



STADT
FRANKFURT AM MAIN



Neuer Stadtteil der Quartiere
1. Sonderausgabe November 2019

IM DIALOG





**Frankfurt Nordwest –
Neuer Stadtteil der Quartiere**

IM DIALOG
1. Sonderausgabe
November 2019



Blick vom Untersuchungsgebiet zur Frankfurter Skyline

Inhalt

Nachgefragt	4
Im Gespräch mit Martin Hunscher und Mike Josef	
Frankfurt Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere	6
Was passiert wann? Das Wichtigste im Überblick	7
Warum neue Quartiere?	8
Der Regionalverband – Wachstum als regionale Aufgabe	10
„Frankfurt 2030+“ – Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Leitfaden	10
Die Lage	12
Die vorbereitenden Untersuchungen	14
Das Consilium	16
Mitglieder des Consiliums	17
Die Gutachten	18
Landschaftsplanung und Artenschutz	19
Klima	19
Immissionen	20
Mobilität und Verkehr	20
Wasser	21
Ideen gesucht – Die Konzeptstudien	22
Die Jury	23
Termine	23
Ein Blick in die Zukunft	24
Herausforderungen für die Planungsteams	25
Auf Augenhöhe – Die Bürgerbeteiligung	26
Kontakt	28
Anhang	29
Impressum	40



Nachgefragt

Im Gespräch mit **Martin Hunscher**, seit 2014 Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main, und **Mike Josef**, Dezernent für Planen und Wohnen

Herr Hunscher, woher kommt die Idee, den Frankfurter Nordwesten für einen neuen Stadtteil in Betracht zu ziehen?

Martin Hunscher Die Expertinnen und Experten sowie die Bürgerschaft haben das Gebiet im Frankfurter Nordwesten als einen von acht Schwerpunkträumen für die weitere Stadtentwicklung identifiziert. Mit unserem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Frankfurt 2030+“, einem Leitfaden für das nachhaltige Wachstum der Stadt, wurden verschiedene Schwerpunkträume der Stadtentwicklung in einem breit angelegten Beteiligungsprozess untersucht. Da wir die Stadtentwicklung der Stadt Frankfurt am Main mit einem ganzheitlichen Blick betrachten, wurden neben der baulich-räumlichen Komponente auch immer wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Faktoren berücksichtigt.

Wie kommt es zu dem Namen „Neuer Stadtteil der Quartiere“?

Martin Hunscher Der geplante neue Stadtteil der Quartiere ist eine Chance für Menschen, die zukünftig eine Wohnung suchen. Dabei gilt es, ein besonderes Augenmerk auf die Qualität des Stadtteils zu richten. So kam die Idee eines Stadtteils der Quartiere auf. Die Quartiere sollen behutsam sukzessive entwickelt werden, um so eine bestmögliche Verzahnung zu ermöglichen. Die Erkenntnisse der Fachgutachten und vor allem der Rat des Consiliums haben uns davon überzeugt, dass der neue Stadtteil aus der Landschaft heraus entwickelt werden muss. Er soll durch großzügige Grünzüge gegliedert und gleichzeitig mit den vorhandenen Stadtteilen und den Nachbarkommunen verbunden werden.

Was können Sie denjenigen sagen, die diese Lösung kritisch sehen?

Mike Josef Dass es zu Ängsten kommt, wenn ein neuer Stadtteil entwickelt werden soll, ist nicht neu und auch nachvollziehbar. Wir verstehen die Befürchtungen der Bürgerinnen und Bürger der Nachbarkommunen, dass sie ihre Naherholungsgebiete verlieren könnten. Diese Befürchtung möchten wir ihnen nehmen: Ein Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet wird als Grünflächen erhalten bleiben und sogar aufgewertet werden.

Martin Hunscher Wir wollen mutig sein und gemeinsam mit unseren Nachbarn neue Quartiere entwickeln. Diese sollen sich durch vielfältige Wohnformen, hochwertig gestaltete Grünflächen, eine umfassende soziale Infrastruktur, neue Freizeitmöglichkeiten und neue Arbeitsplätze auszeichnen: ein ökologischer, sozialer und neuer Stadtteil, der für alle da ist.

Mike Josef Sollte der neue Stadtteil der Quartiere kommen, wird es Veränderungen geben. Wir können die Bedenken der Betroffenen nachvollziehen, wenn wir Flächen aufkaufen, um Wohnraum für Menschen zu schaffen. Diese Abwägung treffen wir als Verwaltung aber nicht unüberlegt. Wir sind dem Gemeinwohl verpflichtet und gehalten, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und Kompromisse zu finden.

Können Sie nicht verstärkt in den heute schon bebauten Flächen nachverdichten?

Martin Hunscher Um dem Wohnungsmangel zu begegnen, wurde und wird innerhalb der Stadt nachverdichtet: Lücken werden bebaut, Gebäude aufgestockt und Flächen intensiver genutzt. Doch diese vielfach geforderte Innenentwicklung reicht nicht aus. Die Nachverdichtung auf nicht mehr genutzten oder neuen Flächen ist irgendwann ausgereizt und der GrünGürtel muss unter allen Umständen erhalten bleiben. Neben Konversionsflächen und der Nachverdichtung brauchen wir auch die Außenentwicklung.

Mike Josef Bei der Außenentwicklung müssen wir die Randgebiete der Stadt jenseits des GrünGürtels in Betracht ziehen. Wenn wir hier bauen wollen, stößt das auf Widerstand. Doch wenn wir jetzt nicht handeln, finden nicht nur viele Tausende Menschen keine Wohnung. Sie müssen pendeln, wenn sie in Frankfurt am Main arbeiten oder von der sozialen Infrastruktur profitieren wollen. Das verstärkt das Verkehrsaufkommen und ist unökologisch. Mit dem neuen Stadtteil der Quartiere haben wir die einmalige Chance, durch eine kompakte Bauweise mit verhältnismäßig geringer Versiegelung Wohnraum für immer mehr Menschen zu schaffen. Die stetig steigenden Miet- und Eigentumspreise sind auch Ausdruck der zunehmenden Wohnungsknappheit.

Wann kann mit den neuen Wohnungen gerechnet werden?

Mike Josef Wir stehen noch ganz am Anfang. Zum jetzigen Zeitpunkt wissen wir noch nicht, ob im Untersuchungsgebiet überhaupt neue Quartiere entstehen können – das wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geprüft. Sind die Stadtverordneten dann davon überzeugt, dass an dieser Stelle Frankfurts gute, lebendige Wohnquartiere entstehen können, werden sie am Ende des langen Untersuchungsprozesses voraussichtlich im Dezember 2021 einen entsprechenden Beschluss fassen. Erst danach kann es mit der eigentlichen Planung losgehen. In diesem Fall rechnen wir mit einer Entwicklungszeit von zehn bis fünfzehn Jahren in mehreren Abschnitten. Im Prinzip entwickeln wir Wohnraum nicht für die heutigen Interessenten, sondern für die nächste Generation. Aber jetzt stellen wir die Weichen dafür.

Frankfurt Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere

- Frankfurt am Main braucht dringend weiteren Wohnraum: neue, lebendige Quartiere für die Menschen, mit Arbeitsstellen, belebten Plätzen und ruhigen Grünflächen zum Erholen.
- Im Dezember 2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main prüfen zu lassen, ob im Frankfurter Nordwesten die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gegeben sind. Das heißt: Es wird geprüft, ob hier neue Wohnquartiere entstehen könnten. Im Untersuchungsgebiet müssen hierfür unter anderem rechtliche, städtebauliche und ökologische Aspekte geprüft und Gutachten angefertigt werden.
- Die sogenannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ haben den Charakter einer Machbarkeitsstudie, in der auch die Wirtschaftlichkeit einer – noch zu beschließenden – städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft wird. Sie ist ergebnisoffen und schafft noch kein Baurecht.
- Diese vorbereitenden Untersuchungen werden derzeit durchgeführt. Einbezogen werden in diesem umfangreichen Prozess nicht nur Fachleute der Stadt und externe Expertinnen und Experten, sondern auch die Bürgerinnen und Bürger, die angrenzenden Nachbarkommunen und die betroffenen Grundstückseigentümer und -pächter.
- Auch erste Konzeptstudien gehören zu den Untersuchungen. Sie sollen zeigen, wie die neuen Quartiere aussehen könnten. Hierfür werden mehrere Büros – Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Landschaftsplanern – beauftragt. Mit ersten Ergebnissen ist im nächsten Jahr zu rechnen. Voraussichtlich Ende 2021 wird der Stadtverordnetenversammlung der Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt. Erst dann können die Stadtverordneten entscheiden, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll – und wenn ja, wo genau diese innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen wird.
- Erst nach einem positiven Beschluss werden die neuen Stadtquartiere – wiederum unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger – entwickelt. Es kann mit einer Entwicklungszeit von etwa zehn bis fünfzehn Jahren gerechnet werden.

Für ganz Eilige: der Prozess kompakt

Was passiert wann? Das Wichtigste im Überblick

Dezember 2017

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt prüfen zu lassen, ob im Frankfurter Nordwesten die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gegeben sind

28.11.2019

In einer öffentlichen Informationsveranstaltung wird der Prozess vorgestellt, erste Rückkopplung mit der Öffentlichkeit

15.02.2019

„Bürgerdialog I“: Workshops zu städtebaulichen Themen mit der Bürgerschaft

08.05.2020

„Bürgerdialog II“: Die Konzeptstudien werden vorgestellt

07.11.2020

„Bürgerdialog III“: Die Planer stellen die Arbeiten der Öffentlichkeit vor

11.11.2020

Die Jury zieht in einer nicht öffentlichen Sitzung ein Fazit und leitet eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab

vorauss. Ende 2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main erhält den abschließenden Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen

Die Entscheidung

Ende 2021

Die Stadtverordnetenversammlung fällt die Entscheidung, ob im Untersuchungsgebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll.



Ja

Die Stadt Frankfurt startet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit einem Entwurf für die Quartiere. Die Bürgerschaft wird weiterhin beteiligt.



