



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen** Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-255 des Regionalvorstandes vom 12.01.2015  
Beschluss Nr. III-219 der Verbandskammer vom 04.03.2015 zu DS III-2015-5 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-294 des Regionalvorstandes vom 16.07.2015  
Beschluss Nr. III-248 der Verbandskammer vom 14.10.2015 zu DS III-2015-49 (Offenlegungsbeschluss)

## I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.10.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.11.2015 bis 02.12.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Frankfurt am Main hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Liederbach am Taunus  
Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Eschborn  
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Magistrat der Stadt Karben  
Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Maintal  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus  
Magistrat der Stadt Raunheim  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim  
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel  
Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)  
Magistrat der Stadt Hattersheim am Main  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf  
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg  
Magistrat der Stadt Offenbach

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
 DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung  
 Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
 Deutscher Wetterdienst  
 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
 Die Christengemeinschaft in Hessen  
 Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
 E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilien  
 E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilienmanagement  
 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
 Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
 Energieversorgung Offenbach EVO AG  
 Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
 Evangelischer Regionalverband Frankfurt  
 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Baptisten), K.d.ö.R.  
 Evangelisch-Methodistische Kirche Frankfurt am Main  
 Fachhochschule Frankfurt am Main - University of Applied Sciences  
 Forstamt Königstein, Hessen-Forst  
 Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten  
 Griechisch-Orthodoxe Metropole von Deutschland  
 Hessenenergie GmbH  
 Hessenwasser GmbH & Co. KG  
 Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
 Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main  
 Hessisches Immobilienmanagement  
 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
 HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
 Hochschule für Musik und Darstellende Kunst  
 Johann-Wolfgang-Goethe Universität  
 Justizvollzugsanstalt Frankfurt IV  
 Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
 Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
 Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
 LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
 Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
 Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
 Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
 Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
 LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
 NABU Landesverband Hessen  
 Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
 NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH  
 Polizeipräsidium Frankfurt am Main, Abteilung Einsatz, E 13 Verkehrssicherheit  
 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
 Staatlich technische Überwachung Hessen  
 Städelschule, Staatliche Hochschule für bildende Künste  
 Stadtwerke Offenbach Holding GmbH  
 STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
 Syna GmbH  
 Unitarische Freie Religionsgemeinschaft, Frankfurt am Main  
 Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
 Wasserverband Kinzig  
 Wasserverband Nidda  
 Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modagebiet  
 Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb  
 Zweckverband Naturpark Taunus

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
hessenARCHÄOLOGIE  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum und Umwelt, Naturschutz  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

IHK Frankfurt am Main  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanung  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

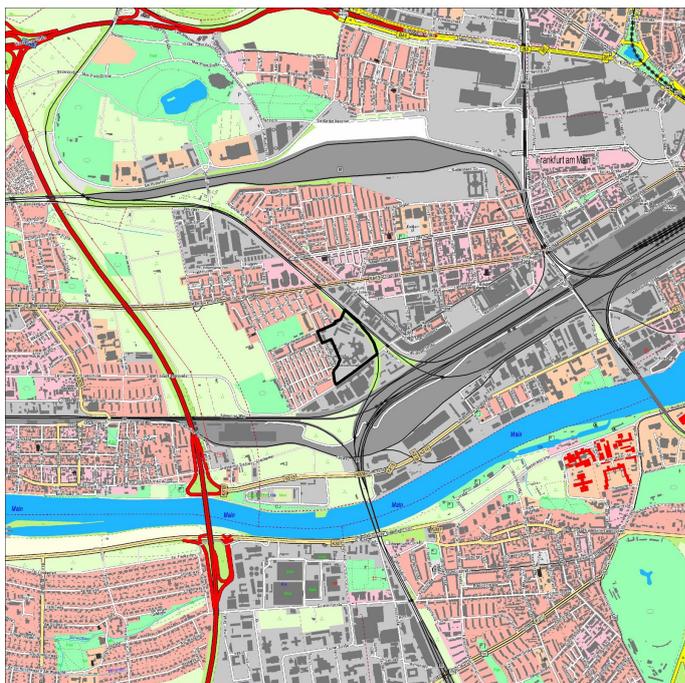
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

---

## 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

---

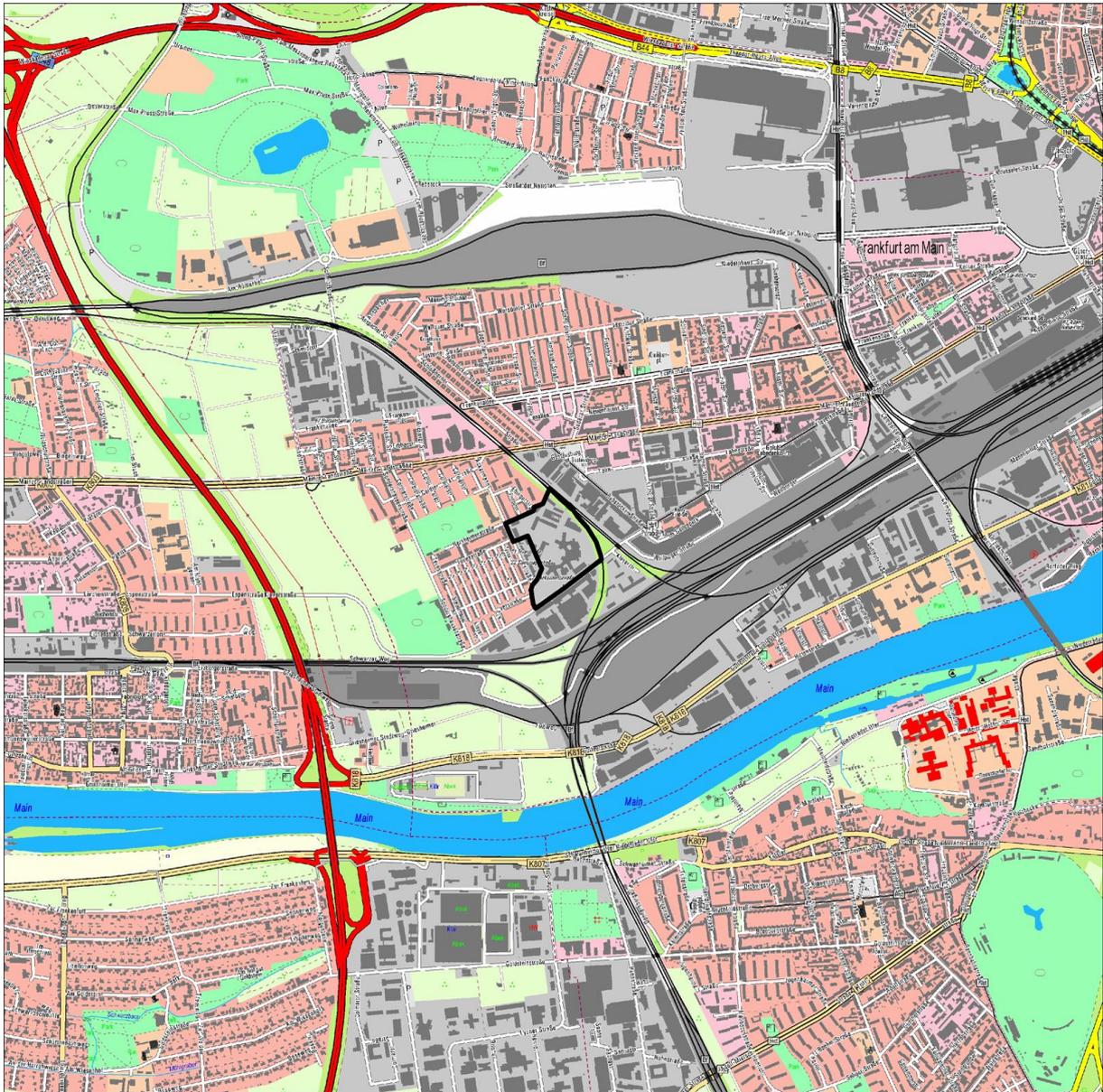


---

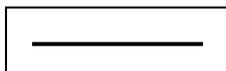
### INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

