

Wohnbauland- Entwicklungsprogramm 2011

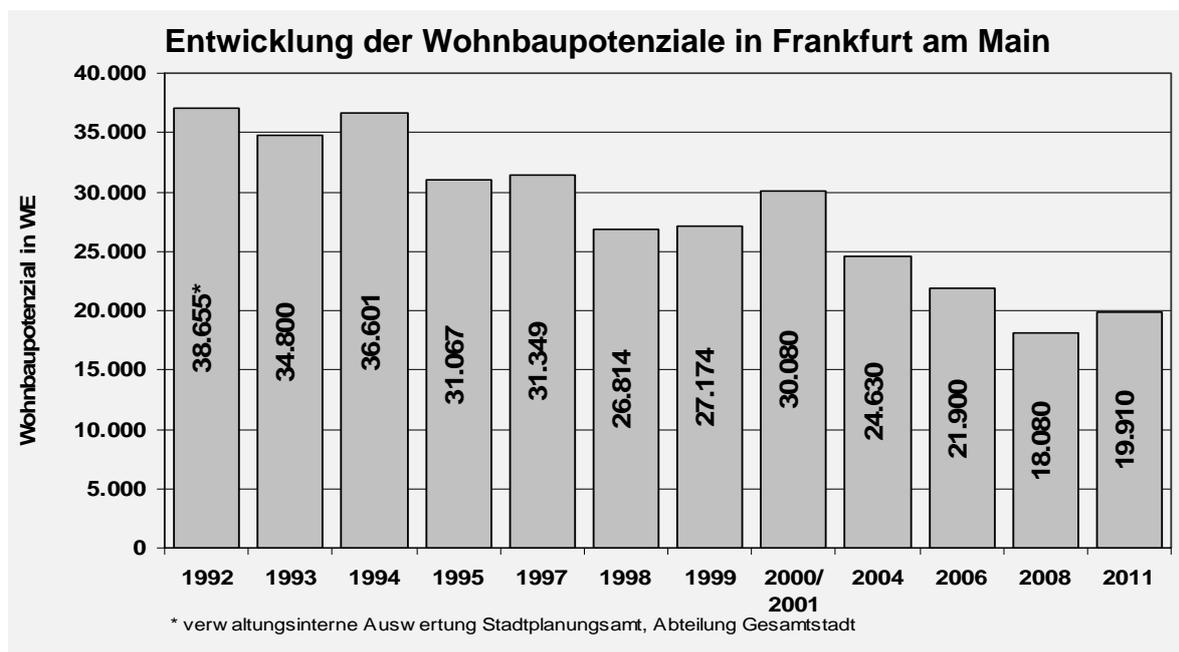
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2011

Die Stadt Frankfurt am Main verfolgt das Ziel, ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung zu stellen und den Tendenzen der sozialen Segregation auf regionaler Ebene als auch im kleinräumig-innerstädtischen Zusammenhang entgegen zu wirken. Bezüglich der Entwicklung des Wohnbaulands wird eine stetige Bereitstellung angestrebt, so dass kein Engpass bzw. Stillstand in der Flächenaufbereitung entsteht und den unterschiedlichen Bedarfen hinsichtlich der Wohn-, Bau- und Eigentumsformen als auch der Lage im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

Das planungsrechtliche Instrumentarium der Baulandbereitstellung umfasst Bebauungspläne (mit der Möglichkeit der Baugenehmigung während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) und vorhabenbezogene Bebauungspläne ebenso wie städtebauliche Verträge und Genehmigungen nach § 34 BauGB im Innenbereich. Die technische Erschließung der Baugebiete erfolgt auf der Grundlage einer Grundstücksneueinordnung im Umlegungsverfahren durch die Stadt oder in privater Initiative auf der Basis von Erschließungsverträgen.

Als Grundlage und Instrument der Steuerung der Flächenvorsorge dient das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2011. Es stellt sämtliche in Vorbereitung und Bearbeitung befindlichen Wohnungsbaupotenziale in Frankfurt am Main dar, die mehr als 50 Wohneinheiten umfassen und prognostiziert den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung, d. h. den Zeitpunkt der Baugenehmigungsfähigkeit einzelner Wohnungsbauvorhaben. Nicht berücksichtigt sind zum einen die bereits in den Vorjahren bereitgestellten Bauflächen und die dort noch vorhandenen Bestandsreserven. Eine Abschätzung hierzu findet sich auf Seite 4. Zum anderen sind Potenziale in kleineren Flächen (unter 50 WE) nicht enthalten. Diese Flächen bieten ein erhebliches, jedoch schwer abschätzbares Potenzial. Zu einem großen Teil handelt es sich um Umstrukturierungsflächen, für die es nicht erforderlich ist, planerisch tätig zu werden.

Mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm („WEP“) wird somit das Ziel verfolgt, den Bearbeitungsstand der planerischen Vorbereitung von Wohnbauflächen darzustellen und zu steuern. Das WEP stellt weder alle derzeit für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen dar, noch prognostiziert es die erwartete Wohnbautätigkeit auf den bereitgestellten Grundstücken, da diese von individuellen Entscheidungen der in der Regel privaten Grundstückseigentümer abhängt.