Nein

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann nicht durchgeführt werden.

Warum neue Quartiere?

Die Ausgangslage

Frankfurt am Main wächst. Die Menschen suchen Wohnraum in allen Preisklassen, insbesondere wird bezahlbarer Wohnraum benötigt. Viele können sich jetzt schon keine Wohnung mehr in Frankfurt leisten – und der Mangel treibt die Mietpreise weiter nach oben. Um dem Wohnungsmangel zu begegnen, wurden Konversionsflächen, wie ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen, in Wohnquartiere umgewidmet. Gleichzeitig wurde und wird innerhalb der Stadt nachverdichtet: Lücken werden bebaut und Gebäude aufgestockt.

Doch dieser Innenentwicklung sind Grenzen gesetzt, zumal die Fläche Frankfurts begrenzt ist und wichtige Grünflächen, wie beispielsweise der Frankfurter GrünGürtel, unangetastet bleiben müssen. Die Potenziale aus Konversion und Nachverdichtung reichen also nicht aus, um genügend Wohnraum für alle Menschen zu schaffen, die ihn brauchen. Große Neubaugebiete, wie der Riedberg und das Europaviertel, sind so gut wie gebaut.

Die Idee

Mit neuen Quartieren im Nordwesten Frankfurts könnten im Anschluss an die Nordweststadt und Praunheim, aber auch westlich der A 5 mehrere Stadtquartiere entstehen. So würde die Stadt Frankfurt der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum mittel- bis langfristig entgegenwirken. Auch nachfolgende Generationen hätten die Chance, in Frankfurt am Main zu leben.

Der Beschluss

Im Dezember 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main beschließen prüfen zu lassen, ob in dem Bereich „Frankfurt Nordwest“ die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. Baugesetzbuch) gegeben sind. Das geht nicht von heute auf morgen. Aber erst die aufwändigen Untersuchungen werden den politisch Verantwortlichen die Grundlagen für die Entscheidung liefern, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kommen soll – und wenn ja, in welchem Umfang.

Was könnte hier entstehen – und für wen?

Sollten die Untersuchungen ergeben, dass alle Rahmenbedingungen erfüllt sind, könnten im Untersuchungsgebiet bis zu 12.000 Wohnungen für maximal 30.000 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Beim Bau würden dann auch Bauherrngruppen und Genossenschaften berücksichtigt werden, um ein vielfältiges Angebot an Wohnformen zu ermöglichen. Parks, Plätze, Schulen, Kindertagesstätten, Läden, Sport- und Freizeiteinrichtungen machen die Quartiere lebenswert. Hauptziel ist es, für Menschen unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Lebenssituationen eine neue Heimat zu schaffen – auch für Gering- und Normalverdiener. Um der sozialen Verantwortung gerecht zu werden, soll die Quote der geförderten Wohnungen bei mindestens 30 Prozent liegen. Auch neue Arbeitsplätze würden in den Quartieren entstehen.

Der Wohnungsbedarf wächst

Frankfurt am Main wächst. Kein Wunder, denn die Stadt ist ein Anziehungspunkt für viele Menschen und Unternehmen: Sie ist eine dynamische Wirtschaftsmetropole sowie kulturelles Zentrum in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. In dieser leben auf rund 14.000 Quadratkilometern etwa 5,7 Millionen Menschen, in Frankfurt selbst sind es derzeit etwa 748.000 (Stand 2019). Hier profitieren Viele von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der stark international ausgerichteten Branchenstruktur: Banken, Versicherungen, Börse, Messe, Forschungseinrichtungen, Universität und der Flughafen bieten reichlich Arbeitsplätze und sind ein Grund dafür, dass so viele Menschen in der fünftgrößten Stadt Deutschlands leben wollen.

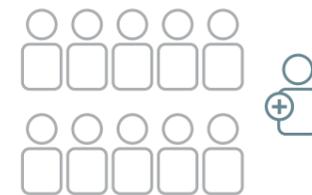
Nach allen Prognosen wird der Zuzug anhalten. Die Folge: Einschließlich des bereits heute bestehenden Nachholbedarfs werden bis zum Jahr 2030 allein in Frankfurt weitere 90.000 Wohnungen benötigt. Die Herausforderung ist jeden Tag spürbar. Es muss nicht nur genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, sondern auch der Ausbau der sozialen, grünen und technischen Infrastruktur muss Schritt halten.



Das Untersuchungsgebiet westlich der Autobahn

Prognose 2030

+ 9 %
Einwohner*innen



Bevölkerungswachstum
745.000 → 810.000 → 830.000
2018 2030 2040

+ 90.000
Wohnungen

Das entspricht jeweils



Wird aufbauend auf der Durchschnitts-Wohnungsgröße von rund 70 m² ein Flächenbedarf von 100 m² zugrundegelegt, so ergibt sich ein

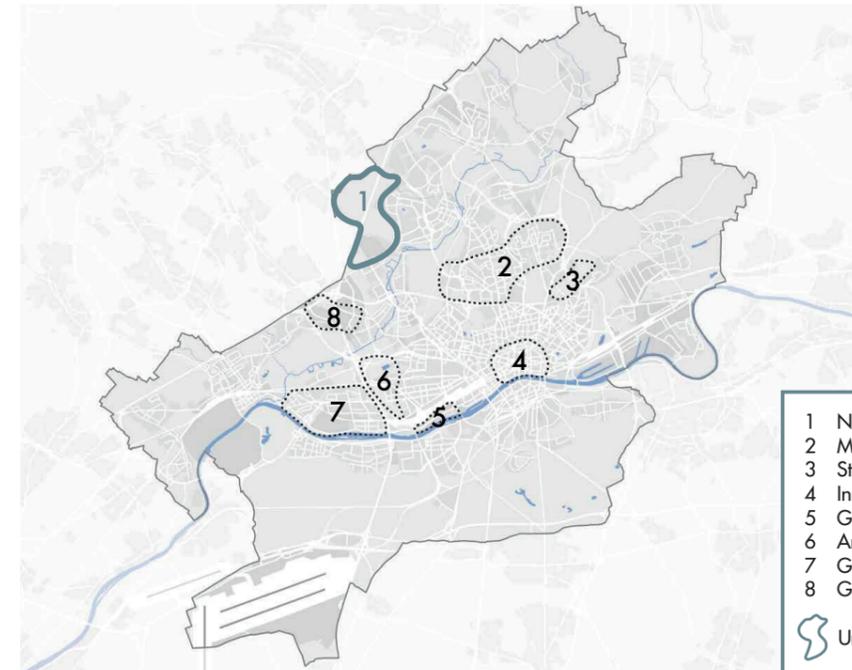
Flächenbedarf von rund **900 Hektar**, das sind **1.260 Fußballfelder**

Laut einer Prognose des Instituts Wohnen und Umwelt braucht Frankfurt bis zum Jahr 2030 weitere 90.000 Wohnungen

Der Regionalverband – Wachstum als regionale Aufgabe

Seit Jahrzehnten sind Frankfurt und die Region räumlich und funktional miteinander verflochten. Gesetzliche Rahmen für die Regionalentwicklung, Regionalplanung und die Regionale Flächennutzungsplanung machen deutlich: Frankfurt kann kaum eine Aufgabe der Stadtentwicklung allein entscheiden und bewältigen.

Nachdem der Hessische Landtag das „Gesetz über die Metropolregion“ beschlossen hatte, gründete sich im Jahr 2011 der Regionalverband FrankfurtRheinMain. Neben Frankfurt am Main gehören ihm 74 weitere Kommunen an. Rund 2,4 Millionen Menschen leben in diesem Ballungsraum. Gesetzliche Aufgabe des Verbandes ist es, den „Regionalen Flächennutzungsplan“ zu erstellen, mit dem er die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Verkehrswegen und Grünflächen steuert.



Schwerpunkträume des integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2030+

Was ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept?



Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist ein wesentliches Planungs- und Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung: Städtische und externe Fachleute betrachten Schwächen und Potenziale sowie alle Themen und Fachgebiete für sämtliche Stadtteile einer Stadt – immer im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern. Am Ende leiten die Fachleute aus ihren Erkenntnissen Handlungsfelder und Ziele ab, die in der Zukunft bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen der Stadt berücksichtigt werden sollen. Somit ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ein Leitfaden, der für die folgenden Jahre und Jahrzehnte Orientierung bietet.

Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Frankfurt für Alle: Dank einer konsequenten Wohnungspolitik finden die Frankfurterinnen und Frankfurter in der ganzen Stadt Wohnungen, die zu ihren Bedürfnissen passen.

Dynamische Wirtschaftsmetropole: Frankfurt richtet seine Wirtschaftsstruktur und seine Wirtschaftsfelder auf die Anforderungen der Zukunft und seine Funktion in Region und Welt aus.

Mehr Frankfurt: Die Stadt bekennt sich zu den Chancen des zukunftsfähigen Stadtwachstums. Innen- und Außenentwicklung in Stadt und Region ergänzen sich. Grün- und Freiräume werden aufgewertet, erweitert, besser vernetzt. Die Stadt zeichnet sich durch lebendige Stadtteile, eine höhere bauliche und einwohnerbezogene Dichte und Nutzungsmischung aus.

Umwelt- und klimagerechtes Frankfurt: Die Stadt leistet ihre Beiträge zum Klimaschutz und zum Erhalt der biologischen Vielfalt. Die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen werden als wichtige Elemente einer hohen Lebensqualität weiterhin gefördert.

Die Region ist die Stadt: Frankfurt richtet sein Handeln auf eine langfristige und zukunftsfähige Stärkung der gesamten Region aus.

Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe: Frankfurt setzt auf das enge Zusammenwirken von Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur und Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung.



