

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 17.01.2014

Dezernat: II Planen und Bauen

**Eingang Amt 01: 20.01.14, 11.10 Uhr**

## Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung

# M 9

PB - Bm Olaf Cunitz  
W  
B  
H

Anhörung Ortsbeiräte 1 bis 16

Betreff

Wohnbaulandentwicklung

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom § (M )

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n): 1. Plan "Wohnbaulandentwicklung mit Priorität" (nicht vervielfältigt)  
2A - 2O Kurzbeschreibung von Wohnungsbaupotenzialen (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. Es dient zur Kenntnis, dass der Magistrat für die in der Anlage (Plan „Wohnbaulandentwicklung mit Priorität“) dargestellten Wohnungsbaupotenziale Magistratsvorlagen in den Geschäftsgang gegeben hat, die auf die Aufstellung von Bebauungsplänen abzielen. Dabei ist den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes, dem Bedarf an sozialer Infrastruktur (insbesondere für Schulen und Kinderbetreuung) und dem Ziel stadtverträglicher Mobilität verstärkt Rechnung zu tragen.
- II. Der Magistrat wird beauftragt, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind - städtebauliche Verträge mit dem Ziel abzuschließen, 30% der durch die Bebauungspläne zusätzlich ermöglichten Bruttogeschoßfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern.

- III. Der Magistrat wird beauftragt, strukturelle Leerstände gewerblicher Flächen – insbesondere von Büroflächen - als Chance für den Wohnungsmarkt zu nutzen und die Umwandlung zu Wohnflächen weiterhin im Rahmen der Bauberatung und der Baugenehmigungsverfahren zu fördern. Soweit die Durchsetzung dieses Ziels die Aufstellung von Bebauungsplänen erfordert, wird der Magistrat beauftragt, die entsprechenden Beschlussanträge vorzubereiten und der Stadtverordnetenversammlung vorzutragen.
- IV. Der Magistrat wird beauftragt, die stadteigenen Grundstücke daraufhin zu überprüfen, ob sie vollständig oder in Teilen für den Wohnungsbau genutzt bzw. nutzbar gemacht werden können. Im positiven Fall sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um diese Flächen Wohnungsbauherren zur Verfügung zu stellen. Flächen in den Ortsbezirken 1, 2, 3, 4 und in den innenstadtnahen Teilen des Ortsbezirks 5 (begrenzt durch den Main im Norden und die zwischen Main-Neckar-Brücke und Deutschherrnbrücke verlaufende Bahnlinie im Süden) sind überwiegend für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.
- V. Der Magistrat wird beauftragt, die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt in den Aufsichtsräten städtischer Gesellschaften sowie in den Aufsichtsräten von Gesellschaften mit städtischer Beteiligung zu bitten, ihren Einfluss im Sinne des vorgenannten Beschlussantrags dort auszuüben.
- VI. Der Magistrat wird beauftragt, städtische Hochbauvorhaben flächensparend zu planen und bei jedem Vorhaben die Eignung für eine Kombination mit Wohnungen zu prüfen. Städtische Kindertagesstätten (Kindergrippen, Kindergärten und Horte) sind regelmäßig mit Wohnungen zu kombinieren, soweit das Planungsrecht dies zulässt.
- VII. Die Stadt Frankfurt am Main ist als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hoher Umwelt- und Lebensqualität weiterzuentwickeln, um dem zu erwartenden Einwohnerwachstum angemessen begegnen zu können. Um die Wohnbaulandentwicklung zu verstetigen, ist die mittel- bis langfristige Entwicklung koordiniert vorzubereiten. Der Magistrat wird beauftragt, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Frankfurt am Main zu erarbeiten.

