

**Projekt Günthersburghöfe
Bebauungsplan Nr. 880
- Pressekonferenz am 30.11.2020 -**

Städtebaulicher Entwurf Magistratsbeschluss 2016

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark -



**Städtebaulicher Entwurf
zum Bebauungsplan Nr. 880**
- Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark -

Maßstab: 1 : 1000

Ausgearbeitet: 28.07.2016 hwa / Do
Bearbeitet von: hwa - Stadtplanung

STADT  FRANKFURT AM MAIN

Der Magistrat - Dezernat Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

2013

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach / Bornheim in Frankfurt am Main - Vertiefende Verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier

2016

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach / Bornheim in Frankfurt am Main - Vertiefende Verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier

Magistrat der Stadt Frankfurt:

Magistratsbeschluss Bebauungsplanverfahren Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark im April 2016

Senckenberg - Arbeitsgruppe Biotopkartierung:

Kartierung des Gesamtgebietes (bis 2017)

2017

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main beschließt am 23.02.2017 (§ 1053) die Aufstellung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 880 unter anderem mit vielen Maßgaben zu Planung, Verkehr, Klima, Ökologie

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach Bornheim in Frankfurt am Main - Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier -

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt:

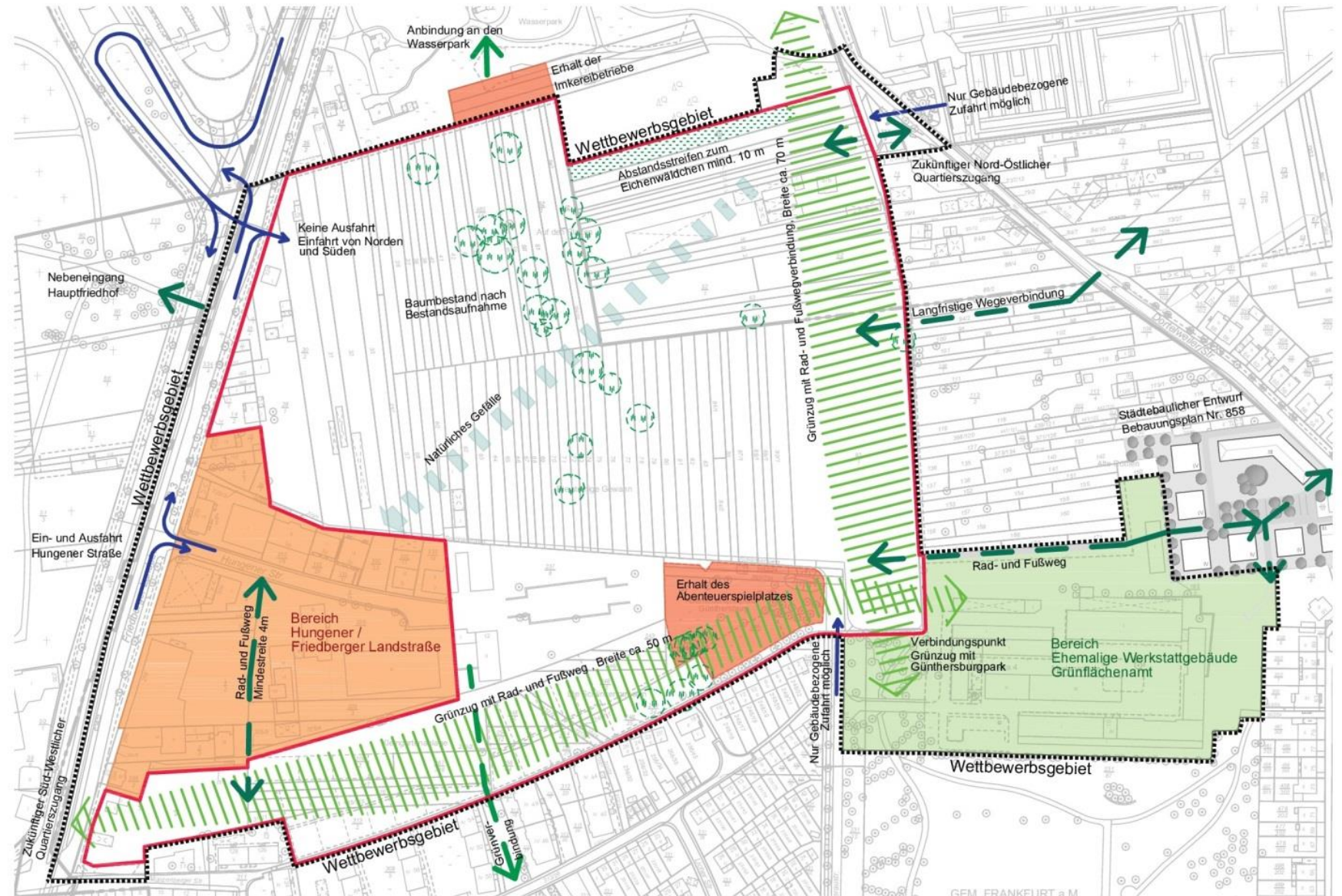
Auslobung Städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Bürgerbeteiligung: Wettbewerbsentscheidung Städtebauliches Konzept „Die Günthersburghöfe“ (September 2017)

INKEK:

Klimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zum Innovationsquartier; Lohfelden

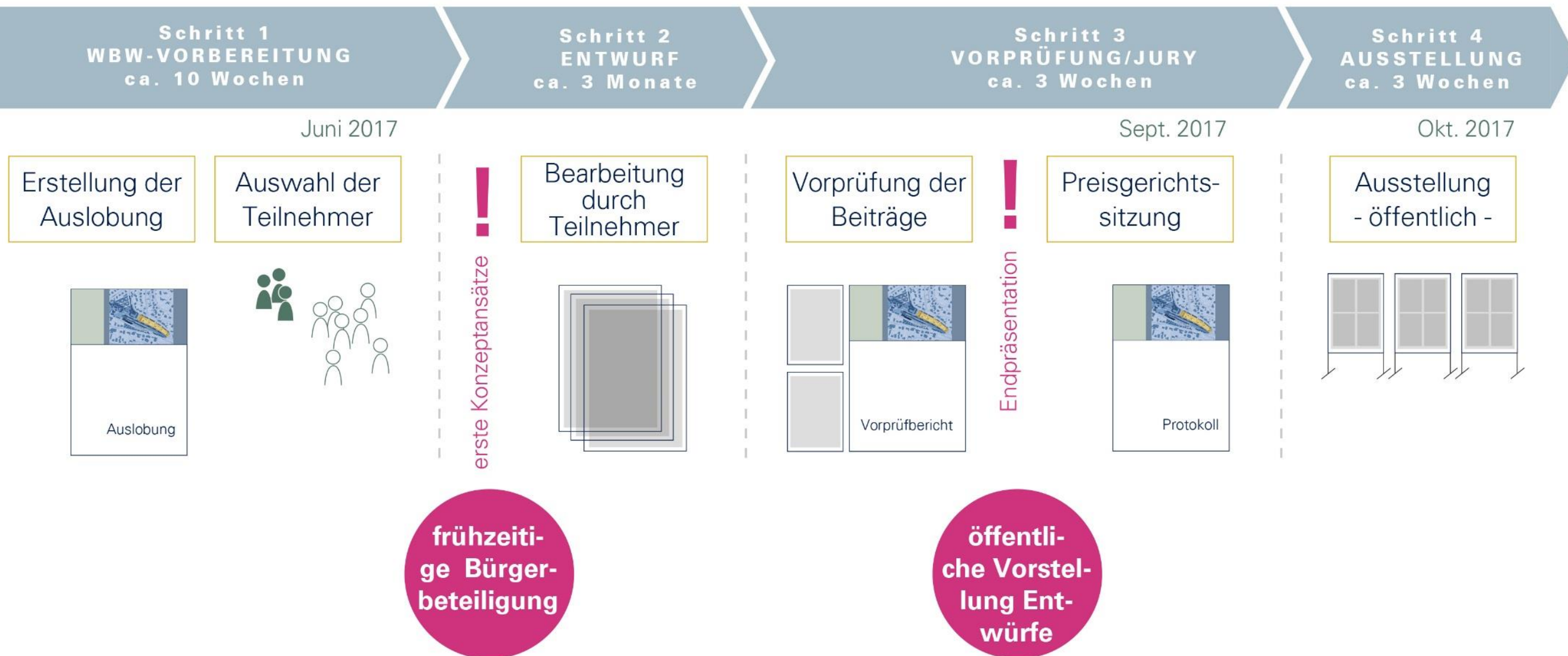
STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN

Fachliche Begleitung der
Bearbeitungsphase durch ein
Fachbüro mit klimatischer
Simulation der
Wettbewerbsarbeiten im Rahmen
der Vorprüfung



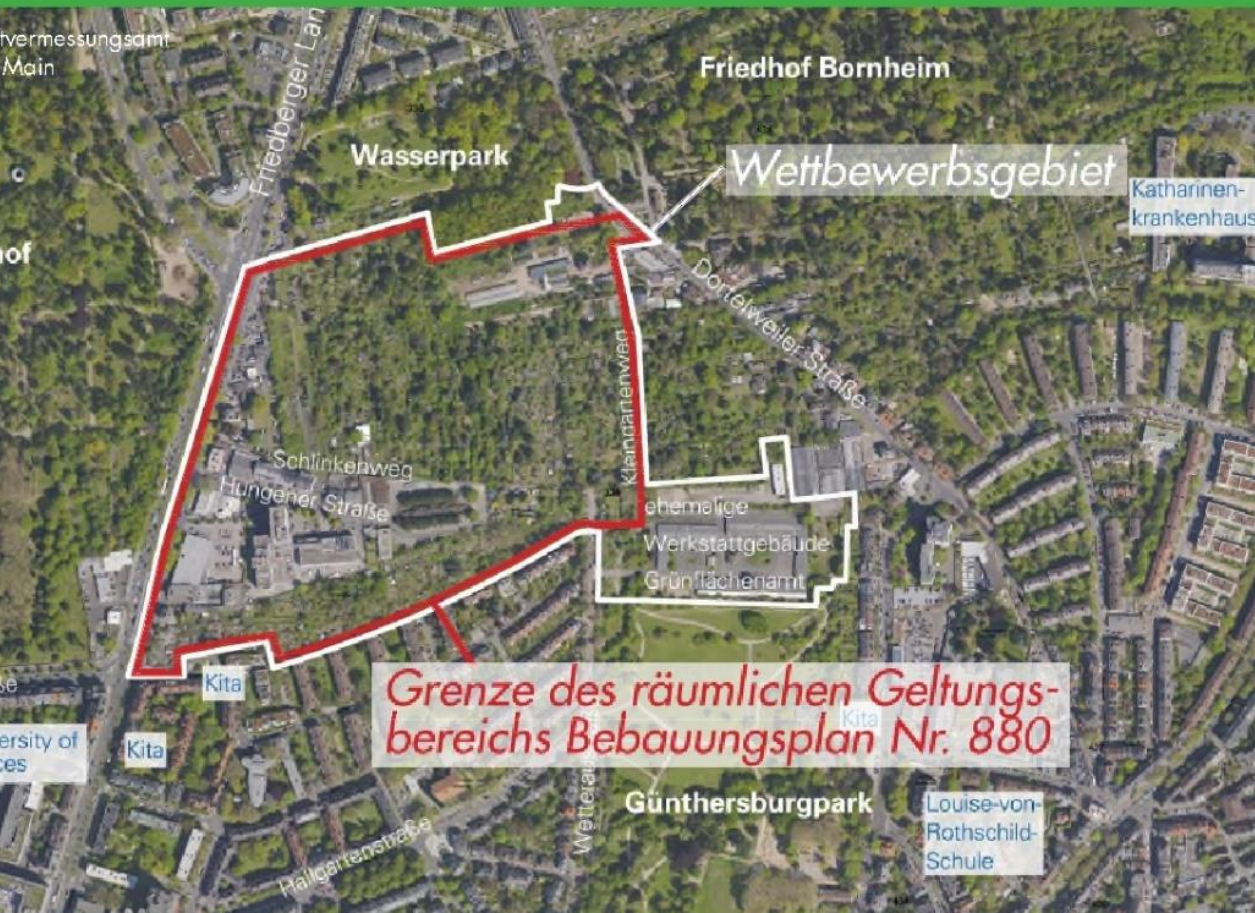
„Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark“

Ablauf des nicht offenen, einphasigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs als kooperatives Verfahren **mit Beteiligung**



INFORMATION ZUM STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERB

**Bebauungsplan Nr. 880
- Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark -**



Bekanntmachung

Am Freitag, den 23. Juni 2017 um 16:30 Uhr in den „Mainarcaden“ im Planungsdezernat, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main, sind alle Interessierten herzlich eingeladen, sich im Rahmen des Zwischenkolloquiums des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark“ über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich am anschließenden Diskussionsprozess zu beteiligen.