Ausführlichere Informationen finden Sie in der 2019 erschienenen Broschüre „Frankfurt 2030+“. Sie können sie im Internet kostenlos herunterladen unter: www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/frankfurt_2030_integriertes_stadtentwicklungskonzept



maximales Potenzial Außenentwicklung

Bedarf Ballungsraum: 180.000 Wohnungen

Frankfurter Beitrag: 60.000 – 100.000 Wohnungen

Regionaler Beitrag: 80.000 – 120.000 Wohnungen



Wohnungsbedarf Ballungsraum Rhein-Main 2030

Die Prognose sagt, dass es bis 2030 im gesamten Ballungsraum Rhein-Main – inklusive Frankfurts – den Bedarf an zusätzlichen 180.000 Wohnungen geben wird. Allein Frankfurt soll zwischen 60.000 und 100.000 Wohnungen davon bauen. Damit hat die Stadt neben ihrer eigenen Entwicklung auch die Stärkung der gesamten Region im Blick und sie strebt an, mit Kommunen der Region verstärkt auf Augenhöhe zu kooperieren.

„Frankfurt 2030+“ – Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Leitfaden

Die Stadtentwicklung Frankfurts hat verschiedene Aspekte in Einklang zu bringen: Einerseits soll in der stark wachsenden Stadt mehr Wohn- und Arbeitsraum entstehen. Andererseits sind Freiräume sowie die soziale und die verkehrliche Infrastruktur auszubauen. Gleichzeitig sollen Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden. Diese Forderungen unter einen Hut zu bringen ist das Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Frankfurt 2030+“.

Rund fünf Jahre Arbeit und ein intensiver Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten sowie Interessengruppen konnten im November 2019 erfolgreich abgeschlossen werden: Die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung hat das Stadtentwicklungskonzept beschlossen und somit auf den Weg gebracht. Damit steht Frankfurt ein Leitfaden für die Zukunft zur Verfügung. Dieser gibt klar vor, welche Ziele alle Ämter bei der räumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Stadt bis ins Jahr 2030 – und darüber hinaus – zu berücksichtigen haben.

Bereits am 22. Mai 2014 hatte die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt (Beschluss § 4542), um eine klare Vorstellung von der Zukunft der Stadt Frankfurt zu entwickeln. Seitdem wurden 222 Areale in der Stadt daraufhin untersucht, ob sie Entwicklungspotenzial haben. Das Ergebnis: Acht Schwerpunkträume könnten für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von gesamtstädtischer Bedeutung sein. Gewerbe- und Industriestandorte sowie urbane Quartiere mit insgesamt bis zu 70.000 Wohneinheiten ließen sich hier entwickeln – ohne den GrünGürtel und wichtige Freiflächen anzugreifen. Zu den acht Schwerpunkträumen gehört auch das Untersuchungsgebiet „Frankfurt Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere“.



Lage des Untersuchungsgebietes

Die Lage

Warum im Nordwesten?

Im Nordwesten liegt eine große Freifläche, die mit relativ geringem Aufwand an das bereits vorhandene öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das würde neuen Quartieren einen ebenso umweltfreundlichen wie leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr ermöglichen.

Diese Fläche, die derzeit daraufhin untersucht wird, ob sie für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme infrage kommt, ist insgesamt 550 Hektar groß. Sollten hier mehrere Quartiere gebaut werden, so umfasst die gesamte Bebauungsfläche voraussichtlich maximal 190 Hektar – inklusive Straßen, Parks, Schulen und Kindertagesstätten.

Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im äußersten Nordwesten der Frankfurter Gemarkung und grenzt somit nicht nur an Frankfurter Stadtteile, sondern liegt auch in unmittelbarer Nähe von Oberursel, Steinbach und Eschborn. Innerhalb des Untersuchungsbereichs – an seinem östlichen Rand – liegen Straßen und Häuser von Niederursel, der Northweststadt und Praunheim. Das Praunheimer Gewerbegebiet ist gänzlich innerhalb der Gebietsgrenze zu finden.

Prägendes Element ist die Bundesautobahn A 5. Diese teilt das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Im Norden streift mit der Rosa-Luxemburg-Straße eine wichtige West-Ost-Verbindung die Fläche.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Untersuchungsgebiet werden in großen Einheiten bewirtschaftet. Im Süden liegt ein Pferdehof und westlich von Praunheim ein Gehöft, auf dem gewerblich Wohnmobile abgestellt sind. Im Norden befindet sich, auf einer Anhöhe über dem Urselbachtal, ein moderner Spezialbetrieb mit Legehennenhaltung und eigenem Futteranbau.

Im Westen grenzt der intensive Ackerbau an die S-Bahntrasse und die Gewerbeflächen von Oberursel. Im Osten berühren die Ackerflächen übergangslos die Wohnbebauung der Northweststadt und Praunheims. Auf den fruchtbaren Löß-Böden wird bis an die Wegränder geackert. Feldgehölze und Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Es wird überwiegend Getreide, Mais und Raps angebaut. Im Westen findet man zwei eingezäunte Obstplantagen. Auf Praunheimer Gemarkung werden stellenweise Kartoffeln und Erdbeeren angebaut.

Die vorbereitenden Untersuchungen

Eine Möglichkeit für Städte und Gemeinden, große Stadtentwicklungsprojekte umzusetzen, wie beispielsweise die Planung neuer Quartiere, ist das Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“. Doch bevor eine Stadt diese Maßnahme als Satzung beschließen und umsetzen kann, muss sie sogenannte vorbereitende Untersuchungen durchführen lassen. Das bedeutet, dass interne und externe Fachleute prüfen, ob alle rechtlichen Voraussetzungen und fachlichen Kriterien erfüllt sind, die eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ rechtfertigen. **Die vorbereitenden Untersuchungen müssen folgende Fragen beantworten:**

- Welche Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets eignen sich für eine Bebauung, welche nicht? Welche Rahmenbedingungen für die Planung zeigen fachliche **Gutachten**, etwa zu ökologischen Themen, Verkehr und Immissionen?
- Wie hoch ist die Bereitschaft der **Eigentümer und Pächter** der Grundstücke im Untersuchungsgebiet, bei der Entwicklung der neuen Quartiere mitzuwirken?
- Wie könnten neue Quartiere im Untersuchungsgebiet aussehen und funktionieren? Das wird im Rahmen einer „Mehrfachbeauftragung“ ermittelt: Fünf bis sieben Planungsbüros werden parallel damit beauftragt, städtebauliche **Konzeptstudien** zu entwickeln, die alle Rahmenbedingungen berücksichtigen.
- Was brauchen die Menschen in Frankfurt und in den angrenzenden Gemeinden? Eine umfassende **Bürgerbeteiligung** während des ganzen Prozesses soll zeigen, welche Bedarfe bestehen.

Am Ende des aufwändigen Untersuchungsprozesses liegt gegen Ende 2021 ein umfassender Bericht vor, der der Stadtverordnetenversammlung als fachliche Beurteilungsgrundlage dient. Erst danach kann das Gremium beschließen, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden soll. Bis dahin ist die Frage, ob gebaut werden kann oder nicht, ergebnisoffen.

Die „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ – was ist das?

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein in §§ 165 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) geregeltes Instrument der Stadtentwicklung. Im Wesentlichen geht es darum, große Stadtentwicklungsprojekte für die Kommunen möglichst schnell und in einem Zug zu entwickeln. Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist, dass das Wohl der Allgemeinheit dies erforderlich macht.

Bereits vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch den Beschluss muss die Gemeinde die vorbereitenden Untersuchungen durchführen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme darf auch nur dann erfolgen, wenn die angestrebten Ziele und Zwecke nicht dadurch erreicht werden können, dass die Gemeinde städtebauliche Verträge abschließt. So könnten beispielsweise Grundstückseigentümer sich bereit erklären, die Neubebauung eines Teilgebiets selbst in die Hand zu nehmen.

Die Gemeinde ist auch verpflichtet, die Grundstücke im Entwicklungsgebiet zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert aufzukaufen. Diese dann neu gebildeten Baugrundstücke muss die Gemeinde mit einer sogenannten Bauverpflichtung weiterverkaufen. Aus der Differenz zwischen Kaufpreis für die nicht entwickelten Grundstücke und dem Verkaufspreis der Baugrundstücke wird das Gebiet erschlossen, die soziale Infrastruktur wie Schulen und Kitas finanziert sowie Parks und Grünflächen hergestellt.

Bei der Entscheidung, ob das Untersuchungsgebiet ein städtebauliches Entwicklungsgebiet wird, sind öffentliche und private Belange sowohl gegeneinander als auch untereinander abzuwägen. Hier müssen oft Kompromisse geschlossen werden, um eine gerechte Entscheidung fällen zu können. Des Weiteren muss gewährleistet werden, dass die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahme zügig und innerhalb eines absehbaren Zeitraums erfolgt.





Mitglieder des Consiliums verschaffen sich vor Ort ein Bild

Das Consilium

Ein Beratergremium, das sogenannte Consilium, begleitet die vorbereitenden Untersuchungen zu den neuen Quartieren fachlich und unabhängig. Es setzt sich mit Fragen zur Stadtentwicklung, zur Architektur und Freiraumplanung auseinander und macht Vorschläge für das Beteiligungsverfahren, die Entwurfsphase und für den gesamten Prozess.

Das Consilium besteht aus acht namhaften Fachexpertinnen und Fachexperten, die hier ihre Erfahrung einbringen. Sie vertreten unterschiedliche Disziplinen, die bei der Entwicklung neuer Quartiere wichtig sind: Stadt- und Raumplanung, Ökologie und Landschaftsplanung, Organisations- und Verfahrensoptimierung, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. Weitere Sachverständige können nach Bedarf hinzugezogen werden.

Die Hinweise des Consiliums werden auch mit Vertreterinnen und Vertretern der Nachbarkommunen und der Frankfurter Ortsbeiräte 7 und 8 erörtert werden. Es sind pro Jahr mindestens zwei Sitzungen vorgesehen. Zudem ist einmal im Jahr eine öffentliche Veranstaltung geplant, in der die Empfehlungen des Beirats präsentiert werden. Die Einrichtung des Consiliums geht auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2017 zurück.

