwohner in Frankfurt am Main hat sich von 632000 im Jahr 2006 auf 724000 im Jahr 2015 erhöht. Da weiterhin mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen ist, hat Frankfurt einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Ziel des Bebauungsplans Nr. 834 und somit auch des vorliegenden Abweichungsantrags ist es, die Voraussetzungen für die Herstellung von Planungsrecht für ein ausgewogenes und lebendiges Mischquartier zu entwickeln mit einem Anteil von 30% an öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Wesentliches Gestaltungselement des städtebaulichen Konzepts ist ein zentrales städtisches Band, das zusammengesetzt aus prägnanten öffentlichen Grünflächen, zentralen Plätzen und sozialer Infrastruktur ein verbindendes Element umliegender Mischquartiere darstellt. Entlang der umgebenden Bahnstrecken und entlang der Haupterschließungsstraßen ist mit Immissionskonflikten gegenüber der geplanten Mischgebietsnutzung zu rechnen. Zur Konfliktlösung wird der Einsatz verschiedener immissionsreduzierender Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt. Die bestehenden Gewerbebetriebe, deren Standorte in absehbarer Zeit nicht verlagert werden können, werden in die Planung integriert und als Bestandsbereich aufgenommen.

Auf dem Gebiet des Abweichungsverfahrens ist eine sehr dichte bis zu 8-geschossige Blockrandbebauung vorgesehen mit ca. 1615 WE. Dies führt zu einer Bebauungsdichte von etwa 95 WE / ha. Der im Großstadtbereich mindestens einzuhaltende Wert von 60 WE / ha wird somit um ca. 58% überschritten. Dies dient sowohl dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der verbesserten Ausnutzung des vorhandenen ÖPNV-Systems.

### Landschaftsplan, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zurzeit durch einen hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen geprägt. Um die allgemeine Durchgrünung und ökologische Wertigkeit des gesamten Plangebiets gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich zu erhöhen ist die Schaffung einer circa 1,5 ha großen und zentralen Grünfläche vorgesehen. Ergänzend sind großzügig gestaltete private Grünflächen, begrünte Dachflächen sowie Baum- und Alleenspflanzungen im öffentlichen Raum geplant. Der Allee-Charakter entlang der Ludwig-Landmann-Straße und der Rödelheimer Landstraße soll erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die neuen Erschließungswege und die Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze sollen ebenfalls durch Baumpflanzungen durchgrünt und gegliedert werden.

### Verkehr, sonstige Immissionen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und das bestehende ÖPNV-Netz sehr gut erschlossen.

Das Gebiet unterliegt vor allem den Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der Ludwig-Landmann-Straße und der Rödelheimer Landstraße sowie dem Schienenlärm der Main-Weser-Bahn (Frankfurt / Kassel) und der S-Bahnstrecke Frankfurt-West – Rödelheim. Ergänzend können im Plangebiet zukünftig Lärmkonflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten. Zur Lösung dieser Lärmkonflikte im Anwendungsbereich der TA Lärm soll auf solche immissionsreduzierende Maßnahmen zurückgegriffen werden, die mit der TA Lärm vereinbar sind.

In weiten Teilen des Plangebiets stellt der Schienenlärm die dominierende Lärmquelle dar. Insbesondere im Bereich der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse nehmen die Lärmimmissionen in der Nacht gegenüber den Lärmimmissionen am Tag, aufgrund eines erhöhten Güterzugaufkommens, zu. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier gegenüber einer möglichen späteren Mischgebietsausweisung deutlich überschritten. Das Entwickeln eines hierauf abgestimmten Schallschutzkonzepts, das schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht, erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

### Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet das gesamte Ver- und Entsorgungssystem neu zu errichten ist. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend ausreichend dimensioniert. Unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes wird für das Plangebiet ein Regenbewirtschaftungskonzept erarbeitet.

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche führt zum Verlust von 17 ha gewerblicher Baufläche. Dieser Verlust kann jedoch in den bestehenden Gewerbegebieten ausgeglichen werden, da dort noch genügend Reserven vorhanden sind. Durch die beabsichtigte Verdichtung der für den Wohnungsbau im bebauten Innenbereich vorgesehenen Flächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Der unerwartet sehr große Anstieg der Einwohnerzahl rechtfertigt die Vergrößerung des Potentials an gemischter Baufläche um ca. 17 ha über das vorausberechnete Maß hinaus.

Neben der 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.