



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2020-18**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **10. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim  
Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-178 des Regionalvorstandes vom 19.09.2019  
Beschluss Nr. IV-171 der Verbandskammer vom 06.11.2019 zu DS IV-2019-51  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Frankfurt am Main, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 18.11.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 47/19 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2019 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 26.11.2019 bis 08.01.2020 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt

- 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 Kriftel  
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 Maintal  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus  
Magistrat der Stadt Raunheim  
Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus

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

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main, Ref. I/5 Bauen, Planen, Umwelt  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt  
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung  
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt 60  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Umwelt und Planung  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

### **haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
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, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Christengemeinschaft in Hessen  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
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, Abt. Forschung  
Weiterbildung Transfer  
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  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
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  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
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.  
Städelschule, Staatliche Hochschule für bildende Künste  
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH, Abteilung NT3.05  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Uniper Kraftwerke GmbH, Real Estate Management  
Unitarische Freie Religionsgemeinschaft, Frankfurt am Main  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig

Wasserverband Nidda  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH  
Avacon Netz GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
Syna GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

IHK Frankfurt am Main  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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.

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:**

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße" mit Begründung und Umweltbericht, Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, 12.09.2019

Gutachten Nr. T 694 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan der Stadt Frankfurt Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße", Untersuchung der prognostischen Verkehrslärmimmissionen sowie der gewerblichen Lärmimmissionen im Istzustand, TÜV Hessen, 10.09.2018

Orientierende Untersuchung der Altlastensituation, Grundstück Rödelheimer Landstraße 31, Frankfurt a. M., Dr. Ing. Hansjörg Fader, Ingenieurbüro und Umweltlabor, Karlsruhe, 30.05.17

- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.08.2019
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.2

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

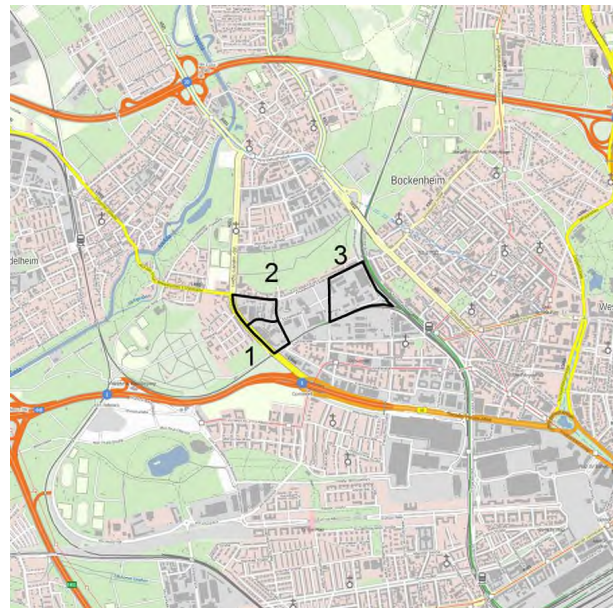
Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 10. Änderung Stadt Frankfurt am Main Stadtteil Bockenheim Gebiet: Südlich Rödelheimer Landstraße

### Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Auslegungsbeschluss:	
Öffentliche Auslegung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



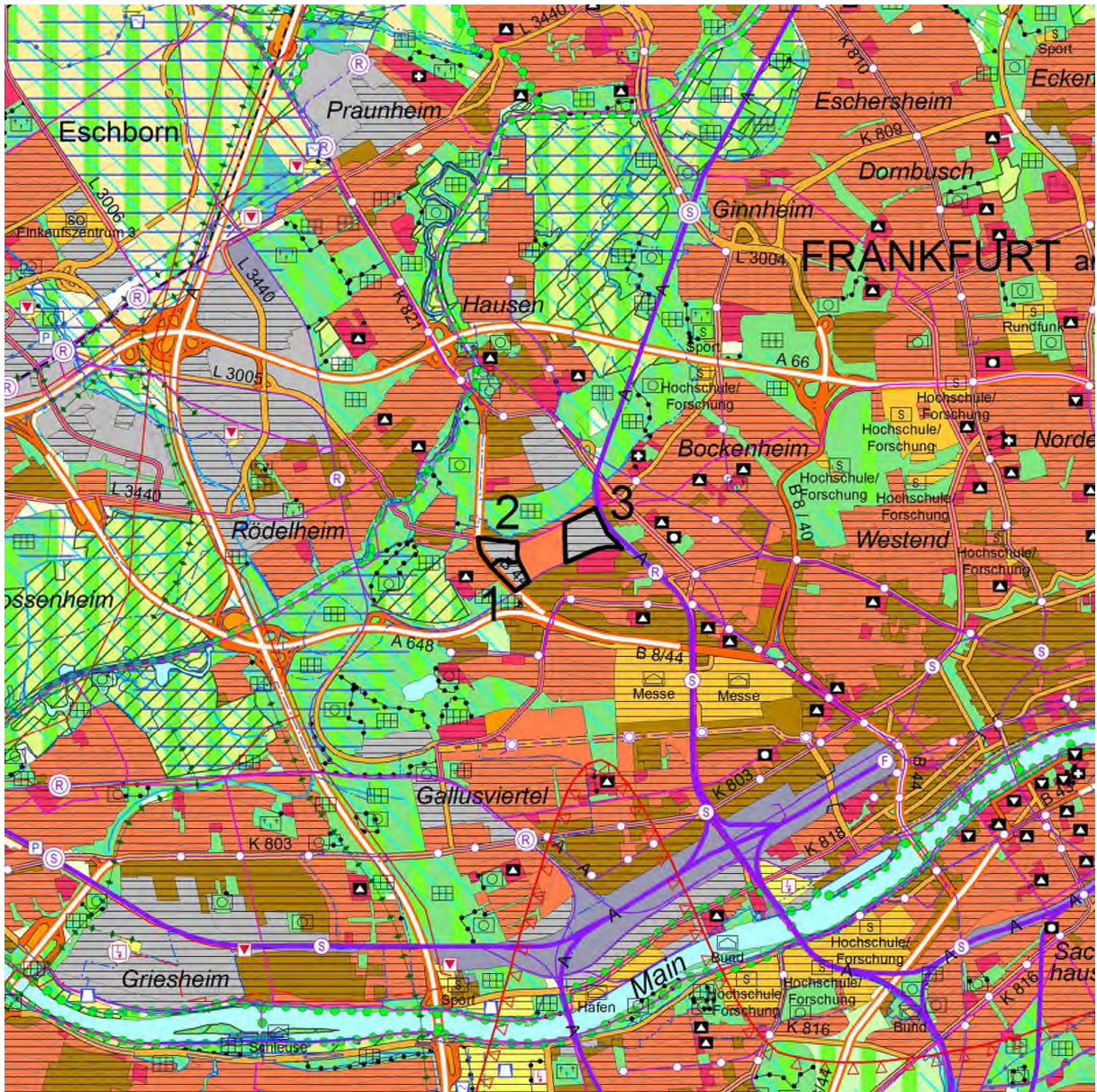


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes mit Kindertageseinrichtungen, Grundschule, Nahversorgungseinrichtungen und Integration bestehender Betriebe im westlichen Gebietsteil
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 16,6 ha
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	26.02.2015
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße"
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Altlasten Lärm