Fortschreibungsbilanz: Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main

Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2011 mit dem Erhebungsstand Mai/Juni 2011 umfasst **48 Wohnbauflächenpotenziale in 43 Teilbaugebieten** (im Gegensatz zum „WEP 2008“ ist aus den zwei Teilbereichen Riedberg Niederurseler Hang ein Teilbereich geworden), die Raum für ca. **19.910 Wohneinheiten** bieten. Die Gesamtzahl der möglichen Wohnungen auf den erfassten Flächenpotenzialen ist zum Vergleich des Wohnbauland-Entwicklungsprogramms 2008 um ca. 1.630 WE gestiegen. Diese Steigerung ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass neue Gebiete, wie etwa die städtebauliche und stadträumliche Verflechtung der Stadtteile Bornheim und Seckbach (Stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach) sowie Umstrukturierungen im Gebiet Riedberg (durch Aufgabe von Flächen für die Universität konnten weitere Wohnflächenpotenziale bereit gestellt werden) vorbereitet wurden.

Zum anderen haben aber auch Teilbereiche von Wohnbaugebieten Baureife erlangt bzw. sind zum Teil schon bebaut.

Bereitgestellte Flächenpotenziale	Anzahl der Wohneinheiten
Am Riedberg	- 410
Edwards Sportfeld	- 20
Europaviertel	- 490
Feuerbachstraße	- 150
Im Fuchsloch	- 90
Markomannenweg	- 20
Teutonenweg	- 60
Summe	- 1.240

Die im „WEP 2008“ enthaltenen Wohnungsbaupotenziale Europaviertel West (Teilbereich 1), Feuerbachstraße, Im Fuchsloch und Teutonenweg entfallen komplett, da sie Baureife erlangt haben bzw. bebaut sind.

Weggefallene Wohnbaugebiete	Anzahl der Wohneinheiten
Hungener Straße	- 350
Nördl. Günthersburgpark	- 50
Summe	- 400

Die zwei vorgenannten Gebiete sind im letzten „WEP 2008“ aufgenommen worden. Aktuell haben sich die Planungen geändert. Diese Gebiete entfallen als Einzelgebiete mit deren jeweiliger Anzahl an Wohneinheiten, da sie aufgrund der großflächigen Abgrenzung des Gebietes SEM Bornheim - Seckbach in der Gesamtsumme enthalten sind.

Insgesamt sind 3 Wohnungsbaupotenziale neu aufgenommen worden.

Neu aufgenommene Wohnbaugebiete	Anzahl der Wohneinheiten
Am Stockborn	50
Klinikum Höchst	260
stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach	2.500
Summe	2.810

Weitere Änderungen der Wohnungsanzahl ergaben sich durch Konkretisierung bzw. Änderung der Planungen. Für den Teilbereich Riedberg ergeben sich durch Umwid-

mung von Flächen für die Universität in Wohnbauflächen (Teilbereiche Universität und Niederurseler Hang) weitere Potenziale von rund 660 WE.

In den Gebieten ehemaliges Degussagelände und ehemalige Feuerwache Hanauer Landstraße hat es kleine Anpassungen der Planung gegeben.

Veränderung der Anzahl WE wegen Konkretisierung / Änderung der Planung	Anzahl der Wohneinheiten
ehem. Degussagelände	10
Ehem. Feuerwache Hanauer Landstraße	- 10
Riedberg Universität	280
Riedberg Niederurseler Hang	380
Summe	660

Die Gebiete Grünzug Unterliederbach, Sindlingen Nord und Süd sowie Zeilsheim Süd und Silo II werden unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik als Wohnbaupotenzial geführt. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand haben diese Gebiete keinen ausreichenden räumlichen Abstand zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen („Seveso II Richtlinie“ der Europäischen Union), so dass die Entwicklung dieser Flächen zurzeit nicht möglich ist. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen können sich jedoch kurz- und mittelfristig ändern wie z. B. durch den Einsatz neuerer Techniken auf den Produktions- und Lagerstätten. Die Darstellung der Gebiete erfolgt weiterhin im Stadium der Exploration mit einer bislang nicht ermittelten möglichen Anzahl von Wohneinheiten.

Inwieweit das Wohnbaupotenzial des Silogebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 478 vom 01.08.1989 realisiert werden kann, wird derzeit vor dem Hintergrund neuer Rechtssprechung zur „Seveso II Richtlinie“ juristisch geklärt. Bis auf Weiteres wird die Fläche als Wohnbaupotenzial dargestellt.

Zusammenfassend ergibt sich aus der Fortschreibung des Wohnbauland-Entwicklungsprogramms 2011 folgende Bilanz:

	Anzahl der Wohneinheiten
WEP 2008	18.080
Bereitgestellte Flächenpotenziale	- 1.240
Weggefallene Wohnbaugebiete	- 400
Neu aufgenommene Wohnbaugebiete	2.810
Veränderung der Anzahl WE wegen Konkretisierung / Änderung der Planung	660
WEP 2011	19.910

Seit November 2008 wurden 4 Wohnungsbaupotenziale als baureife Flächen bereitgestellt und sind somit in der Darstellung des „WEP 2011“ nicht mehr enthalten. Diese Flächen wurden planungsrechtlich geprüft, verfahrenstechnisch bearbeitet und als Verfahren der Wohnbaulandbereitstellung abgeschlossen. Die planungsrechtlichen Grundlagen (Baurecht, Bodenordnung und Erschließung - soweit erforderlich) für die Erteilung einer Baugenehmigung liegen nunmehr vor. Teilweise ist in diesen Gebieten bereits eine Bebauung erfolgt.

Gemeinsam mit 3 weiteren Teilgebieten, in denen die Wohnungszahl reduziert wurde, da bereits mit der Bebauung begonnen wurde, konnten insgesamt Flächen für ca. 1.240 Wohnungen als Bauland bereitgestellt werden. Die Anzahl der Wohnbau-

potenziale wurde im „WEP 2011“ entsprechend reduziert.