Begründung:

#### **A. Zielsetzung**

Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von einem Anstieg bis zu 724.000 Einwohnern mit Erst- und Nebenwohnsitz im Jahr 2030 für Frankfurt am Main aus. Dabei ist das Bevölkerungswachstum sowohl durch eine positive Wanderungsbilanz (mehr Zuzüge als Wegzüge) als auch einen Geburtenüberschuss (Mehr Geburten als Sterbefälle) gekennzeichnet. Aufgrund des damit verbundenen zusätzlichen Wohnungsbedarfes, im Hinblick auf ein des auch für die Zukunft nicht auszuschließendes Wachstum der Pro-Kopf-Wohnfläche, und aufgrund der zu erwartenden strukturellen Veränderungen - besonders in den Bereichen Alterung, Soziales und Migration - sollen im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung dauerhaft geeignete Gebiete für zusätzlichen Wohnungsbau entwickelt werden. Obschon derzeit in Frankfurt am Main jährlich in einem Umfang neue, baureife Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden und Neubauwohnungen genehmigt und errichtet werden, der vor Jahren noch für undenkbar gehalten wurde (etwa im Bereich des ehem. Henninger-Areals, des Riedbergs, der Bürostadt Niederrad oder im Gallus), wird der städtische Wohnungsmarkt weiterhin durch den Wandel der Bevölkerungsstruktur und der gesellschaftlichen

Rahmenbedingungen geprägt sein. Trotz weiterer Zunahme des Wohnungsbestands konnte der durch den Anstieg der Bevölkerung und der Haushalte bedingte Wohnraumbedarf nicht kompensiert werden. Die Folge war ein Rückgang der Wohnungsverorgungsquote (Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten).

Aufgrund der starken Zunahme der Haushalte sank diese von 96,5% im Jahr 2011 auf 94,8% im Jahr 2012. Die hohe, differenzierte Nachfrage wird sich auch in Zukunft in allen Wohnungsteilmärkten bemerkbar machen, aufgrund der begrenzten Haushaltseinkommen, der Zuwanderung aus Entwicklungs- und Schwellenländern und der Abnahme von Sozialwohnungsbeständen jedoch insbesondere im preisgünstigen Wohnungssegment.

Kommunales Handeln im Wohnungssektor ist so besonders als Beitrag zu sozialem Zusammenhalt zu sehen, ist aber mittelbar auch ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts. Wesentliche Handlungsschwerpunkte liegen im Erhalt städtischer und „stadtnaher“ Wohnungsbestände, in der Stärkung der Wohnfunktion der Stadt insgesamt durch Wohnungsneubau, in der Förderung des Wohnungsbaus für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, im Ankauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand, sowie in der Qualitätsentwicklung und -sicherung für alle Marktsegmente des Wohnungsbaus.

Die Stadt Frankfurt am Main verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung ökologischer und insbesondere klimatischer Erfordernisse ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Der Wohnstandort Frankfurt am Main soll angesichts steigender Einwohnerzahlen und hoher Einpendlerbewegungen mit intensiver Nutzung des PKW gestärkt und Engpässe auf dem Wohnungsmarkt vermieden werden. Im Rahmen eines kontinuierlichen und bedarfsgerechten Stadtumbaus soll eine qualitätsvolle Innenentwicklung weiter betrieben werden. Lebendige Stadtviertel sind durch eine Mischung der Funktionen und der Bewohnerstruktur gekennzeichnet. Diese Qualitäten sollen erhalten oder verbessert werden. Indem neue Wohnquartiere eine neue Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen, sozialer, kultureller, sportlicher und technischer Infrastruktur sowie privatwirtschaftlich betriebenen Versorgungsangeboten erhalten, erhalten auch benachbarte Bestandsquartiere einen „Mehrwert“.

Konzentriert sich eine steigende Nachfrage auf wenige baulich weitgehend abgeschlossene Bestandsquartiere, so resultieren Mietpreissteigerungen und Verdrängung „alt eingesessener“ Bewohner. Derartige „Gentrifizierungs“phänomene sind in Frankfurt am Main insbesondere in den gründerzeitlich geprägten, hoch geschätzten Wohnquartieren zwischen Innenstadt und Alleenring sowie im nördlichen Teil Sachsenhausens zu beobachten. Der Magistrat ist der Überzeugung, dass dem am ehesten mit der Aufwertung peripherer und der Entwicklung qualitätsvoller neuer Stadtquartiere zu begegnen ist.

Künftig sollen Investitionen in den Wohnungsbau verstärkt genutzt werden, um eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität vorrangig im bestehenden Siedlungszusammenhang zu erreichen. Neben der Erhöhung des Wohnraumangebotes können so gegebenenfalls auch städtebauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit korrigiert, „Unorte“ zu lebenswerten, attraktiven Stadtquartieren entwickelt werden. Durch die Anordnung neuer Wohnbauflächen im Einzugsbereich von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs soll deren Auslastung gesteigert und die Zahl der Einzelfahrten mit dem PKW reduziert werden. Die Entwicklung von Grün- und Freiflächen mit ihren ökologischen Funktionen und ihrer hohen Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität ist dabei integraler Bestandteil.

Zukünftig sollen städtebauliche Planungen verstärkt mit Planungen zum Ausbau des Fernwärmenetzes oder zur Realisierung von Nahwärmenetzen verknüpft werden. Ziel ist die Schaffung von Angeboten zur Wärmeversorgung, die hohe ökologische und

ökonomische Vorteile besitzen, und die ergänzend zu den Anstrengungen zur Erhöhung der energetischen Effizienz des Gebäudebestands erforderlich sind.

### Sicherung und Entwicklung von Wohnungsbaupotenzialen

In der Wohnbaulandentwicklung 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 Verteilung im Stadtgebiet Rechnung getragen wird. Als Grundlage und Instrument der Steuerung der Flächenvorsorge dient das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (aktueller Stand WEP 2011).



Wohnbauflächen des Wohnbaulandentwicklungsprogramm 2011 (ohne die Flächen, für die mit Priorität ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll)

Die dort aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Zu unterscheiden sind Flächen, bei denen aufgrund des aktuellen Stands des jeweiligen Planungsrechts bereits gebaut wird bzw. der Beginn der Bebauung kurz- bis mittelfristig zu realisieren ist. Zu nennen sind hier die Bau- und Konversionsflächen am Riedberg mit mehr als 2.000 Wohnungen, im Europaviertel (über 1.300 WE), in Bergen-Enkheim (über 400 WE), auf dem Campus Bockenheim

(1.200 WE), am ehemaligen Henninger Turm (über 800 WE), im Lyoner Viertel ehem. Bürostadt Niederrad (bis zu 3.000 WE), in Harheim (300 WE), in der Parkstadt Unterliederbach (900 WE).

Daneben gibt es noch ein gutes Dutzend kleinerer und größerer Flächen in der Entwicklung, bei denen die Bauleitplanverfahren einen unterschiedlichen Sachstand aufweisen und derzeit in der Bearbeitung sind (Beispiele: südlich der Rödelheimer Landstraße (900 WE), in Bonames (bis zu 2.000 WE). Weiterhin spielt sich ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungsbautätigkeit in Frankfurt am Main außerdem jenseits dieser großen Flächen und Projekte des WEP im Rahmen des vorhandenen Planungsrechts ab. Als Beispiele seien die aktuell geplanten Wohnbauvorhaben im Gallus und der City West genannt.

Darüber hinaus sind im WEP 2011 Flächen abgebildet, die sich noch in einer frühen Untersuchungsphase befinden. Als Beispiel für eine langfristig Perspektive zur Wohnbaulandentwicklung sei an dieser Stelle die Teileinhausung der Autobahn 661 mit einem Potenzial von 2.500 bis 3.000 Wohnungen genannt. Weiterhin beinhaltet das WEP Flächen, bei denen das Bauleitplanverfahren noch nicht gestartet ist.

Trotz dieser erheblichen planerischen Anstrengungen sieht der Magistrat die deutliche Notwendigkeit umgehend weitere Bauflächen planerisch zu entwickeln. Dies ist elementare Voraussetzung, um eine Verstetigung der Flächenbereitstellung und in der Folge der Wohnbautätigkeit in Frankfurt am Main gewährleisten zu können. Entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2013 unter § 3061 u. a. beschlossen, „das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm zu einem umfassenden Plan für die Entwicklung weiterer Wohnflächen fortzuentwickeln.“

Die im Plan „Wohnbaulandentwicklung mit Priorität“ (Anlage 1) dargestellten Wohnungsbaupotenziale wurden vom Magistrat für die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgewählt, weil sie entweder bereits durch Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans vorbereitet wurden oder aber auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und / oder ihrer vorhandenen Nutzung ein zügiges Planverfahren versprechen. Dabei handelt es sich sowohl um Flächen, die bereits im WEP enthalten sind, aber die Planverfahren noch nicht gestartet wurden, als auch um Flächen, die bisher noch nicht im WEP enthalten waren, sich aber aufgrund verschiedener Faktoren aus Sicht des Magistrat für die Wohnbaulandentwicklung eignen. Die Entwicklung dieser Flächen soll zusätzlich zu den oben beschriebenen Aktivitäten der Stadt Frankfurt erfolgen. Nichtsdestotrotz wird es auf Grund der begrenzten Personalkapazität nicht möglich sein, alle hier angesprochenen Bebauungsplanverfahren mit gleicher Intensität parallel zu bearbeiten. Der Magistrat schließt aber nicht aus, dass im Einzelfall Wohnungsbauvorhaben in Teilbereichen der neu zu überplanenden Gebiete auch auf der Grundlage des vorhandenen Planrechts genehmigt werden können.

Die Anträge zur Durchführung der jeweiligen Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 (1) BauGB wird der Magistrat zeitgleich zu diesem Vortrag der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vortragen. Ausnahme ist lediglich das Bebauungsplanverfahren Nr. 813 „Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg – Hildenfeld“, für das ein Aufstellungsbeschluss mit Datum vom 01.03.2001 bereits vorliegt, dessen Bearbeitung aber jetzt intensiv aufgenommen werden soll.

Anlage 1 zeigt folgende Wohnungsbaupotenziale:

1. B 546Ä Allerheiligenviertel Breite Gasse 1. Änderung
2. B 698 Nördlich Dieburger Straße

3. B 813 Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hilgenfeld
4. B 876 Nördlich An der Wolfsweide
5. B 897 Fischerfeldstraße / Lange Straße
6. B 900 Hanauer Landstraße / westlich Osthafenplatz / Launhardtstraße
7. B 902 Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung
8. B 904 Nördlich Kollwitzstraße
9. B 905 Kleyerstraße / Ackermannstraße
10. B 906 Westlich der Nordweststadt
11. B 907 Berkersheim Ost
12. B 908 Südlich Am Riedsteg
13. B 909 Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung
14. B 910 Südöstlich Urnbergweg
15. B 911 Nördlich Straßburger Straße

Detailabgrenzungen, Planungsziele und Aussagen zur gegenwärtigen wie zur geplanten Nutzung sind den beigefügten Kurzbeschreibungen (Anlagen 2A bis 2O) zu entnehmen. Belastbare Aussagen zur jeweils möglichen Anzahl neuer Wohnungen sind zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund der frühen Planungsstände noch nicht möglich. Der Magistrat geht aber derzeit davon aus, dass in der Gesamtheit aller Gebiete Flächen bis zu 6.000 neue Wohnungen gesichert werden können.

### **Sicherung des geförderten Wohnungsbaus**

Unter dem Ziel einer sozialverträglichen Stadt- und Quartiersentwicklung sollen Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Deshalb sollen bei der planerischen Entwicklung von Wohnbauland die Grundlagen für Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und geförderte Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden. Dabei hält der Magistrat eine sozialverträgliche Mischung, die ein Drittel des neu entstehenden Wohnraums als geförderten Wohnungsbau beinhaltet, im Grundsatz für angemessen. Diese Quote von 30% bezieht sich auf die Gesamtzahl der Bruttogeschossfläche des neu zu errichtenden Wohnraums. Welche Förderwege in welchem Umfang dabei zur Anwendung kommen, ist in Abhängigkeit vor der Struktur des jeweiligen Baugebiets und seiner Nachbarschaft von Fall zu Fall zu entscheiden.

Die Umsetzung dieses Zieles verfolgt der Magistrat seit langer Zeit. Dabei hat sich gezeigt, dass das Angebot von Förderprogrammen trotz intensiver Ansprache von Bauherren alleine nicht genügt, um das Ziel zu erreichen. Es bedarf vielmehr ergänzend einer planungsrechtlichen Unterstützung. Diese kann – entgegen erstem Anschein – nicht durch eine Bebauungsplanfestsetzung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 7 BauGB erfolgen. Erforderlich sind vielmehr städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB, die Anteile des durch ein Bebauungsplanverfahren gewonnenen Nettowohnbaulandes für den geförderten Wohnungsbau sichern.

Aus dieser Rechtsfigur ergeben sich Randbedingungen, die im Einzelfall dazu führen können, dass von der 30-Prozent-Quote Abstriche gemacht werden müssen. § 11 (2) BauGB verlangt, dass „die vereinbarten Leistungen...den gesamten Umständen nach angemessen sein“ müssen. Und da auch städtebauliche Verträge von den betroffenen Grundstückseigentümern nur aus eigener Überzeugung heraus unterschrieben werden, gilt es zu verhandeln – was bei einer großen Zahl von Grundstückseigentümern in einem Plangebiet zeitaufwendig ist und Bebauungsplanverfahren über lange Zeiträume blockieren kann.

Ein erster städtebaulicher Vertrag dieser Art wurde für das Baugebiet Europaviertel West abgeschlossen. Weitere Verträge befinden sich in der Verhandlung. Diese Erfahrungen erlauben die Einschätzung, dass es zwar nicht in allen, jedoch in vielen Fällen möglich sein wird, städtebauliche Verträge zur Sicherung der o. g. 30 %-Quote abzuschließen.

### **Gewerbeflächenkonversion**

Neben brachgefallenen Gewerbeflächen, die ehemals von Handwerksbetrieben, verarbeitendem Gewerbe oder Logistikunternehmen genutzt wurden und die dauerhaft keine gewerblichen Nachnutzer finden, stellt vor allem der strukturelle Leerstand auf dem Büroflächenmarkt eine Chance für eine Umnutzung zu Wohnungen dar. Bauherren, Projektentwickler und Architekten haben mit Unterstützung durch den Magistrat eine Vielzahl von Umnutzungsprojekten in unterschiedlichen Größenordnungen und unterschiedlichen Typologien erfolgreich realisiert. Neben den Einzelprojekten ist auf die ambitionierten Vorhaben der Konversion der Bürostadt Niederrad und der Stärkung der Wohnfunktion des Bahnhofsviertels hinzuweisen. Auch wenn die statistischen Zahlen zur Umwandlung von Büro- in Wohnflächen nicht kontinuierlich hohes Niveau erreicht haben, so zeigen die Jahre 2010 oder 2011, dass bis zu 20% der gesamten Wohnbauproduktion aus Umnutzungen resultieren können.

Ziel des Magistrats ist eine Verstetigung dieser Gebäude- und Flächenkonversionen durch unterstützende Bauberatung sowie von Fall zu Fall auch durch Förderprogramme. Soweit die Konversionsziele auf Basis des bestehenden Planungsrechts nicht zu erreichen sind, wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung von Fall zu Fall Anträge zur Aufstellung von Bebauungsplänen vorlegen.

### **Städtische und stadtnahe Grundstücke und Bauvorhaben**

Die kommunalen Grundstücke sind im Rahmen der planungsrechtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungsanforderungen auch Ressourcen für den Wohnungsbau. Sie können einen Beitrag zur Bedarfsdeckung am Wohnungsmarkt leisten. Alle städtischen Liegenschaften, auch die bereits in Teilen bebauten, sind daher in Bezug auf ihre Eignung für den Wohnungsbau zu überprüfen. Dabei sind auch Freiflächen, die heute keine Baulandqualität besitzen, sowie überdimensionierte Verkehrs-, Betriebs- und sonstige Infrastrukturflächen auf deren Verwertbarkeit zu Wohnzwecken zu prüfen.

Sofern Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der Ortsbezirke 1, 2, 3, 4 und im gründerzeitlich geprägten Teil des Ortsbezirks 5 identifiziert werden, sind diese im Regelfall für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Damit soll ein Stück weit den Folgen der mit dem Schlagwort der „Gentrifizierung“ beschriebenen Entwicklungen entgegengetreten werden.

Einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung von Wohnbauflächen und insbesondere zur Bebauung mit geförderten Wohnungen können die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und die Gesellschaften mit städtischer Beteiligung leisten. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den Aufsichtsräten dieser Gesellschaften sollen diesbezüglich - unter Berücksichtigung der Interessen der Gesellschaften - ihren Einfluss geltend machen.

Mit den Beschlussanträgen unter IV und V wird der Prüfungs- und Berichtsauftrag des Ausschusses für Planung, Bau und Wohnungsbau vom 15.04.2013 (§ 2988) erfüllt und die zugrundeliegende Vorlage NR 491 erweitert und konkretisiert.

## **Städtische Bauvorhaben in flächensparender Bauweise**

Die von der Stadt Frankfurt am Main zu errichtenden Gebäude insbesondere für soziale, kulturelle und administrative Nutzungen sind nach Möglichkeit in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten - wobei der planungsrechtlich gegebene Rahmen zu beachten ist. Unterschiedliche Nutzungen sollen nach Möglichkeit so miteinander auf einem Grundstück bzw. in einem Gebäude (-Komplex) kombiniert werden, dass bestimmte Räume von unterschiedlichen Institutionen gemeinschaftlich genutzt werden können. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die auf Grund dieser Maßgaben seitens der Stadt nicht beansprucht werden, ist zu prüfen, ob eine (ergänzende) Wohnbebauung städtebaulich und im Hinblick auf die Emissionen der städtischen Nutzungen vertretbar ist. Dabei sind von Fall zu Fall Reserveflächen für wachsende Flächenansprüche der städtischen Nutzungen insoweit frei zu halten, als ein Flächenwachstum wahrscheinlich ist.

Städtische Kindertagesstätten (Kinderkrippen, Kindergärten und Horte) sollen grundsätzlich mit Wohnungen kombiniert werden – soweit dies planungsrechtlich zulässig ist. Denkbare Konflikte zwischen Bewohnern und den kinderbetreuenden Betrieben sind durch die Hochbauplanung und die Belegung der Wohnungen zu lösen. In diesem Zusammenhang wird auf die ab 20.09.2013 geltende Novelle der Baunutzungsverordnung hingewiesen, die jetzt auch in reinen Wohngebieten „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ für zulässig erklärt.

## **Integrierte Stadtentwicklung**

Frankfurt am Main soll als Wohn- aber auch als Wirtschaftsstandort gestärkt und als Stadt mit Lebensqualität weiterentwickelt werden. Dazu müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um ausreichend neue Wohnungen entstehen lassen zu können. Gleichzeitig sind aber auch Gewerbeflächen sowie Grün- und Freiflächen weiter zu entwickeln. Dabei ist den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes, dem Bedarf an sozialer Infrastruktur (insbesondere für Schulen und Kinderbetreuung) und dem Ziel stadtverträglicher Mobilität verstärkt Rechnung zu tragen.

Frankfurter Stadtentwicklungspolitik folgt der Leitvorstellung einer kompakten, urbanen und grünen Stadt mit dem Vorrang der Innenentwicklung auf bestehenden Bauflächen, um die Neuinanspruchnahme von Boden für Siedlungszwecke zu begrenzen und die Erholungs- und Klimafunktion des GrünGürtels und innerstädtischer Grünflächen zu erhalten und auszubauen.

Mit der Bewerbung um den European Green Capital Award und dem Arbeitsprozess der Green City Frankfurt hat die Stadt ihre Ambitionen für die Zukunftsaufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung öffentlich erklärt. Um diesen Anspruch einlösen zu können, müssen die bislang erarbeiteten Bausteine der künftigen Wohnbauentwicklung, der Weiterentwicklung des GrünGürtels und der Freiflächenentwicklung im Wohnumfeld, des Klimaschutzes, des Flächenbedarfs an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, der stadtverträglichen Mobilität sowie die künftigen Raumansprüche von Industrie und Gewerbe stärker integriert bearbeitet werden. Die bisherigen Ansätze laufen Gefahr, in Konkurrenz zueinander zu stehen und schwer vereinbare Handlungsansätze zu beinhalten. Diese Zielkonflikte sollen mit einem integrierten Stadtentwicklungskonzept deutlich gemacht, gegeneinander abgewogen und einer Lösung zugeführt werden.



Innenentwicklung durch qualifizierte Verdichtung des Siedlungsbestandes ist aufwändig. Sie erfordert die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und die Akzeptanz der Bewohner in der Nachbarschaft. Sie hat umso mehr Aussicht auf Erfolg, je mehr Stadtumbauprojekte substantiell mit einer Verbesserung der Lebensverhältnisse vor Ort verbunden werden können und breite Mitwirkungsangebote in den vorlaufenden Planungsprozessen gemacht werden. Die Grundlagen, Ziele und Strategien der zu erarbeitenden Stadtentwicklungskonzeption sind daher unter breit angelegter Beteiligung der Öffentlichkeit zu entwickeln. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept soll der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, um als räumliche Entwicklungsstrategie Verbindlichkeit zu erlangen.

## **B. Alternativen**

Vergleichbare Alternativen zu einer koordinierten Wohnbaulandentwicklung für Frankfurt am Main liegen nicht vor. Auch in Anerkennung der Bemühungen, die Wohnungsbautätigkeit an zentralen und im öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Standorten in Nachbargemeinden zu initiieren, bedarf es vermehrten Anstrengungen, in Frankfurt am Main Wohnungsbauflächen zu entwickeln. Dabei genügt es nicht, lediglich die im regionalen Flächennutzungsplan auf Frankfurter Gemarkung dargestellten Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen für eine Bebauung vorzubereiten.

## **C. Lösungen**

Die dargelegten stadtentwicklungsplanerischen, bauplanungsrechtlichen, fördertech-nischen und analytischen Lösungsansätze sind gesamtheitlich als Paketlösung einer Wohnbaulandentwicklung für Frankfurt am Main zu verstehen.

## **D. Kosten**

Aus den Lösungsansätzen zur Wohnbaulandentwicklung resultieren keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen intensiver Art. Sie sind Grundlage für weitere städtebauliche Planungen, die gesonderter Entscheidungen bedürfen. Die mit dem konzeptionellen Ansatz der Wohnbaulandentwicklung verbundenen analytischen und planerischen Aufgaben sind bei Einschaltung Dritter über die Planungsmittel des Dezernates Planung und Bauen (Stadtplanungsamtes) finanziell gesichert. Soweit aus der Realisierung städtebaulicher Planungen Folgekosten für Erschließungsmaßnahmen, soziale Infrastruktur oder öffentliche Grünflächen resultieren, ist darüber projektbezogen zu späteren Zeitpunkten zu entscheiden.

gez.: Feldmann  
begl.: Leboucher