

Erhebungsstand: Juli/August 2014

GLIEDERUNG

Gesamtkonzept Leitplan Wohnen	3
Wohnungsversorgung	3
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2011 - Rückblick	4
Weitere Wohnungsbaupotenziale	5
Entwicklungshemmnisse	5
Langfristige Flächenaufbereitung	6
Fortschreibung Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 (WEP 2015)	6
Fortschreibungsbilanz Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main	8
Bereitgestellte Flächenpotenziale	9
Neu aufgenommene Wohnbaugebiete	10
Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten	10
Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik	11
Fortschreibungsbilanz	11
Künftige Baulandbereitstellung	12
Zeitliche Verfügbarkeit von Wohnbauland	15

Gesamtkonzept Leitplan Wohnen

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von Engpässen gekennzeichnet. Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum bestehen in fast allen Marktsegmenten. Neben der Sicherung des Wohnungsbestandes verfolgt die Stadt Frankfurt am Main daher das Ziel, Wohnungsneubau zu ermöglichen und hierfür ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen. Dabei werden Ansprüche für unterschiedliche Wohn- und Bauformen berücksichtigt.

Die Stadt Frankfurt am Main hat daher im Jahr 2003 beschlossen, ein Gesamtkonzept Leitplan Wohnen zu entwickeln, das die folgenden Teilbereiche umfasst:

- · Leitlinien Wohnen,
- Wohnungsmarktbeobachtung,
- · Wohnraumversorgungskonzept,
- Wohnbauland-Entwicklungsprogramm

Während die Leitlinien Wohnen Ziele und Lösungsansätze für die Wohnungspolitik in Frankfurt am Main darstellen, werden durch die Wohnungsmarktbeobachtung die Situation am Wohnungsmarkt analysiert und der Wohnungsbedarf ermittelt.

Dieser ermittelte Bedarf bildet die Grundlage für das Wohnraumversorgungskonzept (geförderte Wohnungen) und dient ebenso als Basis für die notwendige Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsneubau (Wohnbauland-Entwicklungsprogramm).

Die Stadt Frankfurt am Main verfolgt mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) das Ziel, die Vorbereitung und Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau zu koordinieren. Im WEP werden (geplante) Baugebiete ab einer Flächenleistung von 50 Wohneinheiten (WE) geführt, welche einer planungsrechtlichen Beordnung bedürfen.

Wohnungsversorgung

Frankfurt am Main wird nach derzeitigen Prognosen einen Bevölkerungszuwachs und somit einen zunehmenden Wohnungsbedarf zu verzeichnen haben. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen im Jahr 2010 sieht ein Bevölkerungswachstum bis 2020 auf 725.00 Einwohner vor.

Infolge des anhaltend starken Bevölkerungswachstums waren Ende 2013 (Melderegister Frankfurt am Main, Stand 31.12.2013) bereits 725.993 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Frankfurt am Main gemeldet. Damit war die prognostizierte Bevölkerungszahl der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Jahr 2020 bereits überschritten. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsdynamik und auf Basis der jetzt vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2011 ist vorgesehen, neue Vorausberechnungen zur Einwohnerzahl zu erstellen.

Seit der Jahrtausendwende hat der Wohnungsbestand um ca. 28.500 Wohnungen zugenommen (Stand 31.12.2013). Der jährliche Reinzugang an Wohnungen betrug im Durchschnitt etwa 2.190 WE. Mithilfe dieser Zunahme des Wohnungsbestandes konnte die Frankfurter Bevölkerung, die im gleichen Zeitraum um ca. 72.000 Einwohner gewachsen ist, mit Wohnraum versorgt werden. Gleichzeitig gab es auch eine Verminderung der Leerstandsquote von 1,8 % im Jahr 2009 auf 0,7 % im Jahr 2013.

Die Folge des Bevölkerungswachstums war ein Rückgang der Wohnungsversorgungsquote (Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten). Aufgrund der starken Zunahme der Haushalte sank diese kontinuierlich von 96,5% in Jahr 2011 auf 93,7% im Jahr 2013. Erst bei einer Wohnraumversorgungsquote von 103 % kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ist bei der verfügbaren Wohnfläche pro Person

ein Rückgang auf 36,0 qm und ein Anstieg der Wohnungsbelegung auf 1,97 Einwohner je Wohnung zu verzeichnen.

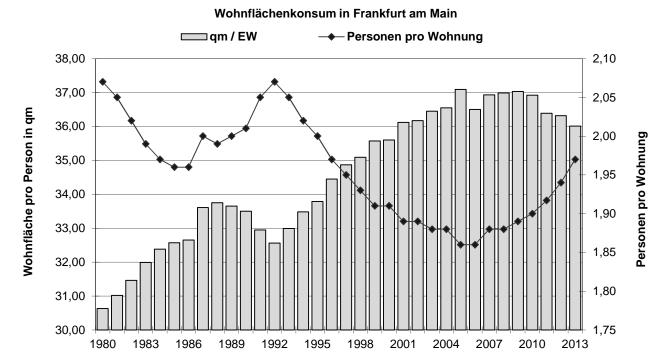


Abbildung 1: Wohnflächenkonsum in Frankfurt am Main (eigene Darstellung, Stadtplanungsamt Abteilung Gesamtstadt; Basis Einwohner/-innen mit Haupt- und Nebenwohnung)

Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2011 - Rückblick

Das beschlossene WEP 2011 (B 36 vom 27.01.2012; § 1723 STVV vom 31.05.2012) mit dem Erhebungsstand Mai/Juni 2011 umfasst 48 Wohnbauflächenpotenziale in 43 Teilbaugebieten. Insgesamt konnten somit Potenziale für ca. 19.910 Wohneinheiten dargestellt werden.

Zusätzlich waren Restpotenziale aus vorherigen WEP (die noch nicht gänzlich bebaut wurden) für weitere geschätzte 3.320 Wohneinheiten vorhanden. Darüber hinaus wurden für Gebiete, in denen die Anzahl der Wohneinheiten noch nicht festgestellt werden konnte, da sie sich in einem sehr frühen Stadium der Exploration befanden, Dichtevorgaben aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) angenommen. In diesen Gebieten könnten 1.600 WE errichtet werden.

Eine überschlägige Zusammenstellung der möglichen Wohnbaupotenziale einschließlich der Wohneinheiten aus vorherigen WEP zeigt, dass mit den vorgenannten Planungen ein mögliches Gesamtpotenzial von insgesamt 24.830 Wohneinheiten darstellbar war.

Das WEP 2011 beinhaltet Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen. Diese Potenziale liegen innerhalb sogenannter Achtungsabstände zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen ("Seveso II Richtlinie" der Europäischen Union), so dass die Entwicklung dieser Flächen erschwert 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. Diese Gebiete beinhalten ein weiteres Potenzial von ca. 3.000 Wohneinheiten.