---

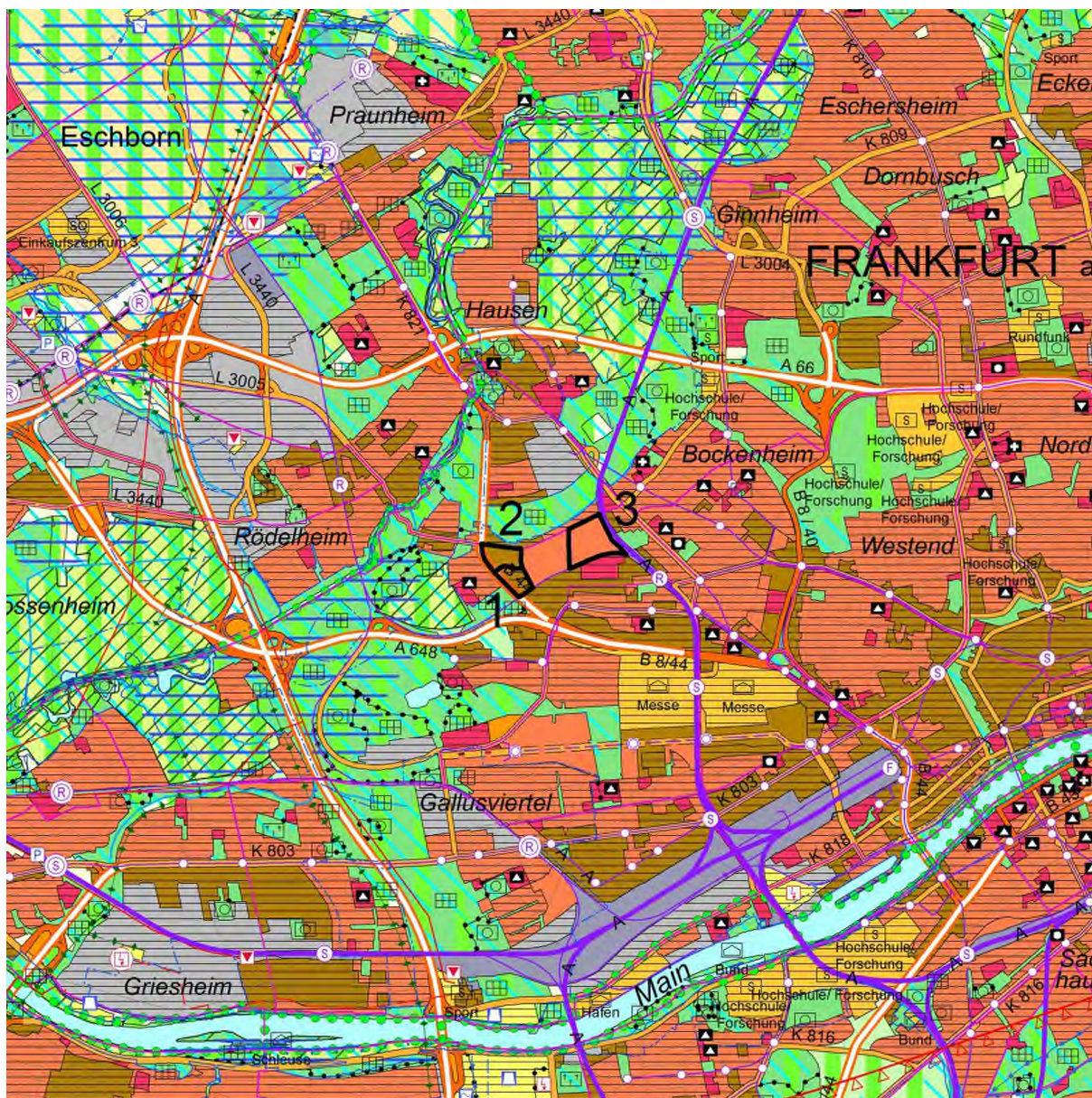
### Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

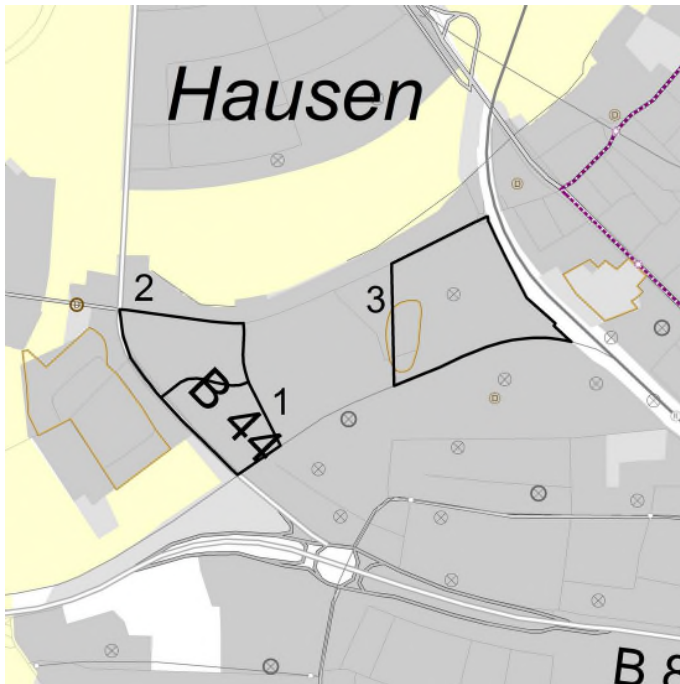



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

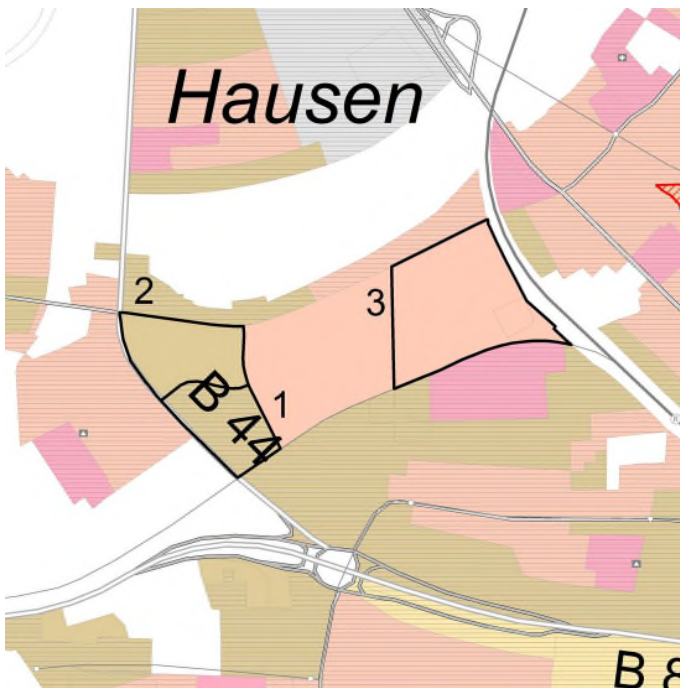
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca.16,6 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,5 ha, Fläche 1), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,2 ha, Fläche 2) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 8,9 ha, Fläche 3)


**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



 Grenze des Änderungsbereiches  
Ohne Maßstab

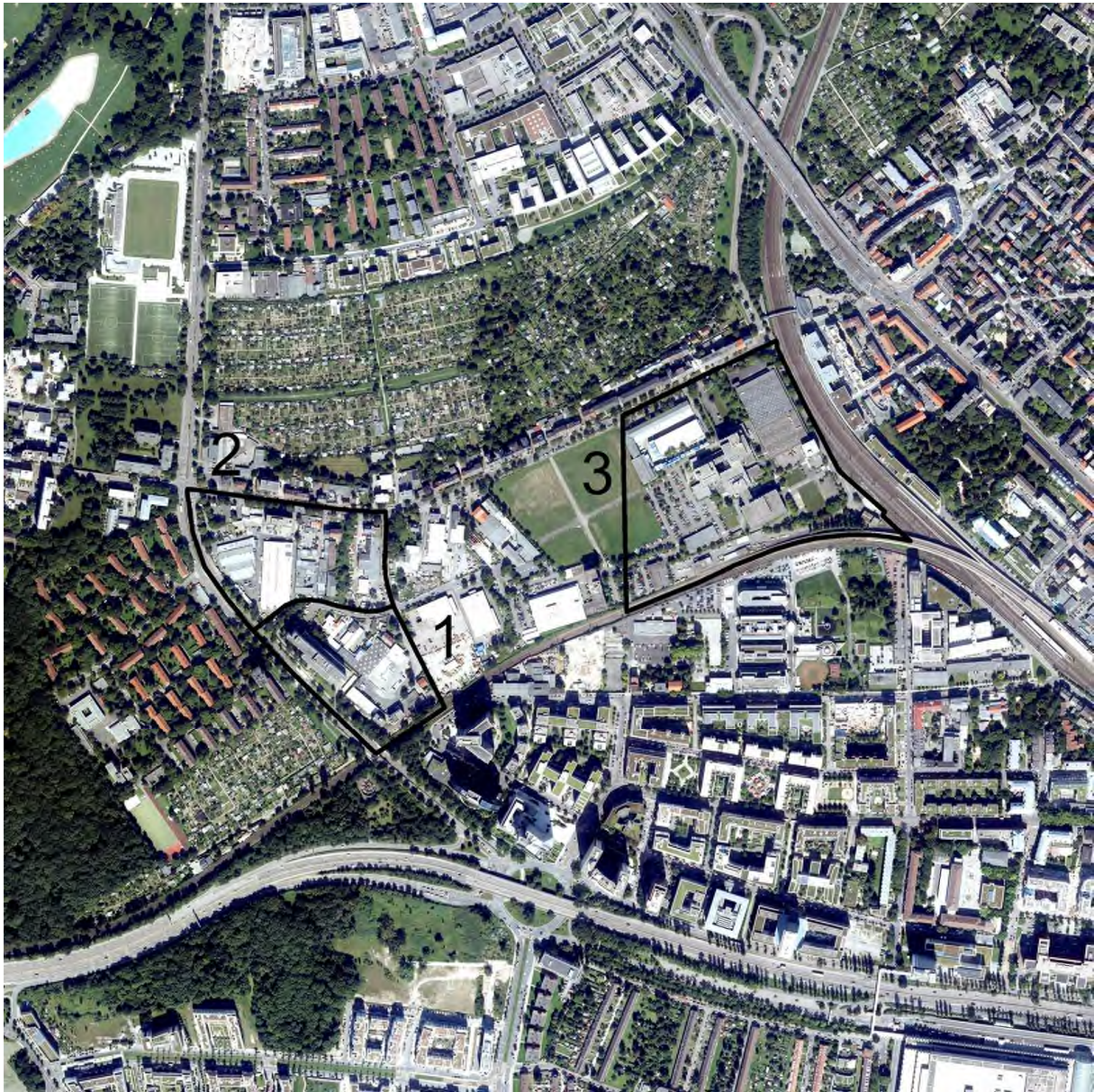
**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches  
Ohne Maßstab

Offenlage

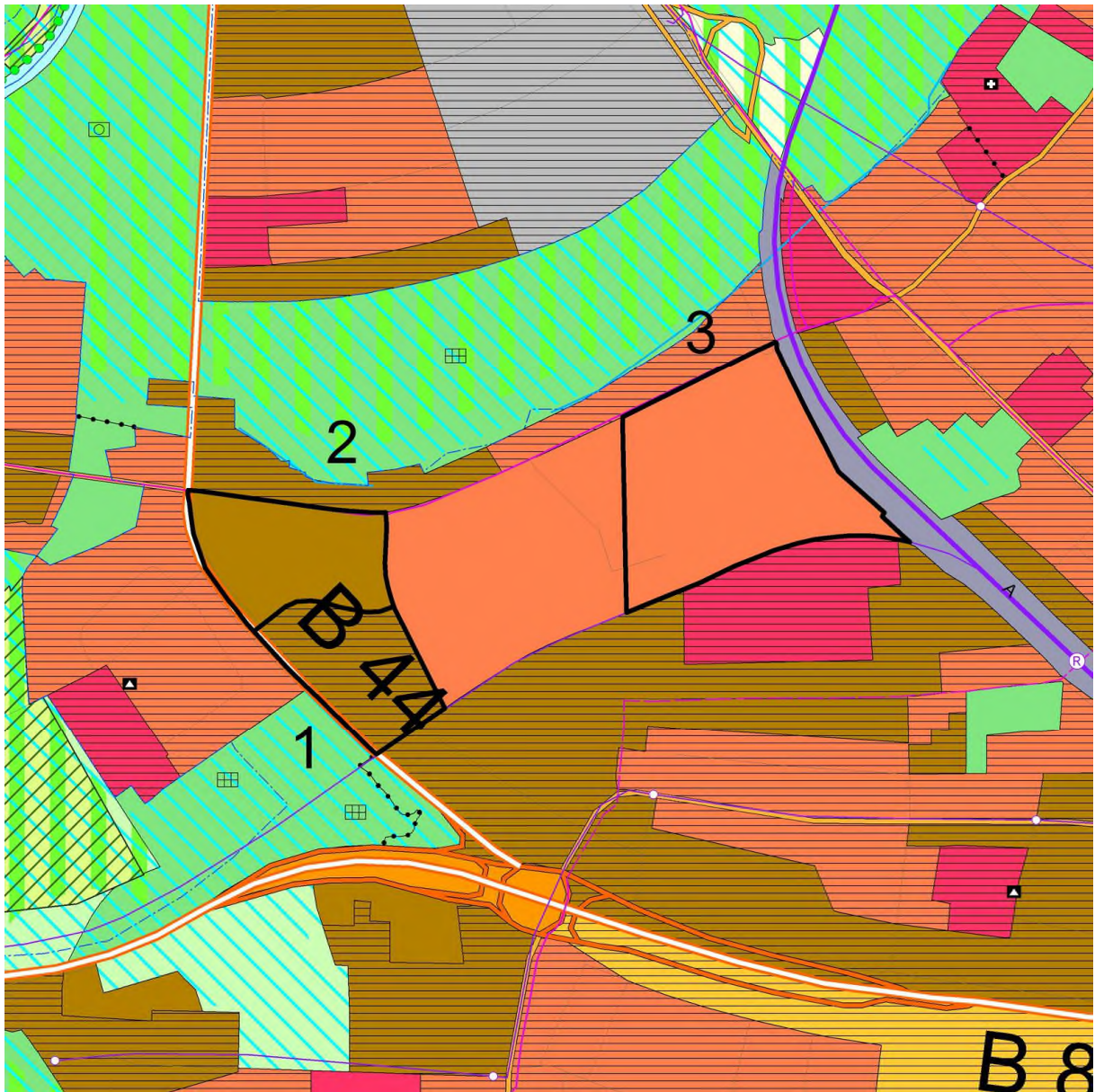
## Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# 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, Jugendzplatz, 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
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 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.

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
Nr. 15.14 PlanzV
Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

# 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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, 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  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

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 (MetropoIG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropoIG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet umfasst zwei Fläche von insgesamt ca. 16,6 ha. Es liegt im Stadtteil Bockenheim und wird im Norden begrenzt durch die Rödelheimer Landstraße, im Osten durch die Main-Weser-Bahn, im Süden durch die S-Bahn-Strecke Frankfurt-West - Rödelheim und im Westen durch die Ludwig-Landmann-Straße.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Stadt Frankfurt am Main mit Schreiben vom 16.07.2019 auf Basis des Stadtverordnetenbeschlusses vom 26.02.2019, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße", beantragt. Der Bebauungsplan befindet sich im Parallelverfahren.

Die Stadt Frankfurt plant eine großflächige Wohn- und Mischgebietenentwicklung mit ca. 2500 Wohneinheiten einschließlich Grünflächen und ergänzenden Nutzungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Nahversorgung) auf bisher überwiegend gewerblich genutzten Flächen. Teilweise werden diese durch Betriebsaufgabe oder Verlagerung (im Wesentlichen Wegzug der Siemens AG) frei, teilweise sollen Betriebe, die in absehbarer Zeit nicht verlagert werden können, in die Neuplanung integriert werden, insbesondere im westlichen Gebietsteil an der Morsestraße.

Ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße" befindet sich im Parallelverfahren. Der mittlere Bereich des Bebauungsplangebietes ist zum Teil noch unbebaut und im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist folgende Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 für das westliche und östliche Plangebiet des Bebauungsplans erforderlich:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca.16,6 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,5 ha, Fläche 1), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,2 ha, Fläche 2) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 8,9 ha, Fläche 3)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

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

Das Plangebiet 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 städtischen Planung und der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht der Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes mit integrierten Grün-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen steht somit im Widerspruch zu den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die geplanten RegFNP-Änderungsbereiche hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 03. März 2017 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer gemischten Nutzung des Plangebietes zugelassen und die Überschreitung des in Tabelle 1 festgesetzten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen um 8,5 ha als zulässig erklärt.

Mittlerweile wurden die Bebauungsplanung und die Verhandlungen mit den ansässigen Betrieben weitergeführt und die städtebauliche Zielsetzung hat sich zugunsten eines größeren Wohngebietsanteils konkretisiert, so dass nunmehr lediglich der westliche Gebietsteil als Mischgebiet und Urbanes Gebiet vorgesehen ist und auf den übrigen Flächen neben einem Sondergebiet Quartiersmitte sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und mischgebietstypischen Nutzungen überwiegend Wohnbebauung vorgesehen ist.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 10.01.2020 stimmen die geplanten RegFNP-Änderungen und deren Konkretisierung im Bebauungsplanentwurf Nr. 834 mit der Intention der Abweichungszulassung, ein gemischtes Quartier mit einem hohen Wohnungsanteil im Sinne eines regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung zuzulassen, überein.

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

Die Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt über die Rödelheimer Landstraße und über die Ludwig-Landmann-Straße. Die Ludwig-Landmann-Straße ist eine wichtige Verkehrsanbindung Richtung Süden zur Frankfurter Innenstadt und an das übergeordnete Straßennetz (über die Bundesautobahn A648 an die A5/A66). Das Plangebiet wird mit einer zusätzlichen Anbindung an die Ludwig-Landmann-Straße und über eine Verlängerung des Birkenweges unter den südlich des Gebietes verlaufenden Bahngleisen hindurch an die Solmsstraße angebunden.

Das Änderungsgebiet ist mit verschiedenen Buslinien über nahegelegene Haltestellen in der Rödelheimer Landstraße mit dem schienengebundenen ÖPNV verknüpft. Das Plangebiet liegt im 1.000m-Schienenbereich (Luftlinie) des Bahnhofes Frankfurt West und dem U-Bahn-Haltepunkt „Kirchplatz“ östlich des Bahndamms der Main-Weser-Bahn. Der Bahnhof Frankfurt West wird von mehreren S-Bahn- und Regionalverkehrslinien und der U-Bahn-Haltepunkt von den U-Bahnlinien U6 und U7 bedient. Das Plangebiet wird südlich und östlich von Bahngleisen eingegrenzt. Daher ist der Bahnhof Frankfurt West zurzeit fußläufig nur über Umwege erreichbar. Der U-Bahn-Haltepunkt „Kirchplatz“ kann über eine Fuß- und Radwegüberführung nordöstlich des Plangebietes erreicht werden. Die Erreichbarkeit des Bahnhofes Frankfurt West soll durch eine Unterführung der südlichen Bahnstrecke in der Achse des Birkenweges sowie einer ergänzenden Gleisquerung in Verlängerung der Kaserenstraße verbessert werden. Beide Verbindungen sollen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Rödelheimer Landstraße ist im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Das Verkehrskonzept sieht eine dichte Ver- netzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Verbesserung der Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtgebiet vor.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Die Änderungsflächen sind überwiegend gewerblich genutzt und bebaut.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwick- lungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt mit dem Entwicklungs- ziel "Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand".

Am nördlichen Rand an der Rödelheimer Landstraße sind vorhandene Baumreihen als "Bio- topvernetzungselement" dargestellt sowie 2 Parzellen mit Baumbestand als Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG) (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbin- dung mit § 30 BNatSchG). Dieser Sachverhalt wurde gemäß Bebauungsplan-Entwurf durch die Untere Naturschutzbehörde nicht bestätigt. Eine dieser Parzellen ist z.T. versiegelt (Stellplätze), bei der anderen handelt es sich um einen Hausgarten.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gewerblich geprägt und weist neben dem Siemensge- lände mittlere und kleinere Betriebe sowie z.T. Leerstände und bereits brachgefallene Flä- chen und vereinzelt Wohngebäude auf. Die unmittelbare Umgebung ist von überwiegend Wohnnutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen und einem untergeordneten Gewerbeanteil ge- geprägt. Die bisherige Festsetzung als Industriegebiet entspricht nicht mehr der durch betriebliche Umstrukturierungen und Neuansiedlungen entstandenen Nutzungsstruktur. Neu ent- standene Nachbarschaften zu Wohnnutzung schränken die Betriebe ein. Aufgrund von Be- tribsaufgaben bzw. -verlagerungen ergibt sich nun die Chance einer städtebaulichen Neu- ordnung. Die Nachfrage nach neuen Nutzungsmöglichkeiten brachfallender Grundstücke oder von Gebäuden bezieht sich überwiegend auf Wohnbebauung, an der in Frankfurt ein sehr hoher Bedarf besteht. Geplant ist deshalb die Entwicklung eines verdichteten Wohnge- bietes (Blockrandbebauung mit Gebäuden von 5 bis 8 Geschossen, ca. 2500 Wohneinhei- ten) mit einer zentralen Grünfläche, einem Quartiersplatz, Einrichtungen für soziale Infra- struktur und Nahversorgung sowie Integration der mit Wohnnutzung verträglichen bestehen- den Gewerbebetriebe im westlichen Teil, die in absehbarer Zeit nicht verlagert werden kön- nen. Dieser Bereich soll als „Urbanes Gebiet“ entwickelt werden und weiterhin Entwick- lungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzung bieten. Gemäß Schallgutachten sind die Emis- sionen der Betriebe mit dem entsprechenden planungsrechtlichen Störungsgrad vereinbar. Für die Betriebe entsteht somit Planungssicherheit und durch die geplanten Straßenanbin- dungen eine Verbesserung der Erschließungssituation. Die vereinzelt innerhalb sowie die außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes vorhandene Wohnnutzung wird ergänzt und so ge- stärkt, dass wohnergänzende Nutzungen wie Lebensmitteleinzelhandel, Kindertagesstätten und eine Grundschule etabliert werden können. Von der Aufwertung des bisher weitgehend unzugänglichen und von Leerständen geprägten Stadtquartiers profitieren somit auch die umliegenden Gebiete.

Im Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 834 „Südlich Rödelheimer Land- straße“ im Verfahren. Städtebauliche Konzeption und planerische Ziele sowie Zwecke des vorliegenden Änderungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stehen im Einklang. Eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange im Änderungsbereich

erfordert in diesem Fall Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange erfolgte daher in weiten Teilen durch die Stadt Frankfurt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da diese Flächen bereits als bestehende Bauflächen im Plan enthalten waren und z.T. die vorhandene Nutzung erhalten bleibt (insbesondere im Bereich der Fläche 2) und ansonsten durch die Umwandlung von bisher gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung mit Grünflächen und Bepflanzungen von einer geringeren Umweltbeeinträchtigung und teilweisen Aufwertung auszugehen ist.

Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von Straßen und Schienenstrecken bis maximal 75 dB(A) tags belastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnbebauung sind entsprechende Maßnahmen erforderlich (Grundrissorientierung, geschlossene Bebauung, Schallschutz an Gebäuden).

In Fläche 3 des Änderungsgebiet befindet sich der altlastenverdächtige Altstandort Siemens AG, ALTIS-Nr. 412.000.120-004.006). Im Umfeld ist der teilsanierte Altstandort (Altlast) Gaswerk City-West, ALTIS-Nr. 412.000.120-001.001 bekannt sowie weitere Verdachtsflächen und Grundstücke mit Grundwasserschadensfällen (Näheres siehe Punkt B 2.1). Das Erfordernis weiterer Untersuchungen und entsprechender Maßnahmen zur Sanierung und Beseitigung von Schadstoffbelastungen des Bodens und Grundwassers ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, im Baugenehmigungsverfahren und bei der Realisierung zu klären bzw. umzusetzen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Frankfurt am Main hat aktuell einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Gemäß derzeitiger Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen (vom Juni 2015) wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf insgesamt 810.000 Einwohner ansteigen, bis 2040 auf 830.000 Einwohner. Basierend auf dieser Prognose hat das Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) im Juni 2016 eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Demnach besteht im Zeitraum bis 2030 ein Wohnungsbedarf von circa 90.000 Wohneinheiten und bis 2040 ein Bedarf von 106.000 Wohneinheiten. Die geplanten Wohnbauflächen im RPS/RegFNP 2010 sind weitgehend entwickelt oder befinden sich in Bebauungsplanverfahren.

Aufgrund dessen und der erfolgten Nutzungsveränderungen im Plangebiet wird der Entwicklung eines dichten, attraktiven Stadtquartiers in gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundener integrierter Lage und in einer überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umgebung Vorrang vor einer industriell-gewerblichen Nutzung eingeräumt. Vorhandene Betriebe, die in absehbarer Zeit nicht verlagert werden können, werden bei der Planung berücksichtigt und integriert. Der Verlust an Gewerbeflächen wird als vertretbar angesehen, da im RPS/RegFNP 2010 noch rund ca. 140 ha Gewerbeflächen-Reserven im Gebiet der Stadt Frankfurt vorhanden sind und im Rahmen der RegFNP Neuaufstellung eine bedarfsorientierte Neuausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen erfolgen kann.

### **Flächenausgleich:**

Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Frankfurt plant eine großflächige Wohn- und Mischgebietenentwicklung einschließlich Grünflächen und ergänzender Nutzungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Nahversorgung) auf bisher überwiegend gewerblich genutzten Flächen. Teilweise werden Flächen durch Betriebsaufgabe oder Verlagerung (im Wesentlichen Wegzug der Siemens AG) frei, teilweise sollen Betriebe, die in absehbarer Zeit nicht verlagert werden können, in die Neuplanung integriert werden, insbesondere im westlichen Gebietsteil an der Morsestraße. Ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße" befindet sich im Parallelverfahren. Der mittlere Bereich des Bebauungsplangebietes ist zum Teil noch unbebaut und im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist folgende Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 für das westliche und östliche Plangebiet erforderlich:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca.7,7 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,5 ha, Fläche 1), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca.4,2 ha, Fläche 2) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 8,9 ha, Fläche 3)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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.  
(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Druck-

sache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend gewerbliche - z.T. leerstehende - Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad und Baumbeständen in den Randbereichen, an Straßen und auf Parkplätzen.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- überwiegend versiegelte Gewerbeflächen, ca. 16% (1,3 ha, Fläche 1 und 2) bzw. ca. 12% (1,1 ha, Fläche 3) unversiegelte Grünfläche bzw. Gartenland
- erheblich eingeschränkte bzw. fehlende Bodenfunktionen aufgrund anthropogen überformter Böden (Auffüllungen aus umgelagerten Erdreich, Bau- und Trümmerschutt sowie Schlacke- und Kohlereste) und bodenartiger Substrate im Bereich von teilversiegelten Freiflächen
- Altstandorte / altlastenverdächtige Flächen, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) geführt werden: In der Planfläche: Altstandort - altlastenverdächtig (Siemens AG), ALTIS-Nr. 412.000.120-004.006, in der Wirkzone (100m): Altstandort (Altlast) - teilsaniert (Gaswerk City-West), ALTIS-Nr. 412.000.120-001.001, Altstandort - altlastenverdächtig (Bockenheimer Eisengiesserei (Nordgelände), ALTIS-Nr. 412.000.120-001.022, Altstandort - altlastenverdächtig (Ehem. Fa. Potreck Kasseler. 1a (Öko-Gewerbehof), ALTIS-Nr. 412.000.120-001.019, Altstandort (Altlast) - Sanierungsbedarf festgestellt (Fizman / ehem. Mannesmann/Demag City-West), ALTIS-Nr. 412.000.120-001.009. Der Altstandort Siemens (Fläche 3) sowie die Altstandorte südlich des Änderungsgebietes sind in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.
- Als Hauptschadstoff wurden "Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)" festgestellt. Ggf. sind weitere Schadstoffe vorhanden oder treten bei Abriss von Gewerbegebäuden auf. Das Erfordernis weiterer Untersuchungen und entsprechender Maßnahmen ist im weiteren Bebauungsplan- und im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
- ehemaliges Bombenabwurfgebiet (erforderliche Kampfmittelsondierungen)

#### Wasser

- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (mächtiger Porenleiter)
- geringe Grundwasseranreicherung und Niederschlagsretention durch hohen Versiegelungsgrad
- teilweise Grundwasserverunreinigungen durch gewerbliche Vornutzung (erhöhte LHKW-Konzentrationen, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Das Erfordernis weiterer Untersuchungen und entsprechender Maßnahmen ist im weiteren Bebauungsplan- und im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### Luft und Klima

- hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration  $\geq 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel 2009-2013 im 1 km-Raster) und Wärmebelastung ( $> 27,5 - 30,0$  Belastungsta-

ge pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima), ausgleichend wirkt der Baumbestand sowie eine zwischen den Änderungsflächen liegende zentrale Rasenfläche (geplante Wohnbaufläche im RegFNP)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- überwiegend Ruderalflächen sowie Scherrasen, 2 strukturreiche Hausgärten mit teilweise altem Baumbestand, Schotterflächen, Gebüsch, Ziergehölze, Straßenbegleitgrün, standortfremde und heimische Einzelbäume, teilweise alt und erhaltenswert, teilweise jüngere Bäume, insbesondere auf dem Siemensgelände (Fläche 3)
- schutzwürdige Biotope nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGB-NatSchG: Alleen entlang der Rödelheimer Landstraße und der Ludwig-Landmann-Straße
- kleinflächig für den Biotop- und Artenschutz hochwertige Gehölzbestände an der Bahnstrecke nach Rödelheim
- Gemäß verschiedenen Geländebegehungen zum Bebauungsplan zwischen 2002 und zuletzt 2018 konnten nur Lebensräume für anspruchslose Tierarten festgestellt werden sowie 22 überwiegend typische siedlungsbewohnende Vogelarten, vereinzelt anspruchsvollere Arten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand (Stieglitz, Girlitz und Haussperling) und keine streng geschützten Tierarten.

#### Landschaft

- kein Erholungswert aufgrund des Mangels an Grün- und Freiflächen und des hohen Versiegelungsgrades durch gewerblichen Nutzung, die auch das Landschaftsbild prägt
- landschaftsbildprägende Gehölzbestände überwiegend in den Randbereichen entlang der Straßen und der Bahnlinien

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung insbesondere in den Randbereichen durch Straßenverkehrslärm von 60-75 dB(A) tags (Flächen 1 und 2) bzw. 55-60 dB(A) tags (Fläche 3) sowie durch Schienenverkehrslärm von 55-70 dB(A) tags sowie - bedingt durch Güterverkehr - bis 75 dB(A) nachts
- Belastung durch Gewerbe (Lärm- und Schadstoffemissionen)
- Erschütterungen ausgehend von der vorbeiführenden Bahntrasse (Fläche 3)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf den angrenzenden Straßen- und Schienentrassen

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen): Gemäß Bebauungsplan sind östlich des Birkenwegs die archäologischen Denkmäler BOC 7 und BOC 8 bekannt und weitere, bislang unentdeckte Bodendenkmäler möglich.

### **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen gewerblichen Nutzung.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Insgesamt sind durch die Planänderung geringere Auswirkungen zu erwarten als bei der bisherigen Planung und Nutzung als "Gewerbliche Baufläche", die eine massivere bauliche



Offenlage

---

Ausnutzung der Fläche ermöglicht mit höheren Emissionen durch Gewerbebetriebe und Verkehr.

Durch Versiegelung und Überbauung für ein neues Wohn- und Mischgebiet sind folgende Auswirkungen zu erwarten

#### Boden

- keine Beeinträchtigungen wegen der Naturferne und Bedeutungslosigkeit des vorhandenen bodenartigen Gemisches für natürliche Bodenfunktionen
  - Boden-Schadstoffbeseitigung bei Umsetzung der Planung
  - Verbesserung hinsichtlich der Bodenfunktion als Lebensgrundlage für Flora und Fauna sowie der Filter- und Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion durch Austausch von belastetem Material durch unbelastetes sowie Schaffung unversiegelter Grünflächen und durchwurzelbarer Substratschichten auf Tiefgaragen
- Diese Auswirkungen stellen eine Verbesserung hinsichtlich möglicher Konflikte mit den Zielen des BBodSchG / HAItBodSchG dar.

#### Wasser

- Wasserhaltungen während der Baumaßnahmen erfordern nach derzeitigem Kenntnisstand Grundwasserreinigungen in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.
  - Ertüchtigung des Wasserhaushaltes durch Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten auf unversiegelten Flächen und Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf (Ableitung in die Nidda)
- Diese Auswirkungen stellen eine Verbesserung hinsichtlich möglicher Konflikte mit den Zielen des WHG dar.

#### Luft, Klima

- Verstärkung der Überwärmungstendenz durch die geplante überwiegend geschlossene Bebauung mit Blockrandstruktur. Zur Entlastung sind umfangreiche Laubbaumpflanzungen, zentrale, an den Hauptwindrichtungen orientierte Grünflächen, Dachbegrünung und die Verdunstung von in Mulden abzuführendem Niederschlagswasser geplant.
  - Verringerung der Luftschadstoffbelastung durch den Wegzug von Gewerbebetrieben
- Diese Auswirkungen stellen z.T. einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG / BauGB dar und z.T. eine Verbesserung hinsichtlich möglicher Konflikte.

#### Flora und Fauna

- z.T. Baumfällungen im Rahmen der verkehrlichen Erschließung im Bereich der o.g. Alleen, ansonsten möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes in den Randbereichen
  - nach sukzessiver weitgehender Beseitigung bestehender Grünstrukturen innerhalb der Flächen zugunsten der städtebaulichen Neuordnung langfristig quantitative und qualitative Erhöhung des Grünvolumen durch Neuanlage von Grünstrukturen sowie Baumpflanzungen vor allem an den Erschließungsstraßen
  - Gemäß Prüfung im Bebauungsplan treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein. Durch verbleibende und neu anzulegende Gehölze bleiben die ökologischen Funktionen für das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten nach BNatSchG (Girlitz, Stiglitz und Haussperling) bewahrt.
  - Insgesamt kann durch die Anlage neuer Grünflächen und Gehölzpflanzungen mit der Entstehung neuer attraktiver Lebensräume für Pflanzen und Tiere von einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes ausgegangen werden.
- Diese Auswirkungen stellen insgesamt eine Verbesserung hinsichtlich möglicher Konflikte mit den Zielen des BNatSchG / BauGB dar.

#### Mensch und seine Gesundheit

- Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - insbesondere in den Randbereichen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm, während die

Werte in den Innenbereichen überwiegend eingehalten und teilweise den Ansprüchen eines Reinen Wohngebietes gerecht werden. Wegen der begrenzten Wirksamkeit und den damit verbundenen stadträumlichen Nachteilen wird auf Lärmschutzwände und -Wälle verzichtet. Gemäß städtebaulichem Schallschutzkonzept zum Bebauungsplan auf der Basis schalltechnischer Gutachten kann dem erforderlichen Schallschutz durch geschlossene Bauweise, Orientierung schutzwürdiger Aufenthaltsräume zum Innenbereich und leistungsfähige bauliche Schutzvorkehrungen Rechnung getragen werden. Aktuell noch im Änderungsgebiet vorhandene Lärmbelastungen durch Gewerbetriebe entfallen z.T. im Laufe der Planrealisierung (Verlagerung des ansässigen Speditionsbetriebes in Fläche 3 bis 2021) oder sind mit den Anforderungen innerhalb eines Urbanen Gebietes vereinbar. Weitere Details sind dem Schallgutachten zum Bebauungsplan und den Ausführungen im Bebauungsplan zu entnehmen.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG / BauGB dar.

#### Landschaft

- Durch die vorgesehene Wohnbebauung, Durchgrünung und Ergänzung des Wegenetzes ist mit einer Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität zu rechnen.

Diese Auswirkungen eine Verbesserung hinsichtlich möglicher Konflikte mit den Zielen des BNatSchG / BauGB dar.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- mögliche Beeinträchtigung vorhandener oder bislang unbekannter Bodendenkmäler

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen und Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang und daraus möglicherweise resultierenden Belästigungen sowie aussagefähige Regelungen zum ordnungsgemäße Umgang und zu Vermeidungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen möglich.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BbodSchG, des WHG und des BImSchG dar.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind bis auf die fast vollständige Beseitigung der Vegetation im Innenbereich der Flächen keine erheblichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Gemäß Bebauungsplan ist damit zu rechnen, dass es durch Flächenentsiegelung, den Austausch belasteten Bodens und die geplante Wohnbebauung und Durchgrünung sowie die Neuanlage von Grünflächen insgesamt zu einer Verbesserung kommt und sämtliche Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so dass kein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen besteht.

## **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (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 werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen, Begrenzung der neuen überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (verdichtete Bauweise) und zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Durchführung ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungen zur Boden- und Grundwasserbelastung, abfalltechnische Bewertung und entsprechende Entsorgung vorhandener Bodenverunreinigungen sowie Grundwasserreinigung (LHKW) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauumsetzung, ggf. Durchführung von Bodeneingriffen mit Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und eines sachverständigen Gutachters
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Wegen möglicher Munitionsrückstände oder Blindgänger wird eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen.
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Festsetzung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Retention auf Gründächern und Freiflächen, Ableitung des verbleibenden Restwassers von 75 % in den Ochsengraben, Trennen des Niederschlagswassers von der Mischwasserkanalisation zur Entlastung der biologischen Klärung.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Ergänzung /Verbesserung des Wegenetzes, Schaffung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet
- Lärmschutzmaßnahmen durch entsprechende Gebäudeanordnung und Baustruktur sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind ein Genehmigungsverfahren gemäß §§ 16, 18 Hessisches Denkmalpflegegesetz und ggf. Voruntersuchungen gemäß § 18 (1) HDSchG (geophysikalische Prospektion) in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie durchzuführen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativplanungen wurden nicht untersucht, weil es sich um die Folgenutzung brachliegender bzw. in Umstrukturierung befindlicher Gewerbeflächen im Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung handelt und die Planung 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 für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

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

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch die geplante Umwandlung eines vorab gewerblich genutzten bzw. in Umstrukturierung befindlichen Gebietes in ein neues Wohnquartier und ein Urbanes Gebiet kann insgesamt eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und des Landschaftsbildes für das Plangebiet erwartet werden, bedingt durch Sanierung bestehender Boden- und Grundwasserverunreinigungen, bauliche Neugestaltung, Begrünungsmaßnahmen, Anlage von Grünflächen, Neupflanzungen von großkronigen Bäumen und Gehölzen, Schaffung neuer Wegebeziehungen und Erholungsflächen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm (Grundrissorientierung, geschlossene Bebauung, Schallschutz an Gebäuden).

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Nr. 1-5 des Quellenverzeichnisses

## Quellenangaben

- [1] Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße" einschließlich Umweltbericht, Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, 12.09.2019
- [2] Gutachten Nr. T 694 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan der Stadt Frankfurt Nr. 834 "Südlich Rödelheimer Landstraße", Untersuchung der prognostischen Verkehrslärmimmissionen sowie der gewerblichen Lärmimmissionen im Istzustand, TÜV Hessen, 10.09.2018
- [3] Orientierende Untersuchung der Altlastensituation, Grundstück Rödelheimer Landstraße 31, Frankfurt a. M., Dr. Ing. Hansjörg Fader, Ingenieurbüro und Umweltlabor, Karlsruhe, 30.05.17
- [4] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.08.2019
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

**10. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim  
Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Sulzbach (Taunus) Kaufmännischer Service,  
Bürgerservice, Büroleitung  
Gruppe: Gemeinde**

**FRA\_010\_B-02365**

**Dokument vom: 13.12.2019  
Dokument-Nr.: S-06113**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Vorgriff auf die Beteiligung im Rahmen des B-Planverfahrens ergehen folgende Hinweise:

- Die verkehrlichen Auswirkungen auf das überörtliche Netz (BAB 648 und BAB 66), insbesondere die Auswirkungen auf den Knotenpunkt Frankfurt- Höchst sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fachgerecht zu überprüfen. Negative Auswirkungen auf die Gemeinde Sulzbach (Taunus) sind zu vermeiden.
- Zur Entlastung des Verkehrsaufkommens wird angeregt, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV sowie zur Förderung der Nahmobilität zu prüfen.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist zu begrüßen. Im Rahmen des B-Planverfahrens (B-Plan Nr. 834 „Südlich Rödelheimer Landstraße“) sollte vor dem Hintergrund des hohen Wohnungsdrucks und zur Vermeidung von Verdrängungseffekten die Möglichkeit der Ausweisung von öffentlich gefördertem Wohnraum geprüft werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die grundsätzliche Erschließbarkeit der Bauflächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Schienen Einzugsbereich und ist über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen an das überörtliche Straßennetz (A648, A66) angebunden. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen für das Baugebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dies schließt auch die Überprüfung von Maßnahmen ein, mit denen gegebenenfalls das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs verbessert werden kann.

Der Hinweis auf Prüfung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung, sondern betrifft das nachfolgende Bebauungsplanverfahren der Stadt Frankfurt am Main. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan, Stand 12.09.2019, wird das Ziel der Stadt, 30% der neu ermöglichten Bruttogeschossfläche Wohnen - soweit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind - für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen, bei der Planung beachtet.

**10. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim  
Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH N1-NA4**  
**Projektkoordination**  
**Gruppe: TöB**

**FRA\_010\_B-02366**

**Dokument vom: 19.12.2019**  
**Dokument-Nr.: S-06116**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb bereits vorhandener Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse zu gewährleisten sind, bei Veräußerung sowie Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird und für alle Baumaßnahmen die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten ist. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Standorte geplanter Umspannanlagen abzustimmen sind und bei der Planung von Grünflächen das DVGW- Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten ist.

Bezüglich vorhandener Erdgasversorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei sich annähernder Bebauung spezielle Auflagen zu beachten sind, welche zu Umlegungen dieser Leitungen führen können. Ggf. kann ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich werden. Änderungsmaßnahmen (Leitungssicherung und/oder Umlegungsmaßnahmen) sind deshalb frühzeitig mit der NRM-Netzdiensten Rhein-Main GmbH abzustimmen. Es wird gefordert, Lage und Verlauf der vorhandenen Gashochdruckleitungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen, erforderlichen Schutzabständen und sonstigen Bestimmungen betreffen das parallele Bebauungsplanverfahren und sind im Rahmen der Festsetzungen sowie bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden nur Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Bei den im Änderungsgebiet vorhandenen Gas-Versorgungsleitungen handelt es sich nicht um Fernleitungen, so dass sie für den RPS/RegFNP 2010 nicht darstellungsrelevant sind. Im Bebauungsplan-Entwurf ist bereits ein Hinweis auf vorhandene Gasleitungen und ihre Lage enthalten.



## 10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

FRA\_010\_B-02367

Dokument vom: 10.01.2020  
Dokument-Nr.: S-06152

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

#### **Raumordnung und Landesplanung:**

Für die geplanten RegFNP-Änderungsbereiche hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 03. März 2017 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer gemischten Nutzung des Plangebietes zugelassen. Die geplanten RegFNP-Änderungen und deren Konkretisierung im Bebauungsplanentwurf Nr. 834 stimmen mit der Intention der Abweichungszulassung, ein gemischtes Quartier mit einem hohen Wohnungsanteil im Sinne eines regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung zuzulassen, überein.

#### **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt:**

##### **Grundwasser:**

Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

##### **Abwasser, Gewässergüte:**

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im parallel laufenden Bebauungsplan umzusetzen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

##### **Bodenschutz West:**

Zum Pkt. 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands Boden und Fläche:  
Bei der Auflistung der Altstandorte/altlastenverdächtigen Flächen in der Wirkzone wird der Altstandort Gaswerk City West, Solmsstr. (ALTS 412 000 120 001 001) genannt. Für diesen Standort sehe ich die Notwendigkeit, das Grundstück nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen.

Für die relevanten Altlasten im Planungsgebiet werden „Polycyclischen aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)“ als Hauptschadstoff genannt. Diese Aussage ist unvollständig. Vielmehr gilt, dass das Plangebiet bisher nicht flächendeckend untersucht ist und noch weiterer Untersuchungen bedarf. Die geplante Nutzung als Wohnbebauung, die eine sensiblere Nutzung als die bisherige als Industriegelände darstellt, stellt eine neue Herausforderung für die Gefährdungsbetrachtung dar. Weiterhin ist noch offen, inwieweit sich neue bisher unbekannte Bodenbelastungen beim geplanten Abbruch der Gebäude im Planungsfeld 3 ergeben. Auch für die Entsorgung und Verwertung des Bodenmaterials sind nach abfallrechtlichen Bestimmungen umfassende Analysen erforderlich.

##### **Wasser**

Auf dem Altlastengrundstück Siemensstadt wurden in zwei südlichen Messstellen erhöhte LHKW- Konzentrationen ermittelt. Die Erfassung der Leichtflüchter im quartären oder tertiären Grundwasserleiter liegt nicht flächendeckend vor, so dass die Bewertung, dass keine unmittelbare Gefährdung für zukünftige Bewohner vorliegen soll, nicht gesichert ist. Diesem Aspekt ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Planungsgebiet nachzugehen.

##### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Die beabsichtigten Planungen führen zu einer nicht unerheblichen Konfliktsituation (eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität) der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung (Wohnbaufläche) durch die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden stark befahrenen Rödelheimer Landstraße sowie der Ludwig-Landmann-Straße und der nahe gelegenen Schienentrasse der DB (Main-Weser-Bahn und S-Bahn-Strecke Frankfurt-West- Rödelheim). Ebenfalls ergibt sich im Bereich der Morsestraße eine direkte Nachbarschaft der geplanten Wohnbaufläche zu auch weiterhin bestehenden Gewerbebetrieben. 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. Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von Straßen- und Schienenstrecken bis maximal 75 dB(A) tags belastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnbebauung sind entsprechende Maßnahmen erforderlich (Grundrissorientierung, geschlossene Bebauung, Schallschutz an Gebäuden). Auf diese Problematik habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Antrag auf Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen für das Gebiet - „Südlich Rödelheimer Landstraße“ hingewiesen. Diese Belange sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen entsprechende Gutachten auch speziell zu den Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet erstellt werden. Gegen die beabsichtigten Planungen bestehen daher aus hiesiger Sicht immissionschutzrechtliche Bedenken.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

##### **Raumordnung und Landesplanung:**

Die Übereinstimmung der RegFNP-Änderung mit der Intention der Abweichungszulassung wird zur Kenntnis genommen. Der Text in der Begründung unter Punkt A 4. Regionalplanerische Aspekte wird entsprechend ergänzt.

##### **Grundwasser:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung sowie die für die Wasserversorgung zuständigen Stellen.

##### **Abwasser, Gewässergüte:**

Gemäß Bebauungsplan, Stand 12.09.2019, wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Es sieht vor, dass die Niederschläge von insgesamt 75% des Plangebietes direkt oder indirekt an den Ochsengraben angeschlossen und von dort in die Nidda eingeleitet werden. Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Festsetzungen zur möglichst naturnahen Rückhaltung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers, wodurch die einzuleitende Wassermenge gedrosselt wird. Die restlichen 25% des Plangebietes bleiben aus topographischen oder qualitativen Gründen weiterhin an das bestehende Mischsystem angeschlossen.

Im Umweltbericht der vorliegenden RegFNP-Änderung sind die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung unter Punkt B 2.3 genannt.

##### **Bodenschutz West:**

Der genannte Altstandort ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 gekennzeichnet. Die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan ist mit den zuständigen Stellen der Stadt Frankfurt zu klären.

Das Erfordernis weiterer Boden- und Grundwasseruntersuchungen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren und bei der Bauplanung und Umsetzung zu berücksichtigen. Auf das Erfordernis wird im Umweltbericht zur RegFNP-Änderung hingewiesen.

##### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):**

Die angesprochenen schalltechnischen Gutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Aufgrund dieser Gutachten wurde ein städtebauliches Schallschutzkonzept mit Schutzmaßnahmen erarbeitet, das mit Hilfe der städtebaulichen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Die Begründung und der Umweltbericht zur vorliegenden RegFNP-Änderung enthalten entsprechende Aussagen.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

## 10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main  
Gruppe: TöB

FRA\_010\_B-02371

Dokument vom: 28.01.2020  
Dokument-Nr.: S-06200

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Der Entwicklung eines dichten, attraktiven Stadtquartiers sollte kein Vorrang vor der industriellgewerblichen Nutzung eingeräumt werden. Zwar mögen im RPS/RegFNP 2010 noch rund 140 ha Gewerbeflächen-Reserven im Gebiet der Stadt Frankfurt vorhanden sein und im Rahmen der RegFNP-Neuaufstellung auch Neuausweisungen erfolgen, diese Flächen stehen aber heute nicht unmittelbar für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, denn die Entwicklung von Gewerbeflächen dauert oft mehrere Jahre. Unternehmen können aber selten warten, bis der Standort entwickelt wurde. Eine prosperierende Wirtschaft braucht demnach schnell verfügbare und bezahlbare Industrie- und Gewerbeflächen und die Stadt muss kurzfristig auf betriebliche Anforderungen reagieren können. Das angedachte Vorhaben, im Bereich „Südlich der Rödelheimer Landstraße“, die im RPS/RegFNP als „gewerbliche Baufläche“ festgesetzten Flächen in „gemischte Baufläche“ und „Vohnbaufläche“ abzuändern, können wir daher aufgrund oben genannter und nachfolgender Bedenken nicht befürworten.

Derzeit sind im Plangebiet rund 75 Unternehmen ansässig. Nach Rücksprache mit unseren Mitgliedsunternehmen vor Ort teilen wir Ihnen mit, dass mehrere Unternehmen beabsichtigen, den Standort im Plangebiet beizubehalten. Die ansässigen Unternehmen üben ihre Tätigkeit an diesem Standort teilweise bereits seit Jahrzehnten aus und haben sich den Standort aufgrund der Infrastruktur, Kundenbindung und innenstadtnahen Lage bewusst ausgesucht, sodass eine Standortverlagerung häufig keine passende Alternative darstellen würde. Zusätzlich wurde eine nicht ausreichende Informationspolitik der Stadt sowie die mangelnde Unterstützung der Unternehmen bei der Suche nach Flächenalternativen beklagt. Vereinzelt haben Unternehmen uns kommuniziert, dass sie per se bereit wären, den Standort zu wechseln, jedoch aufgrund von hohen Umzugskosten, mangelnden Flächenalternativen und zu hohen künftigen Investitionskosten eine Umsiedlung wirtschaftlich ausgeschlossen scheint. Darüber hinaus sind einige Unternehmen auf die günstigen Mietpreise vor Ort angewiesen. Ein Umzug, aber auch die beabsichtigte Umstrukturierung würden für einige Unternehmen eine finanzielle Belastung darstellen oder gar das wirtschaftliche Aus bedeuten, da die zu erwartenden ansteigenden Grundstücks- und Mietpreise langfristig nicht leistbar wären. Die betroffenen Unternehmen sind von der beabsichtigten Umstrukturierung daher erheblich beeinträchtigt, erfolgte Investitionen am Standort und die Sicherung von Arbeitsplätzen werden in Frage gestellt. Aufgrund der anzuzweifelnden langfristigen Existenzsicherung der ansässigen standortverbundenen Gewerbebetriebe oder derer, die aus Mangel an Alternativen nicht umsiedeln können, können wir die Planung nicht unterstützen.

Wir erkennen den Bedarf an Wohnraum und sprechen uns selbst für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aus. Wir appellieren an die Politik, sich stärker für die Ausweisung von Bauland und die Schaffung von Baurecht einzusetzen, schließlich benötigen unsere Mitgliedsunternehmen dringend Fachkräfte, die auf entsprechende Wohnraumangebote angewiesen sind. Dies darf jedoch nicht zu Lasten von Gewerbeflächen gehen, zumal wir sehen, dass im Gegenzug zu wenige Gewerbeflächen für Unternehmensan- und -umsiedlungen sowie Erweiterungen zeitnah zur Verfügung stehen. Zusätzlich erschwert uns die Tatsache, dass uns das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Stadt Frankfurt, welches derzeit fortgeschrieben wird, bisher nicht vorliegt, die Beurteilung der Perspektiven, die die Frankfurter Unternehmerschaft im Hinblick auf ausreichende adäquate Gewerbeflächen zukünftig hat. Bis wir diese nicht im Detail kennen, können wir die Überplanung von Gewerbeflächen hin zu Wohnbauflächen nicht abschließend beurteilen und diese daher auch nur weiterhin ablehnen.

Der berechnete Flächenanspruch von Industrie und Gewerbe darf neben der Notwendigkeit von Wohnbaufläche nicht vernachlässigt werden. Angesichts der bereits bestehenden Nutzungskonflikte um die zur Verfügung stehenden Flächen sollte der Fokus für die ebenfalls dringend benötigten Wohnbauflächen im Außenbereich liegen. Außerdem halten wir darüber hinaus ein zusätzliches Gewerbegebiet im Außenbereich für erforderlich, um ein Angebot für Unternehmen zu schaffen, denn im „Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main im Rahmen des Masterplans Industrie (RfEk)“ wird bis 2030 ein Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen von 128 ha bis 178 ha außerhalb der Industrieparks prognostiziert. Diesem Bedarf steht jedoch nur ein Angebot von 85 ha gegenüber. Der Fehlbedarf beträgt somit 43 bis 93 ha außerhalb der Industrieparks. Deshalb ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass gewerbliche Bauflächen zu Wohnzwecken umgewidmet werden, bevor adäquate Ersatzflächen geschaffen wurden. Insbesondere stellen wir uns die Frage, wie das Vorhaben mit den Leitlinien und Projektvorschlägen aus dem „Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main im Rahmen

des Masterplans Industrie (RfEk)" in Einklang zu bringen ist. Das RfEk sieht eine Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen vor, hier passiert leider das Gegenteil von Aktivierung und widerspricht somit den Aussagen des „Masterplans Industrie“.

Eine Verdrängung der im Plangebiet ansässigen Unternehmen oder die Konfrontation dieser mit zukünftigen betrieblichen Einschränkungen durch Überplanung und heranrückende Wohnbebauung, ohne den Unternehmen angemessene Alternativen anbieten zu können, damit diesen weiterhin eine wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft in Ausblick gestellt ist, missbilligen wir. Aus Sicht der IHK ist den ansässigen Unternehmen langfristig Planungssicherheit zu gewährleisten, wobei diese sowohl die Weiterentwicklung ansässiger Unternehmen als auch die Ansiedelung neuer Unternehmen ermöglichen muss; eine reine Ausweisung als Bestandsbereich, wie es in der Begründung des Antrags geschrieben steht, ist nicht ausreichend. Wir sehen in der vorliegenden Planung eine Einschränkung der ansässigen Gewerbebetriebe und lehnen die Änderung der gewerblichen Baufläche hin zu Wohnbaufläche und gemischter Baufläche ab.

Wir bitten Sie daher eingehend, die planerischen Überlegungen im Sinne des gesamtwirtschaftlichen Interesses zu überdenken.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Seitens der Stadt Frankfurt wurden die Betriebsstrukturen und Entwicklungstendenzen und -absichten der im Änderungsgebiet vorhandenen Betriebe untersucht und ihre Interessen wurden in die Gesamtplanung einbezogen. Mit der Planung wird auf stattgefundene und mögliche Veränderungen im Bereich der gewerblichen Nutzung und auf aktuelle Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und des Wohnraumbedarfs reagiert. Dabei berücksichtigt die Planung durchaus den Verbleib von Betrieben an ihrem Standort. Insgesamt wird jedoch aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung der durch den Wegzug der Siemens AG nun in größerem Umfang möglichen Wohnraumversorgung Vorrang vor der gewerblichen Entwicklung eingeräumt.

Die Fläche ist im Wohnbaurand-Entwicklungsprogramm 2015 und im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Stadt Frankfurt enthalten und somit Bestandteil einer gesamtstädtischen Konzeption.

Den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans wurde auch im Rahmen der zugelassenen Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen zugestimmt.

Der Verlust an Gewerbeflächen wird als vertretbar angesehen, da im RPS/RegFNP 2010 noch rund ca. 140 ha Gewerbeflächen-Reserven im Gebiet der Stadt Frankfurt vorhanden sind und für das Verbandsgebiet insgesamt noch 1650 Hektar für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der RegFNP Neuaufstellung eine bedarfsorientierte Neuausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen. An diesem Prozess werden auch die IHK's beteiligt.

**10. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim  
Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main**  
**Gruppe: TöB**

**FRA\_010\_B-02391**

**Dokument vom: 17.12.2019**  
**Dokument-Nr.: S-06096**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Mit den Planungen geht erneut die Umwidmung von gewerblich nutzbaren Flächen, hier sogar teilweise Industriegebiet, in Wohnnutzung einher. Wir akzeptieren, dass die Stadt Frankfurt der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum begegnen muss. Grundsätzlich sehen wir diese Entwicklungen aber sehr kritisch, zumal nicht nur von Einzelfällen, sondern vielmehr von einem Trend zu sprechen ist. Wir möchten an dieser Stelle erneut zu bedenken geben, dass auch Handwerk, Gewerbe und Industrie auf ausreichend nutzbare Flächen und Flächenreserven in Frankfurt am Main angewiesen sind. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) der Stadt Frankfurt wird derzeit fortgeschrieben und könnte bei der Beurteilung im Hinblick auf künftige adäquate Gewerbeflächen in Frankfurt helfen. Es liegt uns aber bisher nicht vor.

**Ansässige Handwerksbetriebe**

Im Plangebiet sind rund 40 Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Frankfurt- Rhein-Main aus unterschiedlichen Gewerken ansässig. Diese liegen in der Mehrzahl außerhalb der in den Planungen noch verbliebenen Gewerbeflächen. Diese Betriebe sind teilweise seit Jahren am Standort ansässig und haben langfristig darin investiert. Die vorliegenden Planungen stellen viele davon vor die Situation, den Standort verlagern zu müssen. Eine Standortverlagerung ist kostenintensiv und für manche Handwerksbetriebe insbesondere mit ortsgebundener Stammkundschaft eine enorme wirtschaftliche Belastung. Darüber hinaus mangelt es in Frankfurt an bezahlbaren kleinteiligen Alternativflächen, so dass eine erzwungene Standortverlagerung für manche Handwerksbetriebe eine Existenzgefährdung darstellen kann. Aus den vorgebrachten Gründen können wir die vorliegenden Planungen daher nur ablehnen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Seitens der Stadt Frankfurt wurden die Betriebsstrukturen und Entwicklungstendenzen und -absichten der im Änderungsgebiet vorhandenen Betriebe untersucht und ihre Interessen wurden in die Gesamtplanung einbezogen. Mit der Planung wird auf stattgefundene und mögliche Veränderungen im Bereich der gewerblichen Nutzung und auf aktuelle Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und des Wohnraumbedarfs reagiert. Dabei berücksichtigt die Planung auch den Verbleib von Betrieben an ihrem Standort. Insgesamt wird jedoch aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung der durch den Wegzug der Siemens AG nun in größerem Umfang möglichen Wohnraumversorgung Vorrang vor der gewerblichen Entwicklung eingeräumt. Die Fläche ist im Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 und im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Stadt Frankfurt enthalten und somit Bestandteil einer gesamtstädtischen Konzeption. Den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans wurde auch im Rahmen der zugelassenen Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen zugestimmt. Der Verlust an Gewerbeflächen wird als vertretbar angesehen, da im RPS/RegFNP 2010 noch rund ca. 140 ha Gewerbeflächen-Reserven im Gebiet der Stadt Frankfurt vorhanden sind und für das Verbandsgebiet insgesamt noch 1650 Hektar für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der RegFNP Neuaufstellung eine bedarfsorientierte Neuausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen. An diesem Prozess werden auch die IHK's und Handwerkskammern beteiligt.