

Eingang Amt 01: 25.04.16,10.45 Uhr

Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung

M 80

PB - Bm Olaf Cunitz
U
H

Anhörung Ortsbeirat 3

Betreff

Ernst-May-Viertel

Bebauungsplan Nr. 858 - Wohnen am nördlichen Günthersburgpark ("Gärtnerei Friedrich")

1. Entwicklung des Plangebiets außerhalb der weiterzuführenden vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark gemäß § 165 (4) BauGB

2. Aufstellungsbeschluss-Änderung - § 2 (1) BauGB

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011 § 9550 (M 7)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.2008 § 3682 (M 136)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n):

1. Lageplan vom 27.05.2015 zur Aufstellungsbeschluss-Änderung

(nicht vervielfältigt)

2. Städtebaulicher Entwurf vom 28.07.2015

(nicht vervielfältigt)

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

I. 1. Es dient zur Kenntnis, dass die Entwicklung des Gebiets „Am nördlichen Günthersburgpark“, das im Wesentlichen dem heutigen Betriebsgelände der „Gärtnerei Friedrich“ entspricht, mittels des Planungsinstrumentariums einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB rechtlich nicht zulässig ist.

2. Der Untersuchungsbereich gemäß § 165 (4) BauGB ist um die im vorgelegten Lageplan vom 27.05.2015 im Geltungsbereich gelegenen Flächen zu reduzieren.

- II. Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Eigentümer der vorgenannten Flächen bzw. seinem Bevollmächtigten einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der im Zulässigkeitsrahmen des § 11 BauGB die Ziele der gesamtheitlichen Entwicklung des „Ernst-May-Viertels“ sichert.
- III. 1. Das für dieses Gebiet begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 858 - Wohnen am nördlichen Günthersburgpark - ist fortzusetzen und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie im vorgelegten Lageplan vom 27.05.2015 dargestellt, zu erweitern.

Es dient zur Kenntnis, dass zur Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB angewendet wird.

2. Der Magistrat wird beauftragt, zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu veröffentlichen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, nach Aufgabe der Gärtnereinzugung auf deren Areal einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Dabei soll sich die Bebauung entlang der Dortelweiler Straße in den Gebäudebestand integrieren und es soll ein öffentlicher Zugang über das Areal in den Günthersburgpark geschaffen werden.

- IV. Der Magistrat wird beauftragt, auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs vom 28.07.2015 den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und für diesen ohne einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- V. Der Magistrat wird ermächtigt, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, der aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geändert oder ergänzt wurde, ohne einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erneut nach § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen, sofern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die Änderungen oder Ergänzungen nicht berührt werden.
- VI. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 692 - Nördliche Erweiterung des Günthersburgparks - wird an den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 858 angepasst.

Begründung:

ÜBERSICHTSKARTE



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.

Zu I. und II.

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung § 9550 vom 24.02.2011 wird das Gebiet im Verflechtungsbereich Frankfurt Bornheim-Seckbach / "Ernst May Viertel" auf die mögliche Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hin untersucht. Dabei wird auch die Art und der Umfang der Einhausung der Bundesautobahn A 661 als Voraussetzung für die Schaffung einer übergeordneten durchgängigen Grünverbindung im Frankfurter Stadtgebiet zwischen Huthpark und Günthersburgpark präzisiert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die genannten Untersuchungen zwar noch nicht abgeschlossen, für die Flächen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 858 - Wohnen nördlich des Günthersburgparks - ist aber festzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 (3) BauGB nicht gegeben sind.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nur dann begründbar, wenn ihre angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch entsprechende städtebauliche Verträge erreicht werden können, mit

denen weniger weitgehend in die Eigentumsrechte der Betroffenen eingegriffen wird („Subsidiaritätsprinzip“).

Im Zuge der Eigentümergespräche hat sich gezeigt, dass der Eigentümer bzw. dessen bevollmächtigter Vertreter dazu bereit ist, die städtebaulichen Ziele, die sich aus der Rahmenplanung Ernst-May-Viertel zur Entwicklungsmaßnahme ergeben, über einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB zeitnah in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt a. M. umzusetzen.