Zusammenstellung Wohnbaupotenziale	Wohneinheiten		
WEP 2011	19.910		
Restpotenziale vorherige WEP	3.320		
Gebiete in sehr früher Explorationsphase (mit Dichteangaben gem. RegFNP)	1.600		
Wohnungsbaupotenziale 2011 insgesamt	24.830		
mögliche WE Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik	3.000		

Weitere Wohnungsbaupotenziale

Außerhalb der vorgenannten Möglichkeiten (WEP Potenziale) können darüber hinaus in Gebieten mit entsprechend bestehendem Planungsrecht (ohne die Notwendigkeit der aktiven Beordnung durch die Stadtplanung), weitere Wohnungspotenziale verwirklicht werden, ohne dazu zusätzlich planerisch tätig werden zu müssen. Zu diesen Gebieten zählen bspw. Gebiete in einem älteren Bebauungsplangebiet oder Gebiete, die als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Insbesondere diese "Flächen im Bestand" bieten ein erhebliches, jedoch schwer abschätzbares Potenzial an Wohneinheiten. Insbesondere auch daher, da sie in einem zeitlich relativ kurzen Rahmen umsetzbar sind. Daher können diese Potenziale "im Bestand" nicht in das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm mit etwa 2-jährigem Fortschreibungsturnus übernommen werden.

Durch die regelmäßige Aktualisierung des Baulückenatlasses (Wohnungsbaupotenzialen unter 50 Wohneinheiten) sowie durch eigene Untersuchungen des Baugeschehens der letzten 20 Jahre konnte dieses Potenzial jedoch abgeschätzt werden. Vorsichtige Einschätzungen sehen darin einen zukünftigen Anteil von etwa 25 % der gesamten Wohnungsbautätigkeit.

Der neu eingerichtete kommunale Liegenschaftsfonds und die als Stadtentwicklungsgesellschaft beauftragte Konversionsentwicklungs-Gesellschaft (KEG) werden in diesem Bereich für weitere Impulse sorgen.

Entwicklungshemmnisse

Die rein rechnerisch ermittelten Wohnbaupotenziale des WEP können aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse nicht alle vollständig und zeitnah aktiviert werden. Zu den Hemmnissen gehören beispielsweise

- umwelt-/naturschutzrechtliche Restriktionen, einschließlich Seveso II Richtlinie der Europäischen Union (bspw. Biotope, Altlasten, Bodendenkmale, Hochwasserschutz)
- Bau-/Planungsrechtsrestriktionen (bspw. Schallschutz, Verkehrsbelastungen, Abstandsflächen)
- Eigentumsverhältnisse (Liegenschaften mit verschiedenen Eigentümer-/Erbengemeinschaften, Bodenordnung usw.)
- geänderte Bewertungen der Planungen, Veränderungen der Akzeptanz oder der städtebaulichen Ziele, die zu Planänderungen und damit zeitlichen Verzögerungen oder sogar zum Abbruch von Planungen führen können

Langfristige Flächenaufbereitung

Hinsichtlich des bestehenden aktuellen Wohnungsbedarfs sowie aufgrund der genannten Entwicklungshemmnisse und der langen Entwicklungszeit zur Flächenaufbereitung bedarf es der Entwicklung weiterer Potenziale, die über das WEP 2011 hinausgehen. Bereits mit dem Beschluss § 3061 *Den Frankfurter Wohnungsmarkt dauerhaft stärken* vom 25.04.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung u. a. beschlossen, "das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm zu einem umfassenden Plan für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen fortzuführen".

Mit dem Magistratsvortrag Wohnbaulandentwicklung (M 9 vom 17.01.2014) wird die Entwicklung von weiteren Wohnungsbaupotenzialen vorbereitet. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer stetigen Flächenbereitstellung für die Wohnungsbautätigkeit in Frankfurt am Main wichtig. Die in diesem Vortrag enthaltenen Flächen sind entweder bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorbereitet worden oder auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und / oder ihrer vorhandenen Nutzung für die Bereitstellung als Wohnbaufläche geeignet und somit im Rahmen eines Planverfahrens entwickelbar. Die Potenziale werden ins WEP 2015 aufgenommen, soweit diese nicht bereits in vorherigen WEP enthalten sind.

Fortschreibung Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 (WEP 2015)

In der Wohnbaulandentwicklung wird eine stetige Bereitstellung von Potenzialflächen angestrebt, so dass kein Engpass bzw. Stillstand in der Flächenaufbereitung entsteht und den unterschiedlichen Bedarfen hinsichtlich der Wohn-, Bau- und Eigentumsformen als auch der Verteilung im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

Das planungsrechtliche Instrumentarium der Baulandbereitstellung umfasst die Rechtsplanung, wie etwa Bebauungspläne, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, die Bodenordnung mit Baulandumlegungen und die Erschließung. Die technische Erschließung der Baugebiete erfolgt auf der Grundlage einer Grundstücksneuordnung im Umlegungsverfahren durch die Stadt oder in privater Initiative auf der Basis von Erschließungsverträgen.

Mit dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP) wird das Ziel verfolgt, den Bearbeitungsstand der planerischen Vorbereitung von Wohnbauflächen darzustellen und zu steuern. Dabei handelt es sich einerseits um durch die Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossene Gebiete und zum anderen um Wohnbaumöglichkeiten, die erstmals zur Kenntnis gebracht werden, wie beispielsweise durch den Magistratsvortrag M 9 vom 17.01.2014.

Das WEP beinhaltet Wohnbaupotenziale, die mehr als 50 Wohneinheiten aufweisen und bei denen zur Realisierung des Potenzials Planungsrecht geschaffen werden muss, wie beispielsweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die reine Zulässigkeit eines Wohnbauvorhabens innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans oder innerhalb eines Gebietes, das nach § 34 BauGB beurteilt wird, führt nicht zur Aufnahme des Potenzials in das WEP – selbst wenn die mögliche Wohnungszahl mehr als 50 Wohneinheiten beträgt.

Die im WEP 2015 aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Bevor die Potenziale als Bauflächen zur Verfügung stehen, durchlaufen sie im Regelfall folgende Phasen: Exploration, Rechtsplanung, Bodenordnung und Erschließung. Daher wird für alle Flächen der zeitliche Ablauf der Baulandbereitstellung, d. h. der Zeitpunkt der Baugenehmigungsfähigkeit einzelner Wohnungsbau-

vorhaben, prognostiziert. Aufgrund der vielschichtigen Prozesse ist diese Prognose mit entsprechenden Unsicherheiten verbunden. Die erwartete Wohnbautätigkeit auf den bereitgestellten Grundstücken hängt von individuellen Entscheidungen der in der Regel privaten Grundstückseigentümer ab und kann somit nicht exakt prognostiziert werden.