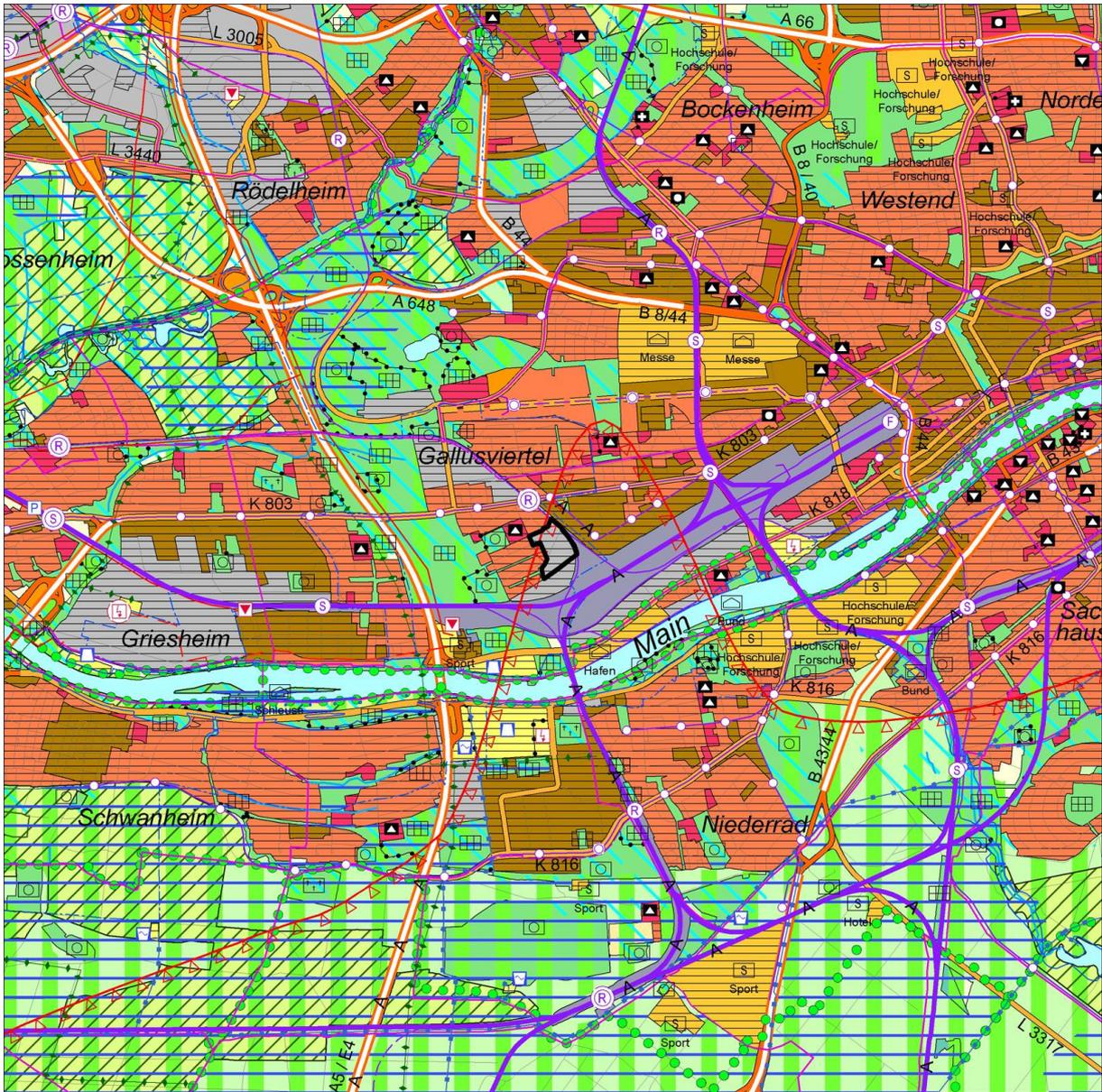


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013

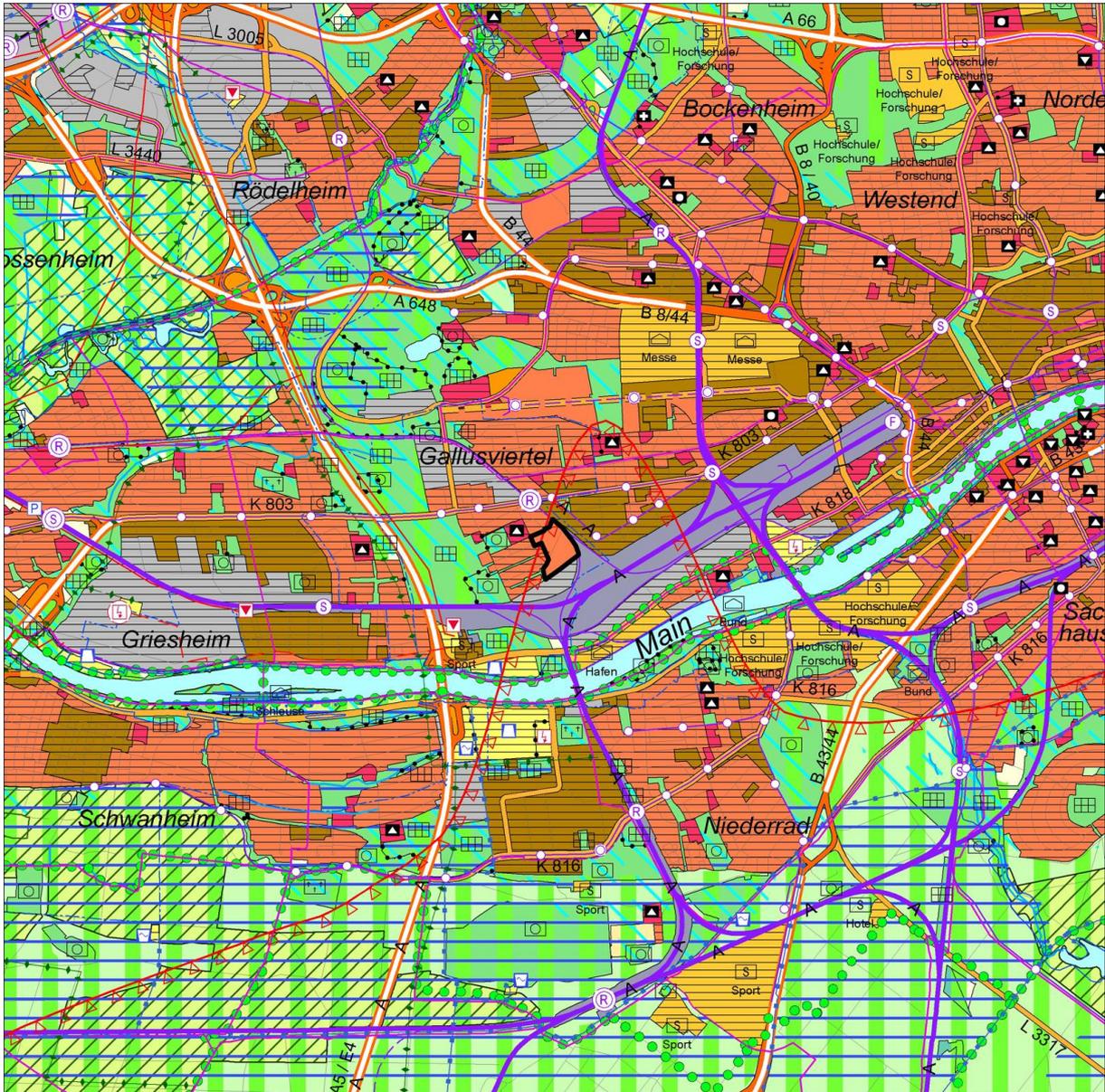


M. 1 : 50 000

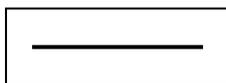


