

**Antrag der Stadt Frankfurt am Main auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für den neuen „Stadtteil der Quartiere Frankfurt-Nordwest“ im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

**- KURZFASSUNG -**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsbedarfe und -potenziale .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Neuer Stadtteil Frankfurt-Nordwest.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Erforderlichkeit der Zielabweichung .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Entlassung aus dem Landschaftsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Zulässigkeit der Zielabweichung .....</b>	<b>9</b>

### 1 Einleitung

Die Stadt Frankfurt am Main wächst stetig. Seit 2001 ist die Bevölkerungszahl um rund 140.000 Personen gewachsen. Auch wenn die Corona-Pandemie 2020 und 2021 zu einer Stagnation der Einwohnerentwicklung geführt hat, ist ein weiteres Wachstum kurzfristig absehbar. Demgegenüber ist der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main angespannt und von Engpässen geprägt. Für die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums verfolgt die Stadt eine duale Strategie: einerseits werden Innenentwicklungsflächen aktiviert, andererseits werden für die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Flächenpotenziale Bebauungspläne für Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsnutzungen entwickelt. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächenpotenziale sind jedoch weitgehend aufgebraucht. So stellt auch der aktuelle Monitoringbericht 2021 des Regionalverbandes Frankfurt-RheinMain fest, dass in Frankfurt am Main fast alle Reserveflächen überplant sind. Um den anhaltend hohen Wohnungsbedarf zumindest ansatzweise befriedigen zu können, strebt die Stadt neben der vorrangigen Entwicklung der regionalplanerisch abgestimmten Flächenpotenziale auch die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich an.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ (iSTEK 2030+) wurden Schwerpunkträume definiert, die große Potenziale für die gesamtstädtische Entwicklung beinhalten. Einer dieser Schwerpunkträume ist der neue Stadtteil Frankfurt Nordwest, für dessen Entwicklung die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 14.12.2017 den Magistrat beauftragt hat, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Dabei sollen die Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob im dargestellten Untersuchungsbereich oder in Teilen desselben eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach § 165 BauGB durchgeführt werden kann und soll. Die vorbereitenden Untersuchungen können erst nach dem Beschluss der RVS zum Antrag auf Zielabweichung abgeschlossen werden. Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse liegen die Voraussetzungen zur Durchführung einer SEM nach §§ 165 ff. BauGB vor.

Die SEM darf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts steht die Entwicklungsmaßnahme mit dem Erfordernis des Wohls der Allgemeinheit u.a. dann im Einklang, wenn sie mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Vor dem Beschluss der SEM als Satzung ist daher für Flächen, die raum-

ordnerischen Zielfestlegungen widersprechen, die Zulassung der Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG erforderlich. Vor dem Beschluss über die SEM Frankfurt-Nordwest ist daher ein Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielfestlegungen des RPS/RegFNP 2010 zu beantragen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 02.02.2023 den Magistrat ermächtigt, einen entsprechenden Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen.

## 2 Wohnungsbedarfe und -potenziale

Für Frankfurt am Main besteht auf Grundlage der aktuellsten IWU-Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2020 ein Bedarf 116.000 WE bis 2040. Demgegenüber stehen rechnerisch mögliche Potenziale der Innen- und Außenentwicklung von 72.590 WE, die sich aus verschiedenen Quellen der Stadt (Bericht „Baulandpotenzialen Wohnen“, iSTEK2030+, Baulückenkataster) sowie aus Restpotenzialen des RPS/RegFNP 2010 ergeben. Im Sinne eines „Best-case Szenarios“ sind darin auch Flächen enthalten, deren Umsetzung noch sehr unsicher ist (z.B. aufgrund der SEVESO-Problematik oder einer noch weit in der Zukunft liegenden Entwicklung). In der Gegenüberstellung wird deutlich, dass sich selbst bei Mobilisierung aller Flächen inklusive der Entwicklung des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest ein erhebliches Defizit von ca. -43.410 WE, bereinigt um Frankfurt-Nordwest von -51.810 WE ergibt (s. Tabelle 1). Bedarfe und Potenziale verteilen sich dabei relativ gleichmäßig über den gesamten Zeitraum. Dieses Defizit ist auch hinsichtlich der Deckung qualitativer Wohnraumbedarfe von großer Bedeutung. In Frankfurt am Main besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die derzeitigen Bodenpreise führen zu sehr hohen Miet- und Kaufpreisen für Wohnraum.