Gleichwohl sind in den o. g. baureifen Gebieten weiterhin Potenziale für den Bau von ca. 1.000 Wohneinheiten vorhanden. Hinzu kommen baureife Flächen in Gebieten, die in den Vorjahren bereitgestellt werden konnten, aber noch nicht bebaut sind. Sie bieten zusätzlichen Raum für den Bau von ca. 2.320 Wohneinheiten.

Für Gebiete, in denen die Anzahl der Wohneinheiten noch nicht festgestellt werden konnte, da sie sich derzeit in Exploration befinden, werden gem. Dichtevorgaben aus dem RegFNP für den Großstadtbereich 60 WE/ha angenommen. Dies bedeutet, dass sich in diesen Gebieten ca. 1.600 WE in Exploration befinden könnten.

Insgesamt stehen somit **Flächenpotenziale für rund 24.800 Wohneinheiten** zur Verfügung. Zu unterscheiden ist hierbei, dass es sich zum Teil um baureife Flächen handelt und zum Teil um Flächen, die planerisch noch vorbereitet werden müssen und erst langfristig zur Verfügung stehen.

Ausgenommen von diesen Flächenpotenzialen sind wie bereits erwähnt die Flächen, die unter Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen (keinen ausreichenden räumlichen Abstand zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen). Innerhalb dieser Gebiete könnten bei entsprechenden Voraussetzungen und technischen Entwicklungen möglicherweise rund 3.000 Wohneinheiten bereit gestellt werden.

Künftige Flächenbereitstellung

Über die Verteilung der möglichen Wohneinheiten nach dem Jahr der zu erwartenden Baulandbereitstellung bis zum Jahr 2020 gibt nachfolgendes Diagramm (S. 5) Auskunft. Dargestellt werden die Anzahl der möglichen Wohneinheiten in Umstrukturierungsgebieten, im Entwicklungsbereich „Am Riedberg“ und alle weiteren Wohneinheiten.

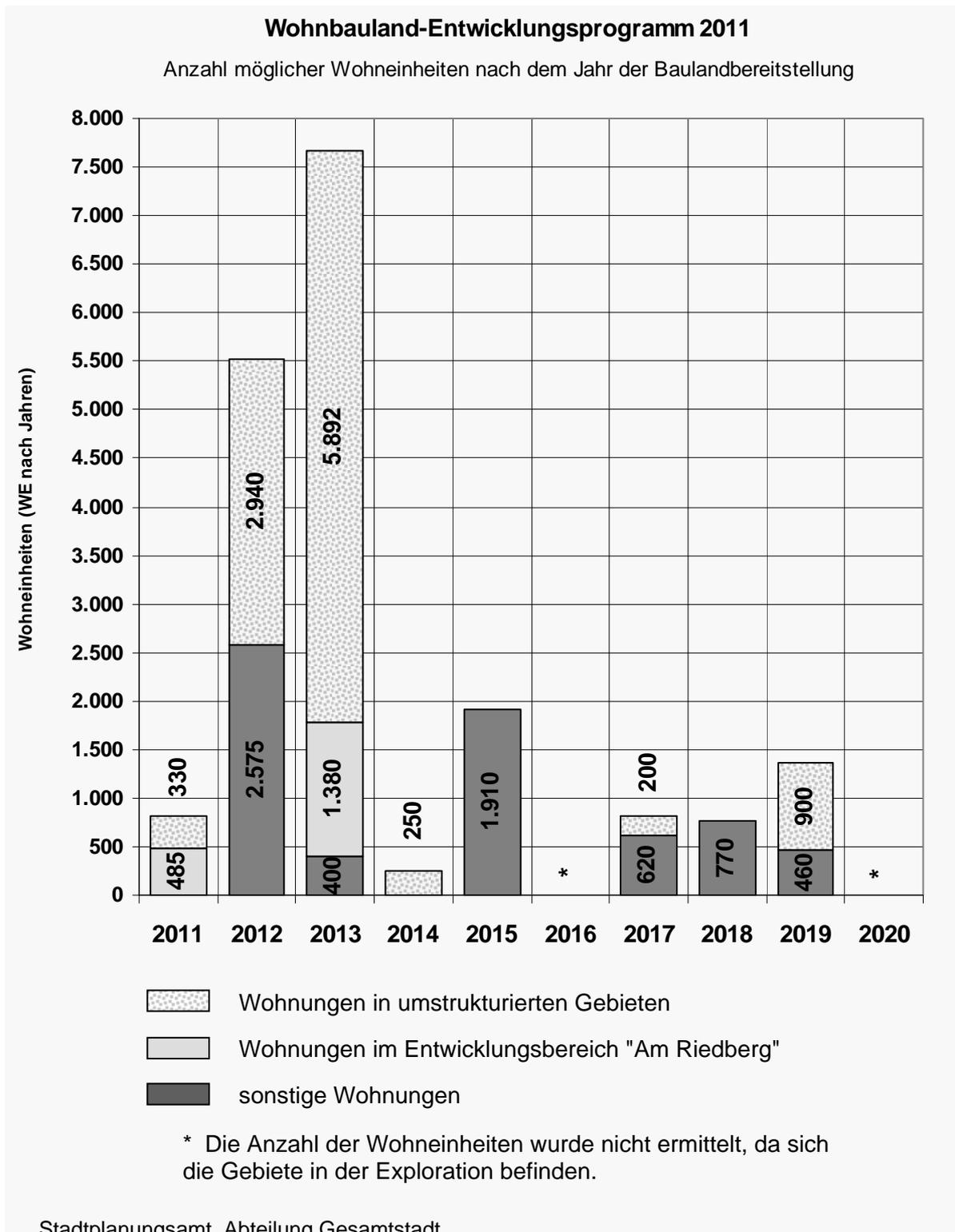
Die insgesamt im Bericht „WEP 2011“ erfassten Umstrukturierungsgebiete bieten Platz für knapp 13.000 Wohneinheiten. Dies stellt einen Anteil von rund 65 % an dem im „WEP“ erfassten Wohnungspotenzial in Neubaugebieten dar. Insbesondere die Planungen für die Bürostadt Niederrad und die Universität Bockenheim sowie in Teilen für die stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach haben wesentlich dazu beigetragen, den Anteil der möglichen Wohnungen auf Umstrukturierungsgebieten zu erhöhen. Das Projekt der stadträumlichen Verflechtung von Bornheim und Seckbach beinhaltet die Einhausung der Bundesautobahn 661. Mit dieser geplanten Maßnahme kann die trennende Schneise zwischen den Stadtteilen überwunden werden, eine Grünverbindung geschaffen sowie durch den entstandenen Lärmschutz eine erhebliche Steigerung der Wohn- und Lebensqualität bestehender Wohnquartiere erreicht werden. Diese neu geschaffenen stadträumlichen Qualitäten in Verbindung mit den vorhandenen Qualitäten wie die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und zu Infrastruktureinrichtungen rechtfertigen auch die Arrondierung der bestehenden Siedlungen und somit eine vertretbare Inanspruchnahme von Freiflächen.