Als zusätzliches Angebot findet ab 14:00 Uhr eine Begehung des Wettbewerbsgebietes statt. Die Ortsbegehung beginnt beim Betriebshof des Amtes für Straßenbau und Erschließung, Hungerer Straße 12.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für das Gebiet an der Friedberger Landstraße südlich des Wasserparks Planungsrecht für ein neues Wohnquartier mit mehreren Grünzügen geschaffen werden. In dem Zusammenhang sollen Flächen für einen weiteren Grundschulschulstandort im Stadtteil Nordend gesichert werden.

Für das Gebiet nördlich und südlich der Hungerer Straße soll darüber hinaus das bestehende Planungsrecht entsprechend geändert werden, um eine Integration des gewerblichen Standorts in das Gesamtgebiet zu gewährleisten und in begrenztem Umfang Wohnnutzungen zu ermöglichen.

INFORMATION ZUM STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERB



**Bebauungsplan Nr. 880
- Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark -**

Informations- und Diskussionsveranstaltung:
Freitag, der 23. Juni 2017 ab 16.30 Uhr im Planungsdezernat Mainarcaden,
Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Anlass des Wettbewerbs

Im Februar 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 880 (§ 1053 / 2017) gefasst und daran ein umfassendes Paket an zusätzlichen Maßgaben zur weiteren Bearbeitung geknüpft. Hierzu gehört neben städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten auch die Durchführung eines Ideenwettbewerbs unter Einbindung der Öffentlichkeit.

Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren mit vorgeschaltetem, qualifizierten Auswahlverfahren ausgeschrieben. Die maximale Teilnehmeranzahl wurde auf sechs Teilnehmer begrenzt. Das Verfahren ist nicht anonym. Die Wettbewerbsbekanntmachung ist am 28.04.2017 bei der Hessischen Ausschreibungsdatenbank veröffentlicht worden.

Zeitlicher Ablauf

Als Auftakt und Einstieg in das Thema ist ein zweitägiges Kolloquium mit Zwischenpräsentationen und Kooperationsphase als Veranstaltung mit öffentlichen sowie nicht öffentlichen Teilen vorgesehen.

Dazu findet am 23. Juni 2017 im Planungsdezernat ab 16.30 Uhr ein Bürgerdialog statt, in dem die ersten konzeptionellen Überlegungen und Ansätze durch die Planungsbüros vorgetragen werden. Der interessierten Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, sehr frühzeitig ihre Ideen und Kritikpunkte in den Planungsprozess einzubringen.

In einer zweiten öffentlichen Veranstaltung am 30. September 2017 werden die Arbeiten dem Preisgericht sowie der interessierten Öffentlichkeit durch die Planungsbüros vorgestellt. Nach Abschluss der öffentlichen Erörterung der einzelnen Beiträge erfolgt die abschließende Prämierung durch das Preisgericht.

Verbindung von Bebauungsplanverfahren und Wettbewerb

Erstmals findet damit im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan in einer gemeinsamen Veranstaltung statt. Damit ist sichergestellt, dass die Anregungen und Erkenntnisse aus dem Bürgerdialog in das Bebauungsplanverfahren einfließen.

Flyer als Einladung zum Bürgerdialog



Kolloquium mit
1. Bürgerdialog am
23.06.2017

2. Bürgerdialog am 30.09.2017

- Öffentliche Präsentation der
Arbeiten mit erneuter Erörterung



Städtebaulicher Entwurf Wettbewerb 2017



Städtebauliches Konzept 1:1.000 – Variante mit langfristiger Entwicklung (V2)

Gartenwildnis
Die Gartenwildnis ist ein Ort der Vernetzung: ökologisch, klimatisch und auch sozial als Raum der gemeinschaftlichen Interaktion und Identifikation. Der bestehende Grünraum mit artenreichen Habitaten (alten Baumbestände, gewachsenen Gehölzgruppen, Höhlenbäumen etc.) und hohen Bodenqualitäten wird großflächig erhalten. Die Gartenwildnis ist geheimnisvoll und steht damit im Kontrast zu den angrenzenden gärtnerisch gestalteten Parks und Anlagen.

Hungerer Straße
Die Entwicklung des Planungsgebietes V2 ist in seiner zeitlichen Perspektive ungewiss. Durch die klare städtebauliche Figur und die definierten Anschlussbereiche an V2 bilden die Günthersburg-HOF in jedem Falle einen eigenständigen und von Beginn an unabhängig lebendigen Stadtbaustein. Die Bebauung respektiert die gegebenen Grundstückszuschneide und ist sukzessive und unabhängig voneinander (z.B. Block an der Friedberger Landstraße) umsetzbar.



Städtebauliches Konzept 1:1.000 – Variante mit Bestand (V1)

Weitere Arbeitsschritte des Magistrats....

2018

Crossboundaries und Kölling Architekten:

Mobilitätskonzept für die Günthersburghöfe

Crossboundaries und Kölling Architekten:

Grundrissstudie für förderfähige Wohnungen und Eigentumswohnungen

Senckenberg - Arbeitsgruppe Biotopkartierung:

Charakterisierung der Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet

Ökoplana:

Besonnungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 880
Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark
(„Innovationsquartier“) in Frankfurt a.M., Mannheim

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach /
Bornheim in Frankfurt am Main - Fortschreibung der
verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier -
Ergänzung –

Eböck **(im Auftrag des Energiereferates):**

Energiekonzept zum Projekt Güntherburghöfe

2019

Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt:

Crossboundaries und Kölling Architekten:

BFM - Baugrundinstitut Franke-Meißner & Partner GmbH:

BFM - Baugrundinstitut Franke-Meißner & Partner GmbH:

TÜV Hessen GmbH (2019):

Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt:

Grünflächenamt der Stadt Frankfurt:

tobeSTADT:

UBS GmbH **(im Auftrag der Stadtentwässerung):**

Einleitung der Anhörungsgespräche für das Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 880

Dachflächenkonzept für die Günthersburghöfe (bis Februar 2019)

Durchführung von Versickerungsversuchen zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds; Wiesbaden

Baugrunderkundung und Gründungsberatung, IQF Innovationsquartier Frankfurt Güntersburghöfe, Hungener Straße; Wiesbaden

Schalltechnisches Gutachten Nr. T 1270 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 880 Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark (Günthersburghöfe“); Frankfurt am Main

Vermessen der Grenzen des Verfahrensgebietes für das Umlegungsverfahren

Ausschreibung und Vergabe VGV-Verfahren Innovationsquartier Gärten (läuft noch)

Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes „Die Günthersburghöfe“ (zusätzliches Gymnasium, Bestandsbereich, bis April 2020)

Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 880 – Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark –, Darmstadt (bis August 2020)

2020

Naturplanung:

Reptilienuntersuchung für den B-Plan Nr. 880 „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark; Wölfersheim

Naturplanung:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 880 „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark; Wölfersheim

Bierbaum.Aichele:

Freiraumkonzeption „Günthersburghöfe“; Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt:

Fertigstellung des digitalen Rechtsplanentwurfs zu Vorbereitung zum Offenlageabschlussgang

Stadtschulamt der Stadt Frankfurt:

Gebündelte Durchführung von vier Planungsphasen Null für den Neubau von Schulen (begonnen)

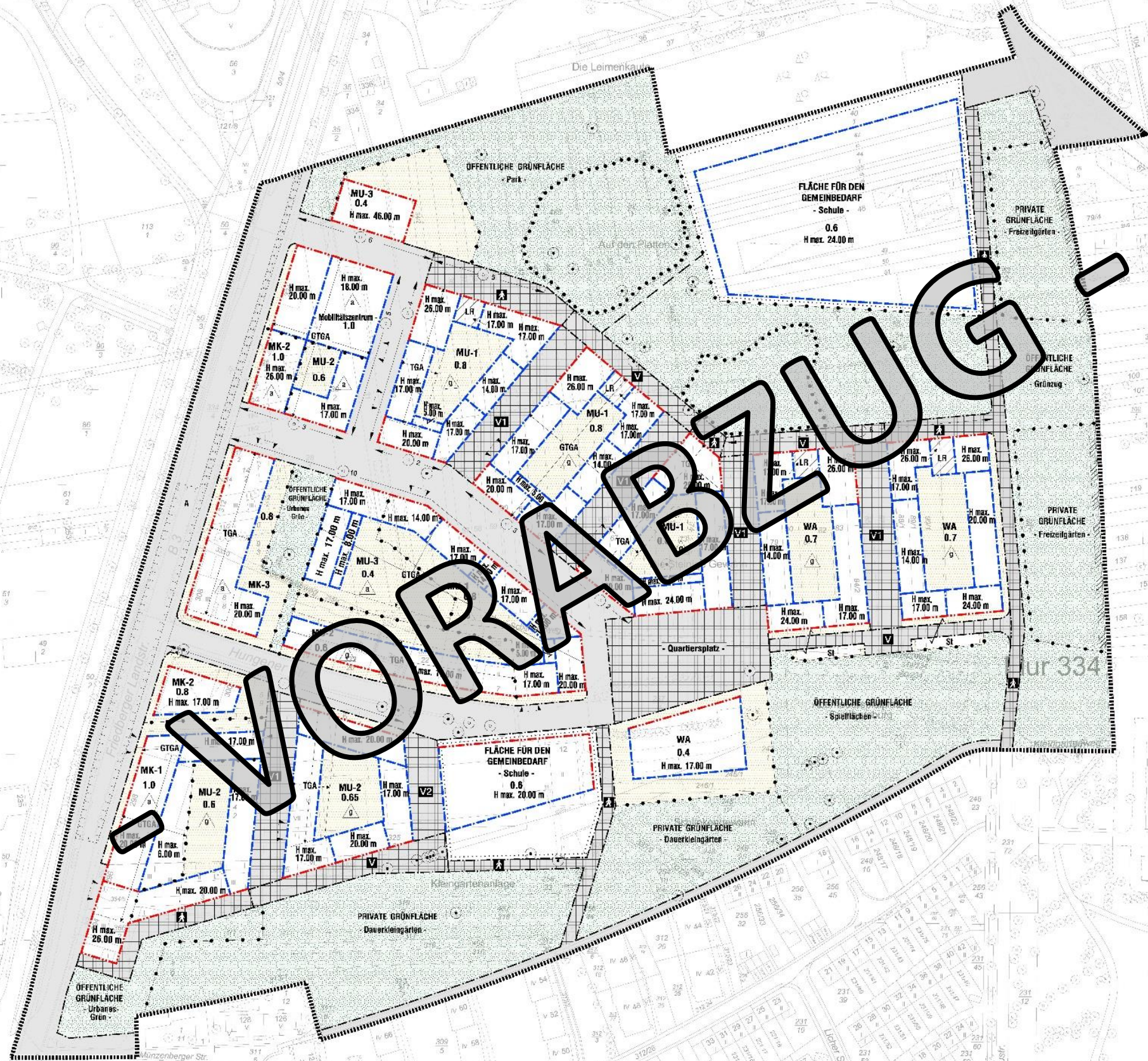
Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt:

Abschluss der Anhörungsgespräche für das Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 880

Die Günthersburghöfe (Stand 2020)