	Wohnungsbedarf	Wohnbaupotenziale	Differenz
2021 - 2040	116.000 WE	72.590 WE	-43.410 WE
<i>ohne Frankfurt-Nordwest</i>	<i>116.000 WE</i>	<i>64.190 WE</i>	<i>-51.810 WE</i>

Tabelle 1: Gegenüberstellung Wohnraumbedarf und Wohnbaupotenziale

Zur Steuerung der zeitlichen Verfügbarkeit und zur Deckung der quantitativen und qualitativen Wohnungsdefizite bedarf es mindestens einer Außenbereichsentwicklung, die ein großes Wohnungspotenzial bietet und zügig entwickelt werden kann. Hierfür sieht das Baugesetzbuch insbesondere das Instrument einer SEM vor. Damit kann die Gemeinde die Grundstücke des zu entwickelnden Gebiets zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erwerben und hat als Eigentümerin erheblich mehr Einfluss auf die Art der Bebauung. Auch die Umsetzung des Baulandbeschlusses mit den Festlegungen zu gefördertem Wohnungsbau, genossenschaftlichem und gemeinschaftlichem Wohnen wäre erheblich erleichtert.

Im Rahmen des umfangreichen Prüfprozesses des IStEKs 2030+ für zukünftige Entwicklungsflächen wurden auch größere Außenentwicklungsmöglichkeiten („neue Stadtteile“) betrachtet und bewertet. Diese werden hier als Prüfung von Alternativstandorten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen herangezogen. Vergleichbare Flächenpotenziale befinden sich in den Gebieten „Nieder-Erlenbach Ost“ (ca.

15.000 WE), „Nieder-Erlenbach West (Pfungstberg)“ (ca. 15.700 WE), „Heiligenstock“ (ca. 6.500 WE) und „Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden“ (ca. 11.200 WE) (s. Abbildung 1). Für den Standort Frankfurt-Nordwest wurden aufgrund dieser groben Ermittlung zunächst maximal 12.500 WE, später 8.400 WE angenommen. Durch die genauere Detailtiefe der vorbereitenden Untersuchungen hat sich dieses Wohnraumpotenzial nachfolgend weiter konkretisiert und auf 6.800 WE reduziert, so dass diese Maßnahme noch ca. 13% des Frankfurter Defizites an Wohnraumpotenzialen decken kann.



Abbildung 1: Geprüfte Alternativstandorte zu „Frankfurt-Nordwest“ (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Die Standorte wurden hinsichtlich der Themenfelder Städtebau (Kriterien: Standort/Umfeld und Versorgung), Verkehr (Kriterien: SPNV- und MIV-Erschließung) und Umwelt (Kriterien: Auswirkungen auf das Freiraumsystem und Umweltauswirkungen) bewertet. Im Ergebnis hat die Standortalternativenprüfung gezeigt, dass Frankfurt-Nordwest am besten für den Wohnungsbau geeignet ist. Die Flächen liegen z.T. im direkten Anschluss an bestehende Siedlungen und sind teilweise bereits planerisch für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Zudem bieten sich hier besonders günstige Anknüpfungsmöglichkeiten an den SPNV (U-Bahnverlängerungen, RTW). Gegenüber „Nieder-Erlenbach West (Pfungstberg)“ bestehen so Vorteile in der Zügigkeit und Wirtschaftlichkeit der Umsetzung sowie in der geringeren Eingriffstiefe in private Eigentumsgrundrechte bei Umsetzung einer SEM. Die Alternativstandorte „Bergen Stadtgrenze/Niederdorfelden“ und „Heiligenstock“ weisen sehr große Hindernisse bei der Realisierung auf (Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens bzw. Lage im Frankfurter Grüngürtel). Gegen die Alternative „Nieder-Erlenbach Ost“ spricht der sehr hohe Erschließungsaufwand, zudem beeinträchtigen wie in Frankfurt-Nordwest auch hier notwendige Abstände zu Höchstspannungsleitungen die Entwicklung.

