DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 22.04.2016

Dezernat: II

Eingang Amt 01: 25.04.16,10.45 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 82

PB - Bm Olaf Cunitz
U
V
H

Anhörung Ortsbeiräte 3, 4, 10 und 11

Betreff

Ernst-May-Viertel

Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark gemäß § 165 (4) BauGB

hier: Sachstandsbericht über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011 § 9550 (M 7)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2010 § 8783 (NR 1960)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n):

Sachstandsbericht über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen vom Dezember 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. Der Sachstand der vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark („Ernst-May-Viertel“) gemäß § 165 (4) BauGB, wie er in dem vorgelegten Bericht festgehalten ist, dient zur Kenntnis.
- II. Es dient weiterhin zur Kenntnis, dass aufgrund von Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches die Entwicklung der drei Teilgebiete „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ („Innovationsquartier“) und „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ („Atterberry-Ost“) sowie „Nördlich des Günthersburgparks“ („Gärtnerei Friedrich“) erfolgen kann, ohne dass sie Teil des förmlichen Verfahrens der städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahme sind. Die angestrebten Ziele und Zwecke der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanungen für den gesamten Untersuchungsraum des „Ernst-May-Viertels“ können für die drei Teilgebiete durch entsprechende städtebauliche Verträge oder mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts wie der Bauleitplanung (o.ä.), verbunden mit einer Umlegung, erreicht werden. Diese Flächen sind daher aus dem Untersuchungsraum zu entlassen. Der Magistrat wird hierzu der Stadtverordnetenversammlung drei gesonderte Magistratsvorträge zur Beschlussfassung vorlegen.

- III. Der Magistrat wird beauftragt, die vorbereitende Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das verbleibende Restgebiet des Untersuchungsraumes fortzuführen. Die im vorgelegten Sachstandsbericht beschriebene Lösung zur Einhausung der A 661 mit einer Tunnel-Länge von 400 Metern (L 4) und die damit verbundene städtebauliche und landschaftsplanerische Grundkonzeption werden als Vorzugsvariante der weiteren Untersuchung zu Grunde gelegt.
- IV. Zur Entscheidung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 BauGB für das verbleibende Restgebiet des Untersuchungsraumes sind nach Abschluss der Untersuchungen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main die Ergebnisse und Schlussfolgerungen vorzutragen.
- V. Der Magistrat wird beauftragt, zur Erreichung der Planungsziele, die Eingriffe in Dauerklein- und Freizeitgärten notwendig machen werden, ein geeignetes Managementsystem zur Umstrukturierung und/oder Verlagerung von Gartenanlagen aufzubauen sowie im weiteren Verfahren ein Gesamtkonzept zur Entwicklung neuer Grünqualitäten zu erarbeiten.

Begründung:

A. Zielsetzung

Durch die Bundesautobahn A 661 wird der Landschaftsraum zwischen Huthpark und Günthersburgpark zerschnitten und teilweise erheblich verlärmert. Ursprünglich zwischen Bornheim/Nordend und Seckbach verlaufende Wegebeziehungen sind unterbrochen beziehungsweise auf die stark befahrene Friedberger und Seckbacher Landstraße beschränkt. Durch die Lärmbelastung sind vorhandene Wohngebiete zum Teil stark beeinträchtigt.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist das Identifizieren neuer Potentialflächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland ein weiterer bedeutsamer Planungsanlass, um dem dringenden Bedarf an Wohnungsneubau bei schrumpfenden Flächenreserven auch auf lange Sicht nachzukommen. Bei weiterhin prognostiziertem Einwohnerzuwachs der Stadt Frankfurt am Main werden durch fortwährende Bautätigkeit die verfügbaren Flächen stetig abnehmen. Es ist unabweisbar, dass dadurch zusätzlicher Bedarf an neuen Wohnbaulandpotentialen besteht.

Für die vorbereitenden Untersuchungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark gemäß § 165 (4) BauGB / „Ernst-May-Viertel“ bestehen daher folgende Zielvorgaben:

- Effektive Minderung des Autobahnlärmes in den bestehenden Wohnquartieren.
- Wiedervernetzung des seit dem Bau der A 661 zerteilten Landschaftsraumes zwischen Huthpark und Günthersburgpark.
- Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen zur Erweiterung und Entlastung bestehender Parkanlagen.
- Identifikation neuer Wohnbauflächen in den vom Autobahnlärm befreiten Bereichen.

B. Alternativen

Entfällt.

C. Lösungen

Die Untersuchungen haben das Ergebnis erbracht, dass mit den Planungen ein Beitrag zur Lösung der Problemlagen im Untersuchungsraum geleistet werden kann: Die städtebauliche Situation (insbesondere entlang der Friedberger Landstraße) wird verbessert, insgesamt könnten in 8 Teilflächen Wohnbaupotentiale für rd. 3.800 WE geschaffen werden. Gleichzeitig können im Sinne des Strahlen-/ Speichenkonzeptes des Frankfurter GrünGürtels die gewünschten Grünverbindungen hergestellt werden.

Die derzeitigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass eine den gesamten Untersuchungsraum umfassende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches rechtlich unzulässig ist. Formal ist daher zwischen der Entwicklung der Teilgebiete „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ sowie „Nördlich des Günthersburgparks“ und dem restlichen Untersuchungsraum zu differenzieren.

Unbeschadet der formalen Entlassung der Gebiete aus dem Untersuchungsraum wird der Magistrat die Teilräume weiterhin im Rahmen des Gesamtkonzeptes zum Ernst-May-Viertel betrachten. Die Planungsziele, wie die Schaffung der stadträumlichen Vernetzung der Grünräume, die Steigerung der Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der klimatologischen Situation bezüglich der Kaltluftzufuhr werden durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (soweit dies mit städtebaulichen Verträgen zu regeln ist) oder mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts (Bebauungsplanverfahren), ggf. verbunden mit einer Umlegung, sichergestellt. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die zu erzielenden Grundstückserlöse (insbesondere im Bereich „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“) zur Finanzierung eines Einhausungsbauwerkes zweckgebunden werden.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungsziele für den Untersuchungsraum wird die notwendige Umstrukturierung und die Inanspruchnahme von Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet (überwiegend Zone I) und im GrünGürtel Frankfurt wie auch zum Teil Flächen mit der Realnutzung als Dauerklein- und Freizeitgärten notwendig. Ein geeignetes Managementsystem zur Umstrukturierung und/oder zur Verlagerung der Flächen soll aufgebaut werden.

Bei Abwägung des finanziellen Aufwandes der Stadt Frankfurt am Main für die Baukosten eines Einhausungsbauwerkes einerseits und andererseits seiner positiven Wirkungen für die Grünverbindungen, für den Wohnungsbau und die stadträumliche Qualität insgesamt ist die Einhausung der A 661 über eine Länge von 400 Metern als Vorzugsvariante entwickelt worden. Sie trägt in Relation zum Mittelaufwand dem Ziel der Lärmschutzschaffung gleichwertig Rechnung. Diese Lösung ist die Basis für die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundkonzeption des Plangebietes.

D. Kosten

Die Kosten zur Fortführung der Voruntersuchungen können weiterhin aus den dem Stadtplanungsamt zugeordneten Planungsmitteln finanziert werden.

gez.: Feldmann
begl.: Groh-Schimpf