Für Gebiete, die sich in einem sehr frühen Stadium der Explorationsphase befinden, können oftmals keine konkreten zeitlichen Phasen prognostiziert werden. Um das Jahr der Baulandbereitstellung abschätzen zu können, werden deshalb ab dem WEP 2015 für die zeitliche Fortschreibung Pauschalwerte verwendet: 3 Jahre für die Rechtsplanung und jeweils 2 Jahre für die Bodenordnung und die Erschließung. Eine Ausnahme bildet das Potenzial stadträumliche Verflechtung Bornheim – Seckbach. Bei diesem Potenzial handelt es sich um eine Fläche, für die derzeit vorbereitende Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden. Da somit die Machbarkeit derzeit geprüft wird, erfolgt lediglich eine Darstellung im Planungsstadium.

Im WEP wird zudem die Anzahl der Wohneinheiten angegeben, die aufgrund der näherungsweisen Berechnung variieren können bzw. eine gewisse Bandbreite haben. Die Zahlen können sich im Zuge der Konkretisierungen der einzelnen Planungen teilweise nennenswert verändern. Für Gebiete, in denen die Anzahl der Wohneinheiten aufgrund des sehr frühen Stadiums der Exploration, noch nicht festgestellt werden konnte, werden Dichtewerte in Anlehnung an den Regionalen Flächennutzungsplan angenommen (Reg-FNP 2010, Allgemeiner Teil, S. 33).

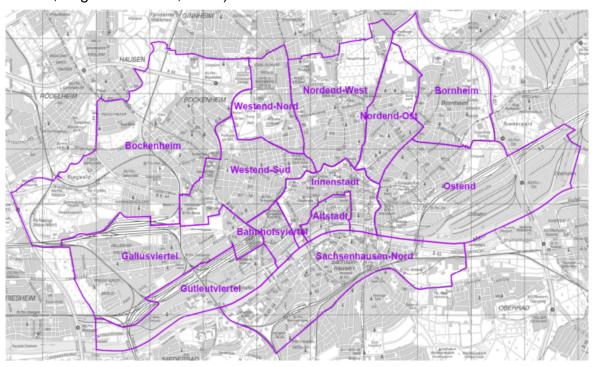


Abbildung 2: Abgrenzung Großstadtbereich in Bezug auf Dichtewerte des RegFNP

Die Dichtewerte für Bruttowohnbauland pro ha sind: Für den Innenstadtbereich 60 WE/ha (Großstadtbereich) bzw. 45 WE/ha in den äußeren Stadtteilen. Als Innenstadt wird der nachfolgende Bereich definiert: Westend-Nord, Nordend-West, Nordend-Ost, Bornheim, Bockenheim, Westend-Süd, Innenstadt, Ostend, Gallus, Gutleutviertel, Bahnhofsviertel, Altstadt und Sachsenhausen-Nord. Für Gebiete außerhalb dieses Innenstadtbereiches werden 45 WE/ha angenommen.

Das WEP berücksichtig lediglich Wohnbauflächen bis zur Baureife. Sobald diese Baureife erreicht ist, werden diese Flächen mit den vorhandenen Wohnbaupotenzialen nicht mehr dargestellt. Diese Flächen, die aus vorherigen WEP herausgenommen wurden, aber noch

nicht vollständig bebaut sind, werden in den gesamten Restpotenzialen aufsummiert. Eine Abschätzung der Anzahl der Wohneinheiten hierzu findet sich auf den Seiten 14/15.

Zu den bereitgestellten Potenzialen zählen Gebiete, die

- die Rechtsplanung, Bodenordnung und Erschließung durchlaufen haben,
- die Rechtsplanung abgeschlossen haben und keine Bodenordnung und/oder öffentlicher Erschließung (Erschließung über Investor/Projektentwickler) benötigen
- oder die Planreife gemäß § 33 BauGB erlangt haben.

Die aus dem WEP 2011 entfallenden Potenziale (baureife Flächen) werden in der Karte zeitliche Verfügbarkeit von Wohnbauland dargestellt.

Fortschreibungsbilanz Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main

Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 (WEP 2015) mit dem Erhebungsstand Juli/August 2015 umfasst 44 Wohnbauflächenpotenziale, die Raum für 22.780 Wohneinheiten bieten.

40.000 35.000 Wohnbaupotenzial in WE 30.000 25.000 38.655 36.601 34.800 20.000 .349 31.067 30.080 26.814 24.630 15.000 22.780 21.900 9.910 18.080 10.000 5.000 0 100,3 ,09¹ 1000

Entwicklung der Wohnbaupotenziale in Frankfurt am Main

Abbildung 3: Entwicklung der Wohnbaupotenziale in Frankfurt am Main, eigene Darstellung

Die Gesamtzahl der möglichen Wohnungen auf den erfassten Flächenpotenzialen ist zum Vergleich des Wohnbauland-Entwicklungsprogramms 2011 um ca. 2.870 WE gestiegen. Diese Steigerung ist zum einen darauf zurückzuführen, dass neue Gebiete, wie beispielsweise Adickesallee, Breite Gasse, Kleyerstraße / Ackermannstraße, Südöstlich Kollwitzstraße aufgenommen wurden, zum anderen, dass bestehende Gebiete eine höhere Anzahl an Wohneinheiten durch Verdichtung der geplanten Bebauung erwarten lassen (Bspw. Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg, nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung usw.). Eine weitere Erhöhung des Wohnungspotenzials ergibt sich dadurch, dass auch für die Gebiete, die sich in einem sehr frühen Stadium der Exploration befinden (und bisher keine Anzahl an Wohneinheiten aufweisen), eine mögliche Anzahl an Wohneinheiten geschätzt wurde.

Die früheren Teilbaugebiete für Riedberg und Am Eschbachtal-Harheimer Weg (Bonames Ost) werden nunmehr als jeweils ein Baugebiet dargestellt. Das Potenzial Bürostadt Nie-

derrad ist in zwei Gebiete (Bürostadt Niederrad / Hahnstraße und Bürostadt Niederrad / Lyoner Viertel) aufgeteilt worden.

Bereitgestellte Flächenpotenziale

Insgesamt haben 17 Flächen mit 6.330 WE als Wohnbaupotenzial Baureife erlangt oder sind teilweise schon bebaut. 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 (Baureife). Zu diesen Flächen mit 2.310 WE zählen die Gebiet Ehemalige Feuerwache Hanauer Landstraße, Ehemaliges Degussagelände, Rund um den Henninger Turm, Technisches Rathaus, Rahmenplan nördlicher Rand Gleisvorfeld Hbf und Rahmenplan Sommerhoffpark.

Teilweise ist in diesen Gebieten bereits eine Bebauung erfolgt bzw. wird demnächst vollständig abgeschlossen sein (2.620 WE). Darunter fallen die Wohnungsbaupotenziale Edwards Sportfeld, ehemaliger Güterbahnhof Sachsenhausen, ehemaliges Postgelände/Gießener Straße, Europaviertel West (Teilbereich 2), Harheim Süd, Lahnstraße, Markomannenweg und Sachsenhäuser Berg.

