

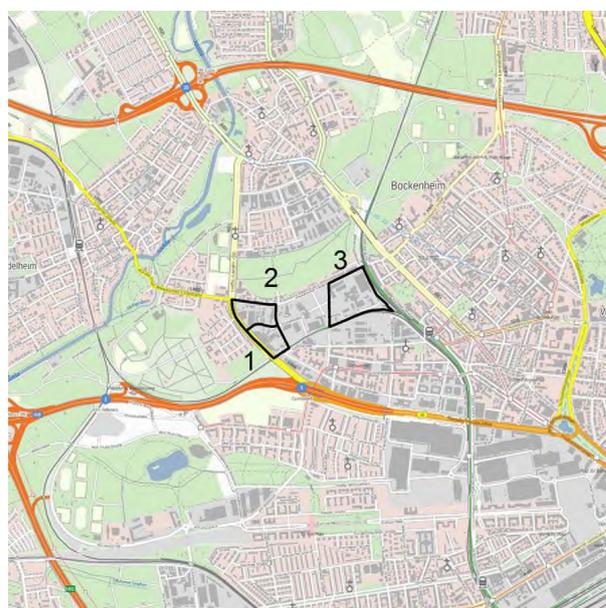
Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



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

Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und Zusammenfassender Erklärung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Öffentliche Bekanntmachung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Genehmigungsbekanntmachung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2020 die

10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim

Gebiet: „Südlich Rödelheimer Landstraße“

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteile Steinheim und Großauheim

Gebiet A: „Gewerbegebiet Darmstädter Straße“

Gebiet B: „Ehem. Großauheim-Kaserne – östlicher Teil“

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Stierstadt

Gebiet: „Neumühle“

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten

Gebiet: „Nahversorgung Königstädten“

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt

Gebiet: „Gewerbegebiet Am Kalkofen“

beschlossen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch Bescheide vom 9. Juni 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.02/9-2020/3), vom 16. Juni 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/78-2020/3), vom 27. April 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/20-2019/3), vom 14. Juni 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/24-2019/3) und vom 9. Juni 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/68-2030/3) genehmigt.

Der genehmigte Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 kann, mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB während der allgemeinen Dienststunden sowie im Internet auf www.region-frankfurt.de/archiv eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen rechtswirksam.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Regionalverband FrankfurtRheinMain unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Frankfurt am Main, den 7. Juli 2021

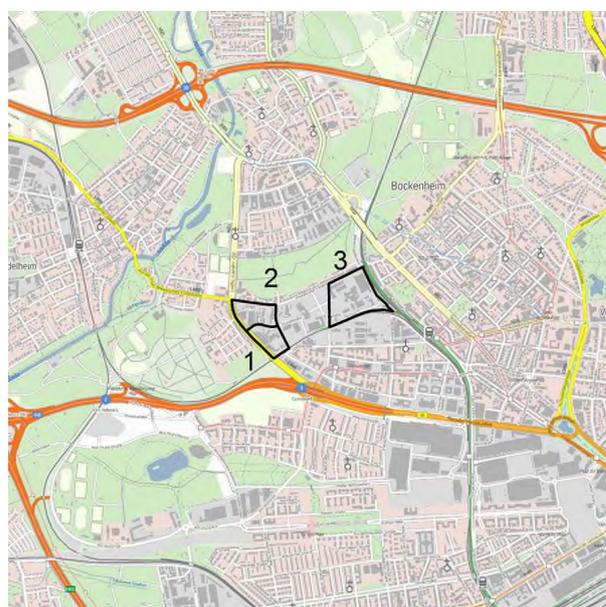
Regionalverband FrankfurtRheinMain
gez. Thomas Horn
Verbandsdirektor

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB – Internetfassung –

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Auslegungsbeschluss:	01.07.2020
Öffentliche Auslegung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Abschließender Beschluss:	16.12.2021
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	19.07.2021

1. Inhalt und wichtige 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)

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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).

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.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

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.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde, haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

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

Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die **Gemeinde Sulzbach (Taunus)** weist auf das Erfordernis hin, die verkehrlichen Auswirkungen auf das überörtliche Netz (BAB 648 und BAB 66) zu prüfen und negative Auswirkungen auf die Gemeinde Sulzbach (Taunus) zu vermeiden und regert an, Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV sowie zur Förderung der Nahmobilität zu prüfen. Bzgl. der Erfassung des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitender Erfordernisse zur Ertüchtigung und zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die angelegte Ausweisung öffentlich geförderten Wohnraums entspricht dem Ziel der Stadt Frankfurt 30% der neu ermöglichten Bruttogeschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Die **Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main** kritisiert den Trend der Umwidmung gewerblich nutzbarer Flächen in Wohnnutzung und verweist auf den Bedarf von Handwerk, Gewerbe und Industrie in Frankfurt am Main. Die Planung wird abgelehnt, da 40 Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Frankfurt- Rhein-Main im Plangebiet ansässig sind, die überwiegend außerhalb der noch verbleibenden Gewerbeflächen liegen, teilweise seit Jahren am Standort ansässig sind, langfristig investiert haben und für die eine mögliche erzwungene Standortverlagerung eine wirtschaftliche Belastung und Existenzgefährdung darstellen würden. Zudem wird ein Mangel an bezahlbaren kleinteiligen Alternativflächen in Frankfurt angeführt. Die **IHK Frankfurt am Main** wendet sich ebenfalls gegen die Aufgabe von Gewerbeflächen, da im RPS/RegFNP 2010 vorhanden und im Rahmen der Neuaufstellung vorzusehende Reserveflächen derzeit nicht unmittelbar für Gewerbe zur Verfügung stehen, eine prosperierende Wirtschaft aber schnell verfügbare und bezahlbare Industrie- und Gewerbeflächen braucht. Derzeit sind im Plangebiet rund 75 Unternehmen ansässig und mehrere beabsichtigen, den Standort aufgrund der Infrastruktur, Kundenbindung und innenstadtnahen Lage beizubehalten. Es wird eine nicht ausreichende Informationspolitik der Stadt sowie mangelnde Unterstützung bei der Suche nach Flächenalternativen beklagt sowie hohe Umzugskosten, mangelnde Flächenalternativen und zu hohe künftigen Investitions-, Grundstücks- und Mietkosten. Aufgrund der fraglichen langfristigen Existenzsicherung der standortverbundenen Gewerbebetriebe oder derer, die mangels Alternativen nicht umsiedeln können, wird die Planung abgelehnt. Die IHK erkennt den Wohnraumbedarf an und plädiert für die Ausweisung von Bauland und die Schaffung von Baurecht und bezahlbarem Wohnraum, jedoch nicht zu Lasten von Gewerbeflächen. Der Fokus für Wohnbauflächen sollte im Außenbereich liegen. Zudem wird ein zusätzliches Gewerbegebiet im Außenbereich für erforderlich gehalten, da im „Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main im Rahmen des Masterplans Industrie (RfEk)“ bis 2030 ein Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen von 128 ha bis 178 ha außerhalb der Industrieparks prognostiziert wird, jedoch nur ein Angebot von 85 ha besteht. Gewerbliche Bauflächen sollten nicht zu Wohnzwecken umgewidmet werden, bevor adäquate Ersatzflächen geschaffen wurden. Gewerbeflächenpotenzialen sollen aktiviert statt umgewidmet werden. Von der Vorlage des in Fort-

schreibung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Stadt Frankfurt wird von Handwerkskammer und IHK die Erleichterung der Beurteilung der Perspektiven für ausreichende adäquate Gewerbeflächen erwartet. Die Bedenken der Handwerkskammer und IHK wurden wie folgt behandelt: Seitens der Stadt Frankfurt wurden die Betriebsstrukturen sowie Entwicklungstendenzen und -absichten der im Änderungsgebiet vorhandenen Betriebe untersucht und ihre Interessen 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 aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung im Plangebiet der 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. 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.

Seitens der **Netzdienste Rhein-Main GmbH** wird auf Vorschriften und Auflagen zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen und ein mögliches Erfordernis von Umlegungen sowie auf im Plangebiet geplante Umspannanlagen hingewiesen und um frühzeitige Abstimmung sowie nachrichtliche Darstellung der vorhandenen Gashochdruckleitungen gebeten. Die Hinweise sind im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen sowie bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten. Die vorhandenen Gas-Versorgungsleitungen sind keine Fernleitungen und somit für den RPS/RegFNP 2010 nicht darstellungsrelevant. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält einen Hinweis auf die Lage vorhandener Gasleitungen.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Raumordnung und Landesplanung** teilt mit, dass für die geplanten RegFNP-Änderungsbereiche mit Beschluss der Regionalversammlung die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des RPS/RegFNP 2010 zugunsten einer gemischten Nutzung des Plangebietes zugelassen wurde und die geplanten 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 übereinstimmen. Die Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** formuliert Anforderungen zur Wasserversorgung, zu einem ausreichenden Schutz des Grundwassers, ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser, zur Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und zu einer ausreichenden Löschwassermenge sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser. Diese Belange werden im Bebauungsplan behandelt und z.T. wird im Umweltbericht der RegFNP-Änderung darauf hingewiesen. Seitens des **Bodenschutz West** wird für den Altstandort Gaswerk City West, Solmsstr. (ALTS 412 000 120 001 001) die Notwendigkeit gesehen, das Grundstück nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, zu kennzeichnen und es wird auf weiteren Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Altlasten, der Entsorgung und Verwertung des Bodenmaterials und erhöhter LHKW- Konzentrationen im Grundwasserleiter hingewiesen. Der genannte Altstandort ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 gekennzeichnet. Das Erfordernis weiterer Boden- und Grundwasseruntersuchungen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren und bei der Bauplanung und Umsetzung zu berücksichtigen, im Umweltbericht zur RegFNP-Änderung wird darauf hingewiesen. Zum **Immissionsschutz** wird auf die Belastung der geplanten Wohnbebauung durch Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehrslärm, ein erforderliches Schallgutachten zum Bebauungsplan sowie erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte hingewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnischen Gutachten erstellt und es wurde ein städtebauliches Schallschutzkonzept erarbeitet, das mit

Hilfe der städtebaulichen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Die Begründung und der Umweltbericht zur RegFNP-Änderung enthalten entsprechende Aussagen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde am 31.08.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.09.2020 bis 07.10.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2020 beteiligt.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde, haben Stellungnahmen abgegeben:

Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
IHK Frankfurt am Main
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Von einem Bürger bzw. Privaten wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben.

Die **Gemeinde Sulzbach (Taunus)** verweist auf ihre frühere Stellungnahme. Die **DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt** hat bei Beachtung und Einhaltung ihrer Bedingungen und Hinweise (zu Emissionen, zur möglichen Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen durch magnetische Felder, zu möglichen ihr Funkfeld beeinflussenden Baumaßnahmen) keine Bedenken und weist darauf hin, dass im südlichen Bereich der Fläche 3 Bahngelände überplant wurde, das weiterhin für Bahnbetriebszwecke benötigt wird und aus dem Geltungsbereich herauszunehmen ist. Die Hinweise betreffen die Ebene der Bebauungsplanung, da erst dort die genannten konkreten Baumaßnahmen und parzellenscharfen Nutzungen festgesetzt werden. Eine Überplanung von Bahngelände ist nicht vorgesehen. Die Darstellung des RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund des Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf, Flächendarstellungen werden in den Randbereichen gepuffert und Schienentrassen nur als überlagernde Linie dargestellt. Seitens der **Handwerkskammer** werden die zuvor dargelegten Bedenken wiederholt. Die **IHK Frankfurt am Main** wiederholt ebenfalls ihre Bedenken und Argumente zugunsten der Beibehaltung gewerblicher Nutzung. In der Behandlung der Stellungnahmen wird ergänzend zu den vorherigen Ausführungen darauf hingewiesen, dass das Gebiet innerhalb einer Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen mit z.T. angrenzender Wohnnutzung liegt, so dass eine rein industriell/gewerbliche Nutzung auf den vorhandenen Brachflächen nicht möglich ist. Da die Planung keinen zeitlichen Rahmen für die Umsetzung der Gesamtplanung vorgibt, kann eine Betriebsverlagerung ggf. auch erst innerhalb eines längeren Zeitraumes erfolgen, wenn Flächenreserven in bestehenden Gewerbegebieten aktiviert oder neue Gewerbestandorte entwickelt werden. Die seitens der Stadt seit längerem verfolgte Konzeption für das Plangebiet ist auch im fortgeschriebenen, im Geschäftsgang befindlichen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) der Stadt Frankfurt berücksichtigt. Dieses sieht neben der Entwicklung neuer Standorte die Aktivierung und Optimierung von Flächenpotenzialen in bestehenden Gebieten vor. Die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen sowohl im Bestand als auch auf geplanten gewerblichen Bauflächen obliegt der Stadt Frankfurt. Bei konkretem aktuellem Flächenbedarf besteht zudem die Möglichkeit, auf Basis eines entspre-

chenden Stadtverordnetenbeschlusses die Ausweisung und Darstellung neuer Gewerbeflächen im Rahmen eines RegFNP-Änderungsverfahrens zu beantragen.

Die **Netzdienste Rhein-Main GmbH** wiederholt ihre Stellungnahme.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2** wiederholt die Stellungnahmen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung und der seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu vertretenden Belange der Dezernate Grundwasser, Abwasser, Gewässergüte, Bodenschutz West und Immissionsschutz, die wie zuvor bereits dargelegt behandelt wurden.

Von einem **Bürger bzw. Privaten** wurde der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand beklagt, von dem seiner Einschätzung nach ein Großteil hätte erhalten und in die Planung integriert werden können. Das RegFNP-Änderungsverfahren hat keinen Einfluss auf den Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Bäumen, da es lediglich die geplante Nutzung in ihren Grundzügen darstellt. Die Festsetzung der Baugebiete und Baugrenzen sowie zu erhaltender und neu anzupflanzender Bäume und Vegetationsflächen obliegt der Stadt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens in Abstimmung mit der zuständigen unteren Natur-schutzbehörde.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

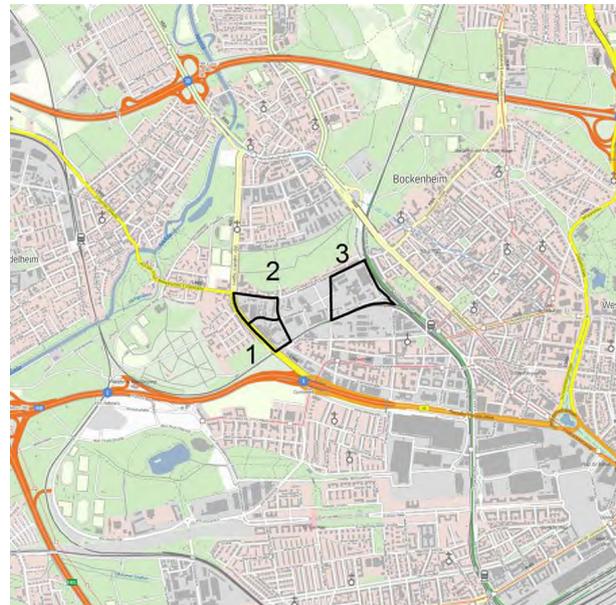
Alternativplanungen wurden nicht untersucht, weil es sich um die Folgenutzung brachliegender bzw. in Umstrukturierung befindlicher Gewerbeflächen im Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung handelt und die Planung der Schaffung von Wohnraum dient, an dem in Frankfurt nach wie vor ein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

Änderung des Regionalplans Südessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Rechtswirksam

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

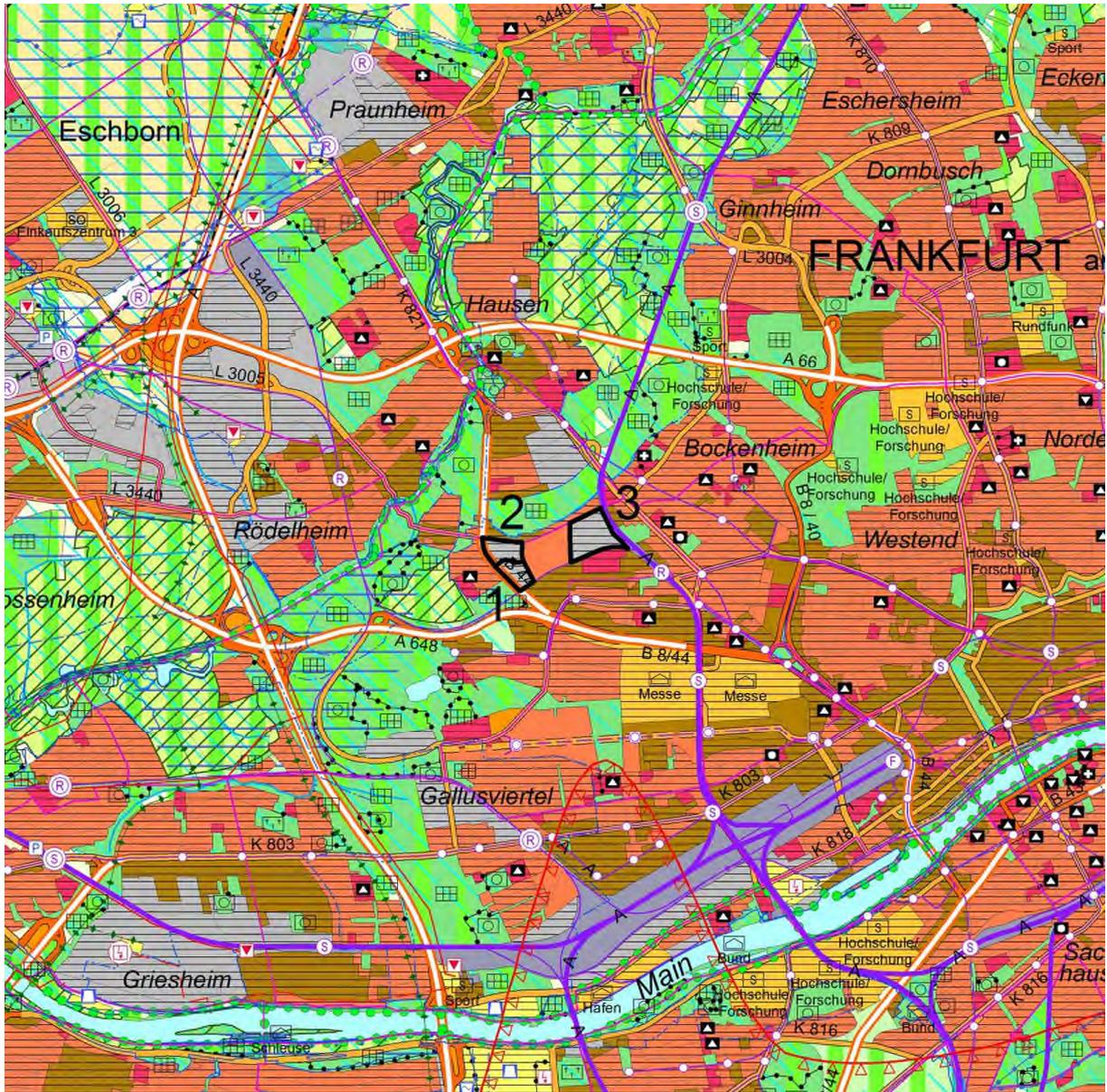
Aufstellungsbeschluss:	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Auslegungsbeschluss:	01.07.2020
Öffentliche Auslegung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Abschließender Beschluss:	16.12.2021
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	19.07.2021

Rechtswirksam

Fakten im Überblick

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

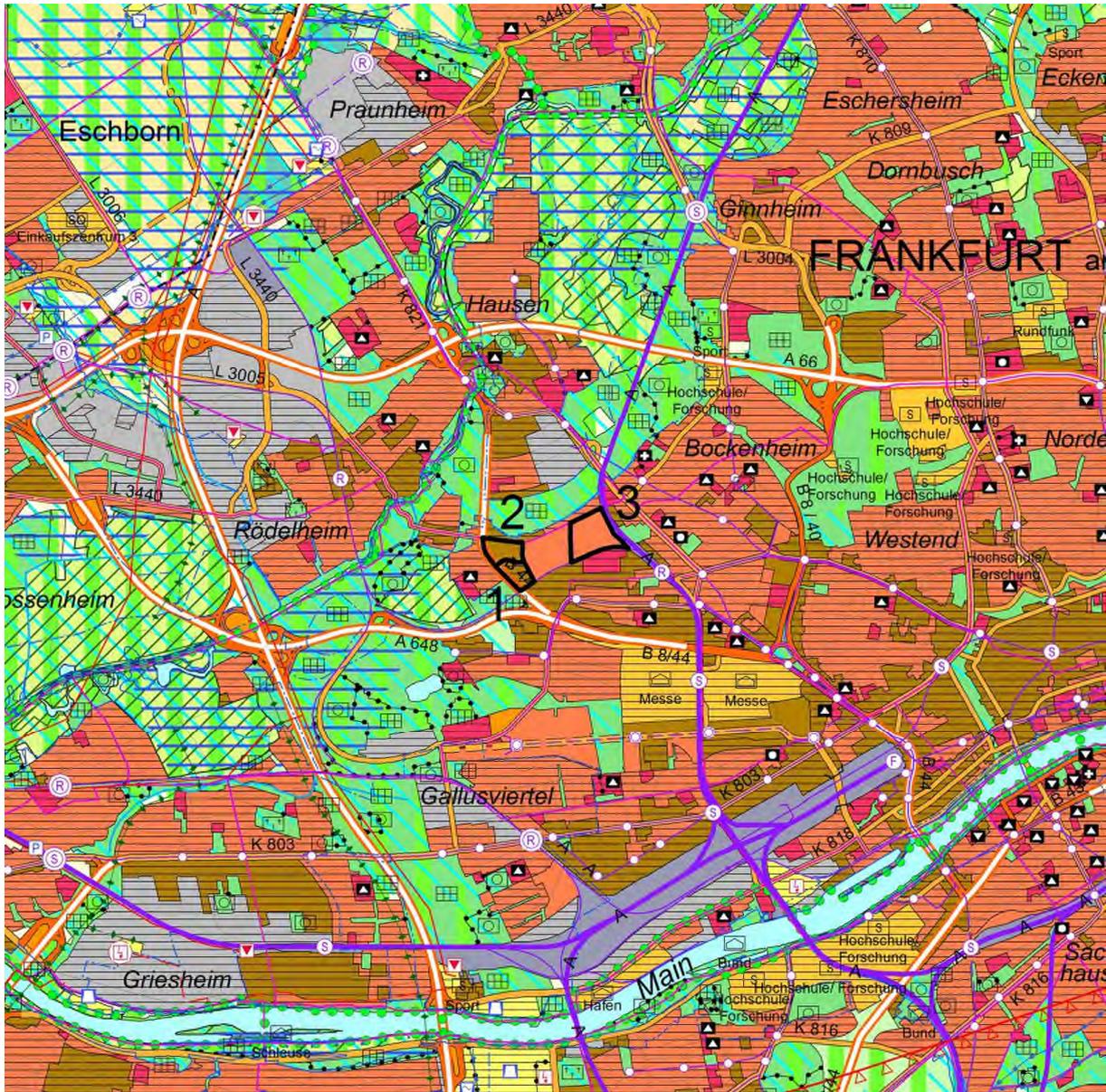
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

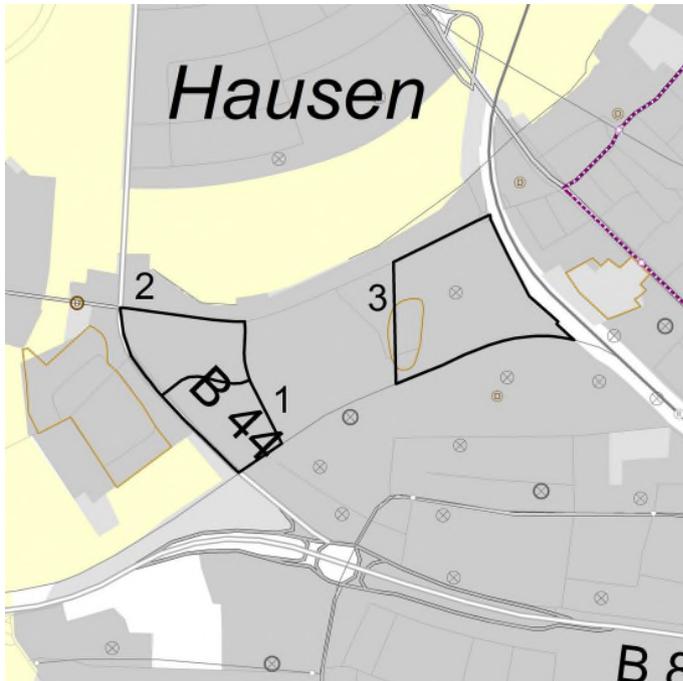


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

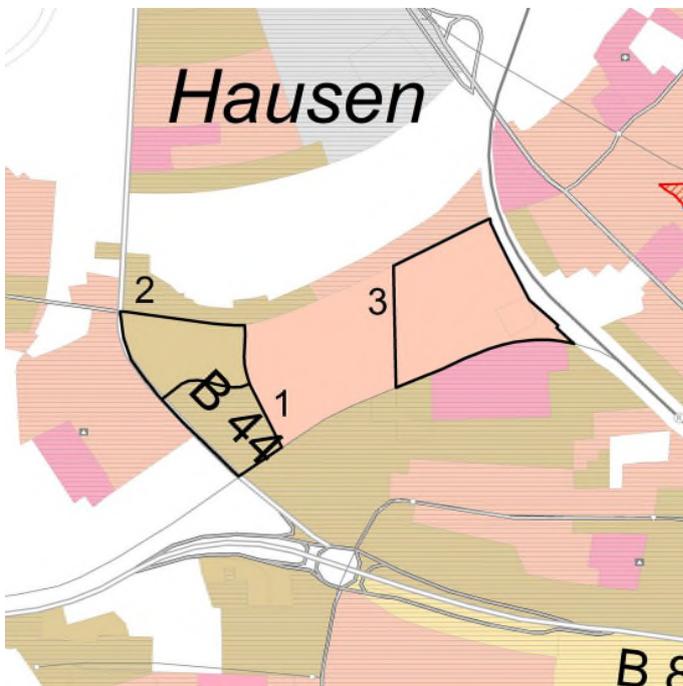
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca.16,6 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,5 ha, Fläche 1), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 4,2 ha, Fläche 2) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 8,9 ha, Fläche 3)

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



 Grenze des Änderungsbereiches
Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches
Ohne Maßstab

Rechtswirksam

Luftbild (Stand 2017)



Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

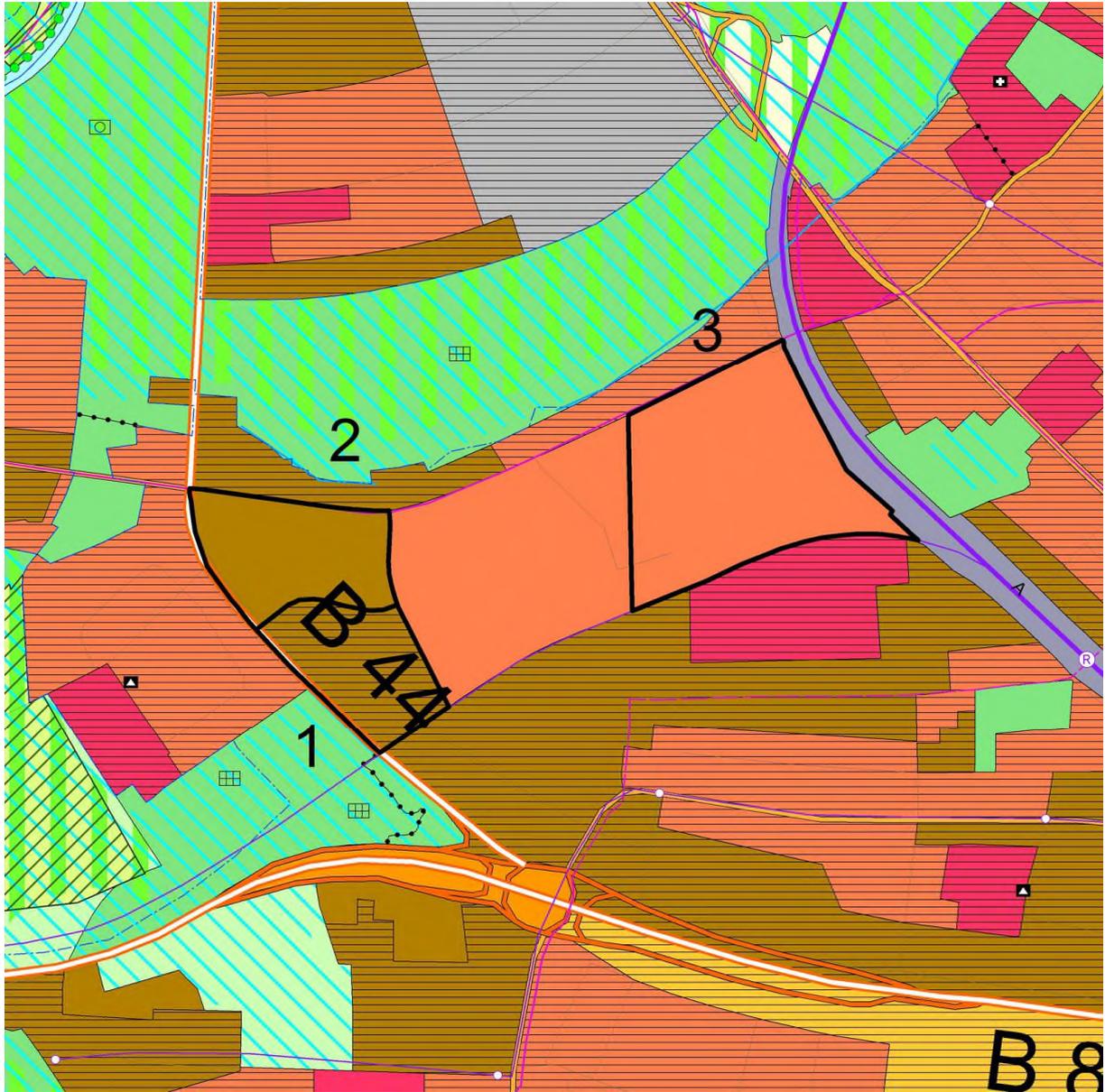


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Rechtswirksam

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 Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, 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 (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 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-Schieneneinzugsbereich (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- prägt. 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)

HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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

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 / HAltBodSchG 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 Grünvolumens 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 (Girrlitz, 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)