Bei der zukünftigen Ausweisung zusätzlicher Stadterweiterungsgebiete wird es sich allenfalls um Arrondierungen in nicht nennenswertem Umfang handeln. Neu aufgenommene Gebiete sind - wie bereits im Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2008 - fast ausschließlich Umstrukturierungsgebiete.

Dies entspricht dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung im Bereich „Wohnen“ wird in Zukunft auf dem

Stadtumbau und der weiteren funktionalen und gestalterischen Qualifizierung des bebauten Innenbereichs der Stadt liegen.

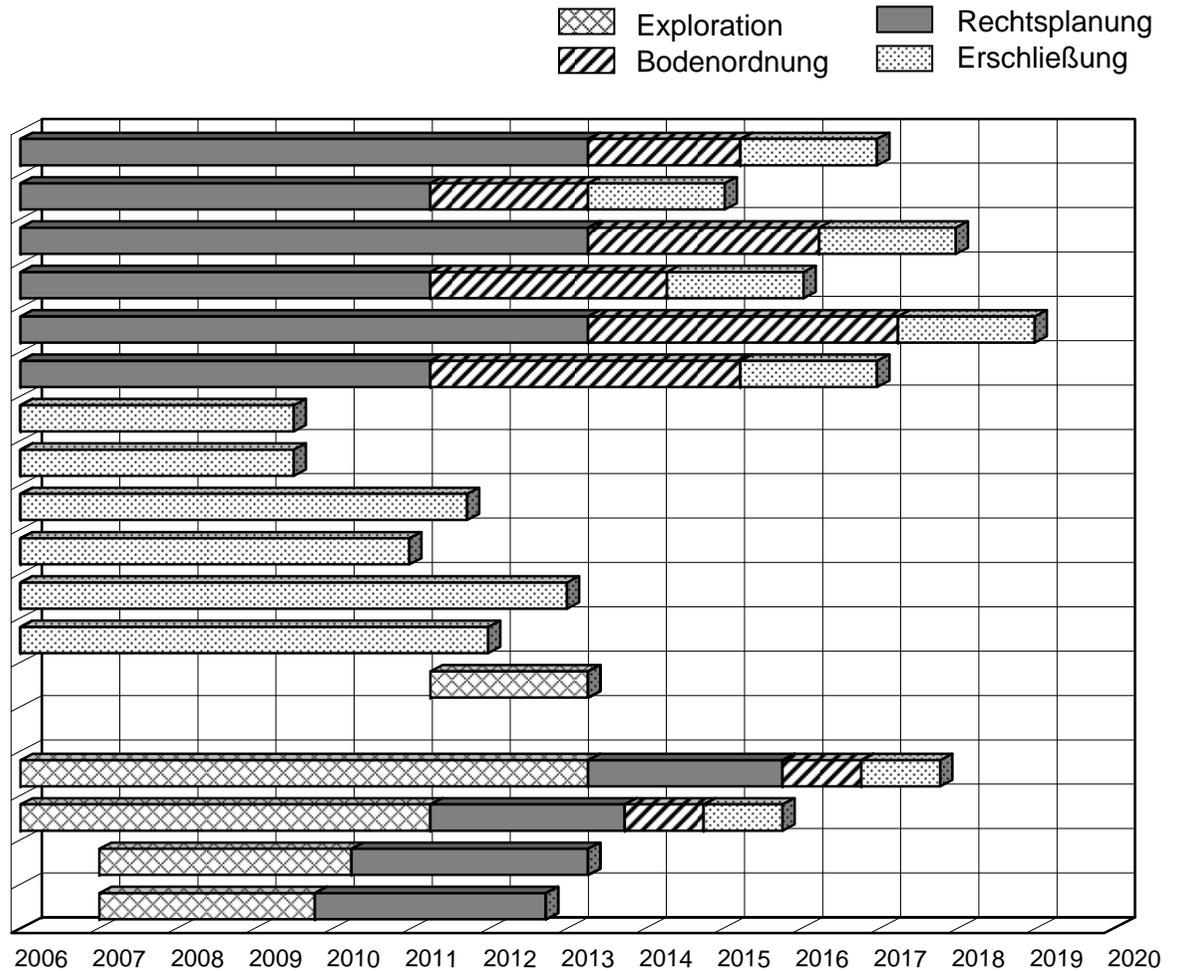
Für den Zeithorizont der nächsten Dekade gibt das „WEP 2011“ mit den folgenden Diagrammen (S. 6 ff) einen Überblick über den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung der derzeit beschlossenen Flächenpotenziale. Das Diagramm macht deutlich, dass es in einer Stadt mit wachsender Einwohnerzahl eine Aufgabe von besonderer Bedeutung ist, neue Wohnungsbaupotenziale zu identifizieren und zu entwickeln.