Diese bereitgestellten Flächenpotenziale werden nicht mehr im WEP 2015 dargestellt. Ausnahmen bilden die Gebiete, die in Teilbauflächen Baureife erlangt haben (1.400 WE). Dazu zählen die Potenziale Am Riedberg, Silogebiet I und Universitätsgelände Bockenheim. Diese vorgenannten 3 Potenziale werden weiterhin im WEP 2015 geführt und mit den Wohneinheiten Teilbauflächen dargestellt.

Bereitgestellte Flächenpotenziale	Geschätzte Anzahl Wohneinheiten
Baureife und im Bau befindliche Teilbauflächen (1.400 WE)	
Am Riedberg	- 900
Silogebiet I	- 300
Universitätsgelände Bockenheim	- 200
Baureife (2.310 WE)	
Ehemalige Feuerwache Hanauer Landstraße	- 100
Ehemaliges Degussagelände	- 210
Rund um den Henninger Turm	- 850
Technisches Rathaus	- 100
Rahmenplan nördlicher Rand Gleisvorfeld Hbf	- 800
Rahmenplan Sommerhoffpark	- 250
Baureife und bebaut/ im Bau (2.620 WE)	
Edwards Sportfeld	- 80
Ehemaliger Güterbahnhof Sachsenhausen	- 180
Ehemaliges Postgelände/Gießener Straße	- 300
Europaviertel West (Teilbereich 2)	- 1.340
Harheim Süd	- 300
Lahnstraße	- 200
Markomannenweg	- 170
Sachsenhäuser Berg / Oberer Schafhofweg	- 50
Summe bereitgestellte Flächenpotenziale insgesamt	- 6.330

Neu aufgenommene Wohnbaugebiete

Neu ins WEP 2015 sind insgesamt 14 Gebiete mit Wohnungsbaupotenzialen von 5.460 WE aufgenommen worden.

Dabei handelt es sich vorwiegend um Potenziale der Innenentwicklung/ Umnutzung/ Nachverdichtung sowie der Stärkung der Wohnfunktion in Bestandsquartieren, wie bspw. die Potenziale Breite Gasse, Fischerfeldstraße / Lange Straße, Hanauer Landstraße / westlich Osthafenplatz und Launhardtstraße.

Neu aufgenommene Wohnbaugebiete	Geschätzte Anzahl Wohneinheiten		
Adickesallee	550		
An der Sandelmühle	180		
Ben-Gurion-Ring	300		
Breite Gasse	100		
Fischerfeldstraße / Lange Straße	230		
Güterplatz / Heinrichstraße	800		
Hanauer Landstraße /			
Westlich Osthafenplatz und Launhardtstraße	750		
Honsell-Dreieck	550		
Kleyerstraße / Ackermannstraße	1.200		
Nieder Tor	130		
Nördlich Kollwitzstraße	300		
Nördlich Straßburger Straße	50		
Südöstlich Urnbergweg	120		
Westlich Friedberger Warte	200		
Summe neu aufgenommen Wohnbaugebiete	5.460		

Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten

Weitere Änderungen der Wohnungsanzahl im Vergleich zum WEP 2011 ergaben sich durch Konkretisierung bzw. Änderung der Planungen in den nachfolgenden Gebieten.

Veränderung der Anzahl WE wegen Konkretisierung / Änderung der Planung	Geschätzte Anzahl Wohneinheiten
Am Riedberg	+ 160
Am Stockborn	+ 50
Berkersheim Ost	+ 80
Nieder-Eschbach Nord	+ 300
Nordöstlich Anne-Frank-Siedlung (Eschersheim Nord)	+ 680
Stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach	+ 1.000
Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)	+ 300
Südlich Rödelheimer Landstraße	+ 600
Westlich der Nordweststadt (Nordweststadt)	+ 300
Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hildenfeld	+ 220
Wohnhochhaus Katzenpforte	- 30
Wohnhochhaus Stiftstraße	+ 80
Summe Veränderung der Anzahl WE wegen Konkretisierung/ Änderung der Planung	3.740

Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik

Die Gebiete Grünzug Unterliederbach, Silogebiet II, Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung (Sindlingen Nord), Sindlingen Süd sowie Zeilsheim Süd werden unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik als Wohnbaupotenzial geführt. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand liegen diese Gebiete innerhalb sogenannter Achtungsabstände zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen ("Seveso II Richtlinie" der Europäischen Union), so dass die Entwicklung dieser Flächen zurzeit erschwert 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.

Derzeit gibt es Aktivitäten zur Verlagerung bzw. zur Erneuerung von Industrieunternehmen, die zu geänderten Abstandsflächen führen. Damit könnte ein Großteil der Potenziale reaktiviert werden. Aus diesen Gründen erfolgt die Darstellung der Gebiete zwar weiterhin in der Signatur/Darstellung "Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik", jedoch werden diese Gebiete bezogen auf die mögliche Anzahl von Wohneinheiten und den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung, wie die anderen Potenziale im WEP dargestellt. Sie werden aber nicht in die Fortschreibungsbilanz des WEP 2015 miteinbezogen (s. Seite 12).

Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik	Geschätzte Anzahl Wohneinheiten
Grünzug Unterliederbach	50
Silogebiet II	650
Westl. und südl. Ferdinand-Hofmann-Siedlung (Sindlingen Nord)	2.000
Sindlingen Süd	280
Zeilsheim Süd	200
Summe Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik	3.180

Fortschreibungsbilanz

Seit dem letzten WEP 2011 wurden insgesamt 14 komplette Wohnungsbaupotenziale als baureife Flächen bereitgestellt (insgesamt 4.930 WE, baureif und zum Teil bereits bebaut/ im Bau). Diese Gebiete sind somit in der Darstellung des WEP 2015 nicht mehr enthalten.

In 3 weiteren Teilgebieten, in denen die Wohnungszahl reduziert wurde, da bereits mit der Bebauung begonnen wurde, konnten zusätzlich Flächen für ca. 1.400 Wohneinheiten als Bauland bereitgestellt werden. Die Anzahl der Wohnbaupotenziale wurde im WEP 2015 entsprechend reduziert. Im Gegenzug konnten 14 neue Potenziale aufgenommen werden.

Fortschreibungsbilanz	Geschätzte Anzahl Wohneinheiten			
WEP 2011	19.910			
Bereitgestellte Flächenpotenziale	- 6.330			
Rest WEP 2011	= 13.580			
Rest WEP 2011	13.580			
Neu aufgenommene Wohnbaugebiete	+ 5.460			
Veränderung der Anzahl WE wegen Konkretisierung/ Änderung der Planung	+ 3.740			
WEP 2015	= 22.780			

Mit dem WEP 2015 können somit Flächenpotenziale für 22.780 Wohneinheiten bereitgestellt werden.

Die Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen, bleiben bei dieser Bilanz unberücksichtigt.