Wie alle Alternativstandorte leistet auch Frankfurt-Nordwest einen bedeutsamen Beitrag zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs, wenn auch der gesamte prognostizierte Wohnraumbedarf der Stadt bis 2040 dadurch nicht zu decken ist. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen haben sich für den Standort einzelne entgegenstehende Aspekte aus der Alternativenbetrachtung, wie beispielsweise notwendige Abstände zu Höchstspannungsleitungen, als planerisch bewältigbar herausgestellt, weshalb der Standort in seiner Eignung, zügig dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen, durch die vorbereitenden Untersuchungen noch gestärkt wurde.

### **3 Neuer Stadtteil Frankfurt-Nordwest**

Der ca. 551 ha große Untersuchungsbereich Frankfurt-Nordwest umfasst wesentliche Teile der freien Landschaft im Nordwesten der Stadt zwischen Niederursel (Nordweststadt) und Praunheim im Osten und den Feldfluren der Frankfurter Gemarkung westlich der BAB 5 angrenzend an Oberursel-Weißkirchen und Steinbach. Neben dem markanten Landschaftsraum und seiner Gliederung durch Bachauen und -täler, ist die BAB 5 ein weiteres prägendes Element des Untersuchungsbereichs. Sie teilt das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Im Norden tangiert mit der Rosa-Luxemburg-Straße eine wichtige West-Ost-Verbindung den Untersuchungsbereich (L 3004). Das Gebiet wird westlich begrenzt durch die Gemeinden Oberursel, Steinbach und Eschborn (von Nord nach Süd) sowie östlich durch die Frankfurter Stadtteile Niederursel (Nordweststadt) und Praunheim.

Abbildung 2 zeigt den aktuellen Stand des städtebaulichen Rahmenplans. Die Täler von Urselbach, Lachgraben und Steinbach bilden den Rahmen für den neu entstehenden Stadtteil der Quartiere. Sie stellen wichtige Verbindungen in Ost-West-Richtung dar. Der landwirtschaftlich geprägte Westen bleibt unbebaut und soll zu einer sog. ko-produktiven Landschaft freiräumlich weiterentwickelt werden. Östlich entlang der Autobahn erstreckt sich ein grüner Korridor mit diversen Aktivitäts- und Vegetationsbereichen.

Es entstehen drei Quartiere, die mit einer spezifischen Bauflächen- und Freiraumstruktur an die bestehenden Siedlungsränder anknüpfen und in den Landschaftsraum eingebunden sind. Insgesamt bietet sich ein Potenzial von 6.800 WE für 17.000 Einwohner und von Arbeitsplätzen für ca. 5.300 Beschäftigte.

- Die „Neu-Weststadt“ (400 WE, 50 Beschäftigte) ist analog zu den vorhandenen Strukturen der Nordweststadt als Ensemble von Punkthäusern konzipiert. Diese sind gruppiert um organisch geformte Wohnhöfe mit direktem Zugang zu dem grünen Korridor entlang der Autobahn.
- Im „Produktiven Praunheim“ (2.600 WE, 3.400 Beschäftigte) bilden gemischt genutzte, autofreie, großformatige Bauflächen (so genannte „Super-Blocks“) den Übergang von den bestehenden gewerblichen Bauflächen im Südosten zu den verdichteten Wohnflächen im Nordwesten.
- Im „Lachgrabenquartier“ (3.800 WE, 1.850 Beschäftigte) entsteht ein verdichtetes Quartier mit einem Ringboulevard und einer großzügigen zentralen Grünfläche. Die Bauflächen orientieren sich entlang des Hangs zum Steinbach und zum Lachgraben, Grünkeile zwischen der zentralen Grünfläche und dem äußeren Landschaftsraum tragen zu einer weiteren strukturellen Gliederung sowie zur Belüftung und Kühlung bei.