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



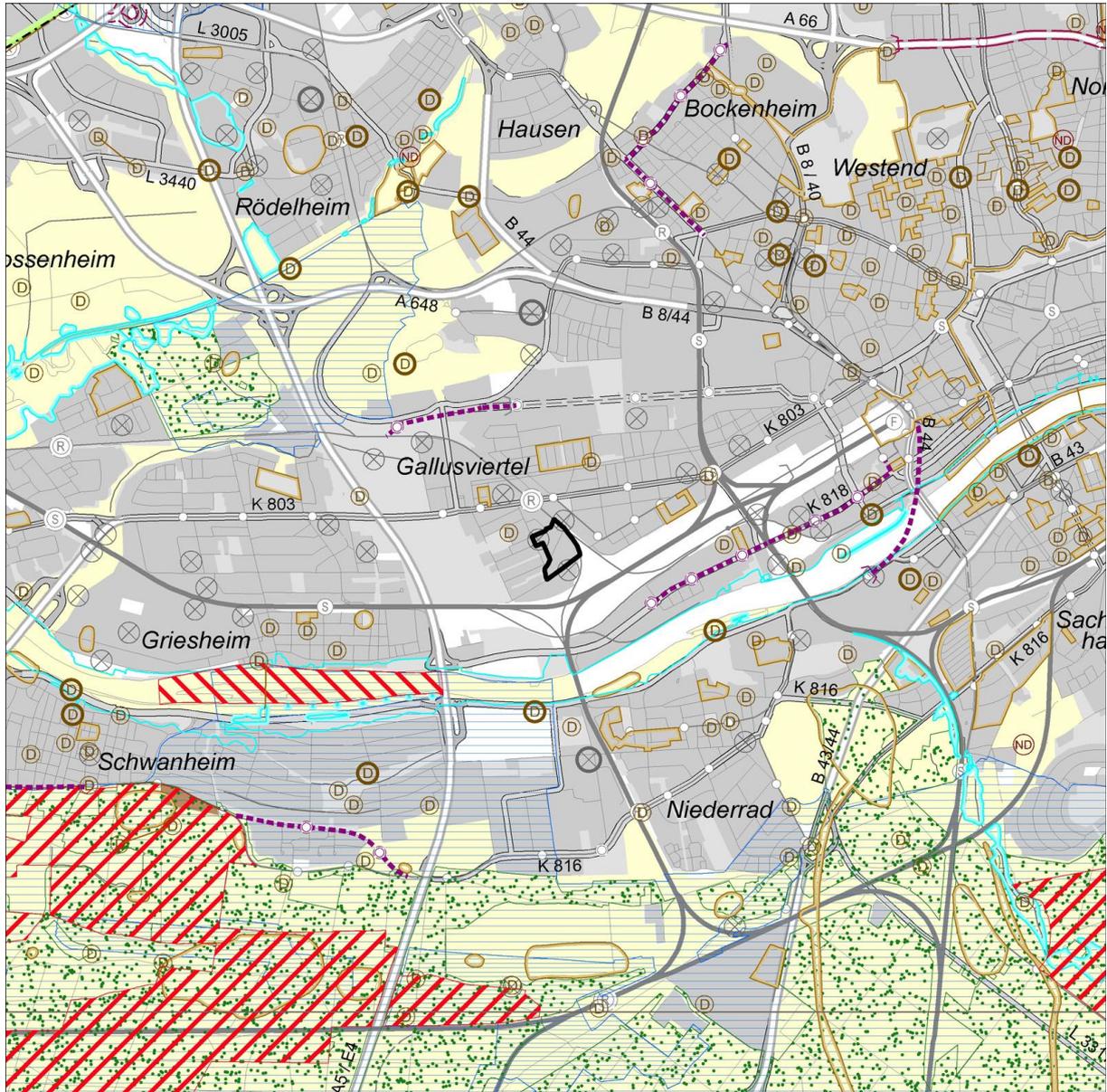
M. 1 : 50 000



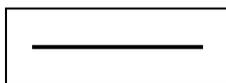
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