Einen Überblick über den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung für den Zeithorizont der nächsten Dekade ist in Diagrammen (S. 16 ff.) am Ende des WEP 2015 dargestellt. In ihnen werden die (prognostizierten) Phasen der Baulandbereitstellung (Exploration, Rechtsplanung, Bodenordnung, Erschließung) der einzelnen Flächenpotenziale erfasst. Damit ein Vergleich mit früheren prognostizierten Zeitabläufen erfolgen kann, werden die Daten des vorherigen WEP (WEP 2011), sofern vorhanden, mit dargestellt.

Künftige Baulandbereitstellung

Die vorgenannte Fortschreibungsbilanz zeigt auf, wie viele Wohneinheiten in den vorhandenen Potenzialen umgesetzt werden können. Um die Verteilung der möglichen Wohneinheiten nach dem Jahr der zu erwartenden Baulandbereitstellung bis zum Jahr 2024 zu verdeutlichen, gibt nachfolgendes Diagramm (Abbildung 4) Auskunft. Dargestellt werden die Anzahl der möglichen Wohneinheiten eingeteilt in

- Umstrukturierungsgebiete (Flächen, die städtebaulich umgenutzt werden, beispielsweise ehemalige militärisch oder industriell-gewerblich genutzte Flächen, die neu überplant und zu Wohnflächen entwickelt werden)
- Entwicklungsbereich "Am Riedberg" (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. Baugesetzbuch – BauGB als städtebauliche Neuordnungen von Entwicklungsgebieten zur zügigen Baulandbeschaffung)
- und alle weiteren Wohneinheiten in sonstigen Baugebieten des WEP (Wohneinheiten, die nicht unter die zwei vorgenannten Punkte fallen und die im WEP dargestellt werden, Potenziale mit mehr als 50 WE).

Mögliche Anzahl Wohneinheiten nach dem Jahr der Baulandbereitstellung

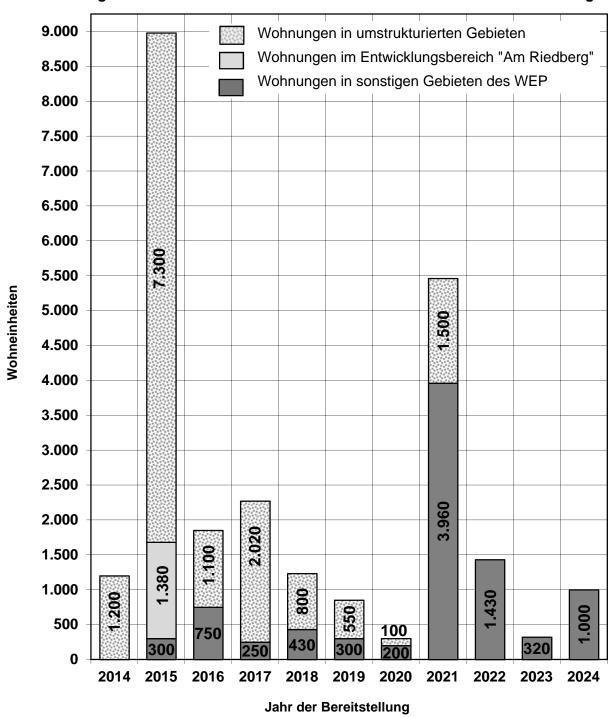


Abbildung 4: Mögliche Anzahl der Wohneinheiten nach dem Jahr der Baulandbereitstellung inkl. Gebiete, die unter dem Seveso II Vorbehalt stehen (eigene Darstellung, verwaltungsinterne Auswertung Stadtplanungsamt, Abteilung Gesamtstadt)

In dem Diagramm sind auch die Wohnpotenziale enthalten, die zurzeit unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Entwicklung dieser Flächen erschwert. Jedoch können sich die Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen kurz- und mittelfristig ändern, so dass dann von einer Bebauung ausgegangen werden kann.

Für das Jahr 2021 können voraussichtlich 3.960 Wohneinheiten in sonstigen Baugebieten des WEP (Südlich am Riedsteg / Nieder-Erlenbach Nord 300 WE, Westlich der Nordweststadt 300 WE, Am Eschbachtal - Harheimer Weg / Bonames Ost mind. 1.360 WE, West-

lich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung / Sindlingen Nord 2.000 WE) sowie 1.500 WE in umstrukturierten Gebieten (Südlich Rödelheimer Landstraße) bereitgestellt werden.

Insgesamt können im WEP 2015 rund 14.000 Wohneinheiten in Umstrukturierungsgebieten dargestellt werden. Dies entspricht einem Anteil von knapp 66 % an den im WEP 2014 erfassten Wohnungsbaupotenzialen und liegt damit in der gleichen Größenordnung wie der Anteil im WEP 2011.

Von den insgesamt 14 neuen Flächenpotenzialen des WEP 2015 sind 11 Flächenpotenziale in Umstrukturierungsgebieten, die 93 % der neu hinzugekommenen Wohneinheiten ausmachen (Adickesallee, An der Sandelmühle, Ben-Gurion-Ring, Breite Gasse, Fischerfeld Straße / Lange Straße, Hanauer Landstraße – Östlich Osthafenplatz / Launhardtstraße, Honsell-Dreieck, Kleyerstraße/Ackermannstraße, Nieder Tor, südöstlich Urnbergweg, Westlich Friedberger Warte).

Insbesondere die Planungen für die Bürostadt Niederrad, die ehemalige Universität Bockenheim, das Potenzial Kleyerstraße / Ackermannstraße sowie in Teilen für die stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach tragen wesentlich dazu bei, den Anteil der möglichen Wohnungen auf Umstrukturierungsgebieten zu erhöhen. Dies entspricht dem Leitgedanken "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung im Bereich "Wohnen" wird in Zukunft aufgrund der nur noch begrenzt verfügbaren Flächenressourcen auf dem Stadtumbau und der weiteren funktionalen und gestalterischen Qualifizierung des bebauten Innenbereichs der Stadt liegen.

Ein zukünftiges Wohnbauland-Entwicklungsprogramm wird auf den Erkenntnissen des in Arbeit befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzepts aufbauen. Dort wird zu erörtern sein welche Entwicklungsstrategie unter welchen Prognoseerwartungen zu verfolgen ist. Dort müssen sich die Abwägungsinteressen zwischen Wohn- und Wirtschaftsstandort und insbesondere den Anforderungen an den Klimaschutz abbilden. Gleiches gilt für die immer wichtiger werdende regionale Perspektive von Flächenentwicklungen. Davon wird in erheblichem Maße abhängen welche Flächen in Zukunft für eine langfristige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stehen oder gestellt werden sollen.

Zeitliche Verfügbarkeit von Wohnbauland

Insgesamt weist das WEP 2015 Flächen für 22.780 Wohneinheiten aus.