Mitglieder des Consiliums

Uli Hellweg (Vorsitz)

Stadtplaner, Mitglied im ISD Lichtenstein Institut for Strategic Development, Vorsitzender des Fachbeirates der IBA Thüringen, Dresden

Prof. Dr. Silke Weidner (Vorsitz)

Raumplanerin, Lehrstuhlinhaberin „Stadtmanagement“ an der BTU Cottbus-Senftenberg, Leipzig

Frauke Burgdorff

Raumplanerin, Expertin für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, Beigeordnete für Planung, Bauen und Mobilität, Aachen

Burkhard Horn

Verkehrsplaner, ehemaliger Leiter Verkehr beim Berliner Senat

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter des Deutschen Städtetages für Stadtentwicklung, Wohnen, Bauen und Verkehr; ehemaliger Leiter Städtebau und Bauverwaltung beim Berliner Senat

Thomas Madreiter

Planungsdirektor Österreichischer Städtebund, Wien

Prof. Antje Stokman

Landschaftsarchitektin, Professorin für Architektur und Landschaft an der HafenCity Universität Hamburg

Dr. Oliver Weigel

ehemaliger Leiter der Stadtentwicklung Leipzig, heute Referatsleiter „Grundsatzangelegenheiten Stadtentwicklungspolitik BBSR“ im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

„Schlafstädte sind tabu.“

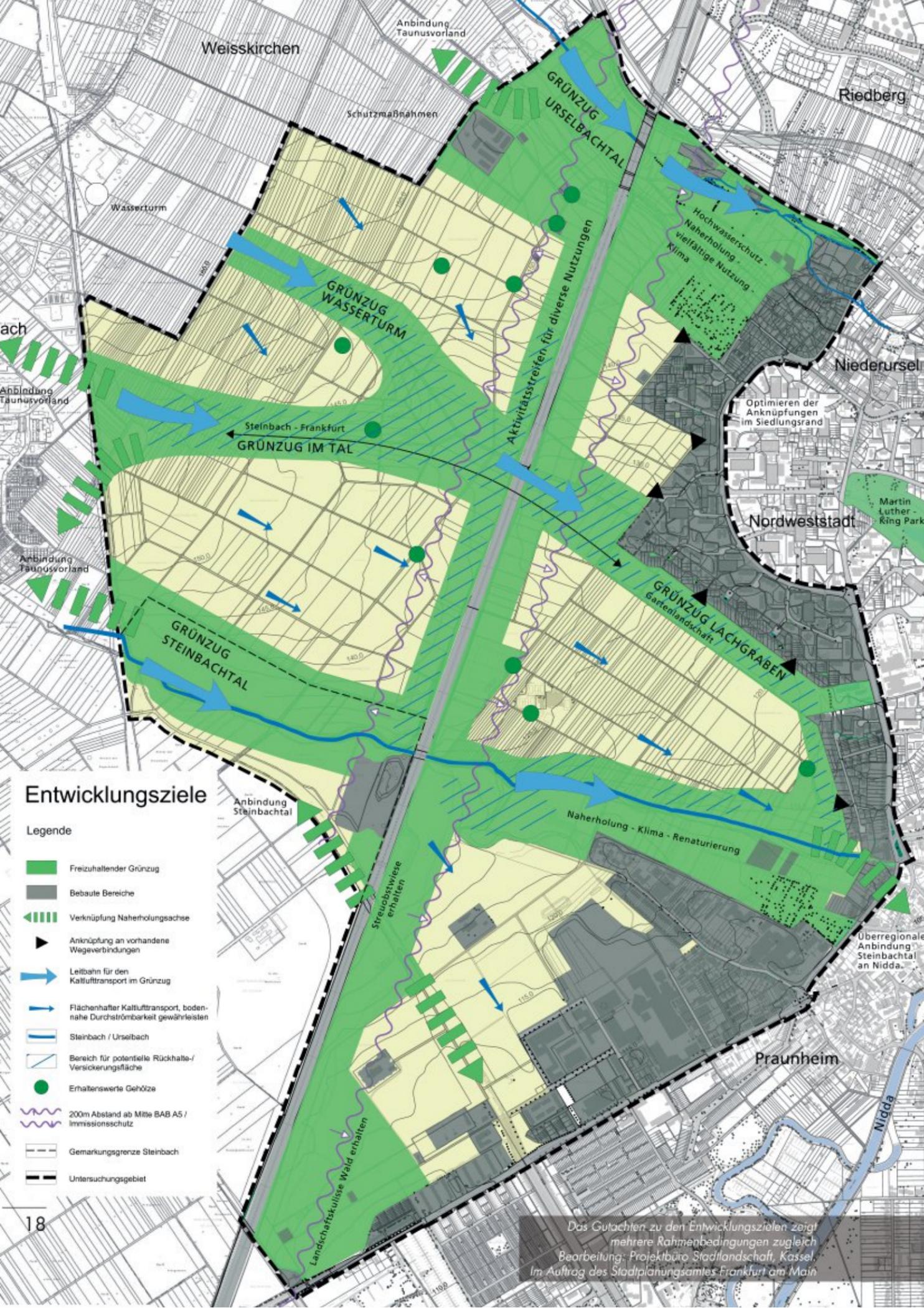
Uli Hellweg, Stadtplaner, Dresden
Vorsitzender des Consiliums

Nachgefragt

Herr Hellweg, wofür stehen Sie im Consilium?

Ich berate deutschlandweit Kommunen bei der Entwicklung großer Neubauprojekte. Im Prozess Frankfurt Nordwest achte ich darauf, dass Fehler der Vergangenheit vermieden werden: Heute müssen lebenswerte, urbane Quartiere geschaffen werden, in denen gewohnt und gearbeitet werden kann und Versorgungseinrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar sind. Gelungene Beispiele findet man unter anderem in Potsdam (Krampnitz) oder Konstanz (Haffner). Schlafstädte, die Pendler und weite Wege hervorrufen, sind tabu.





Die Gutachten

Während der vorbereitenden Untersuchungen werden viele Fachgutachten erforderlich. In diesen ermitteln Fachleute die Rahmenbedingungen für das Untersuchungsgebiet. Sie erfassen den Ist-Zustand, geben aber auch Hinweise darauf, wo eine Bebauung nicht erfolgen soll oder wo sie unter bestimmten Bedingungen durchführbar wäre. Die wichtigsten Themen, mit denen sich die vorbereitenden Untersuchungen beschäftigen, stellen wir Ihnen hier vor.

Landschaftsplanung und Artenschutz

Landschaft und Erholung

Die Landschaftsraumanalyse stellt besondere topographische Merkmale wie Täler und Ebenen heraus. Sie beschreibt Wegeverbindungen, besondere Landschaftsräume und die technische Infrastruktur wie Autobahn, Umspannwerk und Hochspannungsleitungen. Die Analyse weist auf die Qualitäten hin, die das Untersuchungsgebiet als Erholungsraum bietet, etwa im Urselbachtal. Herausgestellt werden die Blickbeziehungen in Richtung Taunus und Skyline. Darüber hinaus zeigt sie die vorhandenen Kompensationsflächen östlich der Autobahn, also hochwertig ökologisch angelegte Flächen, die die negativen Folgen einer Bebauung ausgleichen sollen.

Entwicklungsziele

Das landschaftsplanerische Gutachten führt in der Karte Entwicklungsziele die Anforderungen aus Landschaftsbild, Erholung, Klima, Entwässerung und Immissionsschutz zusammen. Die Topografie des Untersuchungsgebietes und markanter Gehölze werden berücksichtigt. Es werden Bereiche abgegrenzt, die nicht bebaut werden sollen, und grüne Achsen dargestellt, die als Erholungsräume weiterentwickelt werden können.

Biotop- und Nutzungsstrukturen, Erholung

Die Bestandsaufnahme dokumentiert die überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Untersuchungsgebietes. Dargestellt werden zudem die kleinteiligen Biotop- und Gehölzstrukturen im Bereich der Bachtäler und vereinzelt in der sonst ausgeräumten Feldflur. Die Siedlungsränder und ihre Öffnungen zur freien Landschaft sind herausgearbeitet.

Faunistische Kartierung (Artenschutz)

Eine faunistische Kartierung zeigt auf, welche streng geschützten Tierarten im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind. So werden die Anforderungen der Europäischen Richtlinien (FFH-RL und Vogelschutz-RL) und die nationale Gesetzgebung (streng geschützte Arten) beachtet.

Klima

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden das Gebiet und sein Umfeld auch klimatisch beleuchtet. Die aktuelle Situation wird analysiert. Das Untersuchungsgebiet ist heute zum großen Teil Kaltluftentstehungsgebiet. Luftleitbahnen und Kaltlufteinwirkbereiche werden ermittelt und Planungshinweise abgeleitet.

Entwicklungsziele

- Legende
- Freizuhaltender Grünzug
 - Bebaute Bereiche
 - Verknüpfung Naherholungsachse
 - Anknüpfung an vorhandene Wegeverbindungen
 - Leitbahn für den Kaltlufttransport im Grünzug
 - Flächenhafter Kaltlufttransport, bodennahe Durchströmbarkeit gewährleisten
 - Steinbach / Urselbach
 - Bereich für potentielle Rückhalte-/Versickerungsfläche
 - Erhaltenswerte Gehölze
 - 200m Abstand ab Mitte BAB A5 / Immissionsschutz
 - Gemarkungsgrenze Steinbach
 - Untersuchungsgebiet

Das Gutachten zu den Entwicklungszielen zeigt mehrere Rahmenbedingungen zugleich. Bearbeitung: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel. Im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main.



Blick über das östlich liegende Untersuchungsgebiet mit Steinbachtal und Streuobstwiesen

Immissionen

Verkehrslärm

Die Bundesautobahn A 5 liegt mitten im Untersuchungsgebiet. Werden die Fahrspuren, wie angedacht, von derzeit sechs auf acht Spuren erweitert, wird der Lärm noch weiter anwachsen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen mit einem Lärmgutachten zeigen, wo bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen besondere Belastungen entstehen können.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Von der Asphalt-Recycling- und Misch-Anlage, der Hühnerfarm, dem Gewerbegebiet nördlich der Heerstraße und dem Umspannwerk gehen unterschiedlich starke Lärmbelastungen aus. Das Lärmgutachten ermittelt Mindestabstände, die für den Schutz einer Wohnbebauung und den Bestandsschutz einzuhalten sind. Für Mischgebiete ergeben sich geringere Abstände. Berücksichtigt werden auch die wetterabhängigen Koronageräusche der Hochspannungsleitungen im Untersuchungsgebiet.