Damit kann sichergestellt werden, dass wesentliche Ziele der städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplanungen für den Untersuchungsraum des „Ernst-May-Viertels“ erreicht werden. Dies sind im Einzelnen:

- eine nachhaltige Siedlungsentwicklung: Es handelt sich um ein Projekt städtischer Innenentwicklung, da die Wohnraumschaffung durch die Umwandlung von vormals gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen erfolgt. Der Maßgabe einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Innenbereich zur Begrenzung des Flächenverbrauches in den Außenbereichen des Stadtgebietes wird damit Rechnung getragen.
- die Schaffung von Wohnraum: Es ist beabsichtigt, auf ca. 8.500 qm rd. 100 WE zu errichten, davon im Sinne des Stadtverordnetenbeschlusses § 4542 vom 22.05.2014 ca. 30 % als geförderter Wohnungsbau. Durch das Vorhaben wird ein Beitrag zur Entspannung der Nachfragesituation nach Wohnungen in den Stadtteilen Bornheim und Nordend geleistet. Die Wohnbauflächen befinden sich ausschließlich auf den privaten heutigen Gärtnereiflächen, Flächen des Günthersburgparks werden nicht in Anspruch genommen.
- die Schaffung von sozialen Wohnfolgeeinrichtungen: Zusätzlich zum Wohnungsbau ist vorgesehen, dass der Eigentümer der Gärtnereiflächen bzw. sein Bevollmächtigter eine in die Wohnbebauung integrierte zweizügige Kindertagesstätte errichtet und für deren Betrieb sorgt. Darüber hinaus soll in Abstimmung mit dem Fachamt am südlichen Rand des Gebietes ein neuer, öffentlich nutzbarer Spielplatz errichtet werden.
- der Ausbau der innerstädtischen Grünvernetzung: Die Gärtnerei ist bisher als private, gewerblich genutzte Fläche für die Öffentlichkeit weitestgehend unzugänglich. Ein wünschenswerter nördlicher Zugang zum Günthersburgpark ist nicht gegeben. Mit der Planung werden über den öffentlich zugänglichen Innenbereich des zukünftigen Quartiers an zwei Stellen Zugangsmöglichkeiten zum Günthersburgpark geschaffen.
- die Verbesserung der Grünbilanz: Die vorgesehenen begrünter Freiflächen, die Anpflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen sowie eine extensive Begrünung der Dachflächen werden zu einer Erhöhung des Grünvolumens gegenüber der Bestandssituation beitragen.

Zu III. und IV.

Für den Bereich der „Gärtnerei Friedrich“ wurde im Jahr 2008 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 858 - Wohnen am nördlichen Günthersburgpark - gefasst (§ 3682 vom 18.03.2008). Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele ist das Bebauungsverfahren fortzusetzen.

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans an dessen Rändern erweitert. Das Flurstück 146/2 am nordwestlichen Rand wird vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen. Am südlichen Rand wird der Grenzverlauf zu den Nutzungen auf dem Gelände der Stadtgärtnerei angepasst und die Flurstücke 165/8, 196/17 sowie weitere Flächenanteile der Flurstücke 196/22 und 193/8 in den Geltungsbereich integriert. Darüber hinaus erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches entlang der Dortelweiler Straße bis zur Mitte der Verkehrsfläche. Das Plangebiet umfasst rd. 1,15 ha.

Anlass der Neuplanung

Die Vorbereitung der baulichen Entwicklung der Flächen am nördlichen Günthersburgpark wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2011 (§ 9550) zu vorbereitenden

Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark unterbrochen. Dies beinhaltete auch das Bebauungsplanverfahren Nr. 858 auf Basis des mit Aufstellung beschlossenen damaligen städtebaulichen Konzeptes sowie mögliche Initiativen zu direkten Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Stadt Frankfurt am Main, um die bauliche Entwicklung der Flächen voranzutreiben.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat die Stadt Frankfurt den Beschluss gefasst, vor dem Hintergrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum dafür geeignete Potentiale in dem Bereich nordöstlich und südwestlich der A 661 räumlich zu konkretisieren und deren Entwicklung zu prüfen. Die Konzepte zur Verteilung zusätzlicher Siedlungskörper und Neuerschließung öffentlicher Grünräume setzen dabei innerstädtische Dichten im Neubau voraus, um den Grundsätzen des Vorrangs der Innenentwicklung und dem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen zu können.

Dazu gehören auch die in Rede stehenden Flächen am nördlichen Günthersburgpark, so dass eine Verdichtung durch zusätzliche Wohneinheiten im Vergleich zum städtebaulichen Konzept aus dem bestehenden Aufstellungsbeschluss im Sinne dieser Vorgaben ist.