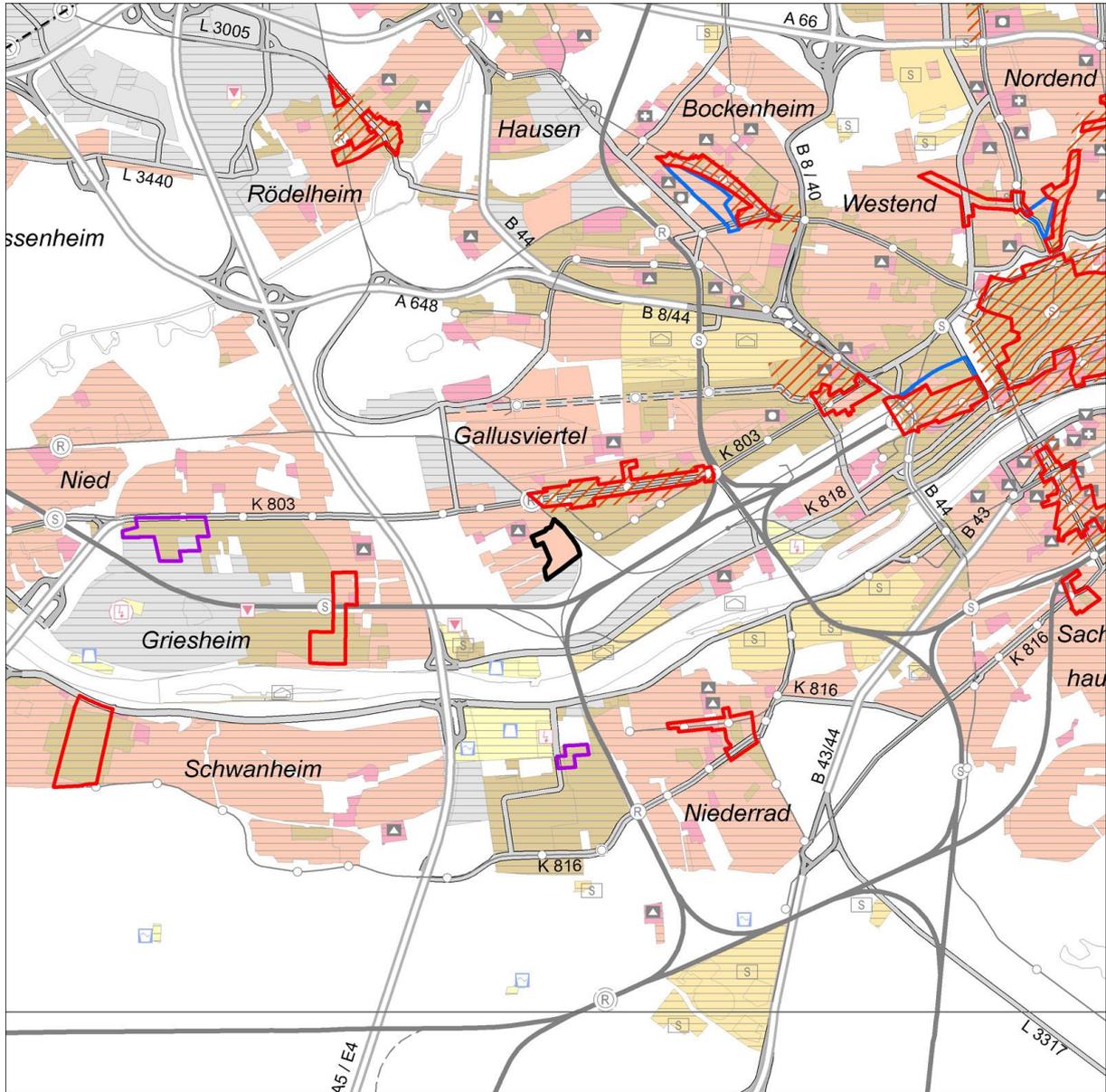


M. 1 : 50 000

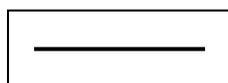


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

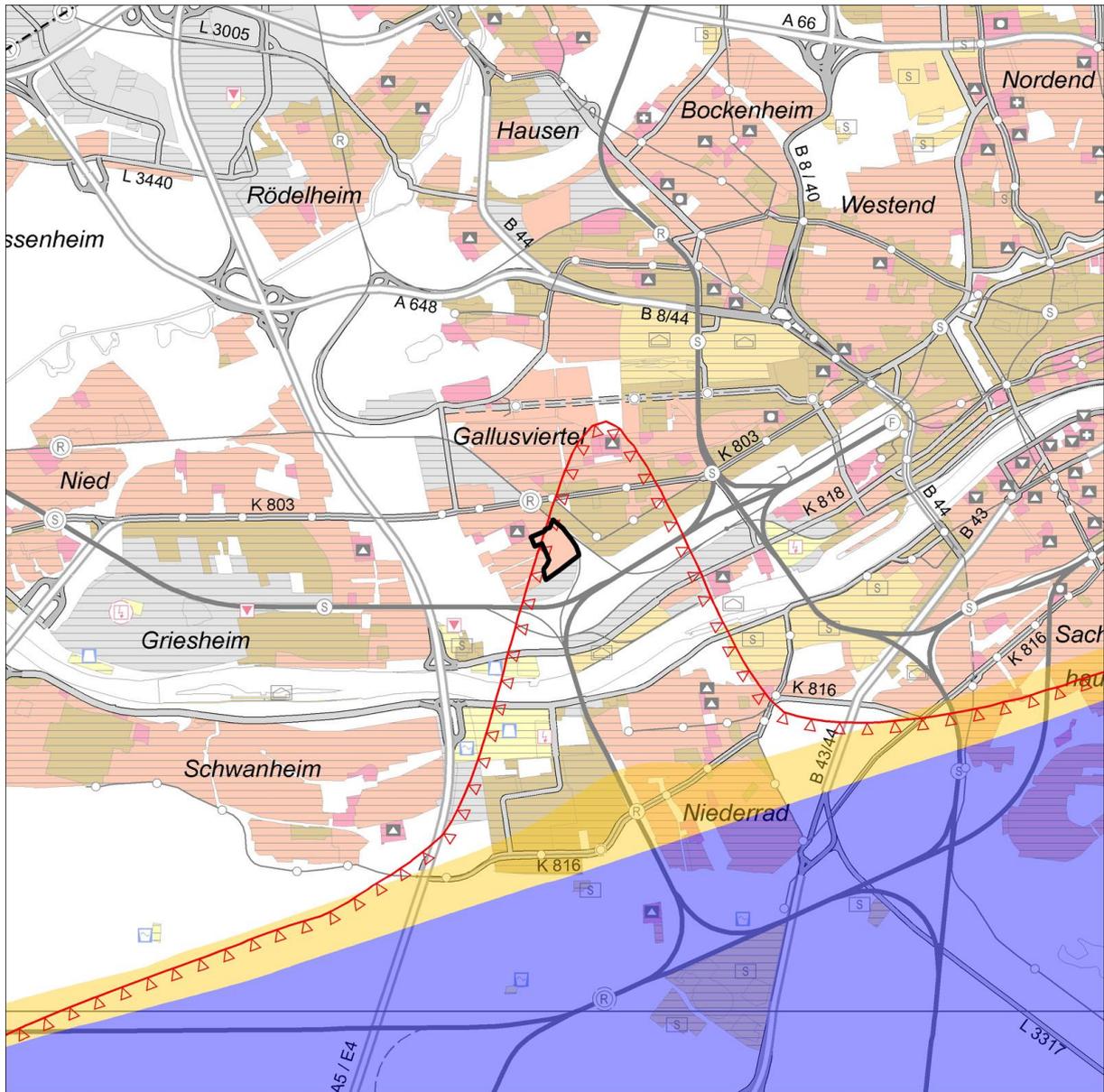


M. 1 : 50 000

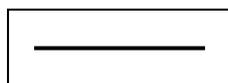


Grenze des Änderungsbereiches

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

**Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP**  
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

**Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt -  
 Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV**  
 Datengrundlage: HMWVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

### \*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

zur **7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010** für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Gallus,  
Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße" in der Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha. Er liegt im Stadtteil Gallus und wird im Norden begrenzt durch Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die Kleyerstraße und im Westen durch die Ackermannstraße und anschließende Wohnbebauung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die bisherige gewerbliche Nutzung durch die Firmen "Avaya" und "Teves" wurde aufgegeben. Aufgrund des hohen Bedarfs der Stadt Frankfurt an zusätzlichen Wohnungen, bedingt vor allem durch anhaltendes deutliches Bevölkerungswachstum, soll dort nun Wohnraum geschaffen werden. Im August 2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung einer städtebaulichen Grundstruktur durchgeführt.

Ein Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht für ein innerstädtisches Wohnquartier für Familien, Senioren, Singles und Studenten mit einem Anteil von 30 % an öffentlich geförderten Wohnungsbau und gebietsergänzenden Infrastruktureinrichtungen befindet sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße).

Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das mit Schreiben der Stadt Frankfurt vom 03.09.2014 beantragte Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt.

Die Regionalversammlung Südhessen hat am 27. Februar 2015 die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) zugelassen.

Der Änderungsbereich wird teilweise vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerischen Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung jedoch unberührt.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Gebiet ist über die Kleyer- und Ackermannstrasse erschlossen. Letztere verbindet die Kleyerstraße mit der Mainzer Landstraße, die das Gebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet. Die innere Erschließung erfolgt über z.T. neu anzulegende Straßen sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den Fuß- und Radverkehr.

Das Gebiet ist über die max. ca. 700 m entfernte Haltestelle Rebstöcker Straße der Straßenbahnlinien 11 und 21 sowie über die Haltestelle Kleyerstraße der Buslinie 52 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung soll ggf. eine Anpassung der Bushaltestellenstandorte an der Kleyerstraße erfolgen.