Elektromagnetische Felder

Im Untersuchungsgebiet verlaufen mehrere Stromtrassen: Strecken, auf denen Hoch- oder Höchstspannungsleitungen installiert sind. Die Untersuchung zeigt, welche Grenzwerte die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV Bundes-Immissionsschutzgesetz) zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische und magnetische Felder von Gleichstrom- und Niederfrequenzanlagen festlegt und ob diese eingehalten werden. Das Gutachten gibt Empfehlungen zur Minimierung der elektromagnetischen Felder und zeigt auf, welche Abstände zu empfindlichen Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kitas eingehalten werden sollten.

Mobilität und Verkehr

Zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie neue Arbeitsplätze bedeuten mehr Verkehr. Der öffentliche Nahverkehr und ein attraktives Radverkehrsangebot müssen von Beginn an einen hohen Stellenwert haben. Das Gutachten zeigt Möglichkeiten der Erschließung.



Sie wollen mehr darüber wissen? Die Ergebnisse der Gutachten finden sie im Anhang dieser Broschüre und auf unserer Website: www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest

Wasser

Regenwasser

Diese Untersuchung analysiert die vorhandenen Fließwege des Regenwassers. Es zeigt, wie sich der Abfluss bei Starkregen darstellt. Planungshinweise für die Regenwasserbewirtschaftung und die Lage von Rückhaltebereichen werden gegeben.

Wasserwirtschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig innerhalb eines größeren Wasserschutzgebietes. Die Untersuchung zur Wasserwirtschaft soll die Auswirkungen einer Siedlungsentwicklung auf die Grundwasserneubildung, die Grundwasserqualität, den Grundwasserhaushalt und die Trinkwassergewinnung ermitteln.

„Eine funktionierende Stadt wird aus meiner Sicht nicht auf, sondern in die Landschaft gebaut.“

Prof. Antje Stokmann, Landschaftsarchitektin, Hamburg
Mitglied des Consiliums



Nachgefragt

Frau Stokmann, wofür stehen Sie im Consilium?

Ich stehe für eine Stadtentwicklung, die aus der Landschaft heraus gedacht wird, und nicht entgegen der Landschaft. Eine funktionierende Stadt wird aus meiner Sicht nicht auf, sondern in die Landschaft gebaut und muss darum auch immer einhergehen mit der Qualifizierung von Freiraum und Landschaft. Fragen zu Klima, Bodenbewirtschaftung oder Biodiversität sind für mich keine Fragen, die außerhalb von „Stadt“ gedacht werden.

Ideen gesucht – Die Konzeptstudien

1

Von der Mehrfachbeauftragung ...

Damit neue Quartiere in jeder Hinsicht gut gelingen und für neue Bewohnerinnen und Bewohner zur Heimat werden können, braucht es sehr viel vorausschauende Fachkompetenz und gute Ideen. Deshalb werden parallel mehrere Planungsbüros damit beauftragt, Konzeptstudien zu erarbeiten. Diese sollen zeigen, wie die neuen Quartiere im Untersuchungsgebiet aussehen und in die vorhandene Landschaft eingebunden werden könnten.

Die Konzepte verdeutlichen, welche unterschiedlichen Ansätze und Lösungen es gibt, ein Quartier oder mehrere Quartiere in die vorhandene Landschaft einzubinden – und welche Auswirkungen diese haben. Entscheidet sich ein Büro beispielsweise dafür, weniger Wohnraum, dafür aber mehr Freiflächen zu planen, so werden auch entsprechend weniger Kitas gebraucht. Bereits in dieser Phase ist die Bürgerschaft von Frankfurt und den angrenzenden Gemeinden mit im Boot.

2

... über den flexiblen Prozess ...

Was dann folgt, ist ein flexibler und kooperativer Prozess. In dieser zweiten Phase werden unterschiedliche Lösungsansätze mit weiteren Fachleuten wie dem Consilium diskutiert, die Entwürfe weiterentwickelt, verbessert und konkretisiert. Auch die Bürgerschaft lernt die Ideen der Planerinnen und Planer kennen und kann ihre eigenen Vorstellungen einbringen.

Rahmenbedingungen, die sich ändern, können Einfluss haben auf die Weiterentwicklung der Entwürfe. Geänderte Rahmenbedingungen wären beispielsweise neue Erkenntnisse aus Fachgutachten, politische Entscheidungen, Empfehlungen aus der Öffentlichkeit oder der Diskussionsstand in den umliegenden Kommunen sowie in den angrenzenden Stadtteilen.

3

... bis hin zur Empfehlung

Nach der letzten Arbeitsphase sollen die Planungsteams am 7. November 2020 beim dritten „Bürgerdialog“ ihre Konzeptstudien nochmals öffentlich vorstellen und die Meinung der Bürgerschaft einholen. Die Jury zieht in einer nicht öffentlichen Sitzung am 11. November 2020 ein Fazit und spricht eine Empfehlung aus. Ein „Sieger“ wird unter den Planungsteams nicht gekürt. Die Konzeptstudien fließen in den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ein, über den die Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2021 beschließen soll: Eignet sich das Untersuchungsgebiet zum Bau eines neuen Stadtteils? Die eingereichten Arbeiten werden anschließend veröffentlicht.

Die Jury

Das Gremium besteht aus einer Fach- und einer Sachjury. In der unabhängigen Fachjury begleiten fünf Stadtplanerinnen und -planer sowie zwei Landschaftsarchitekten den Entwurfsprozess. Sie alle wurden aufgrund ihrer großen Erfahrung mit ähnlichen Aufgabenstellungen ausgewählt. Die sechsköpfige Sachjury besteht aus drei politischen Vertretern und drei Vertretern aus der Verwaltung, die die örtlichen Gegebenheiten im Blick behalten.

Unterstützt wird die Jury von weiteren 35 Sachverständigen aus Politik, Ortsbeiräten, Ämtern und Consilium, aus der Wohnungswirtschaft, aus sozialen Einrichtungen sowie aus Betrieben der Verkehrs- und technischen Infrastruktur.

Termine

28. November 2019	Öffentliche Infoveranstaltung
11. Dezember 2019	Juryvorbesprechung I
13. Dezember 2019	Ende Bewerbungsfrist Planungsbüros
22. Januar 2020	Auswahlsitzung
15. Februar 2020	Bürgerdialog I (Input für Auslobung)
26. Februar 2020	Juryvorbesprechung II
25. März 2020	Zwischenpräsentation I
08. Mai 2020	Bürgerdialog II mit Zwischenpräsentation II (Feedback)
01. Juli 2020	Zwischenpräsentation III
07. November 2020	Bürgerdialog III (Vorstellung der Ergebnisse, Feedback)
11. November 2020	Jurysitzung
anschließend	Pressekonferenz

Öffentliche Veranstaltungen mit Bürgerbeteiligung sind rot markiert

Ein Blick in die Zukunft

Wir haben uns viel vorgenommen. Wird beschlossen, dass neue Quartiere im Nordwesten entstehen sollen, ist von einem Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren auszugehen. Die Planung muss daher robust und flexibel genug sein, um auch dann noch tragfähig zu sein. Wir brauchen einen mutigen Entwurf, der einen Blick in die Zukunft wirft, aber dennoch schon heute ausgeführt werden kann. Von dem zukünftigen Stadtteil erwarten wir jedoch weit mehr als große städtebauliche Qualität:

zeichnen sich durch eine gute Mischung von allem aus: Funktionen, Gebäudeformen, soziale Angebote und kulturelle Vielfalt. Sie werden vielfältig genutzt und halten Angebote für alle Bevölkerungsgruppen bereit, etwa Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen, die ein breites Vereinsleben fördern.

sollen in den neuen Stadtquartieren eine tragende Rolle spielen. Sie werden untereinander und mit der umliegenden Landschaft verbunden, sind leicht zugänglich und bieten sogar für die umliegenden Gemeinden einen Mehrwert. Gut gestaltete, klar definierte öffentliche Räume ermöglichen die Begegnung auf lebendigen Plätzen und Rückzug auf ruhigen Grünflächen. Grünzüge sichern die Durchlüftung der Stadtquartiere und sind ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel.

sollen fördern, dass sich Geschäfte ansiedeln. Einzelhandel, Ärzte, Kneipen, Restaurants und sonstige Dienstleister bringen weitere Arbeitsplätze und Leben ins Quartier. Auf großflächige Bürogebäude, Industrieanlagen, Logistik, verkehrsintensives Gewerbe und Großhandel soll jedoch verzichtet werden.

muss in neuen Stadtteilen von Anfang an mitgedacht werden: kurze Wege, viele Wegebeziehungen und Straßen, auf denen Fußgänger, Fahrradfahrer und der öffentliche Personennahverkehr nicht die zweite Geige spielen.

werden schon beim Entwurf großgeschrieben. Soziale und kulturelle Einrichtungen wie Jugendhäuser, Bürgerhäuser, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Vereinshäuser und -räume, Kirchen, religiöse Einrichtungen und Sportanlagen bilden das Fundament für ein gutes Zusammenleben. Möglichkeiten für bürgerschaftliches Engagement und das Erproben neuer Mitwirkungsmodelle in der Stadtplanung fördern zudem die Bindung und Identifikation mit den neuen Quartieren.

sind möglich: Durch den Einsatz modernster Technologien können neue Stadtquartiere von Anfang an klimaneutral gestaltet werden – eine einmalige Chance. Das steigert nicht nur die Lebensqualität; so können neue Stadtquartiere auch Vorreiter sein.