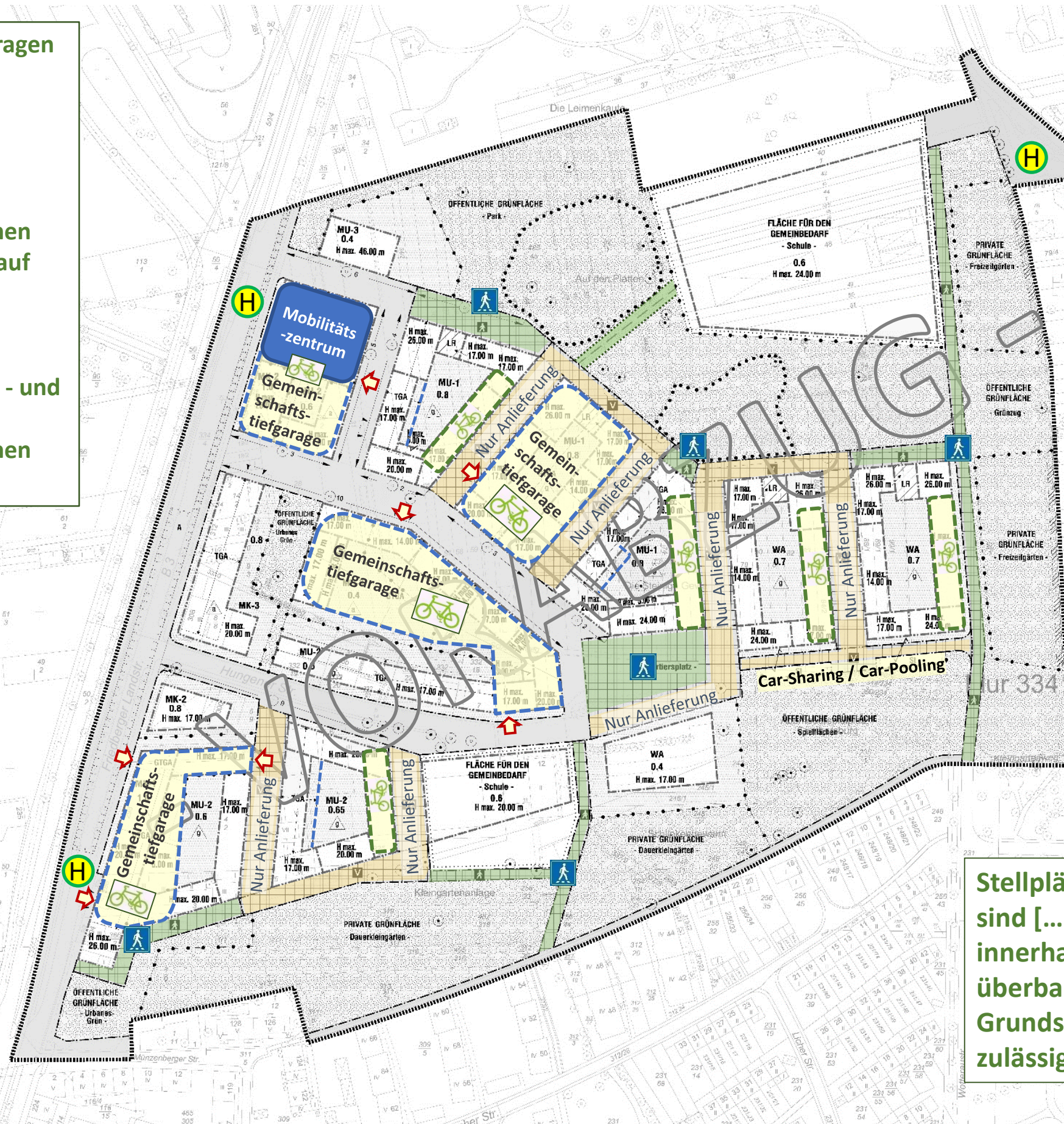


Bebauungsplanentwurf Nr. 880



Mobilität

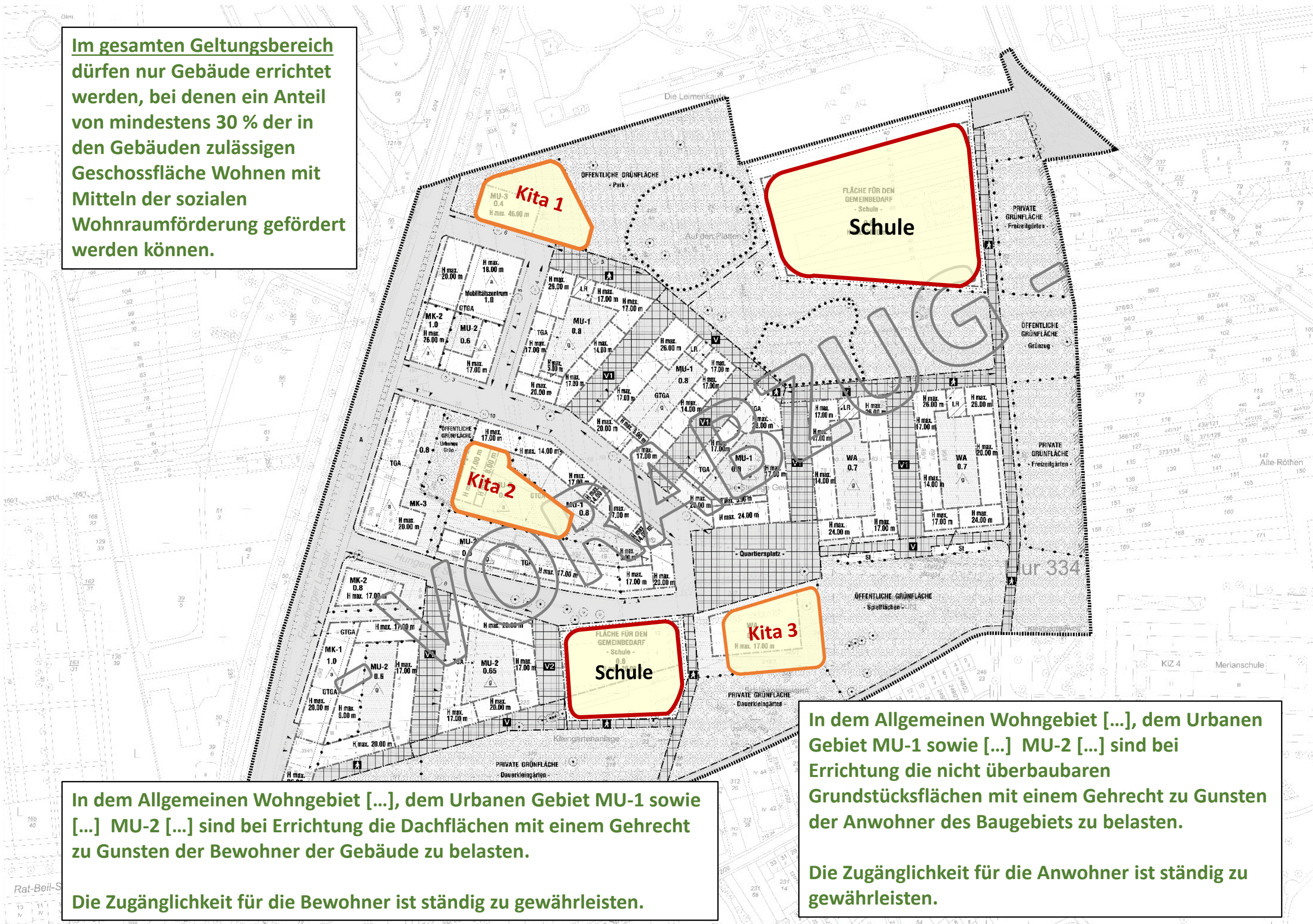
Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der mit Tiefgaragen und Gemeinschafts-Tiefgaragen festgesetzten Flächen sowie oberirdisch auf der als Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Mobilitätszentrum - und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.



Stellplätze für Fahrräder sind [...] ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [...] zulässig.

Soziale Infrastruktur / Soziale Mischung & Urbane Gemeinschaften

Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.



In dem Allgemeinen Wohngebiet [...], dem Urbanen Gebiet MU-1 sowie [...] MU-2 [...] sind bei Errichtung die Dachflächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Gebäude zu belasten.

Die Zugänglichkeit für die Bewohner ist ständig zu gewährleisten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [...], dem Urbanen Gebiet MU-1 sowie [...] MU-2 [...] sind bei Errichtung die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anwohner des Baugebiets zu belasten.

Die Zugänglichkeit für die Anwohner ist ständig zu gewährleisten.

Stadtklima

Klimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen- landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zum Innovationsquartier

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main



Auftragnehmer: Institut für Klima- und Energiekonzepte
Schillerstraße 50
34253 Lohfelden



Bearbeiter: 
Dipl.-Ing. Sebastian Kupski

Lohfelden, Oktober 2017

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit die männliche Form gewählt wurde.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte nach Stand der Technik sowie nach bestem Wissen und Gewissen. Analysen und Wetterbedingungen unterliegen einer entsprechenden Variabilität, das tatsächliche Ergebnis naturgemäß nicht sicher prognostiziert werden.