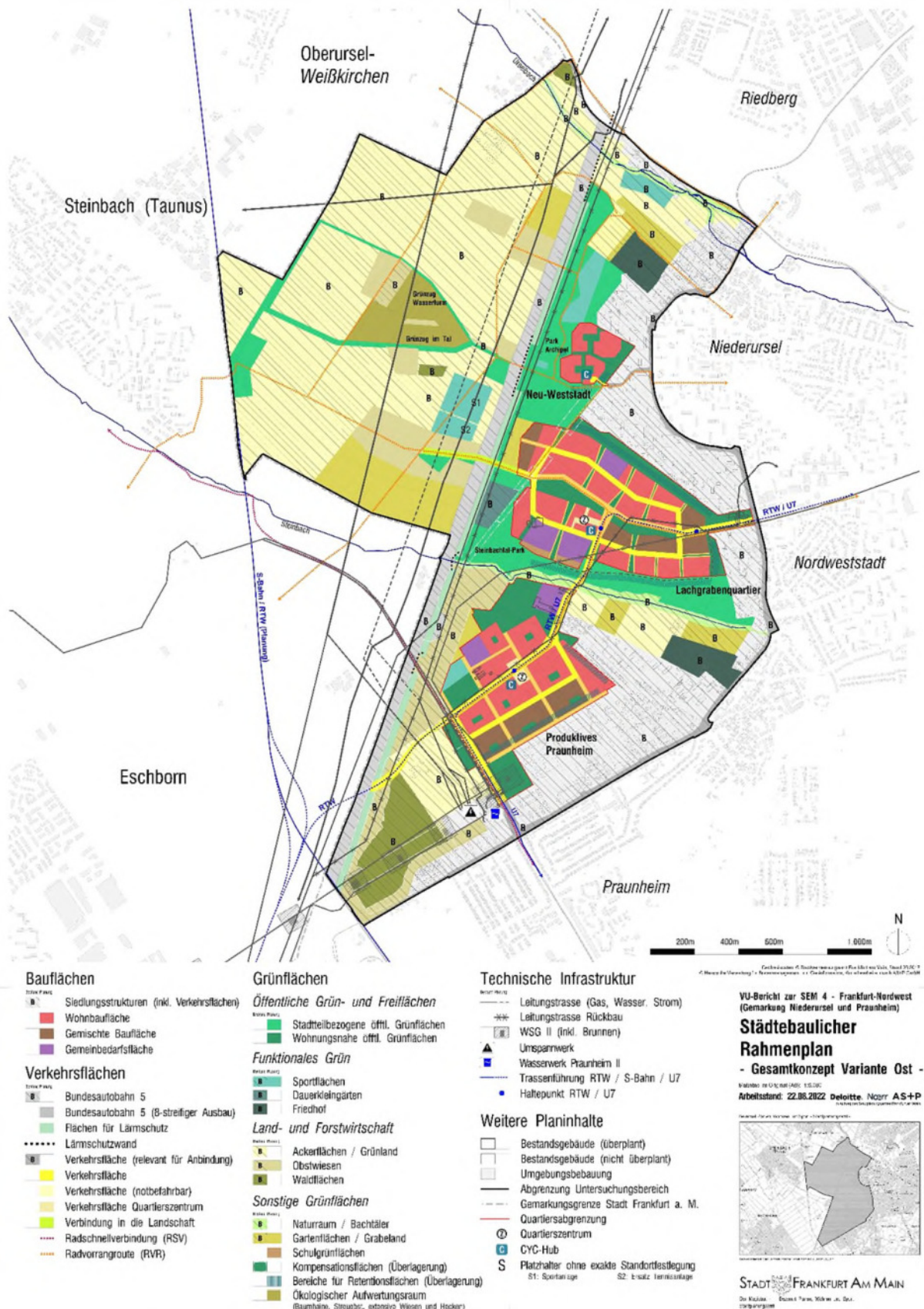


Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtkonzept, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)

Zur Schaffung größtmöglicher Freiräume wird in den Quartieren eine „städtische Verdichtung“ angesetzt. Entsprechend soll die Bebauung i. d. R. vier bis sechs Geschosse aufweisen, es sollen keine Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorgesehen werden. Hochpunkte können die Quartiersmitten und Eingangstore markieren. Auf den dargestellten Gemeinbedarfs-, Grün- und Sportflächen wird die erforderliche soziale Infrastruktur (z.B. Schulen) untergebracht.