WOHNBAULAND-ENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011

Vergleich WEP 2011 mit WEP 2008 (untere Zeile)

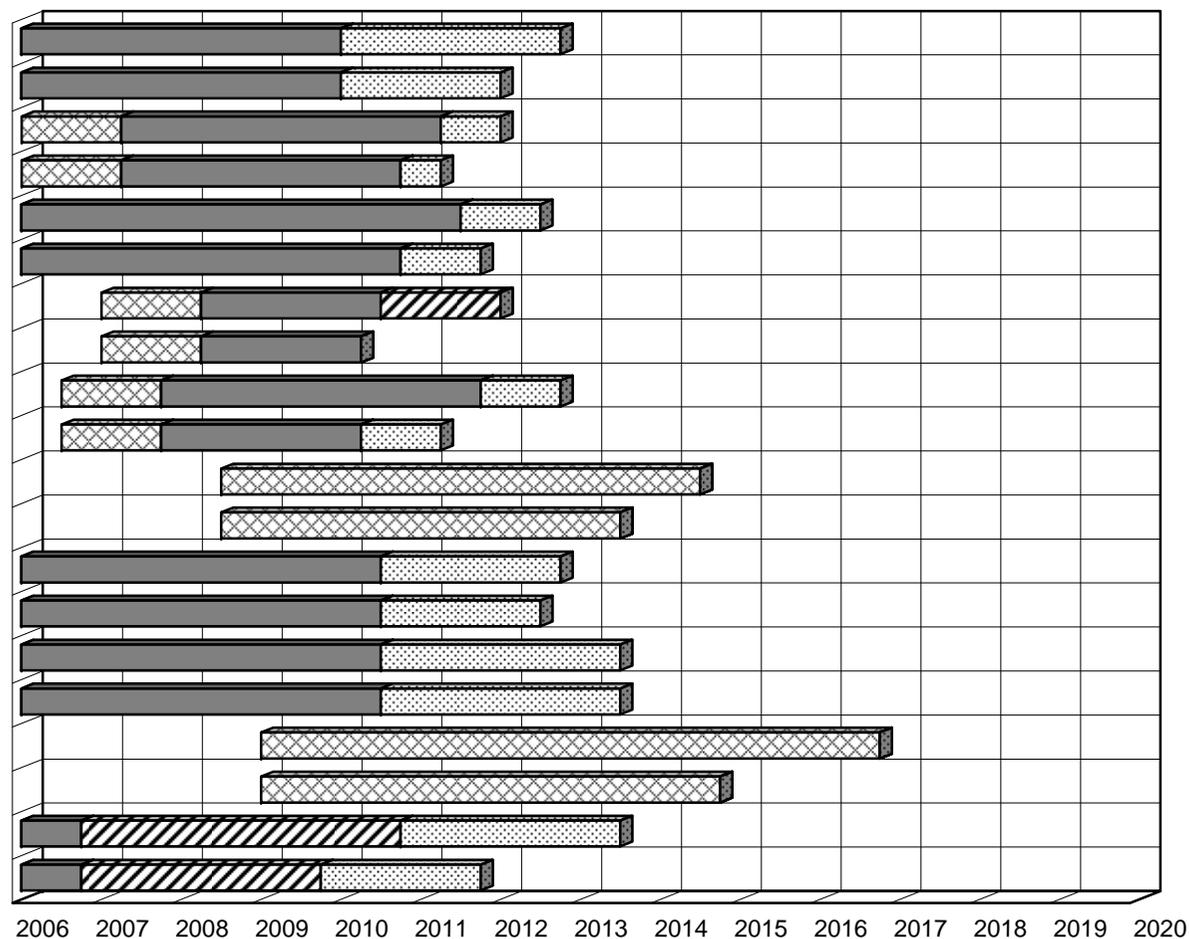
Nr.	Name	B-Plan	WE
1.1	Am Eschbachtal-Harheimer Weg	516	450
	Bonames Ost	516	450
1.2	Am Eschbachtal-Harheimer Weg	516	450
	Bonames Ost	516	450
1.3	Am Eschbachtal-Harheimer Weg	516	460
	Bonames Ost	516	460
2.1	Am Riedberg	803	260
		803	880
2.2	Am Riedberg	803	490
		803	650
2.3	Am Riedberg	803	1.380
		803	1.380
3	Am Stockborn		50
4	Berkersheim Ost		120
			120
5	Bürostadt Niederrad/ Lyoner Viertel		3.000
			3.000



WOHNBAULAND-ENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011

Vergleich WEP 2011 mit WEP 2008 (untere Zeile)