Darüber hinaus können etwa 3.180 WE in Gebieten, die derzeit unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen, errichtet werden, sobald die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen worden sind wie z.B. der Einsatz neuer Techniken.

Weitere Wohnbaupotenziale bestehen in den Gebieten, die im WEP 2011 enthalten waren und nunmehr Baureife erreicht haben, in denen aber noch keine Bebauung stattgefunden hat. Diese Flächen bieten ein Potenzial von 2.310 Wohneinheiten (Auflistung s. S. 9).

Hinzu kommen Restpotenziale von baureifen Flächen aus älteren WEPs (vor 2011) mit etwa 2.000 WE.

Zusammenstellung Wohnbaupotenziale WEP	geschätzte Anzahl der Wohneinheiten
WEP 2015	22.780
Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik	3.180
Baureife Potenziale aus WEP 2011	2.310
Baureife Restpotenziale aus älteren WEPs	2.000
Summe	30.270

Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial von 30.270 Wohneinheiten.

Diese Gesamtpotenziale werden ab dem WEP 2015 erstmals in einer zusätzlichen Karte "Zeitliche Verfügbarkeit von Wohnbauland" abgebildet. Eine Ausnahme stellen die Restpotenziale der älteren WEPs dar, da es sich um kleine Einzelflächen handelt. Sie sind lediglich als Summe in das WEP-Gesamtpotenzial aufgenommen worden, jedoch nicht als Flächen in der Karte dargestellt.

Die Karte trifft weiterhin Aussagen zur zeitlichen Verfügbarkeit der Potenziale. Sie wurden zur Übersicht in vier Zeitstufen der Baureife bzw. der zu erwartenden Baureife eingeteilt. Bei der Zeitstufe langfristig verfügbar handelt es sich um Wohnbaupotenziale, die sich derzeit entweder in Exploration befinden oder für die Planungsabläufe mit mehr als 10 Jahren prognostiziert werden. Die weiteren drei Baureifestadien sind zeitlich in 5 Jahresschritten eingeteilt.

Vergleich WEP 2015 (obere Zeile) mit WEP 2011 (untere Zeile)

Exploration Rechtsplanung
Bodenordnung Erschließung

Nr. Name	B-Plan \	WE
1 Adickesallee	891	550
2 Am Eschbachtal-Harheimer Weg	516	1.360*
Bonames Ost	516	1.360
3 Am Riedberg	803	1.380
Am Riedberg	803	2.120
4 Am Stockborn		100
Am Stockborn		50
5 An der Sandelmühle	889	180
6 Ben-Gurion-Ring	894	300
7 Berkersheim Ost	907	200
Berkersheim Ost	907	120
8 Breite Gasse	546 Ä	100
9 Bürostadt Niederrad / Hahnstraße	885	1.200
Bürostadt Niederrad / Lyoner Viertel		3.000

^{*} Die Zahl stellt eine Fortschreibung des WEP 2011 dar und kann im Verlauf der Planung noch eine Veränderung erfahren. Entsprechend den Dichtevorgaben des RegFNP ist hier eine höhere Zahl an WE denkbar.

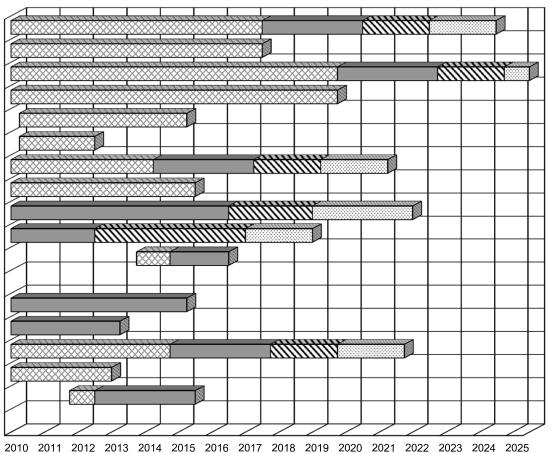
Nr. Name	B-Plan	WE .	\neg
10 Bürostadt Niederrad / Lyoner Viertel	872	1.800	
Bürostadt Niederrad / Lyoner Viertel		siehe Nr. 9	_
11 Fischerfeldstraße / Lange Straße	897	230	
12 Grünzug Unterliederbach	825	50	
Grünzug Unterliederbach		*	\dashv
13 Güterplatz / Heinrichstraße	715Ä	800	
14 Hanauer Landstraße - westlich Osthafenplatz /	900	750	
Launhardtstraße			_
15 Heddernheim (Kleintierzucht)	537	50	
Heddernheim (Kleintierzucht)	537	50	_
16 Honsell-Dreieck	799Ä	550	\dashv
47.10	005	4.000	
17 Kleyerstraße / Ackermannstraße	905	1.200	\Box
18 Klinikum Höchst	879	260	\dashv
Klinikum Höchst	879	260	\exists

^{*} Anzahl WE nicht ermittelt

Nr. Name	B-Plan Wi	E	
19 Leuchte	377	430	
Leuchte	377	430	
20 Nieder-Eschbach Nord		300	
Nieder-Eschbach Nord		*	
21 Nieder-Eschbach Süd		320	
Nieder-Eschbach Süd		320	
22 Nieder Tor		130	
23 Nördlich Dieburger Str.	698	200	
Nördlich Dieburger Straße	698	200	
24 Nördlich Kollwitzstraße	904	300	
25 Nördlich Straßburger Straße	911	50	
26 Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung	902	680	
Eschersheim Nord		*	
27 Silogebiet I	478	600	
Silogebiet I		900	

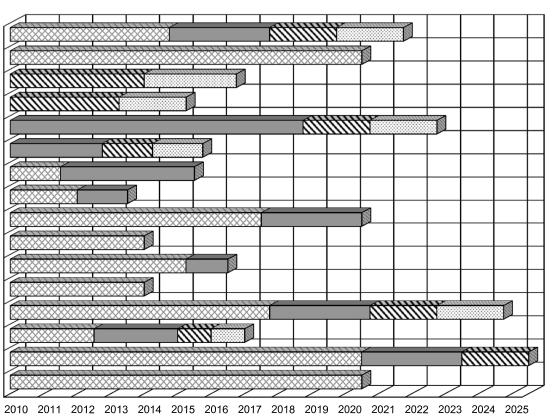
^{*} Anzahl WE nicht ermittelt

Nr. Name	B-Plan	WE		工
28 Silogebiet II	478	650		
Silogebiet II	478	*	******	\otimes
29 Sindlingen Süd		280		
Sindlingen Süd		*		***
30 stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckb	ach Rahmenplan	3.500		
stadträumliche Verflechtung Bornheim - Seckbach		2.500		
31 Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)	908	300		
Nieder-Erlenbach Nord		*		
32 Südlich Rödelheimer Landstraße	834	1.500		Ţ
Südlich Rödelheimer Landstraße	834	900		耳
33 Südöstlich Urnberweg (südöstlich Harheim)	910	120		+
				\pm
34 Universitätsgelände Bockenheim	569	1.000		Ţ
Universitätsgelände Bockenheim	569	1.200		
35 Westlich der Nordweststadt	906	300		X
Nordweststadt		*		XX
36 Westlich Friedberger Warte	890	160	+	
-			\rightarrow	上