In den Quartieren werden Quartiersmitten ausgebildet, die durch den schienengebundenen ÖPNV sowie durch Fahrrad- und Fußwege miteinander und mit der Umgebung verbunden sind. Dort befinden sich Quartiers- und Mobilitätszentren (im Rahmenplan als sog. „CYC-Hubs“ bezeichnet), in denen vielfältige zentrale Funktionen untergebracht werden sollen (Quartiersgaragen, Mobilitätsstation, Nachbarschaftstreffs, Cafés, Nahversorgung etc.).

Der Westen soll aufgrund der Qualität des Bodens und schlechterer baustruktureller und infrastruktureller Anbindungsfähigkeit freiräumlich zu einer „koproduktiven Landschaft“ weiterentwickelt werden. Die freiräumliche Entwicklung stellt einen wichtigen städtebaulichen Konzeptansatz dar. So erhält die dichte bauliche Entwicklung durch die direkte räumliche Zuordnung von unterschiedlich geprägten und gestalteten Freiräumen eine qualitative Aufwertung. Diese Freiräume dienen neben der Landwirtschaft der Naherholung der Bewohner\*innen, indem eine Vielzahl von unterschiedlichen Aktivitäten möglich ist. Grünflächen um die neuen Stadtquartiere herum übernehmen weitere Funktionen, die durch die Entwicklung des neuen Stadtteils (z. B. Sportanlagen, Ausgleichsflächen, Versickerungsflächen, Durchlüftung) notwendig werden.

#### **4           Erforderlichkeit der Zielabweichung**

Wie in Kapitel 1 dargelegt, ist die Umsetzung des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest im Rahmen einer SEM nur dann zulässig, wenn diese mit dem Erfordernis des Wohls der Allgemeinheit im Einklang steht und somit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht. Für die Bereiche des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest, die nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmen, ist daher eine Zielabweichung erforderlich. Betroffen sind Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 132 ha, die in etwa jeweils zur Hälfte für Bauflächen und Grünflächen vorgesehen sind. Hinzu kommen Abweichungen von textlichen Ziel festlegungen in Form von maximal möglichen Wohnbauflächen. Im Einzelnen stellen sich die Abweichungen - die sich oftmals überlagern und daher nicht addiert werden dürfen - vom RPS/RegFNP 2010 und LEP 2020 wie folgt dar:

- Z3.4.1-3 Vorranggebiet Siedlung (+65,1 ha) - Summe der neuen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen
- Z3.4.1-4 Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche (+47,0 ha) - Überschreitung des textlichen Tabellenwertes durch neue Wohnbauflächen plus 50% der neuen gemischten Bauflächen
- Z3.4.2-5 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (-33,2 ha) - wegfallende gewerblichen Bauflächen durch andere neue Nutzungsarten
- Z4.3-2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (-36,9 ha) - wegfallende Flächen des regionalen Grünzuges durch neue Bauflächen
- Z10.1-10 Vorranggebiet für Landwirtschaft (-88,7 ha) - wegfallende Flächen des Vorranggebietes für Landwirtschaft durch neue Bauflächen und neue Grünflächen

- Z10.2-12 Wald, Bestand (-2,0 ha) - wegfallende Flächen Wald, Bestand durch neue Bauflächen
- Z5.3.4-7 (LEP 2020) Abstand sensibler Nutzungen zu Höchstspannungsleitungen - Unterschreitung des Abstands durch Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen

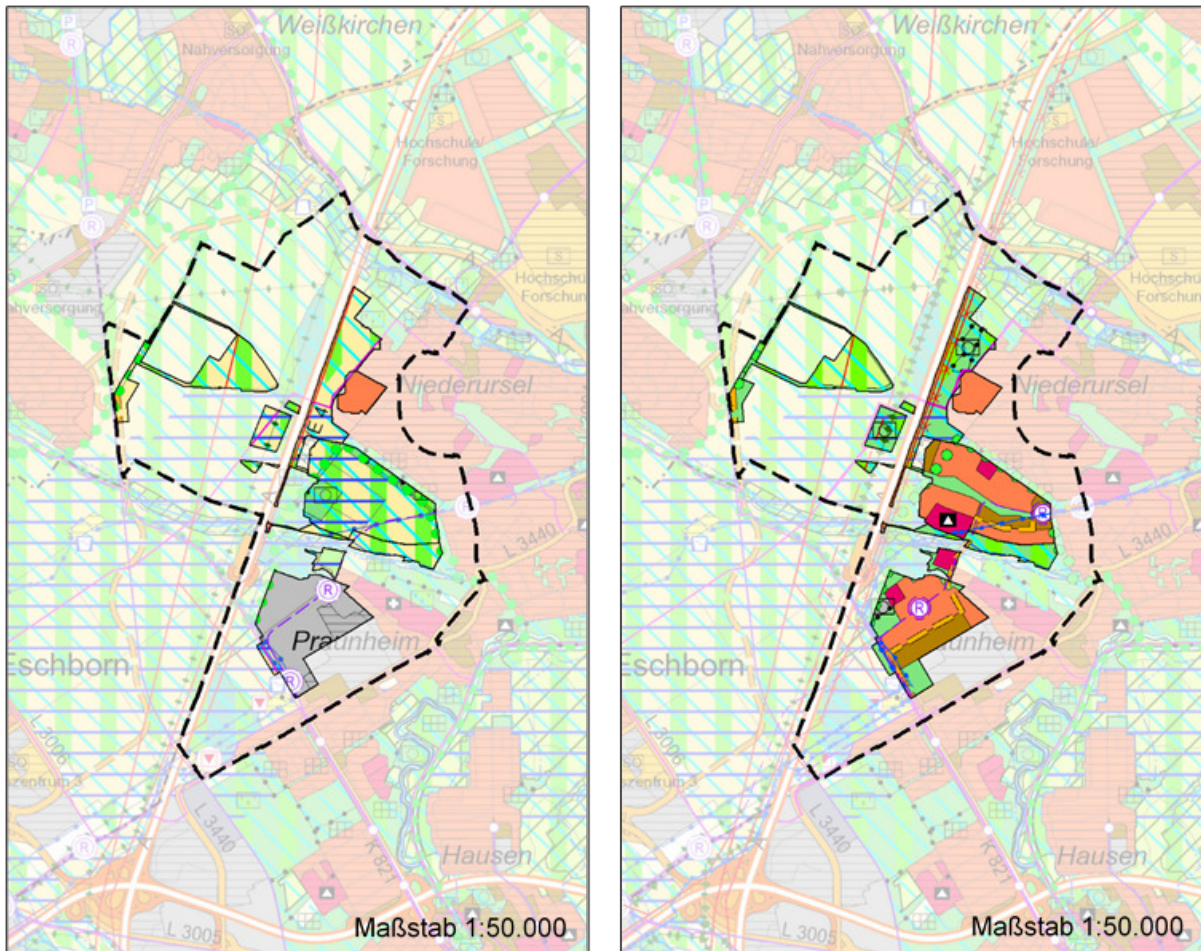


Abbildung 3: Ist-Darstellung (links) und Soll-Darstellung (rechts) der Zielabweichungen vom RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest

In Abbildung 3 werden die Ist-Darstellung des RPS/RegFNP 2010 sowie die aus der Planung des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest resultierende und vorliegend beantragte Plandarstellung für die von Zielabweichungen betroffenen Flächen im Originalmaßstab 1:50.000 abgebildet. Beim Stadtquartier Neuweststadt wird darauf hingewiesen, dass ein Abweichungstatbestand allein durch Z5.3.4-7 des LEP 2020 hervorgerufen wird, der allerdings durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Verlegung einer Höchstspannungsleitung vermieden werden soll (s. Abbildung 2).