Nr.	Name	B-Plan	WE
6	Edwards Sportfeld	853	80
		853	100
7	Ehem. Feuerwache Hanauer Ldstr.	869	100
		869	110
8	ehem. Güterbahnhof Sachsenh.	835	180
		835	180
9	Ehemaliges Degussagelände	867	210
		867	200
10	ehem. Postgelände Gießener Str.	692	300
		692	300
11	Eschersheim Nord		*
			*
12.1	Europaviertel West, Teilbereich 2	850	750
		850	700
12.2	Europaviertel West, Teilbereich 2	850	590
		850	640
13	Grünzug Unterliederbach		*
			*
14	Harheim Süd	687	300
		687	300

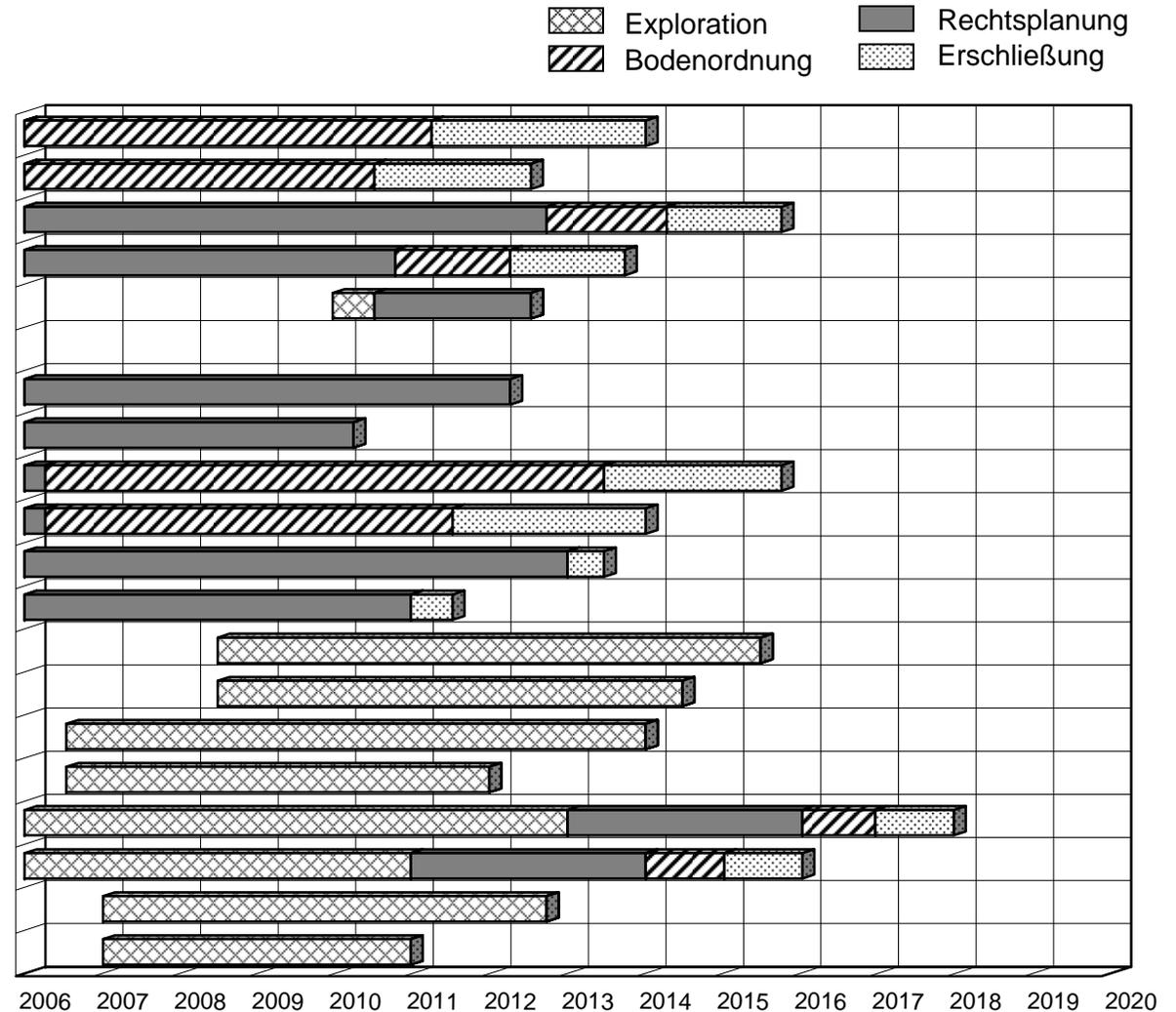


* Anzahl WE noch nicht ermittelt

WOHNBAULAND-ENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011

Vergleich WEP 2011 mit WEP 2008 (untere Zeile)

Nr.	Name	B-Plan	WE
15	Heddernheim (Kleintierzucht)	537	50
		537	50
16	Hildenfeld	813	480
		813	480
17	Klinikum Höchst	879	260
18	Lahnstraße	718	200
		718	200
19	Leuchte	377	430
		377	430
20	Markomannenweg	838	150
		838	170
21	Nieder-Erlenbach Nord		*
			*
22	Nieder-Eschbach Nord		*
			*
23	Nieder-Eschbach Süd		320
			320
24	Nördl. Rand Gleisvorfeld Hauptbhf	Rahmenpl.	800
		Rahmenpl.	800