^{*} Anzahl WE nicht ermitelt

Nr. Name	B-Plan WE	
37 Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung	909	2.000
Sindlingen Nord		*
38 Westrand Nieder-Erlenbach	839	100
Westrand Nieder-Erlenbach	839	100
39 Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hildenfeld	813	700
Hildenfeld	813	480
40 Wohnhochhaus Katzenpforte	874	70
Wohnhochhaus Katzenpforte	Rahmenplan	100
41 Wohnhochhaus Kettenhofweg	Rahmenplan	100
Wohnhochhaus Kettenhofweg	Rahmenplan	100
42 Wohnhochhaus Stiftstraße	Rahmenplan	180
Wohnhochhaus Stiftstraße	Rahmenplan	100
43 Woogstraße/Schäfersgärten		50
Woogstraße/Schäfersgärten		50
44 Zeilsheim Süd		200
Zeilsheim Süd		*



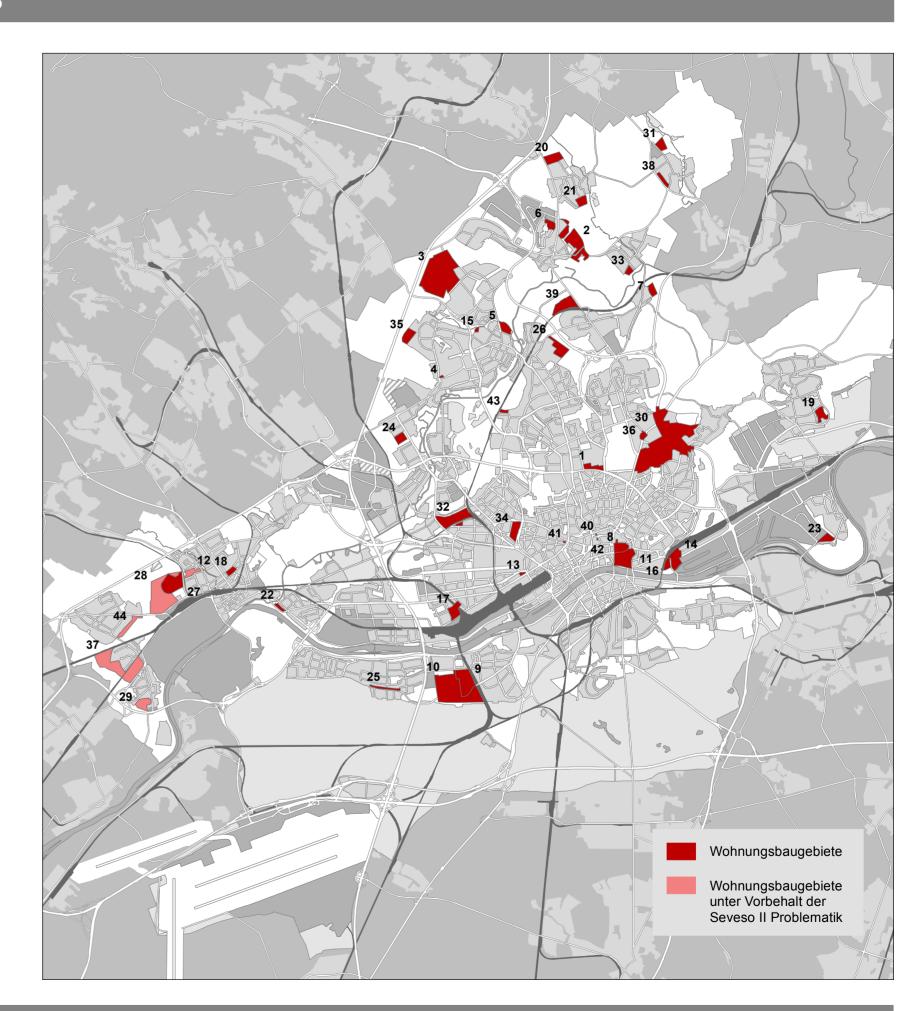
^{*} Anzahl WE nicht ermittelt

WOHNBAULANDBEREITSTELLUNG BIS ZUM JAHR 2025

Wohnungsbaugebiete (Potenziale) mit rechnerisch möglicher Wohnungsanzahl (WE)

Nr.	Potenziale	WE
	Adickesallee	550
	Am Eschbachtal, Harheimer Weg (Bonames Ost) ***	1.360
	Am Riedberg *	1.380
	Am Stockborn	100
_	An der Sandelmühle	180
	Ben-Gurion-Ring	300
	Berkersheim Ost	200
_	Breite Gasse	100
	Bürostadt Niederrad/Hahnstraße	1.200
	Bürostadt Niederrad/Lyoner Straße	1.800
	Fischerfeldstraße / Lange Straße	230
	Grünzug Unterliederbach **	50
	Güterplatz / Heinrichstraße	800
	Hanauer Landstraße - Westlich Osthafenplatz / Launhardtstraße	750
15	Heddernheim (Kleintierzucht) *	50
16	Honsell-Dreieck	550
	Kleyerstraße / Ackermannstraße	1.200
18	Klinikum Höchst (Nördlich Hospitalstraße)	260
19	Leuchte	430
20	Nieder-Eschbach Nord **	300
21	Nieder-Eschbach Süd	320
	Nieder Tor	130
23	Nördlich Dieburger Straße	200
	Nördlich Kollwitzstraße	300
25	Nördlich Straßburger Straße	50
26	Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung (Eschersheim Nord)	680
27	Silogebiet I *	600
28	Silogebiet II **	650
29	Sindlingen Süd **	280
30	Stadträumliche Verflechtung Bornheim-Seckbach	3.500
31	Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)	300
32	Südlich Rödelheimer Landstraße	1.500
33	Südöstlich Urnbergweg	120
34	Unigelände Bockenheim *	1.000
35	Westlich der Nordweststadt (Nordweststadt)	300
36	Westlich Friedberger Landstraße	200
37	Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung (Sindlingen Nord) **	2.000
38	Westrand Nieder-Erlenbach	100
39	Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hildenfeld *	700
40	Wohnhochhaus Katzenpforte	70
	Wohnhochhaus Kettenhofweg	100
	Wohnhochhaus Stiftstraße	180
	Woogstraße/ Schäfers Gärten	50
	Zeilsheim Süd **	200

- * im Rahmen der Baugebietsentwicklung verbliebene Teilbauflächen
- ** Pauschal ermittelte Wohneinheiten gem. Angaben RegFNP
- *** Die Zahl stellt eine Fortschreibung des WEP 2011 dar und kann im Verlauf der Planung noch eine Veränderung erfahren. Entsprechend den Dichtevorgaben des RegFNP ist hier eine höhere Zahl an WE denkbar.