Herausforderungen für die Planungsteams

Eigengewicht als neuer Stadtteil

Eine besondere Herausforderung liegt darin, räumlich ablesbare neue Stadtquartiere mit ausreichendem Eigenwicht zu entwickeln. Sie sollen eine eigene Identität als Ort ermöglichen und tragfähig für alle erforderlichen Infrastrukturen sein.

Urbane Qualität und stadträumliche Lage

Angestrebt werden Konzeptstudien für einen neuen Stadtteil der Quartiere, die eine Vielfalt von Gebäudetypologien und Wohnformen von Anfang an ermöglichen und flächensparend gestalten. Rahmenbedingungen innerhalb des Untersuchungsgebietes, wie Klimaschutz, Wasserwirtschaft, Naturschutz, regionale Siedlungsgliederung und Immissionen, verkleinern stark die Fläche, die uneingeschränkt für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht.

Trennwirkung der Autobahn

Um die Trennwirkung der Bundesautobahn A 5 und der dazu parallel laufenden Stromtrassen zu reduzieren, werden zusätzliche Brückenbauwerke und Unterführungen notwendig werden. Die Konzeptstudien sollen auch vorschlagen, wie diese Räume, die wegen der erhöhten Immissionschutzanforderungen nicht bebaut werden dürfen, aktiv genutzt und die Übergänge gestaltet werden können.

Alleinstellungsmerkmal

Es wird ein Vorschlag für einen Namen des möglichen neuen Stadtteils der Quartiere erwartet. Die Planer sollen darlegen, welche Themen als Motiv aufgegriffen und herausgestellt werden können, um aktiv zur Identitätsbildung des neuen Ortes beizutragen.

„Wir brauchen Raum, der auch für unsere Enkel noch passend ist.“

Thomas Madreiter, Planungsdirektor
Österreichischer Städtebund, Wien
Mitglied des Consiliums

Nachgefragt

Herr Madreiter, wofür stehen Sie im Consilium?

Ich bringe meine Erfahrung aus Wien mit in den Prozess, einer Stadt, die es trotz starken Einwohnerwachstums geschafft hat, zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität zu zählen. Für mich darf eine Stadt nicht ein Mängelsystem sein, mit dem man umgehen muss, sondern eine Lösung, die Raum zum Leben für alle Generationen bietet. Wir brauchen Raum, der auch für unsere Enkel noch passend ist, und mit absehbar stark veränderten Anforderungen – wie Klima und Energie – umgehen kann.



Auf Augenhöhe – Die Bürgerbeteiligung

- Während des gesamten Prozesses führt die Stadt Frankfurt am Main mit Bürgerinnen und Bürgern, Organisationen und Initiativen einen Dialog auf Augenhöhe. Sie alle müssen eingebunden werden und mit ihren Erfahrungen, Meinungen und Vorstellungen Gehör finden – auch mit den kritischen.
- Viele unterschiedliche Möglichkeiten, sich zu informieren und zu beteiligen, laden zum Mitmachen ein, analog und digital. Dabei bleibt es immer transparent: Die Stadt informiert kontinuierlich über den aktuellen Stand und erklärt komplizierte fachliche Themen oder Entwurfsideen so, dass jeder sie verstehen kann.
- Ein zweiminütiges Erklärvideo ermöglicht einen einfachen Einstieg ins Thema. Eine Fülle an Fakten kommt im November 2019 auf den Tisch: In einer Informationsveranstaltung stellt das Prozessteam das Verfahren vor und liefert Hintergründe und Infos zu Sachthemen. Das Team nimmt auch erste Anregungen für den Prozess und die Konzeptstudien auf.
- Der folgende Bürgerdialog I vertieft die städtebaulichen Themen in Workshops. Hier können Interessierte eigene Visionen und Ziele entwickeln und den Planern für deren Arbeit mit auf den Weg geben. Die Bürgerdialoge II und III legen den Schwerpunkt darauf, die ersten stadt- und landschaftsräumlichen Studien zur Diskussion zu stellen.
- Lernen Sie das prozessbegleitende Team persönlich kennen, auf den öffentlichen Veranstaltungen oder bei Aktionen vor Ort. Gerne beantworten die Fachleute Ihre Fragen zum Prozess, sie haben aber auch für Ängste und Sorgen ein offenes Ohr.
- Sie wünschen sich oder brauchen eine ganz andere Form der Beteiligung? Die „Beteiligung zur Beteiligung“ stellt sicher, dass jeder Bürger, jede Bürgerin sich einbringen kann.



Die **Informations-Veranstaltung** ist ein guter Einstieg ins Thema. Sie informiert über die Hintergründe und schafft Grundlagen für die kommenden Veranstaltungen. Gleichzeitig werden erste Hinweise, Wünsche und Ideen der Bürgerschaft aufgenommen und für die Planungsbüros festgehalten.

28.11.2019

Im **Bürgerdialog I** entwickeln Sie in Workshops Visionen und Ziele für den städtebaulichen Entwurf. Diese Anregungen geben Sie den Planern mit.

15.02.2020

Vor Ort können Sie sich am besten ein Bild vom Untersuchungsgebiet machen. Machen Sie mit bei einer **Beteiligung vor Ort**

Beim **Bürgerdialog II** sehen Sie erstmals die städtebaulichen Entwürfe der Planungsteams. Sie können überprüfen, was die Planer aus Ihren Anregungen gemacht haben und darüber diskutieren. Auch diese Ergebnisse werden an die Planer weitergegeben.

08.05.2020

Das **Magazin IM DIALOG** informiert Sie über Themen und Veranstaltungen.

Sie finden uns bei **Facebook**

www.facebook.de/StadtFFM

Sie können sich auch online informieren. Besuchen Sie unsere **Prozesswebsite**

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest

Das Wichtigste in zwei Minuten: Das **Erklärvideo** finden Sie auf der Projektwebsite unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest und www.youtube.de/user/PIAFFM

... oder ganz anders? Mit der **Beteiligung zur Beteiligung** können Sie bestimmen, auf welche Art Sie beteiligt werden möchten. Informieren Sie uns!

Kontakt:
 Antonius Schulze Mönking
 Telefon: +49 (0)69 212 36107
 Telefax: +49 (0)69 212 30731
 Sabine Guttman
 Telefon: +49 (0)69 212 34351
 Telefax: +49 (0)69 212 30731

Im **Bürgerdialog III** präsentieren die Planungsbüros ihre Endergebnisse aus dem Entwurfsprozess. Abermals ist Ihr Feedback gefragt.

07.11.2020



LANDSCHAFT UND ERHOLUNG (1)

Kontakt

Antonius Schulze Mönking
 Telefon: +49 (0)69 212 36107
 Telefax: +49 (0)69 212 30731

Sabine Gutmann
 Telefon: +49 (0)69 212 34351
 Telefax: +49 (0)69 212 30731

oder unter der Projektwebsite
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest

Anhang

Landschaftsraumanalyse
 Landschaftsbild und Erholung

Legende

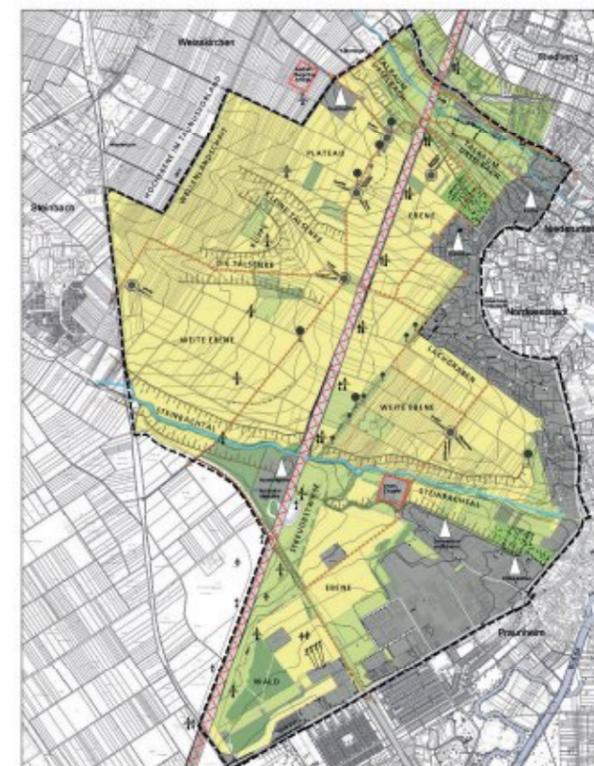
- Ackerflächen
- Grünliesen
- Bebaute Flächen
- Fruchtbar
- Festgrün
- Eingegrenzte Bereiche
- Relieftopografie
- Behauf
- Markante Baumstände
- Markante Einzelgehölze
- Markante Leitungsmasten
- Wichtige Wegeverbindungen
- Ausichtspunkte
- Barriere und Störungen im Landschaftsraum
- Untersuchungsgebiet

STADT FRANKFURT AM MAIN
 Stadtplanungsamt

Projekt / Bebauungsplan: SEM 4 Datum: 1.2010

Bezeichnung: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest - SEM 4
 Landschaftsplanerisches Gutachten
 Landschaftsraumanalyse
 Landschaftsbild und Erholung

Bezeichnung: PROJEKTLEBEN STADTLANDSCHAFT Datum: 15.11.2010



Landschaftsraumanalyse

Entwicklungsziele

Legende

- Freizufälliger Grünzug
- Bebaute Bereiche
- Verknüpfung Naherholungsachsen
- Anknüpfung an vorhandene Wegeverbindungen
- Leitbahn für den Kulturlandtransport im Grünzug
- Flächenhafter Kulturlandtransport, dessen räumliche Dimensionen stark variieren
- Steinbach / Urselbach
- Bereich für planmäßige Rückbau-/Veränderungsflächen
- Erhaltenswerte Gehölze
- 200m Abstand ab M16/BAD A5 / Immissionschutz
- Grenzkategorie Steinbach
- Untersuchungsgebiet