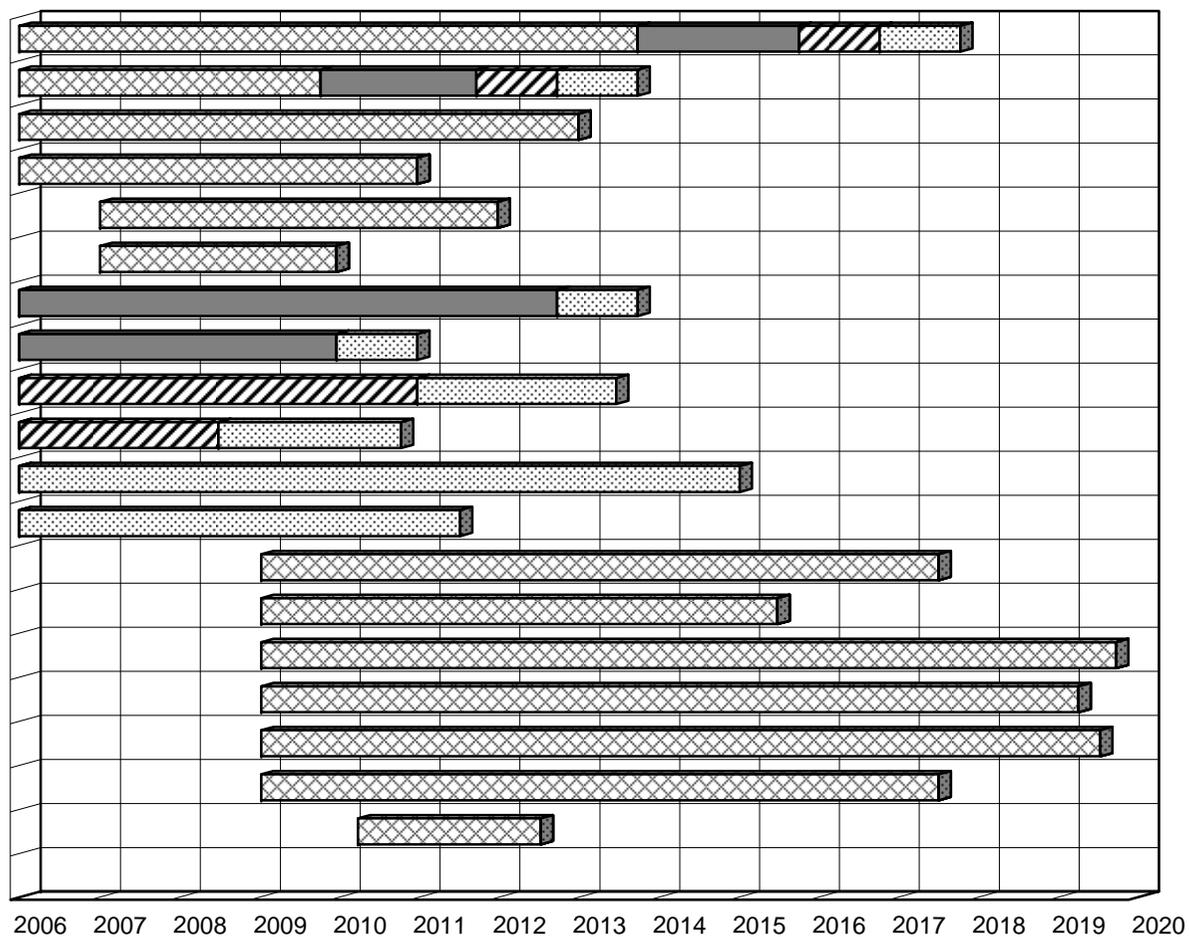


* Anzahl WE noch nicht ermittelt

WOHNBAULAND-ENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011

Vergleich WEP 2011 mit WEP 2008 (untere Zeile)

Nr.	Name	B-Plan	WE
25	Nördl. Dieburger Str.	698	200
26	Nordweststadt		*
			*
27	Rahmenplan Sommerhoffpark	Rahmenpl.	250
		Rahmenpl.	250
28	Rund um den Henninger-Turm	847	850
		847	850
29	Sachsenh.Berg, Ob.Schafhofweg	424	50
		424	50
30	Silo I	478	900
		478	
31	Silo II	478	*
		478	*
32	Sindlingen Nord	Rahmenpla	*
		Rahmenpla	*
32	Sindlingen Süd		*
			*
34	stadträuml. Verflechtung Bornheim - Seckbach		2.500