An der Frankenallee nördlich der Mainzer Landstraße ist eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant“ im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorgesehen. Der private Stellplatzbedarf soll aufgrund der innerstädtischen Lage überwiegend in Tiefgaragen unter den jeweiligen Gebäudeblöcken untergebracht werden. Dies wird im Bebauungsplan abschließend geklärt.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche mit dem Entwicklungsziel „Erhöhung der Durchgrünung“ dargestellt.

Das Gebiet liegt im Gallusviertel zwischen Ackermannstraße, Kleyerstraße und Bahnlinie. Es ist bis auf einige Bäume überwiegend durch die derzeitige gewerbliche Nutzung (Bürogebäudekomplex) sowie Straßenverkehrsflächen und großflächige Stellplatzanlagen geprägt. Südlich grenzen fünf- bis achtgeschossige Gewerbebauten an und westlich und nördlich drei- bis viergeschossige Zeilen-Wohnbebauung. Der östliche Rand ist durch den begrünten Bahndamm geprägt.

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind keine wesentlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da der überwiegende Teil der Flächen derzeit versiegelt ist. Im Rahmen der Neubebauung sollen Dachflächen und Blockinnenbereiche begrünt und ein zentraler Platz als öffentliche Grünfläche gestaltet werden. Der als schutzwürdig beurteilte Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Dadurch ist insgesamt mit einer ökologischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Innerhalb des Änderungsgebietes sind gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen und sanierungsbedürftigen Grundwasserverunreinigungen bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter den folgenden ALTIS-Nummern geführt werden: ALTIS-Nr. 412.000.110-001.005 (Teves), Altlast mit Sanierungsbedarf, ALTIS-Nr. 412.000.110-001.010 (Telenorma Werk II), Altlast mit Sanierungsbedarf, ALTIS-Nr. 412.000.110-001.011 (KITA-Standort, ehemaliges Teves-Gelände). Zur Beseitigung der schädlichen Bodenveränderungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, ein Bodensanierungskonzept zur Zustimmung vorzulegen (Näheres siehe Punkt B 2.1).

Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.

Gemäß dem zum Bebauungsplanverfahren erstellten Lärmgutachten ist das Gebiet erhöhten Verkehrslärmimmissionen von Straßen- und Schienenverkehr bis max. 63 dB tags und 64 dB nachts sowie von Fluglärm tags bis ca. 60 dB ausgesetzt. Das Änderungsgebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet, jedoch nicht innerhalb des Lärmschutzbereiches der am 13.10.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (FluLärmFrankfV). Entsprechend den Ausführungen im Lärmgutachten können die schalltechnischen Belange so geregelt werden, dass die geplanten Nutzungen ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG geschützt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen enthalten (geschlossene Baukörper entlang der Bahntrasse und der Kleyerstraße, lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse sowie bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen insbesondere an den direkt dem Lärm zugewandten Fassaden).

Durch die Planung wird eine Wiedernutzung bereits überwiegend bebauter bzw. versiegelter Flächen vorbereitet, sodass nicht mit erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist. Die Änderung dient dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die vorgesehene Grüngestaltung ist mit einer Teilentsiegelung und ökologischen Aufwertung des Gebietes zu rechnen.

Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Gebiet in einem "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" liegt (potenzieller Überflutungsbereich des Mains, pot. Überflutungshöhe (HW 200): 0,51 m). Dem ist durch bauliche Vorsorge Rechnung zu tragen.

Die frühere gewerbliche Nutzung in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hat zu Qualitätsbeeinträchtigungen geführt. Entsprechende Maßnahmen zur Sanierung sowie zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Rahmen der Neubebauung umzusetzen.

Der im Änderungsbereich vorhandenen Luftschadstoffbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas zu begegnen.

### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Die Stadt Frankfurt hat aufgrund eines erheblichen anhaltenden Einwohnerzuwachses einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Sie verfolgt das Ziel, sowohl auf den vorhandenen Wohnbauflächen und -potenzialen Wohnraum zu entwickeln, sowie weitere Flächenpotenziale zu nutzen wie Konversionsflächen und minder- oder nicht mehr genutzte Gewerbeflächen. Gleichzeitig werden in einem in Aufstellung befindlichen Masterplan Industrie die Gewerbeflächen-Bedarfe ermittelt, um dann in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept die unterschiedlichen Flächenansprüche zusammenzuführen.

Im Änderungsgebiet bestehen Bürogebäude. Der Frankfurter Büromarkt ist jedoch seit Jahren durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet, so dass auf diesen Standort verzichtet werden kann. Wegen der eingegengten Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung und Bahnlinie sowie der Nähe zur Wohnnutzung kann emittierendes Gewerbe nicht angesiedelt werden. Für nicht emittierende Gewerbe sind ausreichende Flächenreserven vorhanden (z.B. Gewerbegebiete Sossenheim und Praunheim). Aus diesen Gründen soll auf die Gewerbefläche zugunsten der dringend benötigten Wohnbaufläche verzichtet werden. Geplant ist die Schaffung eines dichten, drei- bis achtgeschossigen Wohnquartiers mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau.

Trotz der hohen Lärmbelastung, der durch entsprechende Maßnahmen zu begegnen ist, wird das Gebiet aufgrund der innerstädtischen Lage mit guter ÖPNV-Anbindung und in Ergänzung zu bereits vorhandenen Wohnquartieren und bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kita und soziokulturelles Zentrum) als für Wohnnutzung mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen geeignet angesehen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Die bisherige gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben. Aufgrund des hohen Bedarfs der Stadt Frankfurt an zusätzlichen Wohnungen soll dort nun Wohnraum geschaffen werden. Ein Bebauungsplan zur Schaffung von Planungsrecht für ein innerstädtisches Wohnquartier befindet sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße).

Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 6,8 ha) zu ändern.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BBodSchG § 1, HAltIBodSchG § 1, BlmschG § 1, FluLärmG § 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**HAltIBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

##### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**BlmSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

##### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

## **FluLärmG: Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm**

### **§ 5 Bauverbote**

(1) In einem Lärmschutzbereich dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereiches gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,

3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,

4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes,

5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,

6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Satz 1 Nr. 4 gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6. Juni 2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereiches vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist.

(4) Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, für die vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches eine Baugenehmigung erteilt worden ist, sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches hätte begonnen werden dürfen.