INKEK GmbH

Huthpark Rauchgasuntersuchung



Günthersburgpark

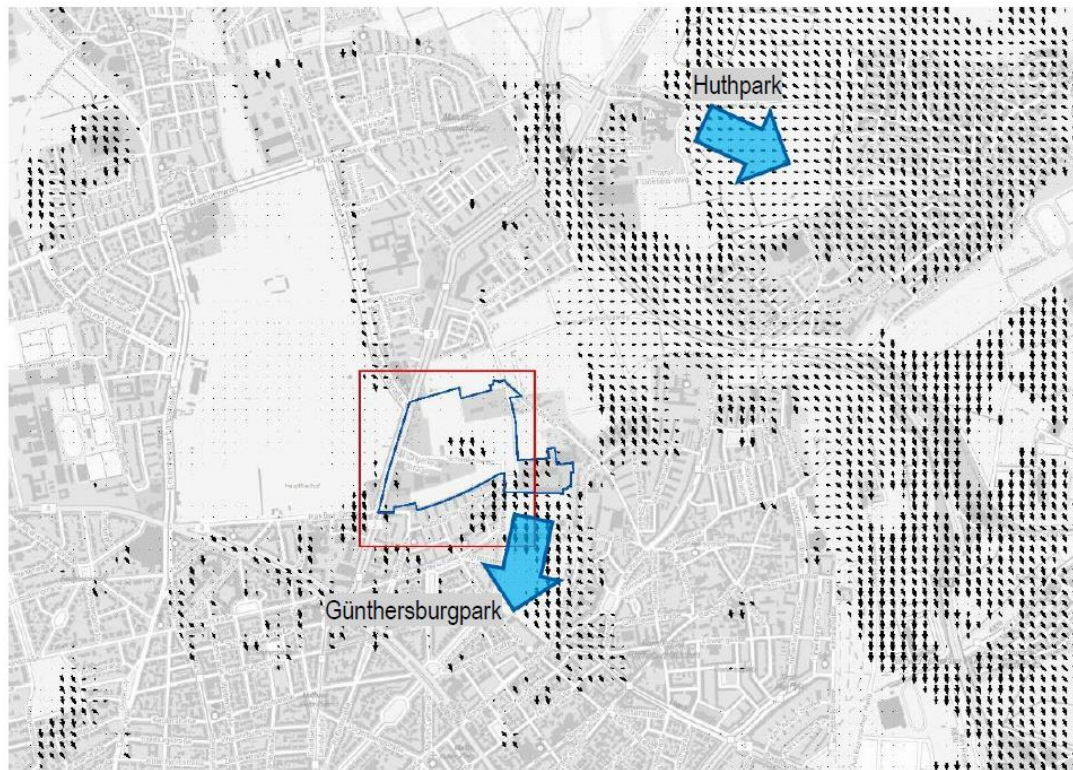


Abb. 5: Günthersburgpark
27.05.2017, 21:45 Uhr MESZ

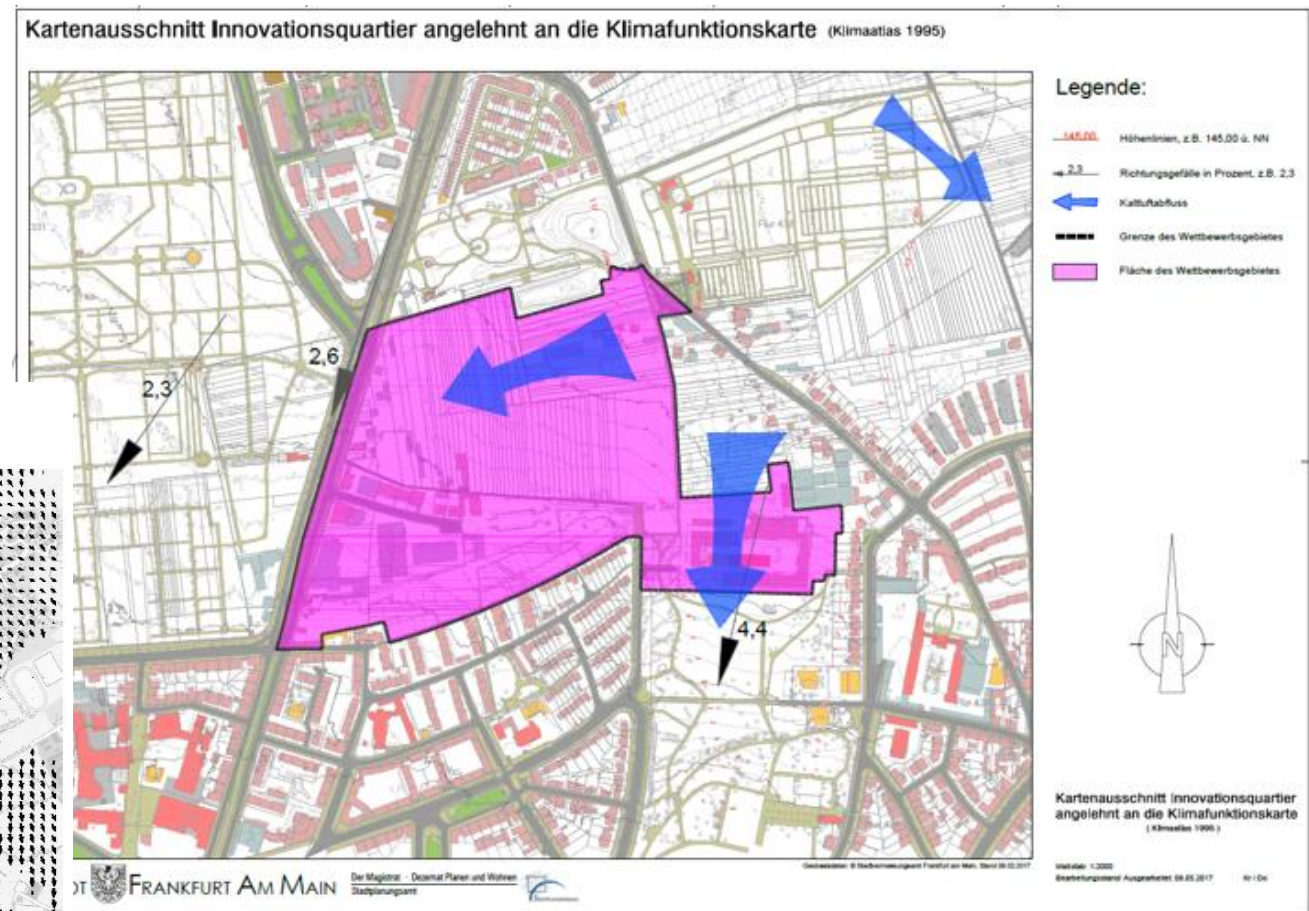
Stadtklima

Überprüfung der stadtklimatischen Auswirkungen der Planung mit dem Fokus auf den zu erwartenden quartiersinternen Verhältnissen und den stadtklimatischen Folgen in den umliegenden Bestandsquartieren.

Darstellung der Ergebnisse der Rauchgasuntersuchung am 27.05.2017. Blaue Pfeile zeigen die Abflussrichtung.



- Dachflächen bis zu einer Neigung von 7 Grad sind dauerhaft intensiv zu begrünen.
- Mindestens 25 % der Gesamtfassadenfläche eines jeden Gebäudes ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.



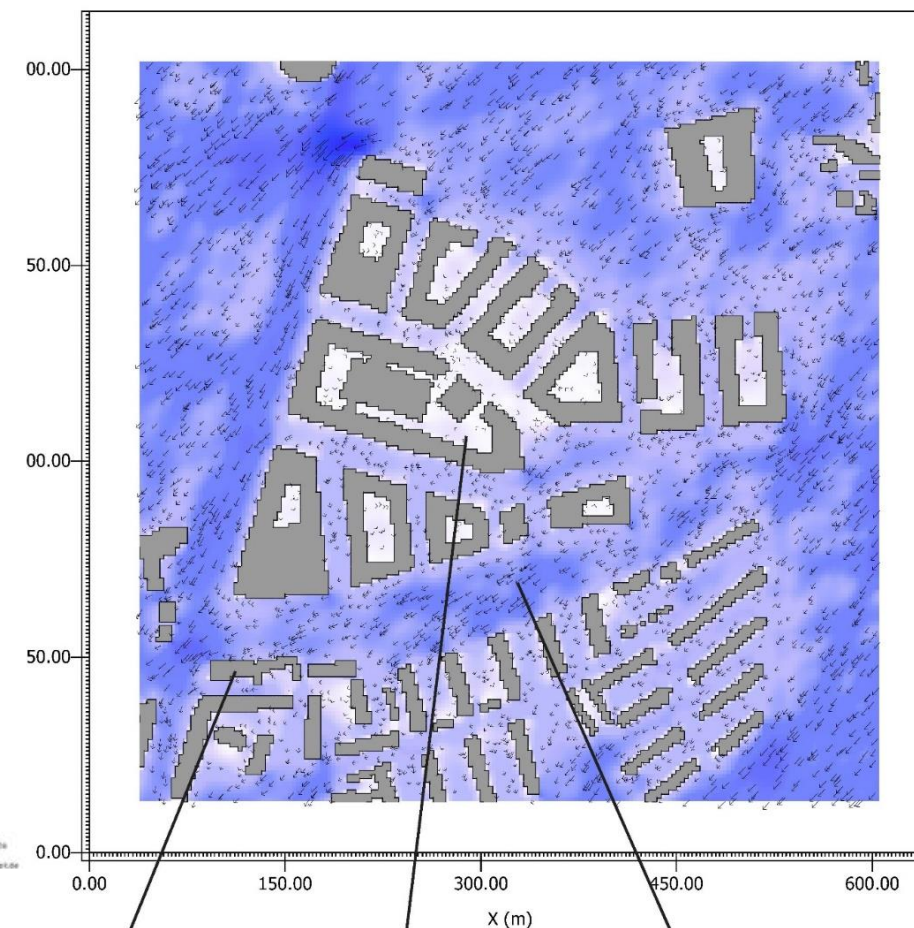
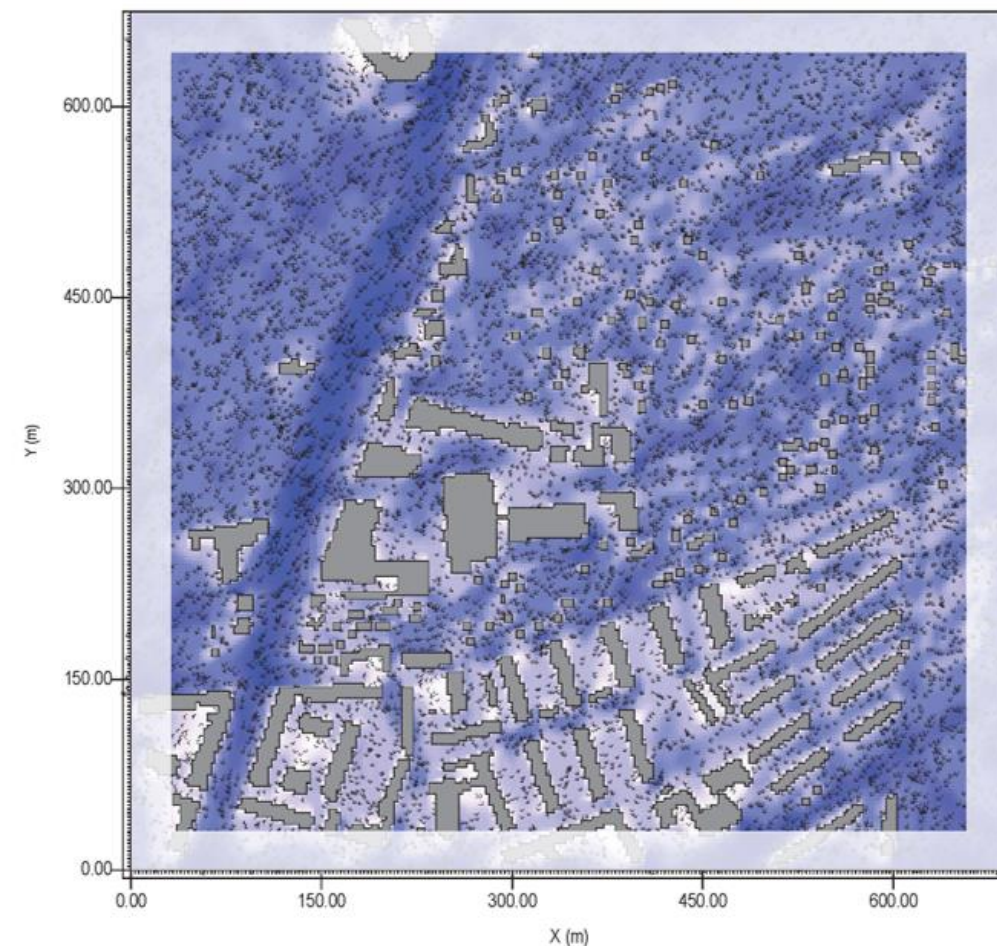
- Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft flächig zu bepflanzen, mindestens jedoch durch die Ansaat von Rasen zu begrünen.
- Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

Gegenüberstellung des bodennahen Windfelds in Bestand und Planung

Die Hinweise des Gutachters wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

- Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz - ist mit einem Anteil von mindestens 30 % flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1 und V2 sind zu einem Anteil von mindestens 40 % flächig zu begrünen.

Team 4 \ tobeSTADT, Frankfurt/Main



Vorteile

- + Durchlässe im EG bei optimaler Ausrichtung zur Anströmung
- + gute Belüftung im Quartier durch nördliche und südliche Grünbereiche

Nachteile

- Querschnitt der südlichen Belüftungsschneise gering
- evtl. Turbulenzen im Umfeld des nördlichen Hochhauses
- thermische Belastung im zentralen Innenhof

Keine Einengung im südwestlichen Bereich

Verschattung oder Belüftung der Innenhöfe

Querschnitt der Grünfläche erweitern

Flora Fauna Artenschutz



ÖKO-VISION

Öko-Vision - Biologen Berg & Jurczyk - PartG
Steinbacher Hohl 53
60488 Frankfurt

Fon: 069 175 09 321 oder 322
E-Mail: info@oeko-vision.com

Biotoptypenkartierung und faunistisch-floristische Untersuchung
zur arten- und biotopschutzrechtlichen Bewertung im Bereich
des Bebauungsplans 880
„Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“
(Innovationsquartier)



Andreas Malten, Indra Starke-Ottich, Dirk Bönsel, Georg Zizka

Arbeitsgruppe Biotopkartierung
Abteilung Botanik und Molekulare Evolutionsforschung
Senckenberg Forschungsinstitut und Naturmuseum Frankfurt

Frankfurt am Main
September 2018

SENCKENBERG
world of biodiversity

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsverfahren Nr. 880 „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark“

Erarbeitet im Auftrag von:



Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Wölfersheim, August 2020



NATURPLANUNG

Biedrichstraße 8c, 61200 Wölfersheim
mailto:naturplanung.de
www.naturplanung.de
Telefon: +49 (0)36) 9 89 36-10
Telefax: +49 (0)36) 9 89 36-11

Öko-Vision - Steinbacher Hohl 53 - 60488 Frankfurt

NATURPLANUNG Dr. Heiko Sawitzky
Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim

Protokoll Reptilienkartierung- Projekt IQ Guentherburghöfe FFM

Referenznummer:
RK-20-12

Datum
13.08.2020

Sehr geehrte Frau Lang, sehr geehrte Frau Fassl,

in der Kalenderwoche 33 wurden die Reptilienkartierungen für das Projekt IQ Guentherburghöfe in Frankfurt durch uns durchgeführt.