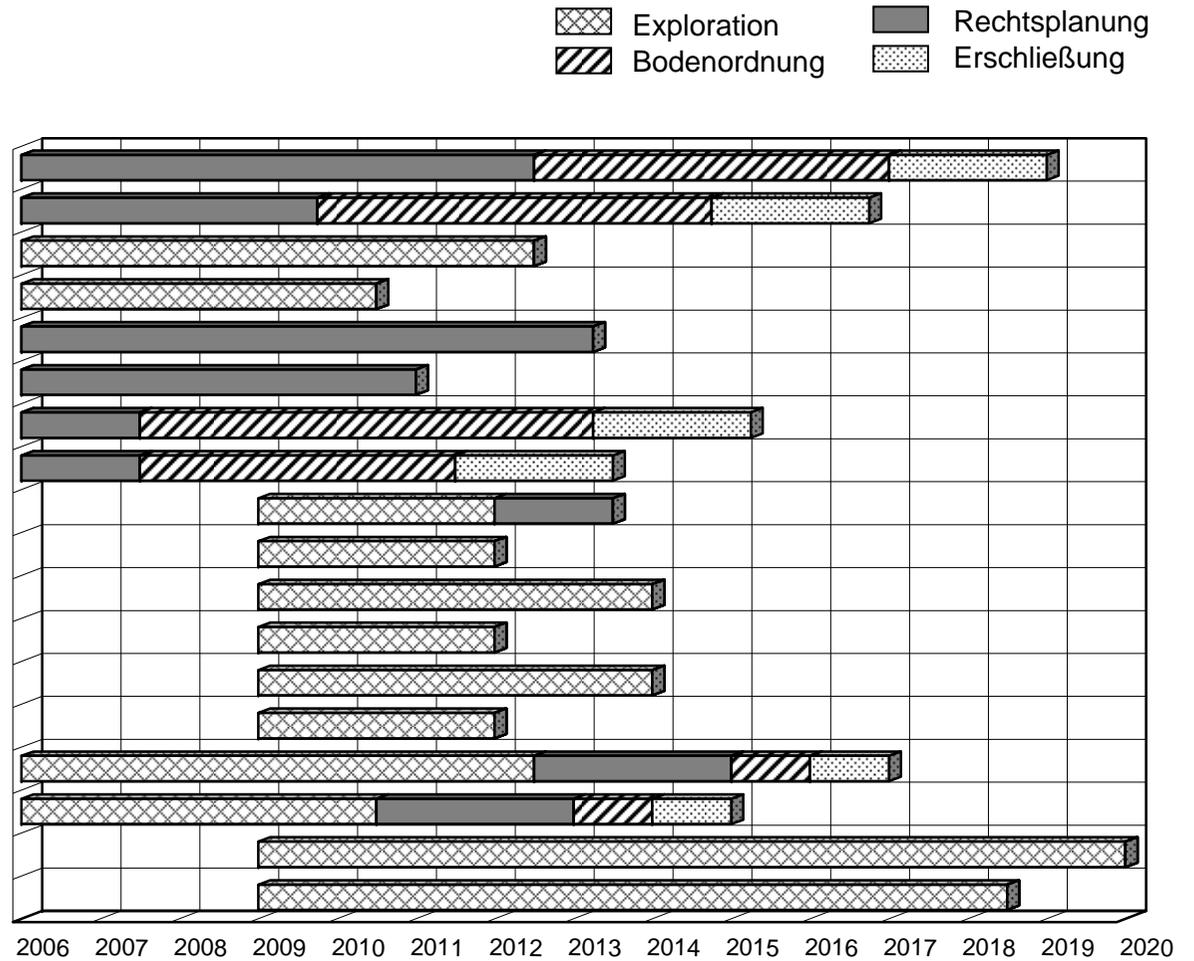
* Anzahl WE noch nicht ermittelt

WOHNBAULAND-ENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011

Vergleich WEP 2011 mit WEP 2008 (untere Zeile)

Nr.	Name	B-Plan	WE
35	Südl. Rödelheimer Landstraße	834	900
		834	900
36	Technisches Rathaus		100
			100
37	Universitätsgelände Bockenheim	569	1.200
		569	1.200
38	Westrand Nieder-Erlenbach	839	100
		839	100
39	Wohnhochhaus Katzenpforte	Rahmenpl.	100
		Rahmenpl.	100
40	Wohnhochhaus Kettenhofweg	Rahmenpl.	100
		Rahmenpl.	100
41	Wohnhochhaus Stiftstraße	Rahmenpl.	100
		Rahmenpl.	100
42	Woogstraße/Schäfersgärten		50
			50
43	Zeilsheim Süd		*
			*

* Anzahl WE noch nicht ermittelt



WOHNBAULANDBEREITSTELLUNG BIS ZUM JAHR 2020

WOHNUNGSBAUGEBIETE MIT RECHNERISCH MÖGLICHER WOHNUNGSZAHL

1 Am Eschbachtal - Harheimer Weg (Bonames Ost)	1.360	22 Nieder-Eschbach Nord	**
2 Am Riedberg *	2.120	23 Nieder-Eschbach Süd	320
3 Am Stockborn	50	24 Nördlicher Rand Gleisvorfeld Hauptbahnhof	800
4 Berkersheim Ost	120	25 Nördlich Dieburger Straße	200
5 Bürostadt Niederrad/Lyoner Viertel	3.000	26 Nordweststadt	**
6 Edwards Sportfeld *	80	27 Rahmenplan Sommerhoffpark	250
7 Ehemalige Feuerwache (Hanauer Landstraße)	100	28 Rund um den Henninger Turm	850
8 Ehemaliger Güterbahnhof Sachsenhausen	180	29 Sachsenhäuser Berg/ Oberer Schafhofweg *	50
9 Ehemaliges Degussagelände	210	30 Silogebiet I	900
10 Ehemaliges Postgelände Gießener Str./ Friedberger Ldstr.	300	31 Silogebiet II	**
11 Eschersheim Nord	**	32 Sindlingen Nord	**
12 Europaviertel West - Teilbereich 2	1.340	33 Sindlingen Süd	**
13 Grünzug Unterliederbach	**	34 Stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach	2.500
14 Harheim Süd	300	35 Südl. Rödelheimer Landstraße	900
15 Heddernheim (Kleintierzucht) *	50	36 Technisches Rathaus	100
16 Hildenfeld *	480	37 Unigelände Bockenheim	1.200
17 Klinikum Hoechst (Nördlich Hospitalstraße)	260	38 Westrand Nieder-Erlenbach	100
18 Lahnstraße	200	39 Wohnhochhaus Katzenpforte	100
19 Leuchte	430	40 Wohnhochhaus Kettenhofweg	100
20 Markomannenweg *	170	41 Wohnhochhaus Stiftstraße	100
21 Nieder-Erlenbach Nord	**	42 Woogstraße/Schäfersgärten	50
		43 Zeilsheim Süd	**

* im Rahmen der Baugebietsentwicklung verbliebene Teilbauflächen

** Die mögliche Anzahl der Wohnungen wurde noch nicht ermittelt, da sich die Gebiete im Stadium der Exploration befinden