STADT FRANKFURT AM MAIN
 Stadtplanungsamt

Projekt / Bebauungsplan: SEM 4 Datum: 1.2010

Bezeichnung: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest - SEM 4
 Landschaftsplanerisches Gutachten
 Entwicklungsziele

Bezeichnung: PROJEKTLEBEN STADTLANDSCHAFT Datum: 15.11.2010



Entwicklungsziele

LANDSCHAFTSRAUM-ANALYSE

- Herausstellung der besonderen topographischen Merkmale: Geländestructur Täler/Senken und Ebenen/Plateaus
- Blickbeziehungen Taunus/Skyline
- Markante Gehölzstrukturen in den Bachtälern und vereinzelt im Landschaftsraum
- Kulissenbildende Kompensationsflächen entlang A5
- Barriere Autobahn

ENTWICKLUNGSZIELE

- Zusammenführung von Anforderungen aus Landschaftsbild, Erholung, Klima, Entwässerung und Immissionschutz
- Berücksichtigung der Topographie und markanter Gehölze
- Abgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Grüne Achsen als Erholungsräume entwickeln
- Verknüpfung der Grünzüge in die Stadt und die Region
- Kumulierung der Immissionschutz-Anforderungen: 200 m Abstand beidseits der Autobahn als Planungsansatz





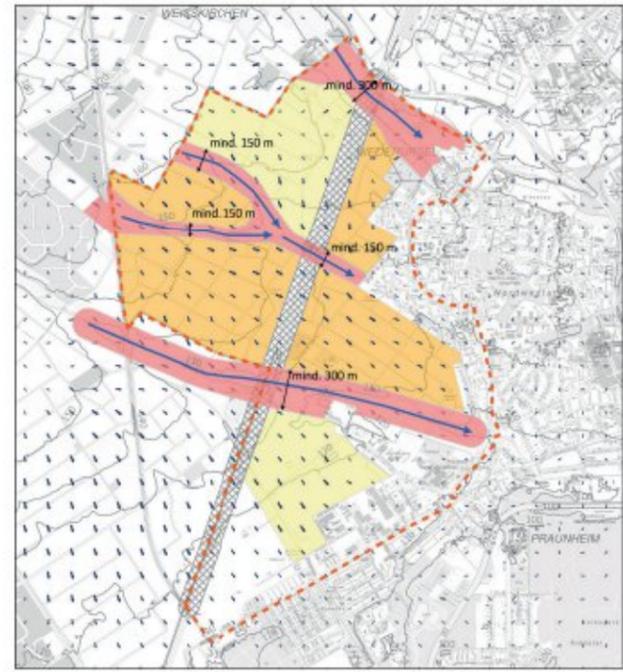
KLIMA



VERKEHRS-LÄRM



Klimaanalysekarte



Planungshinweise Klima



KLIMAANALYSE

- Ergebnisse der Untersuchung einer warmen Sommernacht mit ausgeprägter autochthoner Wetterlage
- Darstellung der Situation um 23 Uhr
 - Kaltluftentstehungsgebiete
 - Strömungsfeld und Kaltluftlieferung
 - Kaltlufteinwirkungsbereiche
 - Taunusabwinde sind wirksam (der Wetterauwind tritt in der 2. Nachthälfte in Erscheinung)
- Kaltluftproduktion auf den landwirtschaftlichen Flächen
- Bachtäler und Talsenken als bedeutende Luftleitbahnen
- Wärmeinsel-Effekt im Untersuchungsgebiet überwiegend gering
- Kaltluftaustausch hangaufwärts liegender Nachbargemeinden wird nicht tangiert

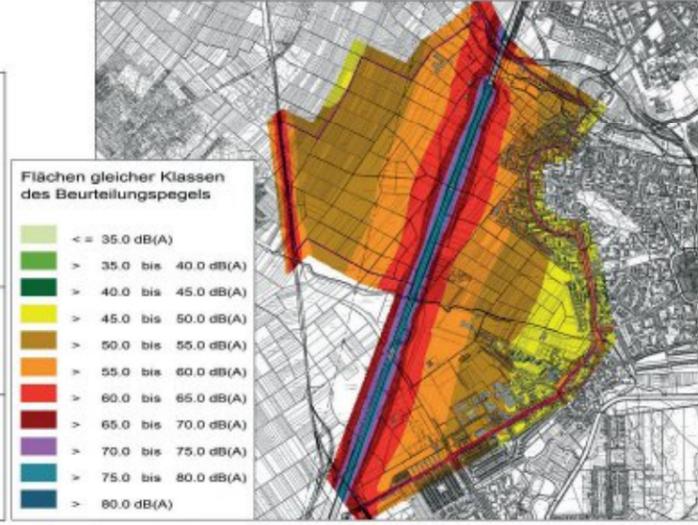
PLANUNGSHINWEISE

- Kaltluftleitbahnen sind von Bebauung freizuhalten (Bachtäler mind. 300 m und Talsenken ca. 150 m)
- Berücksichtigung der Taunusabwinde bei der Ausrichtung der Bebauung zur Unterstützung der Quartiersabkühlung in der 1. Nachthälfte
- Aufrechterhaltung einer ausreichenden Kaltluftproduktion und Gewährleistung des Kaltlufttransports im Untersuchungsgebiet
- Mindestanteile von strömungs- und kaltluftaktiven Grün- und Freiflächen (50 - 60 %) in Siedlungsflächen berücksichtigen

SEM 4 Frankfurt-Nordwest
Beurteilungspegel nachts
Straßen- und Schienenverkehr ohne weitere Schallschutzmaßnahmen entlang der BAB 5
Berechnungshöhe 9,0 m

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

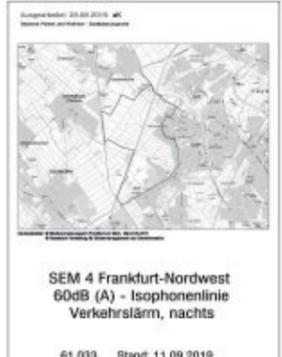
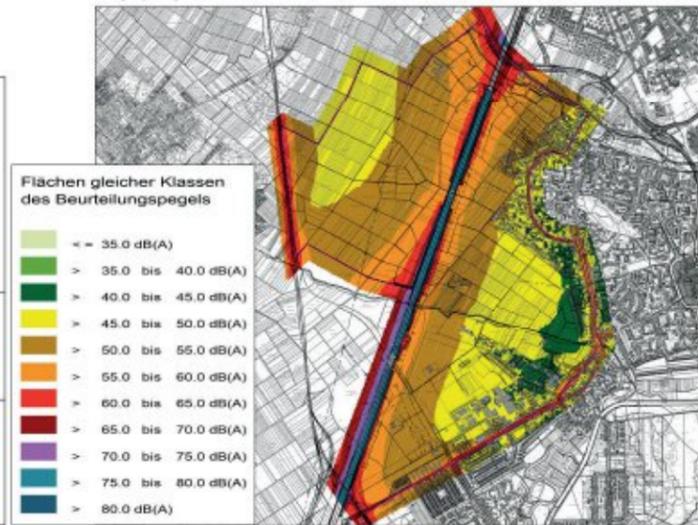
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main



SEM 4 Frankfurt-Nordwest
Beurteilungspegel nachts
Straßen- und Schienenverkehr mit Schallschutzmaßnahmen der Höhe 10 m beidseits der BAB 5
Berechnungshöhe 9,0 m

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

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main



60 dB(A) - Isophonenlinie Verkehrslärm, nachts

Erste Abschätzung anhand Verkehrsmengenprognose 2030 (berücksichtigt werden 8-spüriger Ausbau A 5, S 5 mit geplanter Regionaltangente West (RTW), umgebende Hauptverkehrsstraßen und 10 m hohe Lärmschutzanlagen beidseits A 5)

- Zum Schutz einer Wohnbebauung ist aktiver Lärmschutz entlang der Autobahn erforderlich
- Lärminderungseffekte sind aufgrund Topografie westlich A 5 geringer
 - Ostseite A5 = ca. 80 - 120 m
 - Westseite A5 = ca. 130 - 220 m
 - S-Bahn = ca. 60 m



GEWERBE- UND ANLAGENLÄRM



ELEKTRO- MAGNETISCHE FELDER

SEM 4 Frankfurt-Nordwest
Erforderliche Mindestabstände zu den Betrieben Schütz und Burghof in Abhängigkeit von der geplanten Gebietsausweisung

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

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Am Römerhof 15 D-60486 Frankfurt am Main



SEM 4 Frankfurt-Nordwest
Erforderliche Mindestabstände zu den gewerblichen Flächen nördlich der Heerstraße in Abhängigkeit von der geplanten Gebietsausweisung

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

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Am Römerhof 15 D-60486 Frankfurt am Main



Mindestabstände zu gewerblichen Anlagen

Bewertungszeitraum Nacht 22:00 - 06:00 Uhr
Berechnungshöhe: 15,0 m
Berechnungsraster: 10,0 m

Koronageräusche der 380 kV-Leitungen
Situation mit vorhandenen Leitungen östlich und geplanten Leitungen westlich der BAB 5

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

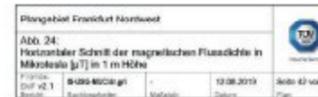
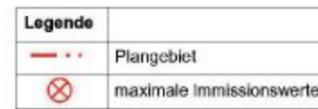
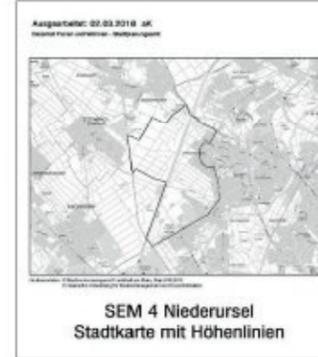
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Am Römerhof 15 D-60486 Frankfurt am Main