Während des Zeitraums der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat der Eigentümer bzw. sein Bevollmächtigter der Stadt mehrere Konzeptvorschläge für eine Bebauung der Flächen unterbreitet und konkrete Vorschläge zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemacht. Es wurde Einigkeit darüber erzielt, dass eine Bebauung, wie sie im vorliegenden städtebaulichen Entwurf vorgeschlagen wird, anstelle der langfristig angelegten Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein sinnvoller Weg ist, wenn die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zusätzlich vertraglich gesichert wird. Unter den benannten Voraussetzungen soll das Bebauungsplanverfahren mit neuem städtebaulichem Ansatz fortgeführt werden.

Städtebaulicher Entwurf

Mit der geänderten Planung soll entlang der Dortelweiler Straße eine Wohnbebauung aus Einzelbaukörpern vorbereitet werden, die sich hinsichtlich der Dachform und der Traufhöhe am Bestand orientieren. Das Bestandsgebäude an der Dortelweiler Straße Nr. 51 wird in die Neubebauung integriert. Der dahinterliegende Bereich soll durch Einzelbaukörper mit vier Vollgeschossen bebaut werden. Damit wird den gestalterischen Anforderungen an die Belange des Straßenbilds entlang der Dortelweiler Straße und der angemessenen baulichen Prägung der Ränder der privaten und öffentlichen Grünflächen durch eine durchlässige bauliche Struktur entsprochen.

Von der Dortelweiler Straße aus wird eine auch schon im Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2008 vorgesehene öffentliche Zuwegung in den Günthersburgpark gesichert. Dabei wird die Möglichkeit der langfristigen Parkerweiterung nördlich des Geltungsbereiches berücksichtigt, indem mehrere Durchwegungsrichtungen vorgesehen sind. Die Zugängigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird im Vergleich zum vorherigen Konzept dadurch verbessert, dass der private Erschließungsverkehr über eine Tiefgaragenzufahrt an der Dortelweiler Straße erfolgt, so dass das Quartier oberirdisch grundsätzlich autofrei sein wird.

In der Mitte des Gebietes entsteht ein befestigter kleiner Platz, der neben seiner Funktion als Verteiler der öffentlichen Durchwegungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung als quartiersinterner Treffpunkt dienen kann. Die Flächen am südlichen Rand des Geltungsbereichs bilden den Übergang zum Günthersburgpark. Dort soll in Abstimmung mit dem Fachamt ein öffentlicher Kinderspielplatz errichtet werden.

Planungsrechtlicher Rahmen

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Überbauung soll die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Flächen von Haupt- und Nebenanlagen insgesamt nicht überschreiten.

Entlang der Dortelweiler Straße sollen maximal drei Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe von 11,00 m nicht überschritten und Gebäude mit Satteldach errichtet werden. Für die Bebauung am West- und Südrand wird eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen mit begrünten, flach geneigten Dächern oder begrünten Flachdächern festgelegt.

Die Körnigkeit der Bebauung soll im Bebauungsplan, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, festgelegt werden.

Die öffentliche Zuwegung in den Günthersburgpark wird im Bebauungsplan gesichert. Dazu werden die entsprechenden, mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen festgesetzt.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs gehen die Wohnbaugrundstücke in die Flächen des Günthersburgparks über. Die Flächen sollen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park / Spielplatz“ festgesetzt werden und stellen damit eine Erweiterung des Günthersburgparks dar.

Planungsgrundlagen und -verfahren

Mit der 2. Ergänzung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, rechtswirksam seit dem 17.06.2013, ist das Gebiet nördlich des Günthersburgparks als „Wohnbaufläche - geplant“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt.

Die Planfeststellung „A 66 / Alleentunnel / Alleenspange“ für die nördlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen ist durch das Land Hessen (Beschluss des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vom 05.02.2015) förmlich rückabgewickelt und dadurch gegenstandslos geworden.

Das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans NO 41d Nr.1 vom 14.05.1966 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 858 beabsichtigte Umwandlung von gartenbaulich festgesetzten und genutzten Flächen in eine Wohnnutzung stellt als innerörtliche Fortentwicklung des Ortsteils Bornheim/Nordend eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan ist weder mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, noch begründet er die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder tangiert Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Zu V.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 858 in begrenztem Umfang um Flächen erweitert, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 692 - Nördliche Erweiterung des Günthersburgparks - liegen. Daher ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 692 um diese Flächen zu reduzieren.

gez.: Feldmann

begl.: Groh-Schimpf