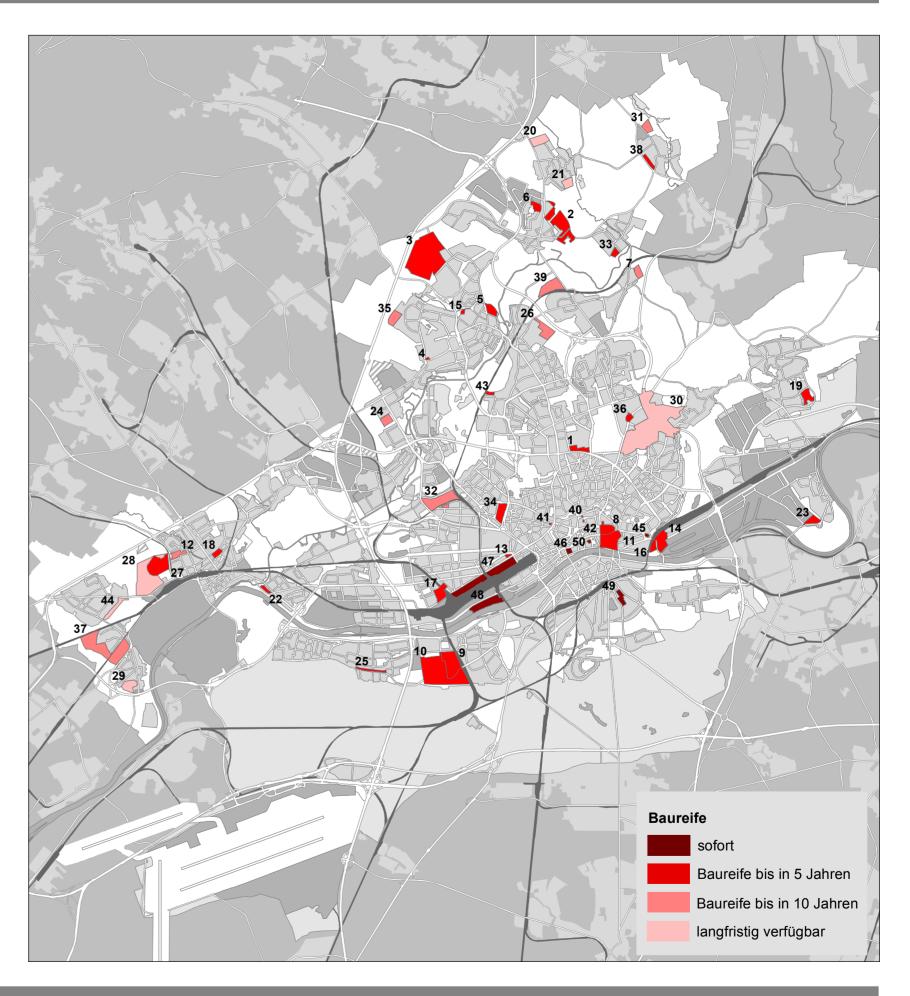


ZEITLICHE VERFÜGBARKEIT VON WOHNBAULAND

WOHNBAUPOTENZIALE WEP 2015 UND RESTPOTENZIALE ÄLTERER WEP

Wohnungsbaugebiete (Potenziale) mit zeitlich geschätzter Flächenverfügbarkeit (Baureife)

Nr.	Potenziale	Baureife
	Adickesallee	bis in 5 Jahren
	Am Eschbachtal, Harheimer Weg (Bonames Ost)	bis in 5 Jahren
	Am Riedberg *	bis in 5 Jahren
	Am Stockborn	bis in 5 Jahren
	An der Sandelmühle	bis in 5 Jahren
	Ben-Gurion-Ring	bis in 5 Jahren
	Berkersheim Ost	bis in 10 Jahren
_	Breite Gasse	bis in 5 Jahren
	Bürostadt Niederrad/Hahnstraße	bis in 5 Jahren
	Bürostadt Niederrad/Lyoner Straße	bis in 5 Jahren
	Fischerfeldstraße / Lange Straße	bis in 5 Jahren
	Grünzug Unterliederbach	bis in 10 Jahren
	Güterplatz / Heinrichstraße	bis in 5 Jahren
	Hanauer Landstraße - Westlich Osthafenplatz / Launhardtstraße	bis in 5 Jahren
	Heddernheim (Kleintierzucht) *	bis in 5 Jahren
16	Honsell-Dreieck	bis in 5 Jahren
17	Kleyerstraße / Ackermannstraße	bis in 5 Jahren
18	Klinikum Höchst (Nördlich Hospitalstraße)	bis in 5 Jahren
19	Leuchte	bis in 5 Jahren
20	Nieder-Eschbach Nord	langfristig verfügbar
21	Nieder-Eschbach Süd	langfristig verfügbar
22	Nieder Tor	bis in 5 Jahren
23	Nördlich Dieburger Straße	bis in 5 Jahren
24	Nördlich Kollwitzstraße	bis in 10 Jahren
25	Nördlich Straßburger Straße	bis in 5 Jahren
26	Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung (Eschersheim Nord)	bis in 10 Jahren
27	Silogebiet I *	bis in 5 Jahren
28	Silogebiet II	langfristig verfügbar
29	Sindlingen Süd	langfristig verfügbar
30	Stadträumliche Verflechtung Bornheim-Seckbach	langfristig verfügbar
31	Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)	bis in 10 Jahren
32	Südlich Rödelheimer Landstraße	bis in 10 Jahren
33	Südöstlich Urnbergweg	bis in 5 Jahren
	Unigelände Bockenheim *	bis in 5 Jahren
	Westlich der Nordweststadt (Nordweststadt)	bis in 10 Jahren
36	Westlich Friedberger Landstraße	bis in 5 Jahren
	Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung (Sindlingen Nord)	bis in 10 Jahren
38	Westrand Nieder-Erlenbach	bis in 5 Jahren
39	Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hildenfeld *	bis in 10 Jahren
	Wohnhochhaus Katzenpforte	bis in 5 Jahren
	Wohnhochhaus Kettenhofweg	bis in 5 Jahren
	Wohnhochhaus Stiftstraße	bis in 5 Jahren
	Woogstraße/ Schäfers Gärten	bis in 5 Jahren
	Zeilsheim Süd	langfristig verfügbar
	Ehemalige Feuerwache Hanauer Landstraße	sofort
	Ehemaliges Degussagelände	sofort
	Nördlicher Rand Gleisvorfeld Hbf	sofort
	Rahmenplan Sommerhoffpark	sofort
	Rund um den Henninger Turm	sofort
	Technisches Rathaus	sofort
		22.0.0



^{*} im Rahmen der Baugebietsentwicklung verbliebene Teilbauflächen