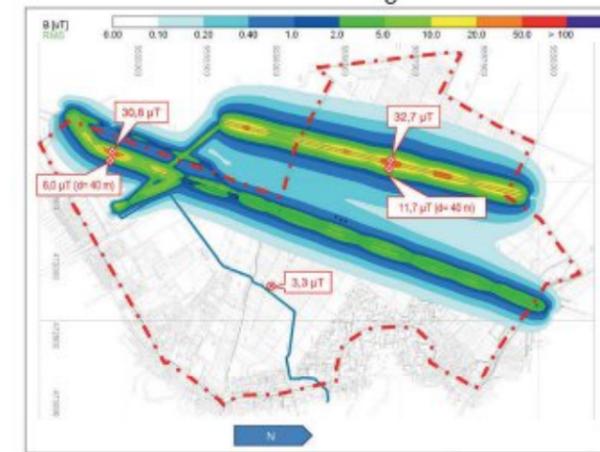
380-kV-Hochspannungsleitung Koronageräusche

Zum Schutz vor Anlagen- und Gewerbelärm sind für eine Wohnbebauung nach TA Lärm folgende Abstände einzuhalten:

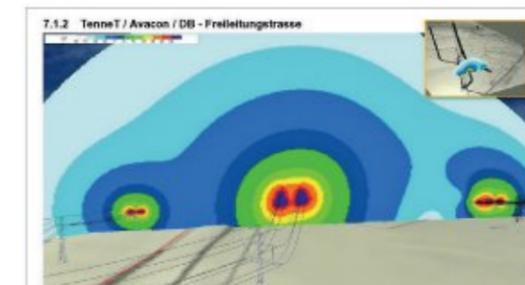
- Asphalt-Recycling- und Misch-Anlage ca. 280 m
- Hühnerfarm ca. 180 m
- Gewerbegebiet Heerstraße ca. 50 – 100 m
- Umspannwerk ca. 70 m
- 380-kV-Hochspannungsleitungen (Koronageräusche) ca. 90 m
- Für Mischgebiete ergeben sich geringere Abstände



Stromleitungen und Strommasten



Horizontaler Schnitt der magnetischen Flussdichte



Quelle der unteren Grafiken: Gutachten elektromagnetische Felder, TÜVSüd im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 2019

Das Gebiet wird durch mehrere Hoch- und Höchstspannungsleitungen durchzogen. Werden die Grenzwerte der 26. BImSchV für elektromagnetische Felder eingehalten? (100 µT [Mikrotesla] – 5 kV/m [Kilovolt pro Meter])

ERGEBNIS

- Werte der 26. BImSchV werden eingehalten (sogar direkt unterhalb/oberhalb der Leitungen)
- Gesundheitsgefährdung, auch für Träger von passiven oder aktiven Implantaten, besteht nicht

MÖGLICHKEITEN DER VORSORGE

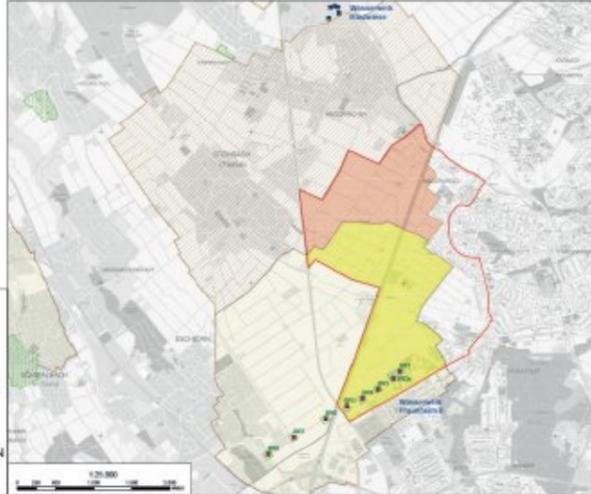
- Minimierung der elektromagnetischen Emissionen durch Maßnahmen beim Neubau der 380 kV-Leitung West
- Einhaltung von 1 µT, wenn Abstand > 92 – 138 m (Maximalauslastung) > 58 – 87 m (40 % Auslastung)



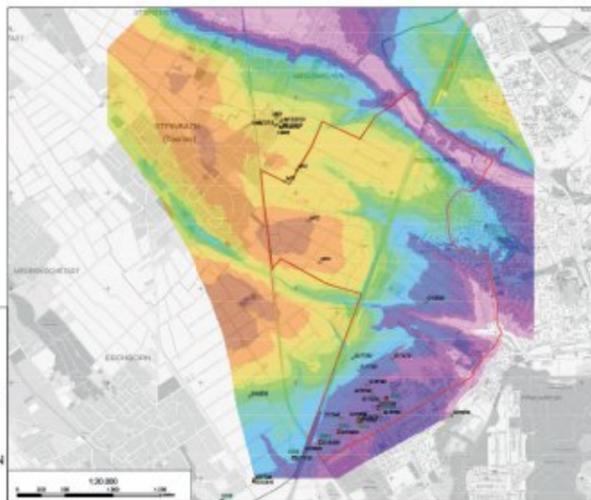
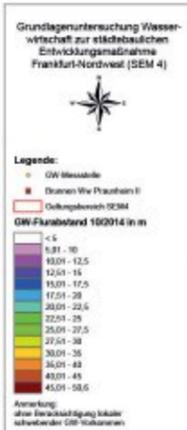
WASSER- WIRTSCHAFT



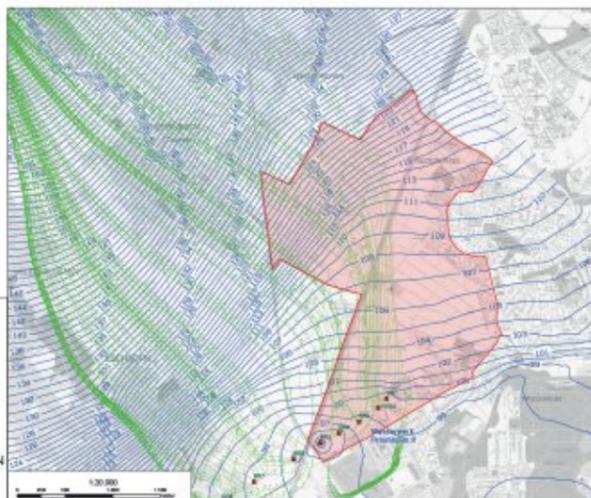
EIGENTÜMER UND PÄCHTER



Wasserschutzgebiet Praunheim II (Abgrenzung von 1967)



Grundwasserflurabstand



Grundwasserströmung

- Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft ermittelt und bewertet die Auswirkungen einer Siedlungsentwicklung (SEM 4) in Bezug auf das Wasserschutzgebiet und die Trinkwassergewinnungsanlage Praunheim II
- Der Geltungsbereich der SEM 4 (550 ha, davon potenzielle Siedlungsflächen max. 210 ha) liegt fast komplett innerhalb des Wasserschutzgebietes Praunheim II mit einer Gesamtgröße von rund 1.930 ha, davon 415 ha innerhalb der SEM 4
- Umfangreicher Untersuchungsrahmen in enger Abstimmung mit der Hessenwasser GmbH und den Wasserbehörden festgelegt

INHALTE UNTERSUCHUNG

- Umfangreiche Datenrecherche und Auswertung vorhandener Unterlagen
- Risikoabschätzung in Bezug auf:
 - Grundwasserneubildung
 - Grundwasserqualität
 - Grundwasserhaushalt
 - Trinkwassergewinnung
- Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen einer Siedlungsentwicklung
- Simulation der wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis eines numerischen Grundwassermodells

Das Baugesetzbuch (BauGB) als Rechtsgrundlage

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu gewinnen. (§ 165 BauGB städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)



Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017, § 2080 wurde der Magistrat beauftragt, vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Frankfurt Nordwest“ nach § 165 BauGB einzuleiten.

Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. (§ 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen)

- Ermittlung der Eigentumsverhältnisse
- Information und Beteiligung der Betroffenen
- Abfrage zur Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft



Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und des sonst vorhandenen Materials beschließt die Gemeinde nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen ggf. die Festlegung eines Städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch Satzung. (Entwicklungssatzung, § 165 Abs. 6 BauGB)



Beschluss über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs (Entwicklungssatzung)

Nach Bekanntmachung der genehmigten Entwicklungssatzung ist die Gemeinde verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen ohne Verzug zu ergreifen.



Beschluss über die Aufhebung der Entwicklungssatzung (Aufhebungssatzung)

Impressum

Gesamtverantwortung

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planen und Wohnen
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Redaktion und Gestaltung

Stadtberatung Dr. Sven Fries
Landauer Straße 58
67346 Speyer

Auflage

1.500 Stück

Frankfurt am Main, November 2019

Quellen

- S. 9 nach: Institut für Wohnen und Umwelt GmbH 2014,
Grafik: Stadtberatung Dr. Sven Fries
- S. 10 eigene Berechnungen Stadtplanungsamt Frankfurt, nach: Regionaler Wohnungsbedarf Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2016, und Wohnungsbedarf Frankfurt, Institut Wohnen und Umwelt, 2016, Grafik: Stadtberatung Dr. Sven Fries
- S. 11 Integriertes Stadtentwicklungskonzept/ISTEK Frankfurt, 2019
- S. 12 © Stadtvermessungsamt Stadt Frankfurt am Main
- S. 15 Grafik: Stadtberatung Dr. Sven Fries
- S. 18 Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel, im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main,
© Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt – Stadt Frankfurt am Main
- 26/27 Grafik: Mattomedia KG, Stuttgart

Quellen Anhang

- S. 9, 30 Projektbüro Stadtlandschaft Kassel
- S. 31 PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
- S. 32 Geo-Net, Hannover
- S. 33 oben und Mitte, S. 34, S. 35 TÜV technische Überwachung Hessen GmbH,
Frankfurt am Main
© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main,
© Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt –
Stadt Frankfurt am Main
- S. 33 unten, 35 oben links © Stadtvermessungsamt Stadt Frankfurt am Main
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement
und Geoinformation
- S. 36 Durth Roos Consulting GmbH
- S. 37 BGS Wasser, Darmstadt
- S. 38 Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme, Bielefeld

Fotonachweis

Alle Fotos © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, außer:
Umschlagseite, Seiten 16, 17, 21, 25: Stadtberatung Dr. Sven Fries