## **WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz**

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

## **WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz**

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend gewerbliche Nutzung mit einem hohen Anteil an Stellplätzen sowie einigen Bäumen und Gehölzstrukturen.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

#### **Boden**

- anthropogen überformte Böden mit hohem Versiegelungsgrad
- Altstandorte mit schädlichen Bodenveränderungen, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter den folgenden ALTIS-Nummern geführt werden:  
ALTIS-Nr.: 412 000 110 001 005 (ehem. Teves), Altlast mit Sanierungsbedarf (Boden- und Grundwasserverunreinigungen): Das Betriebsgelände ist durch die Bahnstrecke in West und Ost geteilt. Für die Teilfläche West wird derzeit ein Grundwassersanierungskonzept erstellt. Für die Teilfläche Ost (nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung) sind die umwelttechnischen Untersuchungen - insbesondere den tertiären Grundwasserleiter betreffend - noch nicht abgeschlossen. Die Untersuchungen können erst nach Abbruch der vorhandenen Bebauung erfolgen. Die Vorlage eines Sanierungskonzeptes steht noch aus.
- ALTIS-Nr.: 412 000 110 001 010 (ehem. Telenorma Werk II): Das Betriebsgelände ist durch die ehem. Gustavsburgstraße zweigeteilt. Für den nördlichen Teil besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Für den zentralen Geländeteil (südlich der Gustavsburgstraße) besteht ein Grundwassersanierungsbedarf. Die vertiefenden Grundwasseruntersuchungen sind weitestgehend abgeschlossen. Die Vorlage eines Sanierungskonzeptes steht noch aus.
- ALTIS-Nr. 412 000 110 001 011 (KITA-Standort, Ackermannstraße 44, Teilfläche des angrenzenden Betriebsgeländes Avaya, ehemaliges Teves-Gelände): hochgradig kontaminierter Boden wurde bei KITA-Bau beseitigt, das Grundwasser weist noch Verunreinigungen auf. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.12.2015 erfolgte die letzte Messung 2011. Die aktuelle Belastungssituation ist zu überprüfen. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann über die weitere Vorgehensweise entschieden werden. Ggf. ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, zur Beseitigung schädlichen Bodenveränderungen ein Bodensanierungskonzept zur Zustimmung vorzulegen. Die Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen kann im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erfolgen.

#### **Wasser**

- Potenzieller Überflutungsbereich (Brutto-Flächen zur Ableitung der Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz) des Mains (pot. Überflutungshöhe (HW 200): 0,51 m).
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (mittel bis groß, mächtiger Porenleiter unter Auen- und Hochflutlehm)
- Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums ist eine Niederschlagsversickerung problematisch und es werden erhöhte Anforderungen an eventuell notwendige Grundwasserhaltungen notwendig, weil das geförderte Grundwasser vor der Ableitung abgereinigt bzw. aufbereitet werden muss. Im Umfeld der RegFNP-Änderungsfläche sind weitere Grundwasserschadensfälle bekannt, die durch Wasserhaltungen auf der Fläche selbst nicht verschleppt werden dürfen.

#### **Luft und Klima**

- hohe Wärmebelastung > 30,0 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)
- hohe Luftschadstoffbelastung (NO<sub>2</sub>-Konzentration > 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel)

#### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

- Aufgrund der bisherigen Nutzung befinden sich im Änderungsgebiet keine hochwertigen Biotope. Hinweise auf schutzwürdige Arten liegen nicht vor. Der Vegetationsbestand ist

überwiegend durch Scherrasen und Ziergehölze geprägt. Im Bebauungsplanverfahren wurden einige erhaltenswerte Bäume erfasst.

#### Landschaft

- Das Ortsbild ist durch gewerbliche Bauten, Stellplätze, einzelne Bäume und den Bahndamm im Osten geprägt.

#### Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

- erhöhte Verkehrslärmimmissionen gemäß Lärmgutachten zum Bebauungsplanverfahren: Straßen- und Schienenverkehrslärm insbesondere in den Bereichen entlang der Hauptverkehrswege Kleyerstraße, Ackermannstraße sowie entlang des Bahndammes. Entlang der Ackermannstraße werden Beurteilungspegel bis max. 63 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts erreicht, im südöstlichen Teil des Plangebietes an der Kleyerstraße bis max. 63 dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts, entlang des Bahndammes max. 63 dB(A) tagsüber und 64 dB(A) nachts). Entlang der Straßen nehmen die Lärmimmissionen nachts deutlich ab; im Gegensatz dazu werden entlang des Bahndammes tagsüber und nachts weitgehend identische Lärmimmissionen verursacht, was insbesondere auf den Güterzugverkehr zurückzuführen ist. Temporär ist das Gebiet am Tag auch von Fluglärm betroffen, wenn bei Betriebsrichtung Ost die sogenannte "Krankenhaus-Route" zum Abflug benutzt wird. Aus der 60 dB(A)-Grenzlinie für die Siedlungsbeschränkungsgebiete nach dem Regionalplan Südhessen kann für das Untersuchungsgebiet eine Fluglärmbelastung tagsüber von etwa 60 dB(A) (Bereich des Avaya-Geländes und südwestlich der Rebstöcker Straße) abgeleitet werden, welche auch im Bereich der straßenabgewandten leiseren Zonen einwirkt. Lärmimmissionen durch Anlagen, welche nach der TA Lärm beurteilt werden, wurden nicht untersucht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich im Einwirkungsbereich des Plangebietes keine derartigen Anlagen befinden, welche zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete führen.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung entspricht der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet. Durch frühere gewerbliche Nutzungen erfolgten Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Das überwiegend versiegelte Gebiet stellt eine erhebliche Beeinträchtigung und Funktionseinschränkung für Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Flora und Fauna sowie Stadtgestaltung und Erholungsnutzung dar. Bei Nichtdurchführung der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wäre mit einer Fortsetzung der gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen (ggf. dichtere Bebauung, höheres Verkehrsaufkommen und Emissionen, fehlende Durchgrünung und Zugänglichkeit) zu rechnen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Abriss von Bestandsbebauung und Wohnneubau folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Belastung der zukünftigen Bewohner durch Flug-, Schienen- und Straßenverkehrslärm, der durch entsprechende Maßnahmen (Gebäuderiegel und bauliche Vorkehrungen) möglichst weitgehend zu reduzieren ist.
- Durch das bestehende hohe Versiegelungsmaß sowie die vorhandenen Altlasten erfolgte durch die gewerbliche Vornutzung ein Verlust und eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens und seiner natürlichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion). Im Zusammenhang mit der nunmehr beabsichtigte Wohnnutzung ist mit einer Boden-sanierung zu rechnen, so dass diesbezüglich eine Verbesserung des Bodenzustands zu erwarten ist.

- Aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der erforderlichen Bodensanierung ist mit einer Verringerung der bisherigen Grundwasserverschmutzung zu rechnen.
- Durch die Nutzungsänderung besteht die Möglichkeit einer intensiveren Durchgrünung des Gebietes, die sich positiv auf die örtliche Klimasituation auswirken kann.
- Durch Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie intensive Durchgrünungsmaßnahmen und Neupflanzungen großkroniger Bäume in den Erschließungsstraßen kann es sowohl zum Verlust spezieller Lebensräume kommen wie auch zur Entstehung oder Verbesserung von Lebensräumen für Flora und Fauna und zu einer Aufwertung des Ortsbildes.
- Im Änderungsgebiet wird ein Rad- und Fußwegenetz ergänzt, so dass das Gebiet auch für die Bewohner der westlich und nördlich liegenden Wohngebiete erschlossen wird.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung können Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken bzw. die durch die Vornutzung gegebenen Umweltauswirkungen reduzieren, vorgesehen werden, wie z.B.:

- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes: Lärmschutzwand an der Bahn, Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich lärmoptimierter Gebäudestellung und Grundrisse (geschlossene Baukörper entlang der Bahntrasse und der Kleyerstraße, die das Gebiet weitgehend vom Lärm abschirmen, so dass sich in den Innenhöfen ein deutlicher Lärmminde- rungseffekt ergibt und diese Bereiche insbesondere für die Einrichtung von Schlafräumen geeignet sind) und Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen - insbesondere an den direkt dem Lärm zugewandten Fassaden - in Abhängig- keit vom maßgeblichen Außenlärmpegel
- Teilentsiegelung bestehender Bau- und Verkehrsflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen zur Verwertung von Niederschlagswasser oder Rückführung in den Wasser- kreislauf, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenste- hen
- ggf. wasserdichter Baugrubenverbau zur Verhinderung der Verschleppung von Grundwas- serbelastungen
- Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Vorbelastung des Bodens wird die Durchführung einer bodenkundlichen Bau- begleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“). Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativplanungen wurden nicht untersucht, weil es sich um die Folgenutzung brachliegender Gewerbeflächen im Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung handelt, die der Schaffung von Wohnraum dient, an dem in Frankfurt nach wie vor ein hoher Bedarf besteht.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich. Durch die geplante Umwandlung eines vorab gewerblich genutzten Gebietes in ein neues Wohnquartier kann insgesamt eine leichte Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft für das Plangebiet erwartet werden durch Sanierung bestehender Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Begrünungsmaßnahmen, Baumerhalt und Neupflanzungen großkroniger Bäume.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

## 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main**  
**Gruppe: TöB**

**007\_FRA\_B-01197**

**Dokument vom: 12.11.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02831**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Verweis auf die Stellungnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße vom 07.10.2015:  
Die Absicht der Stadt, Gebiete für zusätzlichen Wohnungsbau zu entwickeln, sehen wir im Grundsatz als Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Unseres Erachtens nach müssen diese neuen Wohngebiete im Idealfall an integrierten und bereits bestehenden Wohnstandorten entwickelt werden. Bei dem vorliegenden Areal handelt es sich um einen über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbe- und Industriestandort, der nach wie vor sehr attraktiv für Gewerbetreibende und Industrieunternehmen ist.  
Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung haben wir die einschränkende Planung bereits abgelehnt. An dieser Position halten wir weiterhin fest.  
Im Mindesten sollte jedoch von der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets abgesehen und ein Mischgebiet als Gebietsausweisung gewählt werden. Der zur Beteiligung vorliegende B-Plan Nr. 905 sieht vor, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Diese Ausweisung schließt für die Umgebung typische Nutzungen aus, gefährdet Planungssicherheit und Entwicklungsperspektiven von in der Nachbarschaft ansässigen Unternehmen und ist vor dem Hintergrund des Gebietscharakters und der Verlärmung des Gebiets durch die Bahn als Baugebietsausweisung nicht angemessen und ungeeignet. Unserer Ansicht nach sollte als Gebietsausweisung das lärmtolerantere Mischgebiet (MI) gewählt werden, um Nutzungskonflikte - insbesondere mit angrenzenden Nutzungen - zu verringern und um eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben können wir nicht nachvollziehen. Ein Beherbergungsbetrieb würde sich in der Art der Nutzung in die Umgebung einfügen und sollte unserer Ansicht nach zulässig sein. Der Ausschluss ist nicht ausreichend städtebaulich begründet. Planungsrechtliche Entwicklungen auf kommunaler Ebene können maßgebliche Konsequenzen für den Unternehmensstandort haben. So können nach unserer Einschätzung Planungsabsichten der Stadt mitunter dazu führen, dass die Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen den Leerstand oder die Mindernutzung von Gewerbeflächen begünstigt.  
Im gesamtstädtischen Kontext betrachtet fürchten wir, dass sich die derzeit stark auf Wohnungsbau ausgerichtete planerische Tätigkeit der Stadt Frankfurt am Main schnell negativ auf Investitionsentscheidungen von Unternehmen auswirken kann, wenn das Klima von Planungsunsicherheit und drohenden Konflikten durch heranrückende Wohnbebauung weiter zu nimmt.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

Seitens des Regionalverbandes wird die Auffassung geteilt, dass neue Wohngebiete im Idealfall an integrierten und bereits bestehenden Wohnstandorten entwickelt werden. Westlich und nördlich des Änderungsgebietes besteht bereits seit Langem eine Wohnstandort (Friedrich-Ebert-Siedlung) mit Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Sportflächen, Spielplätze und westlich anschließend großflächige Kleingartenanlagen), der durch die geplante Wohnnutzung erweitert wird. Mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe reduzieren sich dadurch im Bereich westlich der Bahn auf die südlich der Kleyerstraße vorhandenen Betriebe.  
Die Anregung, im Bebauungsplan ein Mischgebiet als Gebietsausweisung zu wählen (dem würde die Darstellung „Gemischter Baufläche“ im RPS/RegFNP 2010 entsprechen), um die Planungssicherheit und Entwicklungsperspektiven von in der Nachbarschaft ansässigen Unternehmen nicht zu gefährden und vor dem Hintergrund der Verlärmung des Gebiets durch die Bahn, wird nicht gefolgt. Es ist Ziel der vorliegenden Planung, der derzeit stark nachgefragten Wohnnutzung Priorität einzuräumen in einem Bereich mit Büro-Leerstand nach Aufgabe

der gewerblichen Nutzung. Die südlich angrenzenden Flächen mit bestehenden Gewerbebetrieben bleiben im RPS/RegFNP 2010 weiterhin als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Möglichen Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher und Wohnnutzung ist im Rahmen der Bebauungs- und Bauplanung durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zu begegnen.

Hinsichtlich der Konkurrenz zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung im gesamtstädtischen Kontext und der derzeit stark auf Wohnungsbau ausgerichtete planerische Tätigkeit der Stadt Frankfurt am Main ist festzustellen, dass im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 über 200 ha geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, die zum Großteil noch nicht in Anspruch genommen wurden (hauptsächlich größere Flächen in Sossenheim, Praunheim, Rödelheim und Höchst). Zusätzlich befinden sich Reserven an brachliegendem Büroraum und Umnutzungspotenziale in bestehenden Gewerbegebieten, sodass auf die Gewerbefläche im vorliegenden Änderungsgebiet zugunsten der Schaffung von aktuell dringend benötigten Wohnbauflächen verzichtet werden kann.

Die Ausführung bzgl. des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben betrifft die Festsetzungen im Bebauungsplan und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.

## 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH**  
**Gruppe: TöB**

**007\_FRA\_B-01199**

**Dokument vom: 13.11.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02855**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF) hat keine grundsätzlichen Bedenken, verweist aber auf folgende Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 905 — Kleyerstraße/Ackermannstraße — vom 12.10.2014:

Die Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF) hat zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 905 — Kleyerstraße/Ackermannstraße — keine grundsätzlichen Bedenken, aber Anmerkungen, die aufzunehmen sind:

- Es ist sicherzustellen, dass die Straßenbahnlinien durch die Einrichtung eines Linksabbiegers aus der „Rebstöcker Straße“ in die Mainzer Landstraße“ weder behindert noch entschleunigt werden. Die Andienung der Straßenbahnhaltestelle „Rebstöcker Straße“ ist jederzeit ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
- Wir weisen darauf hin, dass der Bus- und Bahnbetrieb während der Bauzeit aufrecht zu erhalten ist. Eventuell einzurichtende Umleitungs- oder Schienenersatzverkehre sind mit traffiQ und uns frühzeitig abzustimmen.
- Bitte binden Sie traffiQ und uns in die weitere Planung mit ein, insbesondere bei einer Standortanpassung der Bushaltestelle „Kleyerstraße“. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die beiden Haltepunkte mit Fördermitteln barrierefrei ausgebaut wurden.
- Grundsätzlich bitten wir um Einbeziehung der VGF bei der Fortführung der Planung, um frühzeitig unsere BOStrab-Belange mit Ihnen abzustimmen.
- Bitte ergänzen Sie unter Punkt 6 „Verkehrskonzept“, dass die Haltestelle „Rebstöcker Straße“ auch von der Straßenbahnlinie 21 angedient wird.