Nachfolgend wird die durchgeführten Kartierungen und Termine kurz dargestellt und eine kurze Einschätzung zum Gebiet abgegeben. Aufgrund der Betretungssituation wurde von der angebotenen Kartiermethodik nach Rücksprache mit Frau Lang abgewichen.

Erfassung

04.08.2020: Erster Begehungstermin, Beginn gegen 9:00 Uhr, eine Betretung der vorher durch den AG festgelegten Areale war nicht möglich. Die überprüften Zugangs-Tore in die Kleingartenanlage waren abgeschlossen. Ein Betreten über andere Wege war durch die Situation vor Ort nicht möglich. Im Rahmen der Begehung wurden stattdessen alle freizugänglichen Areale betreten und auf das Vorkommen von Eidechsen hin untersucht. Dabei konnten keine Aktivitäten beobachtet werden.

05.08.2020: Zweiter Termin. Treffen mit Frau Krämer, Stadtplanungsamt Frankfurt, gegen 9:00 Uhr, zur Klärung der Betretungssituation vor Ort. Auch hier kein Betreten der Areale möglich. Mit Frau Krämer wurde vor Ort besprochen, dass von den vorgegebenen Kartier-Arealen abgewichen werden soll und wie am Vortag durchgeführt, alle zugänglichen Areale untersucht werden sollten. Dabei sollten insbesondere das Areal des Amts für Straßenbau und Erschließung im Süden des Untersuchungsraums sowie die Gärtnereien im Nordosten berücksichtigt werden. Während der Begehung mit Frau Krämer wurden keine Aktivitäten beobachtet. Gegen 11:00 Uhr wurde das Areal erneut betreten, um fehlende Areale aus der Begehung mit Frau Krämer abzudecken.

06.08.2020: Dritte Begehung nach festgelegtem Schema ab 8:30 Uhr, Ausführliche Fotodokumentation, Keine Aktivitäten beobachtbar.

07.08.2020: Vierte Begehung ab 9:00 Uhr, Treffen mit Herrn Hodum, Stadtplanungsamt Frankfurt. Herr Hodum hatte den Schlüssel zum Areal 3, einer kleiner ehemaligen Gärtnerei am Westrand des Untersuchungsraum vom Besitzer erhalten. Begehung des Areal 3 sowie der anderen Areale. Keine Aktivitäten beobachtbar.

Öko-Vision - Biologen Berg & Jurczyk - PartG
Steinbacher Hohl 53
60488 Frankfurt
Amtsgericht Frankfurt am Main PR 2690
Fon Frankfurt: 069 175 09 321
Fon Bad Kreuznach: 069 175 09 322
Fax: 069 175 09 323
E-Mail: info@oeko-vision.com

USt-ID: DE323839832
IBAN: DE54 5007 0024 0034 2014 00
BIC: DEUTDE33HAN

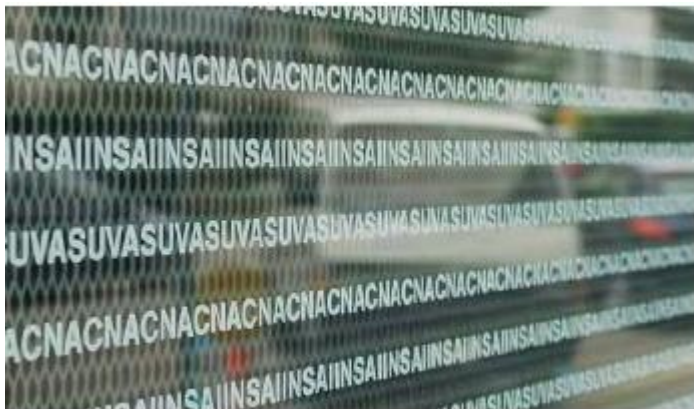
Flora Fauna Artenschutz

Zur Charakterisierung der Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet liegen Kartierungsergebnisse aus den Jahren 2016 und 2017 vor (Senckenberg 2018). Die Kartierungen erstreckten sich auf den räumlichen Geltungsbereich Des B880. Ergänzend wurde in 2020 eine Reptilienuntersuchung (Naturplanung) durchgeführt.

Von der Planung können besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne der §§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen. Deshalb ist für relevante Arten die Durchführung einer Artenschutzprüfung erforderlich. Fachliche Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der auf den beiden vorgenannten Gutachten basiert.

Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Individuenverluste und erhebliche Störungen zu vermeiden, wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die z. T. in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden oder im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen



Fledermaus-Gewölbestein
165



Fledermaus-Wendeschale 272



Fledermaus-Einlaufblende
198



Optionale Rückwand
passend zur 198



Fledermaus-Wandsystem 376



Nisthöhle 35V



Halbhöhle 2H



Halbhöhle 2HW



Nischenbrüterhöhle 1N



Maiswabenhaus 1MR



Leeresegler-Einbaustein
r. 16



Mehrfachsystem
„Einbaustein“



Sperringskalksteinhaus 1SP



Mehlschwalbenest Nr. 5A



Mehlschwalbenest Nr. 5B



Mehlschwalben-Einzelnest
Nr. 12



Eingriffsminimierung - Ausgleichsmaßnahmen

GOP zum Bebauungsplan Nr. 880 'Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark' in Frankfurt am Main



Eingriffsbewertung gemäß § 14 BNatSchG auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Festsetzungen zur Gebäudebegrünung, zur Ökologisierung der öffentlichen Räume und Grünflächen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei.

Für den verbleibenden Eingriff werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

Bestandsplan

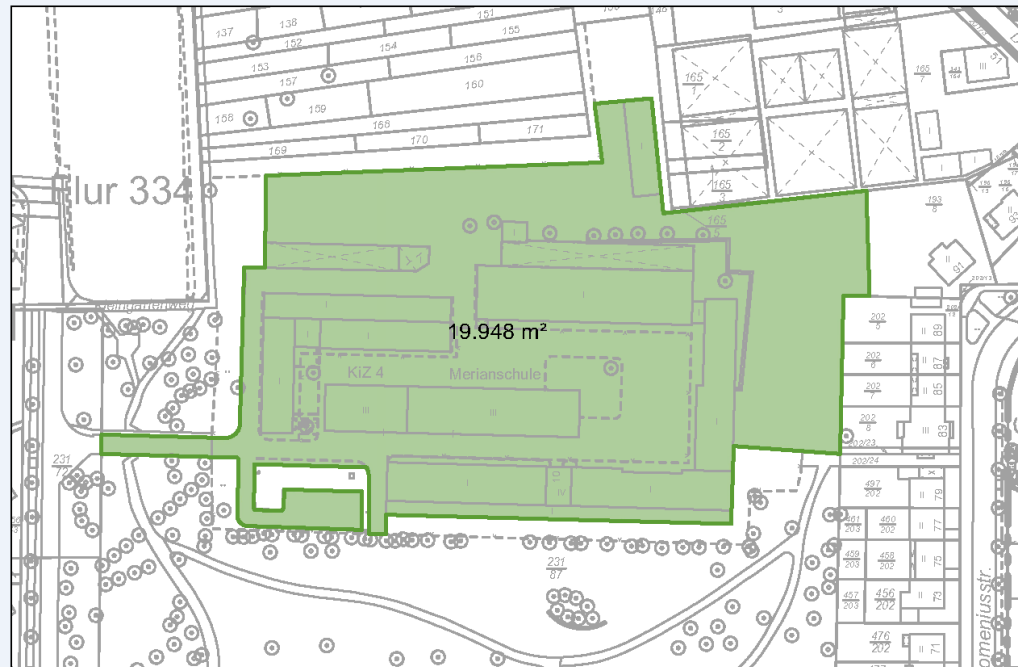
STADT FRANKFURT AM MAIN

Projekt - Nr. 301.091-1
M 1:2.500 / 20.08.2019/ FB, MH, TG

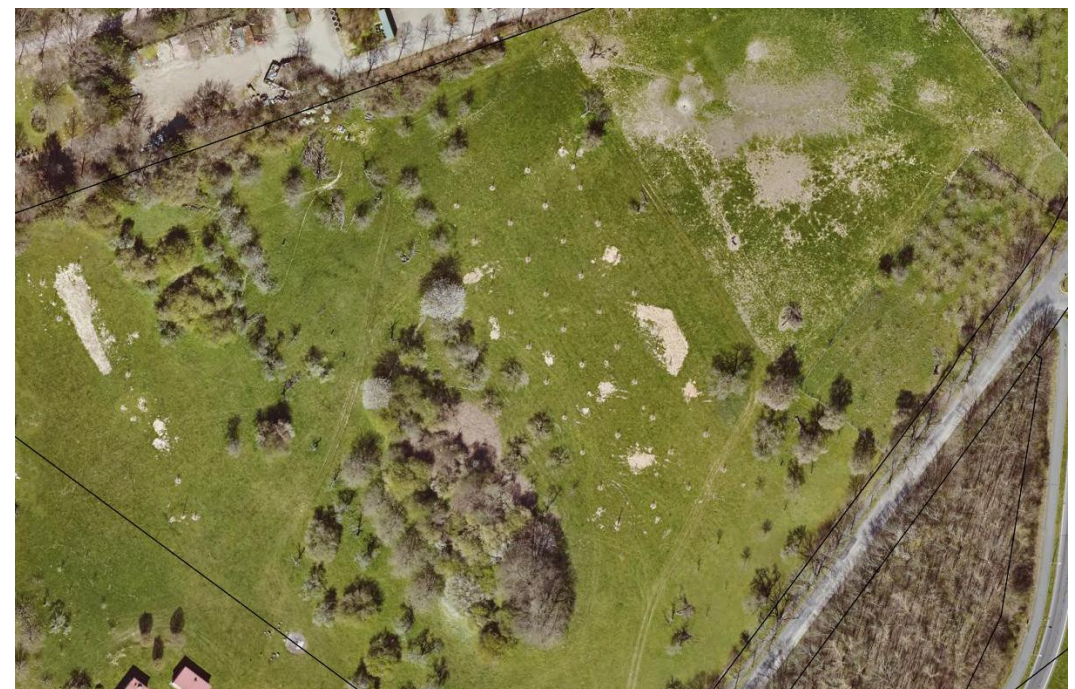
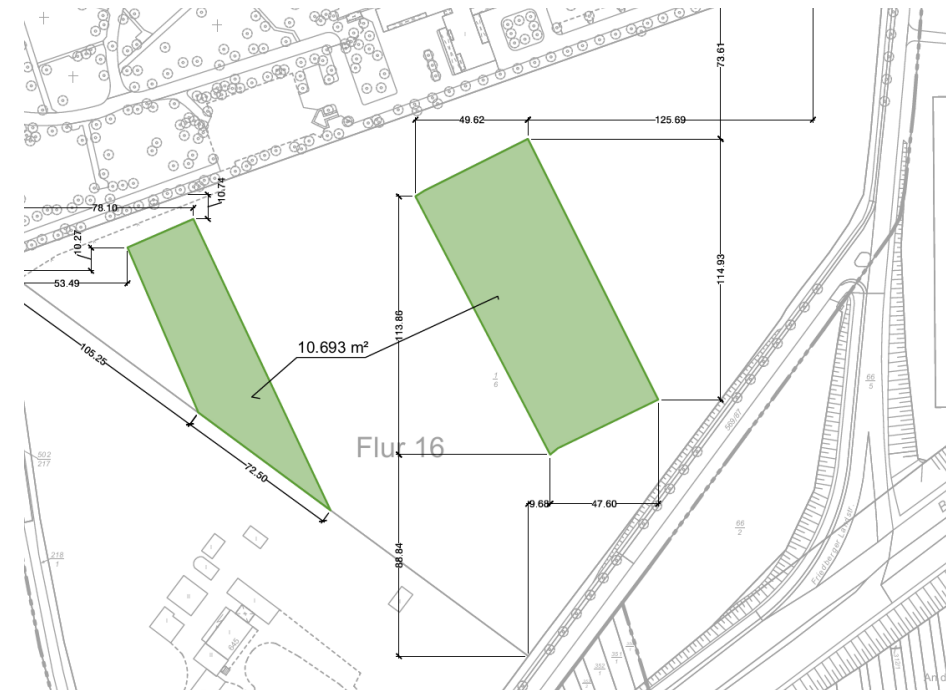
BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Entsiegelung von 19.948 m² versiegelter und bebauter Fläche und deren Umwandlung in einen öffentlichen Park



Die Anpflanzung von 50 hochstämmigen Kirschbäumen, autochthone Arten des Berger Hangs, die zur Erhaltung der Arten vermehrt wurden. Als Untersaat ist eine Gras-Kräutermischung auszubringen.



Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet

Die Niederschläge werden dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt oder zu Bewässerung der Grünflächen genutzt.

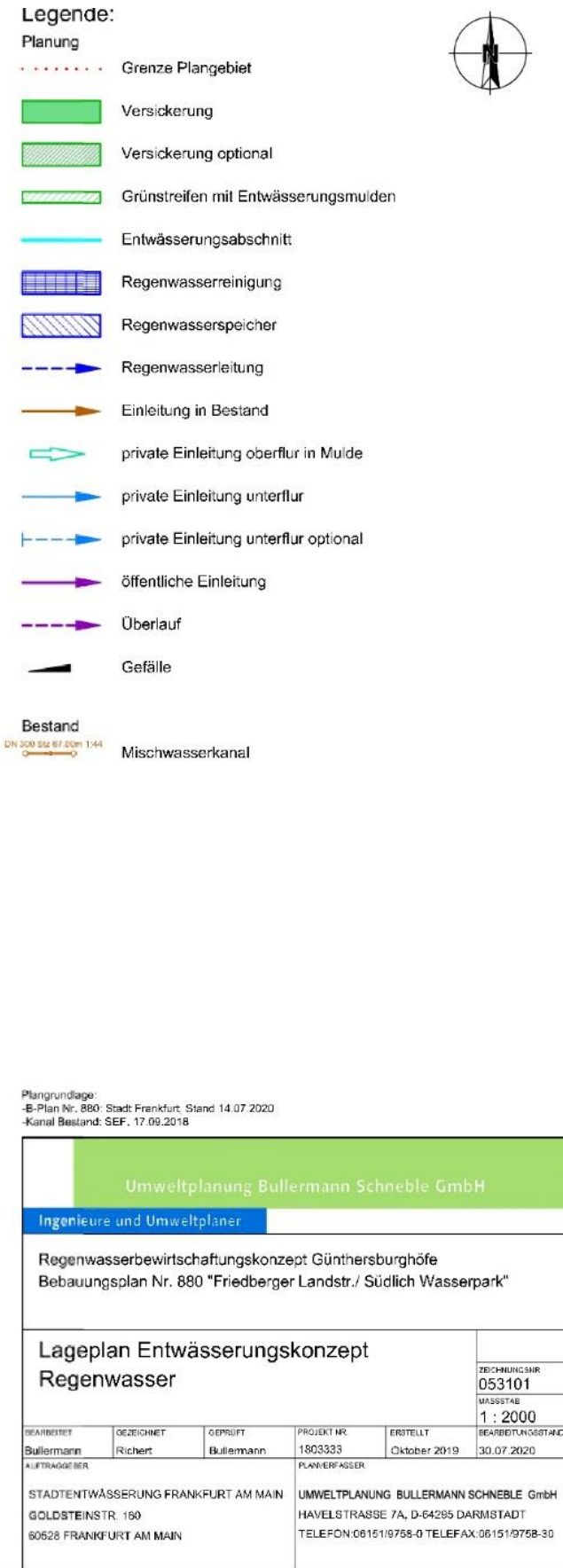
„Das Wasser bleibt im Gebiet.“



Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu verrieseln und zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verwertet, verrieselt oder versickert werden kann, kann gemäß Ziffer 29.2 gedrosselt abgeleitet werden.

Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Bewirtschaftungsanlagen auf maximal 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.

F:\18Projekte\Erschl\1803333 RWK B 880\3 UBS\CAD\E LP Entwässerung 1803333.dwg: Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt



Freiraumkonzeption mit Regenwasserbewirtschaftungskonzept

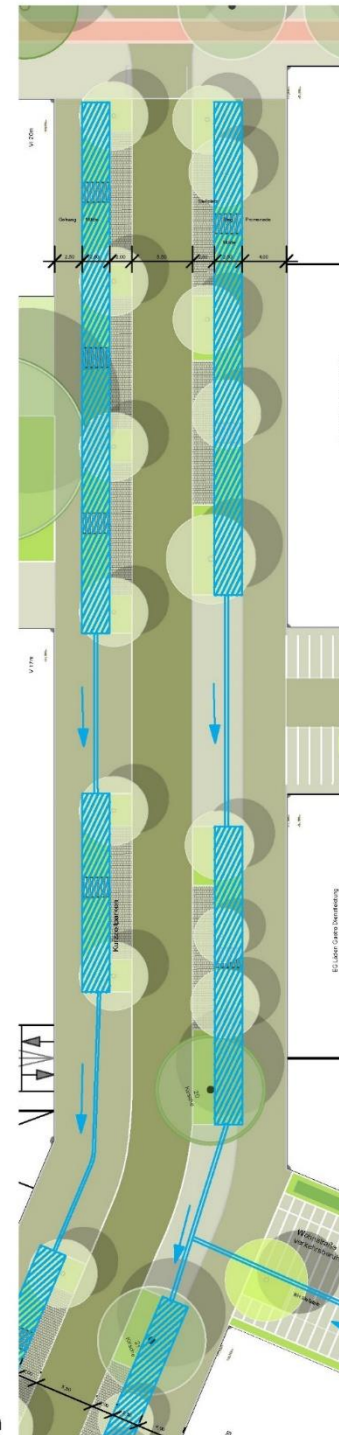
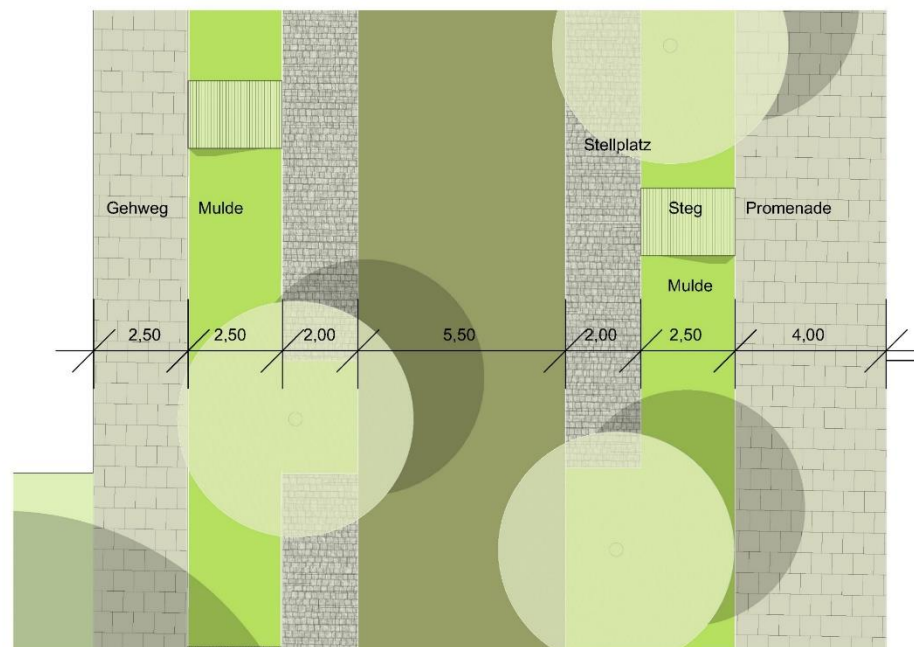


Vorkonzept Quartiersplatz



Der Quartiersplatz ist zu mindestens 30 % flächig zu begrünen. Hier sind mindestens neun mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen

Vorkonzept Quartiersstraße



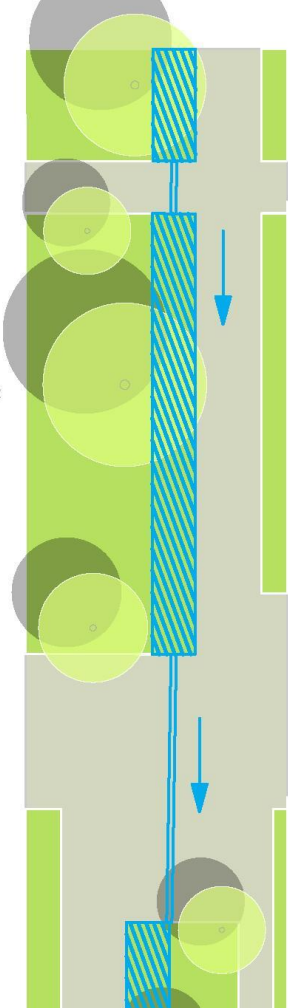
Prinzip Entwässerung
Netz aus linearen,
straßenbegleitenden Mulden



Urban-Farming - Gasse

Flächenbilanz

- befestigte Fläche 714 m²
- Grünflächen 545 m²
- Flächen für Versickerungsmulden 110 m²
- Baumstandorte 8 St.



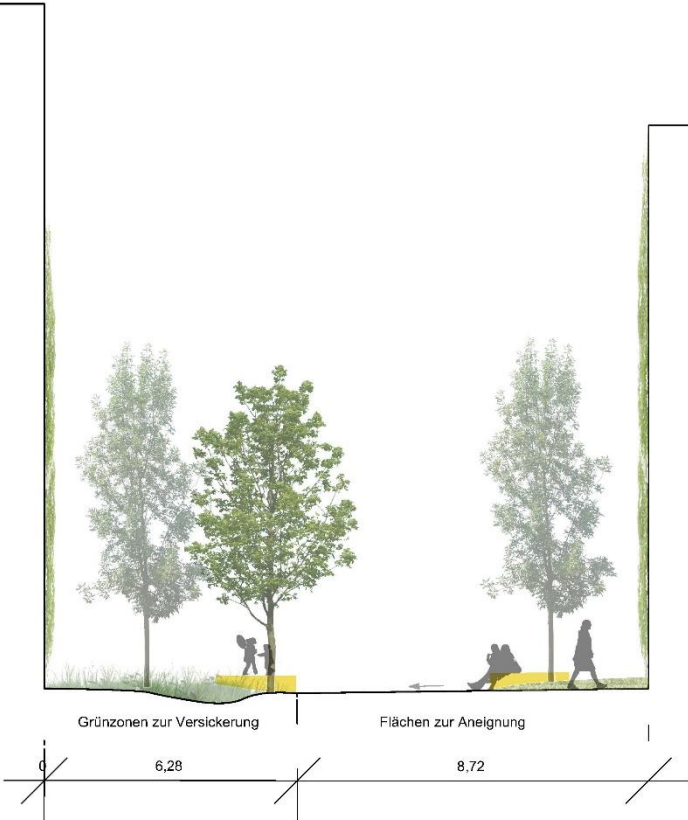
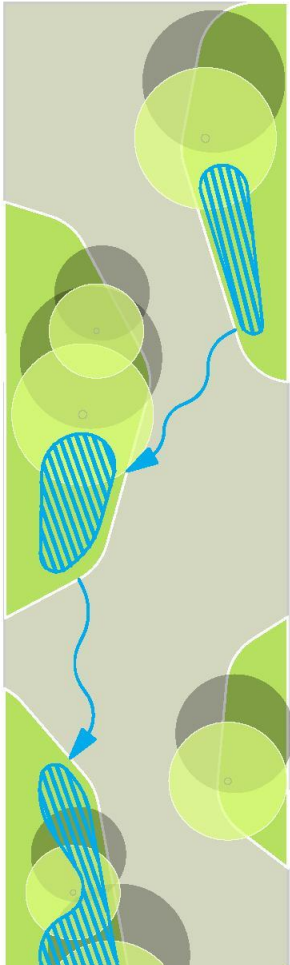
Vorkonzept Wohnstraßen

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1 und V2 sind zu einem Anteil von mindestens 40 % flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Impuls - Gasse

Flächenbilanz

- befestigte Fläche 633 m²
- Grünflächen 446 m²
- Flächen für Versickerungsmulden 85 m²
- Baumstandorte 8 St.



Schnitt



Schnitt

Schnitt

Fassadenbegrünung

Mindestens 25 % der Gesamtfassadenfläche eines jeden Gebäudes ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Bei vorhandener Unterbauung beträgt das zur Verfügung stehende Wurzelraumvolumen pro Pflanze mindestens 1m^3 .



Vorkonzept Innenhofbegrünung

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen und Balkone (ist nur) um bis zu maximal 1,50 m in einer Breite von maximal 1/4 der Gebäudelänge [...] zulässig.

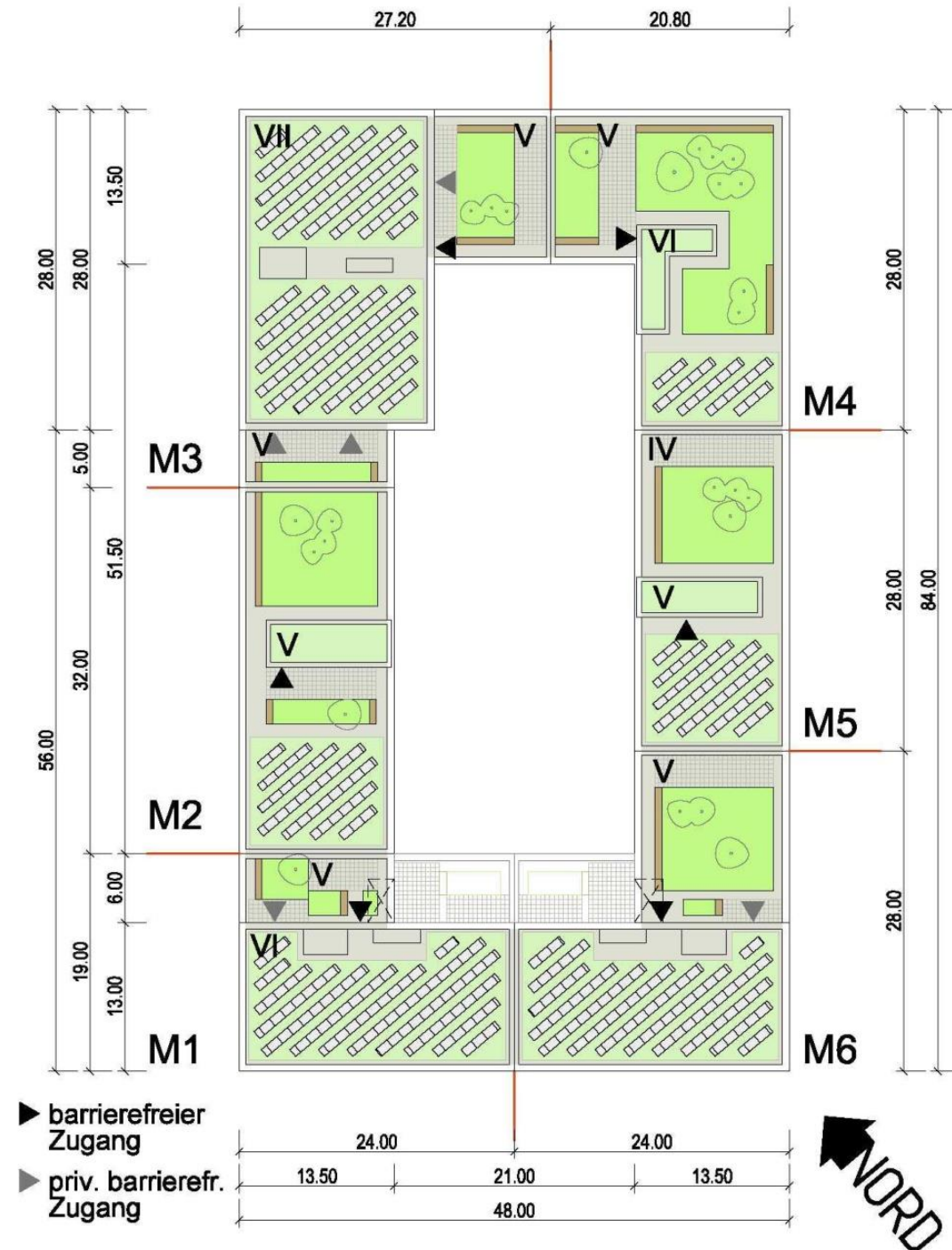
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Versickerungsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung zu begrünen. Das Anlegen von Splitt, Kies- und Schotterflächen und der Einbau von Folien sind nicht zulässig. Die Bepflanzung von mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.



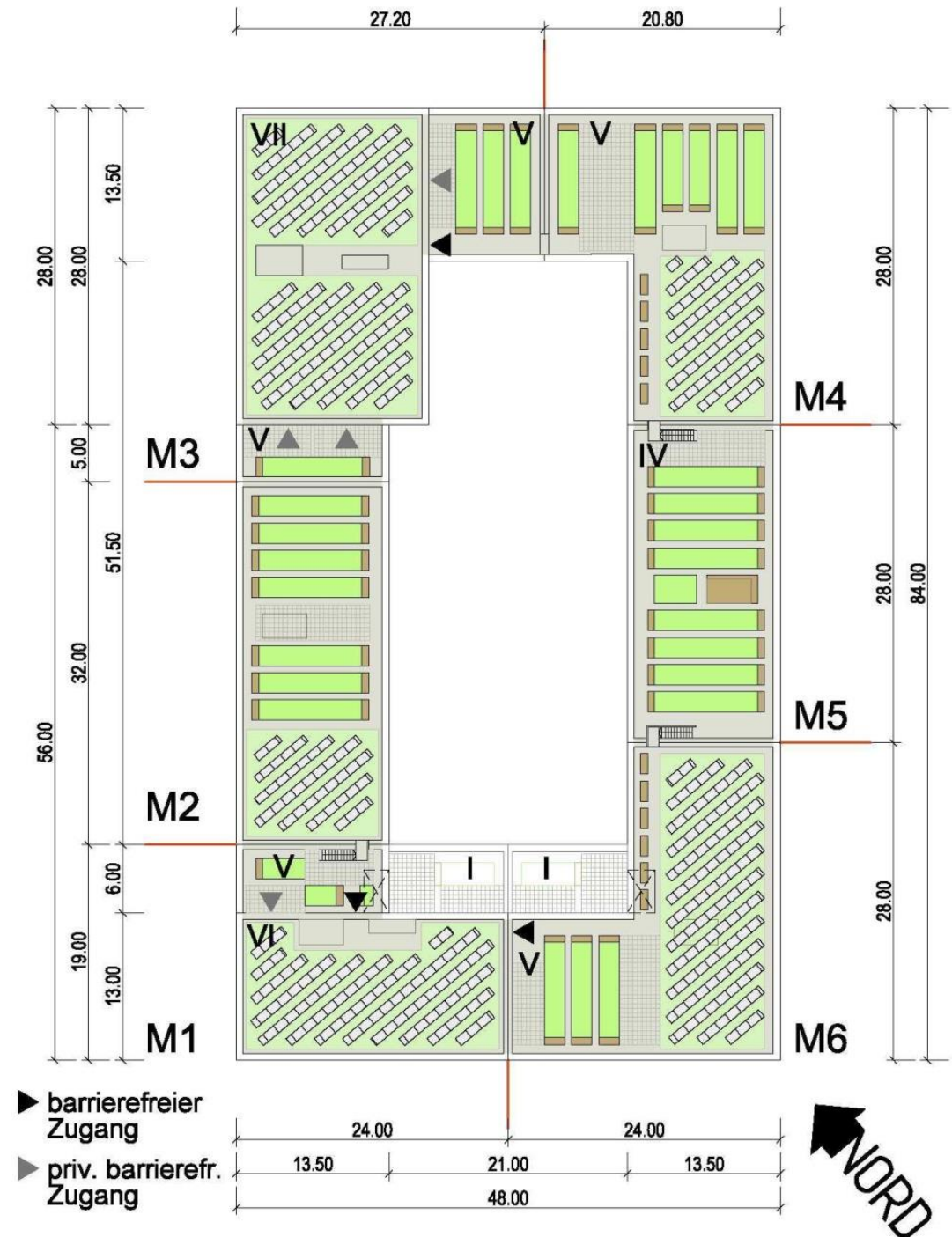
Multikodierte Freiflächen:

- Grünzonen zur Versickerung
- Aufenthaltszonen für die Bewohner
- Spielbereiche für Kinder
- Bodenmodellierung zur Gewinnung von Überdeckung Tiefgarage
- Lebensräume für Tiere

Hybride Dachnutzung



Dachaufsicht Block X 84m x 48m



Dachaufsicht Block X 84m x 48m

Hybride Dachnutzung

Dachflächen [...] sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Bei intensiver Begrünung beträgt die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 30 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht).

In dem Allgemeinen Wohngebiet [...], dem Urbanen Gebiet MU-1, MU-2 sowie [...] MU-3 [...] sind ausschließlich die notwendigen Treppenhäuser als technische Aufbauten zur Erschließung der Dächer über die letzte raumabschließende Ebene zu führen.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Errichtung der Gebäude bauliche und technische Maßnahmen vorzusehen, so dass die Dächer der Gebäude in Bereichen mit maximal zulässigen Gebäudehöhen

- von 20,00 m, 24,00 m und 26,00 m mit einem Flächenanteil **von 70%** sowie
- von 14,00 m und 17,00 m mit einem Flächenanteil **von 30%** durch Anlagen für solare Strahlungsenergie genutzt werden können.



Energie- und CO₂-Bilanz

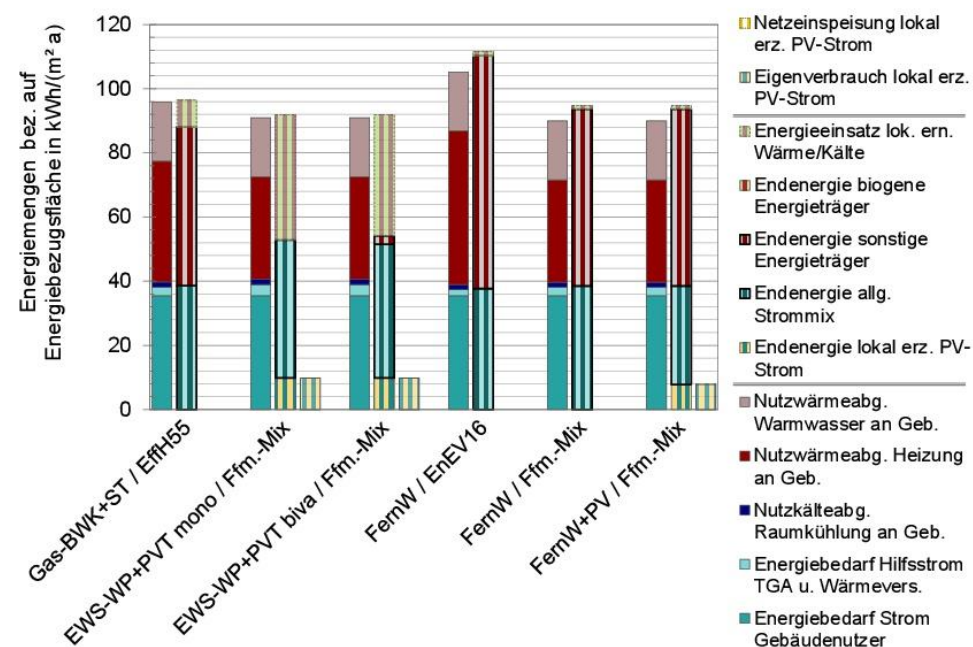


Abb. 59: Prognostizierte Energiebilanz der relevanten Energiemengen für unterschiedliche Versorgungsvarianten für das Gebiet Günthersburghöfe.

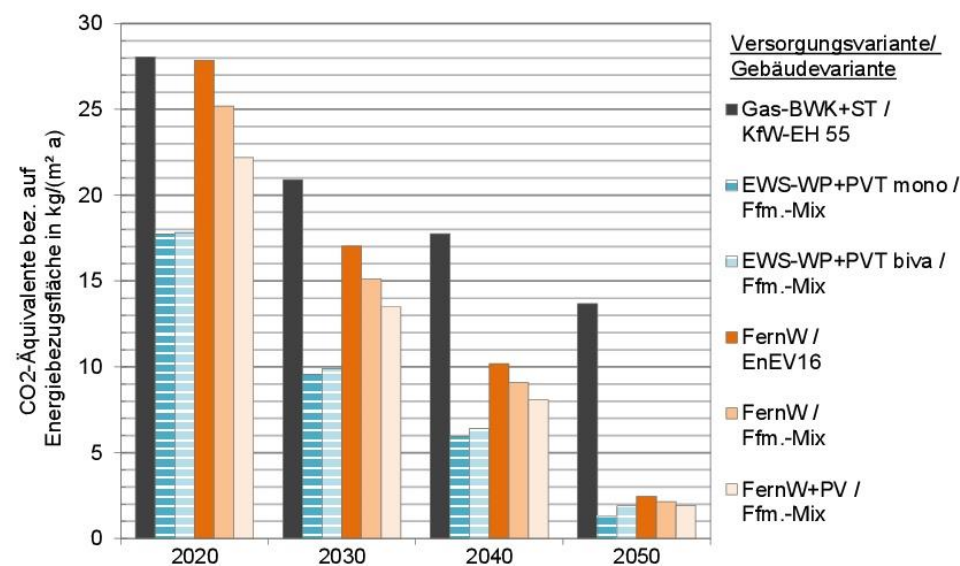


Abb. 60: Prognostizierte Treibhausgasemissionen für Wärme- und Stromversorgung für unterschiedliche Versorgungsvarianten und Bezugsjahre für das Gebiet Günthersburghöfe (basierend auf endenergiebasierter Territorialbilanz).

3.4.5 Solarenergie

Es wird angenommen, dass mindestens 50 % der Bruttodachflächen mit Anlagen zur aktiven Solarenergiegewinnung belegt werden können. Zusätzlich können geeignete Süd-Fassaden der Gebäude genutzt werden.

Basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept wurden nachfolgende potenziell zur Solarenergiegewinnung verfügbare Flächen geschätzt. Alle Angaben sind zusammengefasst für die Bereiche Neubau (V1) und Neuordnung Bestand (V2). Eine energetische Nutzung der etwa 50.000 m² bestehenden und geplanten Grünflächen „Gartenwildnis“ und „Gartenband“ wurde gemäß der Aussage des Stadtplanungsamts ausgeschlossen.

Brutto-Dachflächen der Gebäude ¹ :	38.200 m ² .
Darin enthalten sind:	Wohngebäude inkl. GHD 34.700 m ² ,
	Schulstandort und Kita 3.500 m ² ,
Geeignete Fassadenflächen der Gebäude ² :	6.500 m ² .

- 1) Bruttoflächen der Decken der obersten Geschosse, Überdachung von Treppenaufgängen etc. eingeschlossen.
- 2) Bruttofläche gut geeigneter Fassaden (mit geringer Verschattung, möglichst Süd-Orientierung), jeweils ohne Erdgeschoss.

Im Verlauf der Arbeiten zu diesem Klimaschutzteilkonzept hat die Bürogemeinschaft Kölling und Crossboundaries Architekten ein Dachflächenkonzept erarbeitet, welches die sozialen, energetischen und stadtklimatischen Belange der Dachflächenennutzung in Einklang bringen soll. Das Ergebnis ist exemplarisch für einen Wohnblock in Abb. 56 gezeigt.

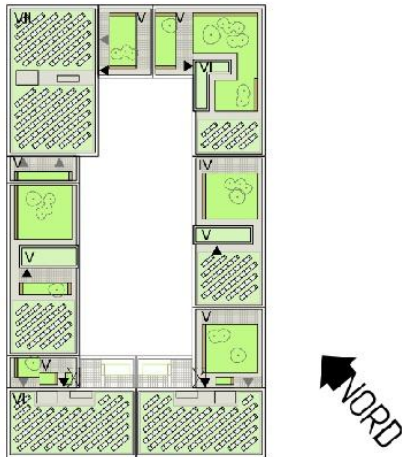
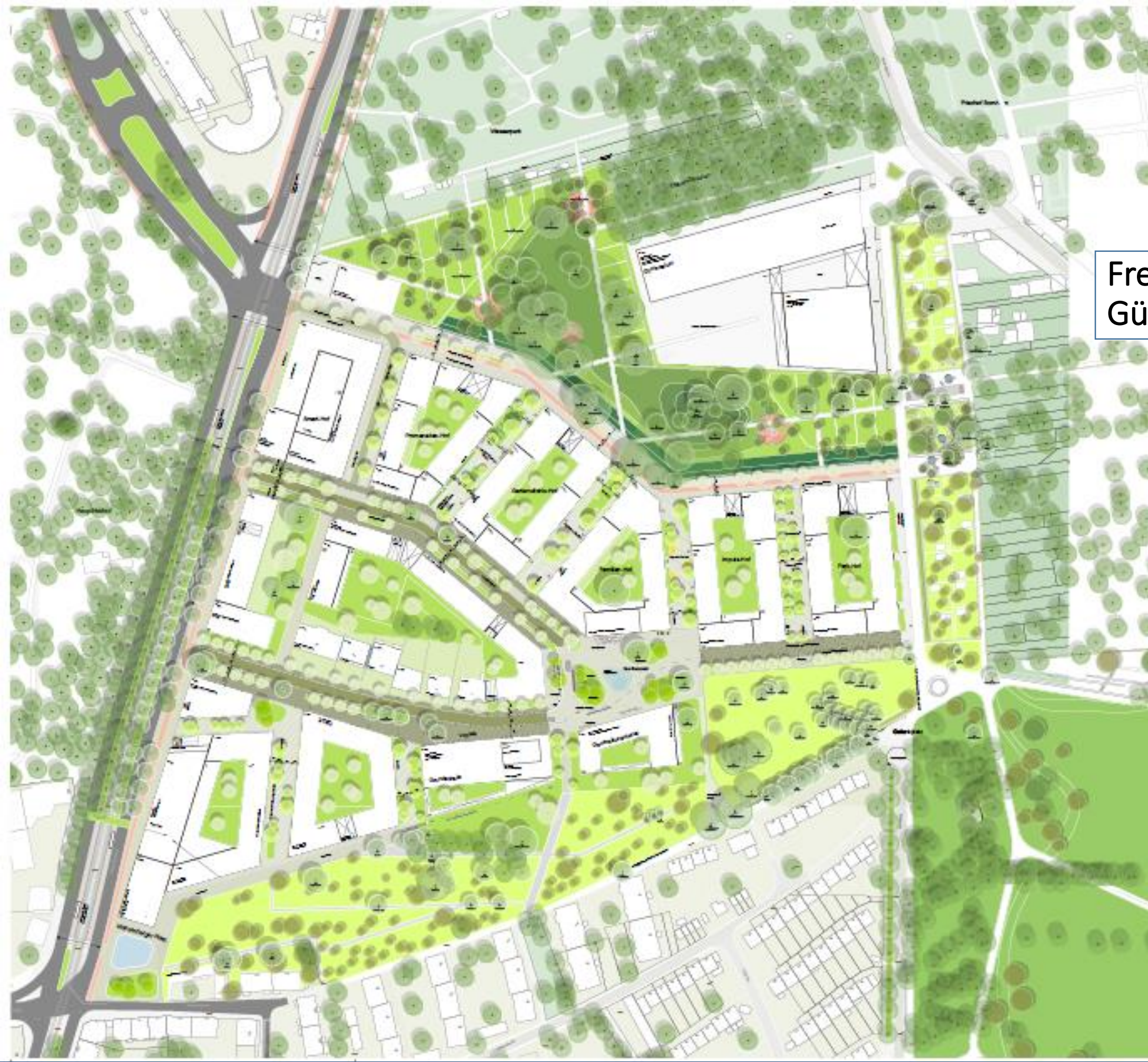


Abb. 56: Exemplarische Darstellung des Dachflächenkonzepts für einen geplanten Wohnblock. (Quelle: Bürogemeinschaft Kölling und Crossboundaries Architekten)

Öffentliche Grünflächen



Freiraumkonzeption Günthersburghöfe



Nächste Schritte

- Magistratsbeschluss zur Offenlage
- Beschlussgang in den politischen Gremien inklusive Ortsbeirat 3
- Offenlagebeschluss durch die Stadtverordneten
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für 4 Wochen
- Parallel dazu Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungen
- Gegebenenfalls Änderung des Bebauungsplanentwurfs und erneute Offenlage

Beispiel für die Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Offenlage zu beteiligen sind

VERTEILER:

☒ 01.020 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Landesamt für Denkmalpflege Hessen hessenARCHÄOLOGIE Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	☒ 01.030 x Bgr.0 x V0 x B Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt
☒ 01.040 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Hochtaunuskreis Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum Ludwig-Erhard-Anlage 1 - 5 61352 Bad Homburg v.d.Höhe	☒ 01.050 x Bgr.0 x V0 x B Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt am Main
☒ 02.010 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH N1-PM Projekt- und Medienkoordination Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main	☒ 02.030 x Bgr.0 x V0 x B Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM Florianstraße 15 - 21 44139 Dortmund
☒ 02.040 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Avacon AG Prozesssteuerung - DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	☒ 02.050 x Bgr.0 x V0 x B PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen
☒ 02.070 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 34 Jahnstraße 54 - 64 63150 Heusenstamm	☒ 02.080 x Bgr.0 x V0 x B Hessenwasser GmbH & Co.KG Geschäftsbereich T-W Taunusstraße 100 64521 Groß-Gerau
☒ 02.090 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP TenneT TSO GmbH Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth	☒ 03.010 x Bgr.0 x V0 x B Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanageme Wiesbaden Welfenstraße 3a 65189 Wiesbaden
☒ 03.020 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP traffiQ Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH Stiftstraße 9 - 17 60313 Frankfurt am Main	☒ 03.030 x Bgr.0 x V0 x B Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am M - NT 3 - Kurt-Schumacher-Straße 8 60311 Frankfurt am Main
☒ 03.040 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5 65719 Hofheim	☒ 04.011 x Bgr.1 x V1 x B Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell
☒ 04.020 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e. V. Friedenstraße 26 35578 Wetzlar	☒ 04.030 x Bgr.0 x V0 x B NABU Kreisverband Frankfurt z. Hd. Herrn Volker Bannert Graebestraße 4b 60488 Frankfurt am Main

☒ 04.040 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP BUND Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt am Main	☒ 04.050 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP BUND Kreisverband Frankfurt z. Hd. Herrn Dr. John Dippell Rotlintstraße 36 60316 Frankfurt am Main
☒ 04.070 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. z.Hd. Frau Monika J. Peukert Bornweidstraße 14 60388 Frankfurt am Main	☒ 05.010 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Niederlassung Rhein-Main Gutleutstraße 138 60327 Frankfurt am Main
☒ 05.020 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Finanzamt Frankfurt am Main/III - Bewertungsstelle - Gutleutstraße 120 60327 Frankfurt am Main	☒ 05.040 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement - Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf
☒ 06.010 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Polizeipräsidium Frankfurt am Main Adickesallee 70 60322 Frankfurt am Main	☒ 06.020 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
☒ 07.010 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L. Berner Straße 11 65552 Limburg a.d.L.	☒ 07.040 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Industrie- und Handelskammer Frankfurt/M. Börsenplatz 4 60313 Frankfurt am Main
☒ 07.050 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Hindenburgstraße 1 64295 Darmstadt	☒ 08.010 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach Abteilung III Kurt-Schumacher-Straße 23 60311 Frankfurt am Main
☒ 08.020 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Gesamtverband der Kath. Kirchengemeinden in Frankfurt/M. Liebfrauenstraße 4 60313 Frankfurt am Main	☒ 08.030 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Jüdische Gemeinde Frankfurt am Main Westendstraße 43 60325 Frankfurt am Main
☒ 08.060 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Neuapostolische Kirche in Hessen Praunheimer Hohl 1 60488 Frankfurt am Main	☒ 08.080 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Adventisten Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten Eschenheimer Anlage 32 60318 Frankfurt am Main
☒ 08.090 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Bistum Limburg Bischöfliches Ordinariat Roßmarkt 4 65549 Limburg	☒ 09.030 x Bgr.0 x V0 x B0 x LP Staatliches Schulamt für die Stadt Frankfurt/M. Stuttgarter Straße 18-24 60329 Frankfurt am Main

Ende der Präsentation