## 5 Entlassung aus dem Landschaftsschutz

Der Untersuchungsbereich zum neuen Stadtteil Frankfurt-Nordwest liegt zu großen Teilen in den Zonen I und II des Landschaftsschutzgebietes „Grüngürtel und Grünzüge der Stadt Frankfurt am Main“. Im Rahmen des Abweichungsverfahrens sind die Flä-



chen, die regionalplanerischen Zielfestlegungen widersprechen, hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der LSG-Verordnung zu überprüfen. Wenn Flächen nicht damit vereinbar sind, ist für diese eine positive Bescheidung der Zielabweichung nur möglich, wenn zumindest die Inaussichtstellung der Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes für die betroffenen Flächen erfolgt ist. Im Fall des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest gilt dies für das Lachgrabenquartier, welches mit seinen geplanten Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen (36,1 ha) sowie den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Quartieres (4,3 ha) in der Zone I des Landschaftsschutzgebietes liegt. In die Zone II ragen lediglich die im Süden des Quartiers im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche geplanten Schulgärten in einer Größe von 1,3 ha. Fasst man die genannten Flächen zusammen, wären maximal insgesamt 41,7 ha nicht mit der LSG-Verordnung vereinbar, so dass für eine Realisierung des Quartiers die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes Voraussetzung ist.

Die Inaussichtstellung der Teillöschung ist möglich, wenn die für das Vorhaben sprechenden Gründe des Allgemeinwohls höher zu bewerten sind als die Schutzinteressen der LSG-VO. Wie in Kapitel 2 dargelegt, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. In § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird als ein wesentlicher Allgemeinwohlaspekt die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen genannt. Die dargelegten Erkenntnisse zum erhöhten Bedarf in Frankfurt am Main belegen die Erforderlichkeit des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest. In der Abwägung überwiegen diese Belange gegenüber den Schutzinteressen der LSG-Verordnung. Eine weitere Voraussetzung für die Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes ist die Darlegung, dass ein Mangel an Alternativen vorliegt. Auch dies wurde bereits in Kapitel 2 durch die im Rahmen des iSTEK 2030+ durchgeführte Alternativenprüfung für neue Stadtteile belegt. Die Inaussichtstellung einer Entlassung der betroffenen Teilflächen des Lachgrabenquartiers aus dem Landschaftsschutz erscheint daher gerechtfertigt.

## **6 Zulässigkeit der Zielabweichung**

Die Zulässigkeit der vorliegend beantragten Zielabweichungen ergibt sich nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG aus zwei Voraussetzungen. Zum einen muss die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein. Dies bedeutet, dass der Inhalt der abweichenden Zielfestlegung „planbar“ und damit ein Regionalplan mit den abweichenden Festlegungen weiterhin genehmigungsfähig wäre. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn durch neue Erkenntnisse oder Entwicklungen ein vom Plangeber zum Zeitpunkt der Planerstellung unbeabsichtigter Zustand eintritt, der durch die Abweichung geheilt werden soll. Der zweiten Voraussetzung nach dürfen die Grundzüge der Planung nicht mehr als unwesentlich durch die Abweichung berührt werden. In Bezug auf den RPS/RegFNP 2010 bedeutet dies, dass die dort genannten Grundzüge der Planung nicht derartig berührt werden dürfen, dass die Abweichung nicht mehr im Bereich des darin zum Ausdruck gebrachten planerischen „Wollens“ liegt.

Beide Voraussetzungen können für die einzelnen Abweichungstatbestände jeweils als erfüllt angesehen werden. Die Abweichungen sind raumordnerisch vertretbar, da die betroffenen Vorranggebiete vor dem Hintergrund des unerwartet großen Wohnbaulanddefizites (s. Kapitel 2) in der Abwägung schlüssig auch hinter die Belange der Wohnbaulandentwicklung und ihrer Folgeeinrichtungen hätten zurücktreten können. Sie hätten dabei anders geplant werden können, ohne ihre Funktionen gänzlich zu

verlieren. Auch werden die Grundzüge der Planung durch die Abweichungstatbestände nie wesentlich berührt. Insbesondere mit den siedlungsbezogenen Grundsätzen bestehen große Übereinstimmungen, da Frankfurt am Main als Oberzentrum im hochverdichteten Ballungsraum aufgrund seiner sehr guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung vorrangig entwickelt werden soll. Zu den freiraumbezogenen Grundzügen kommt es nur vereinzelt zu Konflikten, die aber insgesamt keine wesentliche Berührung der Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 darstellen.

Diese Eindrücke verstärken sich noch, wenn man den gesamten neuen Stadtteil der Quartiere Frankfurt-Nordwest und die Summe der damit verbundenen Abweichungen vom RPS/RegFNP 2010 in den Blick nimmt. Vor dem Hintergrund der unvorhergesehenen dynamischen Entwicklung ist eine Flächenknappheit entstanden, die der Plangeber so nicht beabsichtigt hat. Diese Situation führte zur Planung des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest, um diesen Zustand in Richtung der eigentlichen Zielsetzungen des Planes zu verbessern. Trotz des großen Entwicklungsdrucks wurde dabei dennoch maßvoll vorgegangen und auf einen Teil der Planung - das Stadtquartier „Steinbach-Ost“ - mit Rücksicht auf Nachbargemeinden und den Freiraum verzichtet und der Bereich westlich der BAB 5 gänzlich von Bebauung freigehalten. So findet die Entwicklung nur östlich der BAB 5 auf bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Wohnbauflächen (Quartier „Neu-Weststadt“), durch die Umnutzung bereits vorgesehener gewerblicher Bauflächen (Quartier „Produktives Praunheim“) und in Form einer Erweiterung bereits bestehender Siedlungsstrukturen des Stadtteils Niederursel („Lachgrabenquartier“) statt. Es ist kein neuer Siedlungsansatz inmitten der freien Landschaft vorgesehen. Dabei werden die Belange des Freiraums zwar stellenweise beeinträchtigt, jedoch nie in einer ungerechtfertigten und unangemessenen Weise. Vielmehr sind sie Teil des städtebaulichen Konzeptes, so dass die verbleibenden Freiräume im Sinne freiraumbezogener Ziele des RPS/RegFNP 2010 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) weiterentwickelt werden. Daraus abgeleitet hätte das Vorhaben auch in seiner Gesamtheit zweifelsfrei das zulässige Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Planaufstellung oder -änderung sein können. Auch die höherrangigen Planungen des LEP 2020 stehen dem Vorhaben nicht entgegen unter der Bedingung, dass die dort festgelegten Mindestabstände zwischen Höchstspannungsfreileitungen und Wohnbauflächen und Nutzungen vergleichbarer Sensibilität durch die entsprechend vorgesehene Verlegung einer Höchstspannungstrasse beachtet werden. Damit ist der neue Stadtteil Frankfurt-Nordwest als planbar und raumordnerisch vertretbar einzustufen.

Die Abprüfung der einzelnen Abweichungstatbestände anhand der Grundzüge der Planung des RPS/RegFNP 2010 hat vereinzelt kleinräumige Widersprüche zu freiraumbezogenen Grundzügen ergeben. Aus regionaler Perspektive jedoch wird durch die bereits angeführten Merkmale des neuen Stadtteils Frankfurt-Nordwest in Bezug auf Lage, Dichte, Mischung und ÖPNV-Erschließung auch den freiraum- und umweltbezogenen Belangen entsprochen. Wenn die Erforderlichkeit anerkannt wird, über das vor mehr als zehn Jahren unter anderen Annahmen errechnete Maß der Siedlungsentwicklung hinauszugehen, sollte es an diesem dicht bebaubaren und sehr gut mit dem ÖPNV erschließbaren Standort im Oberzentrum Frankfurt am Main getan werden. Dieselbe Produktion von Wohnraum an anderer Stelle im Umland würde mit größerem Freiflächenverbrauch, höherer Verkehrserzeugung und mehr negativen Umweltauswirkungen einhergehen. So wird bei Betrachtung des gesamten Vorhabens aus regionaler Perspektive die Übereinstimmung mit den Grundzügen der Planung noch größer.