Weiterhin möchten wir auf die Festlegungen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013 § 4004, Anl. 7 hinweisen. Der dort geschilderte Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu beachten: "Der Magistrat wird gebeten, zu prüfen und mit Angabe der investiven und betrieblichen Kosten zu berichten, wie die ab ca. 2017 steigende Nachfrage nach ÖPNV (öffentlichem Personennahverkehr) im Bereich Kleyerstraße, insbesondere am neuen Kleyerquartier (ehemals Avaya-Gelände) bedient und welcher verkehrliche Nutzen damit erreicht werden kann. Bis zu einer Entscheidung sollen die Anlagen der Straßenbahnlinie 21 in dem Bereich erhalten bleiben."

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Anmerkungen der Stellungnahme zum Bebauungsplan sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.  
Die langfristige Verkehrsentwicklung im Plangebiet und entsprechende Maßnahmen sind ggf. im Rahmen einer Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 zu berücksichtigen.

**7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"**

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: PLEDOC Leitungsauskunft/Fremdplanungs-Gruppe: TöB**

**007\_FRA\_B-01200**

**Dokument vom: 16.11.2015  
Dokument-Nr.: S-02856**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wie dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen ist, verlaufen die Kabelschutzrohranlagen im Bereich der Kleyerstraße, im südlichen Geltungsbereich des angezeigten Gebietes.  
Unter Punkt A 5. „Verkehrsplanerische Aspekte“ wird aufgeführt, dass „im Zuge der städtebaulichen Neuordnung ggf. eine Anpassung der Bushaltestellenstandorte an der Kleyerstraße erfolgen soll“. Sofern Maßnahmen zur Anpassung der Bushaltestellenstandorte vorgesehen sind, bitten wir um Mitteilung, da eine Betroffenheit der Kabelschutzrohranlagen nicht auszuschließen ist.

Gegen die 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln“ der GasLINE GmbH & Co. KG.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Projektbereich weder vorhandene noch geplante Gasversorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH betroffen werden. Gleiches gilt für von ihr betreute und überwachte Fremdleitungen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

## 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**007\_FRA\_B-01208**

**Dokument vom: 03.12.2015  
Dokument-Nr.: S-02915**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht:  
In A7 - Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange - ist der 1. Absatz wie folgt zu korrigieren:  
„Innerhalb des Änderungsgebietes sind ... mit schädlichen Bodenveränderungen und sanierungsbedürftigen Grundwasserverunreinigungen bekannt.“

Der Satz „Im Zuge der Bautätigkeiten werden kontaminierte Böden anfallen, die nach den geltenden Regeln beseitigt werden müssen“ ist ersatzlos zu streichen. Stattdessen ist folgender Satz aufzunehmen:  
Zur Beseitigung der schädlichen Bodenveränderungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, ein Bodensanierungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.  
Die Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen kann im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erfolgen.

In B 2.1 Bestandsaufnahme ist der Unterpunkt Altstandorte (2. Spiegelstrich) wie folgt zu korrigieren:  
ALTIS-Nr.: 412 000 110 001 005 (ehem. Teves), Altlast mit Sanierungsbedarf (Boden- und Grundwasserverunreinigungen).

Das Betriebsgelände ist durch die Bahnstrecke zweigeteilt, in West und in Ost. Für die Teilfläche West wird derzeit ein Grundwassersanierungskonzept erstellt. Für die Teilfläche Ost sind die umwelttechnischen Untersuchungen - insbesondere den tertiären Grundwasserleiter betreffend - noch nicht abgeschlossen. Die Untersuchungen können erst nach Abbruch der vorhandenen Bebauung erfolgen. Wann mit der Vorlage eines Sanierungskonzeptes für diese Teilfläche zu rechnen ist, entzieht sich meiner Kenntnis.

ALTIS-Nr.: 412 000 110 (Kn 010 (ehem. Telenorma Werk II): Das Betriebsgelände ist durch die ehem. Gustavsburgstraße zweigeteilt. Für den nördlichen Teil besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Wer die Untersuchungen durchführen wird ist noch nicht abschließend geklärt. Für den zentralen Geländeteil (südlich der Gustavsburgstraße) besteht ein Grundwassersanierungsbedarf. Die vertiefenden Grundwasseruntersuchungen sind weitestgehend abgeschlossen. Als nächster Schritt sind die potenziellen Zustandsstörer zur Vorlage eines Grundwassersanierungskonzeptes anzuhören. Wann mit der Vorlage eines Sanierungskonzeptes für diese Teilfläche zu rechnen ist, entzieht sich meiner Kenntnis.

ALTIS-Nr.: 412 000 110 001 011 (KITA Ackermannstraße 44): Die aktuelle Belastungssituation im Bereich der KITA ist mir nicht bekannt. Die letzte Messung erfolgte in dem Jahr 2011. Die aktuelle Belastungssituation ist zu überprüfen. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann über die weitere Vorgehensweise entschieden werden.

Der Satz „Im Zuge der Bautätigkeiten werde kontaminierte Böden anfallen, die nach den geltenden Regeln beseitigt werden müssen“ ist ersatzlos zu streichen. Stattdessen ist folgender Satz aufzunehmen:  
Zur Beseitigung der schädlichen Bodenveränderungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, ein Bodensanierungskonzept zur Zustimmung vorzulegen. Die Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen kann im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erfolgen.

Zu den eventuell notwendig werdenden Grundwasserhaltungen ist grundsätzlich folgendes festzuhalten:  
Neben der Niederschlagsversickerungsproblematik werden erhöhte Anforderungen an Grundwasserhaltungen notwendig, weil das geförderte Grundwasser vor der Ableitung abgereinigt bzw. aufbereitet werden muss. Im Umfeld der RegFNP-Änderungsfläche sind weitere Grundwasserschadensfälle bekannt, die durch Wasserhaltungen auf der Fläche selbst nicht verschleppt werden dürfen. Somit können auch an den Baugrubenverbau erhöhte Anforderungen gestellt werden (Stichwort: wasserdichter Verbau).

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)  
Verweis auf die Stellungnahme vom 15. April 2015:  
Die beabsichtigte Planung führt aus meiner Sicht zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation (eingeschränkte

Wohn- und Lebensqualität) der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung (Wohnbaufläche) durch die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden stark befahrenen Kleyerstraße und der nahe gelegenen Schienentrasse der DB. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes durch die bestehenden stark befahrenen Verkehrswege und Gewerbe sowohl während der Tages- als auch Nachtzeit überschritten werden. Auf diese Problematik habe ich bereits in meiner Stellungnahme vom 02.04.2014 zum Bebauungsplan „Kleyerstraße/Ackermannstraße“ der Stadt Frankfurt am Main hingewiesen. Diese Belange sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Ich gehe davon aus, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Gutachten auch speziell zu den Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet erstellt werden.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die genannten Textpassagen unter A 7 und B 2.1 werden entsprechend der Stellungnahme geändert.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Die Begründung und der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung enthalten Aussagen zur Lärmproblematik im Änderungsgebiet und zu den Ergebnissen des im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellten Lärmgutachtens. Eine detaillierte Behandlung dieser Belange erfolgt im parallelen Bebauungsplan-Verfahren. Aufgrund der derzeit großen Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt kann auf Wohngebiete in derartigen Konfliktsituationen nicht verzichtet werden.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht