

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 04.11.2022

Dezernat: III - Planen, Wohnen und Sport

**Eingang Amt 01: 07.11.22,12:15 Uhr**

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

# M 181

PW - StR Mike Josef  
U  
M  
H

Anhörung Ortsbeiräte 7 und 8

---

Betreff

Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim) "Neuer Stadtteil der Quartiere"  
Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 (4)  
BauGB

---

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017 § 2080 (M 176)

---

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n):

- 1 Zwischenbericht über die bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen - nur digital verfügbar -
- 1a Pläne – meist A3 – aus Gründen der Übersicht separiert - nur digital verfügbar -
- 2 Entwicklungsszenario Variante Ost - nur digital verfügbar -
- 3 Abweichungen von den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010 - nur digital verfügbar -

---

Begründung der Vertraulichkeit:

---

**Vortrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

I. Der Zwischenbericht über die bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 (4) Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der Leitidee eines künftigen Stadtteils der Quartiere als „Landschaf(f)tStadt“ wird zur Kenntnis genommen (s. Anlage 1).

II. Die vorbereitenden Untersuchungen sind auf der Grundlage zu vertiefen, dass eine Bebauung auf den Bereich östlich der BAB 5 konzentriert wird und dass das in der Leitidee des künftigen Stadtteils der Quartiere vorgesehene Quartier Steinbach Ost und die dafür erforderliche Haupterschließung entfällt (s. Anlage 2). Zudem müssen bei allen weiteren Verfahrensschritten neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen berücksichtigt werden (insb. zu Klima, Artenvielfalt, Lärm, Mobilität, zeitliche Abfolge für Umsetzung der Quartiere).

III. Der Magistrat wird beauftragt, die für eine Umsetzung des o.g. Entwicklungsszenarios erforderlichen Anträge auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) beim Regierungspräsidium Darmstadt zu stellen (s. Anlage 3).

IV. Der Magistrat wird beauftragt, nach Abschluss der Zielabweichungsverfahren die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) der Stadtverordnetenversammlung vorzutragen. Auf deren Grundlage ist zu entscheiden, ob und wie ein städtebaulicher Entwicklungsbereich abgegrenzt werden soll.

## Begründung :

Zu I.:

Frankfurt braucht dringend weiteren Wohnraum: neue Quartiere für die Menschen, mit neuen Arbeitsplätzen, lebendigen Plätzen und ruhigen Grünflächen zum Erholen.

Mit der M 176 vom 11.09.2017 brachte der Magistrat einen Vortrag in die Stadtverordnetenversammlung ein, in dem für Frankfurt-Nordwest vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 (4) BauGB vorgeschlagen wurden. Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von 550 ha wurde als Anlage dem Beschlussvortrag beigelegt. Als allgemeinen Ziele und Zwecke der Untersuchung wurde dargelegt, eine Umwandlung von bestehenden Freiflächen zu Wohn-, Misch- und/oder Gewerbeflächen südlich und westlich der Nordweststadt zu prüfen. Im Gebiet nördlich der Heerstraße sollte untersucht werden, ob und inwieweit die bislang für die Erweiterung des Gewerbegebiets nördlich Heerstraße vorgesehenen Flächen für Wohnnutzungen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen umgeplant werden können. Die Flächen westlich der BAB 5 sollten „... mit Blick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung einer genaueren Betrachtung unterzogen werden.“ (M 176).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main ist dem Beschlussvortrag im wesentlichen gefolgt und hat mit Beschluss § 2080 vom 14.12.2017 den Magistrat beauftragt zu prüfen, ob innerhalb des Untersuchungsgebiets im Frankfurter Nordwesten die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben sind.

In der ersten Projektphase wurden vom Magistrat unter Hinzuziehung von Fachgutachtern die derzeit erkennbaren Sachverhalte, die für eine Einschätzung der Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung von Belang sind, ermittelt. Diese Erkenntnisse bildeten wichtige Eingangsgrößen für eine Mehrfachbeauftragung von Studien zu Stadt und Landschaft. Über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen wurden die STVV in einem kontinuierlichen Berichtswesen auf dem Laufenden gehalten (zuletzt B 442-2021).

Im Ergebnis wurde von einer Jury die Studie „Quartiere im Kreislauf“ CITYFÖRSTER architecture + urbanism (Hannover) mit urbanegestalt (Köln) ausgewählt. Das Raumbild der „Landschaf(f)tStadt“ dient als städtebauliche Leitidee im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen. Es geht von einer Bebauung westlich und östlich der BAB 5 aus.

Alle Prozessschritte wurden durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet und durch ein Consilium aus unabhängigen Experten fachlich beraten. Eine umfassende Darstellung des Planungs-, Bürgerbeteiligungs- und Konsultationsprozesses mit Experten steht hier zur Verfügung: <http://stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest>

Die Erkenntnisse aus den Fachgutachten sowie die städtebauliche Leitidee der Studie „Quartiere im Kreislauf“ von CITYFÖRSTER architecture + urbanism (Hannover) mit urbanegestalt (Köln) wurden nachfolgend in einer ersten Fassung des Zwischenberichts über die vorbereitenden Untersuchungen einschließlich eines städtebaulichen Rahmenplans verdichtet. Der so generierte städtebauliche Rahmenplan enthält grundsätzliche Aussagen zu Bau-, Erschließungs- und Freiflächen. Ebenso werden deren unterschiedliche Nutzungen aufgezeigt und die relevanten städtebaulichen Kennwerte ermittelt.

Ende 2021 wurde eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 165 (4) i.V.m. § 139 BauGB durchgeführt. Der Zwischenbericht über die vorbereitenden Untersuchungen wurde nachfolgend um erste daraus gewonnenen Erkenntnisse, eine Zeit-/Maßnahmenplanung sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht auf Grundlage des Rahmenplans ergänzt.

Auf dieser Basis wurden die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 (3) Baugesetzbuch einer ersten Beurteilung unterzogen. Dabei wurde vorläufig von einem städtebaulichen Entwicklungsbereich ausgegangen, der weitgehend dem gesamten Untersuchungsgebiet entspricht.

Die bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind im vorliegenden Zwischenbericht (Anlage 1) dargestellt.

Zu II.

In der M 176 wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Siedlungskörper westlich der BAB 5 in Bezug auf seine Form sowie seine Verortung und Dimension genauer zu betrachten ist. Mit Blick auf die Siedlungsentwicklung der Nachbarkommunen wurde schon erkannt, dass die Nutzungen und die Erschließungsmöglichkeiten ebenfalls einer genaueren Betrachtung bedürfen.

Das Konzept des Planungsteams CITYFÖRSTER architecture + urbanism (Hannover) und urbanegestalt (Köln) hat nachvollziehbar dargestellt, wie eine Planung aus der Landschaft entwickelt werden kann und gleichzeitig eine qualitätvolle Bebauung in hoher Dichte zu verwirklichen ist. Der Ansatz, westlich der BAB 5 ein Quartier vorzusehen, das als Erweiterung Steinbachs auf Frankfurter Gemarkung wirkt, ist nachvollziehbar, soll aber nicht weiter verfolgt werden (s. Anlage 2). Die Vorteile einer auf den Bereich östlich der BAB 5 beschränkten baulichen Entwicklung sind vor allem:

- Die Eingriffe in die Wasserwirtschaft werden reduziert.
- Die Betroffenheiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden an dieser Stelle vermindert, da Siedlungsfläche entfällt und wertvoller Ackerboden geschont wird. Grundstücks- und Pachtflächentausch zwischen Ost- und Westseite werden voraussichtlich erleichtert.
- Die Haupteerschließung des Quartiers zur Rosa-Luxemburg-Straße wird entbehrlich. Die „koproduktive Landschaft“ wird nicht durch ein Straßenbauwerk zerschnitten. Die lange anbaufreie Strecke ist darüber hinaus erschließungstechnisch unwirtschaftlich.
- Für die im westlichen Bereich genehmigte Höchstspannungstrasse muss keine Verlagerung vorgenommen werden.
- Der Schwerpunkt des Steinbacher Siedlungskörpers wird durch das Quartier Steinbach-Ost nicht gegen den Willen der Nachbarkommune weiter an den südlichen Rand gerückt und entfernt sich insoweit auch nicht weiter von der traditionellen Ortsmitte.

Die Lösung, die nunmehr weiter verfolgt werden soll, sieht eine kompakte bauliche Entwicklung östlich der Bundesautobahn 5 (BAB 5) vor, die eine zügige Durchführung als Gesamtmaßnahme erwarten lässt. Auch bei diesem Entwicklungsszenario sind wesentliche Beiträge zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten und die Schaffung von Arbeitsstätten möglich. Das städtebauliche Gerüst der Leitidee bleibt erhalten und ist weiterhin tragfähig. Die städtebauliche Entwicklung der Stadtquartiere und Freiräume orientiert sich östlich der BAB 5 unverändert an den Leitvorstellungen des prämierten Entwurfs von CITYFÖRSTER architecture + urbanism (Hannover) mit urbanegestalt (Köln).

Im vorgeschlagene Entwicklungsszenario sind nach derzeitigem Stand

- die Entwicklung von nunmehr drei gemischt genutzten neuen Stadtquartieren vorgesehen: „Neu-Weststadt“, „Lachgrabenquartier“ sowie „Produktives Praunheim“, wobei der größte Nutzungsanteil dem Wohnen gewidmet ist,
- besonders stark durchmischte Quartiersmitten mit Wohnen, Büro, Nahversorgung, Handel, Soziales, Kultur, Gastronomie geplant. Hier sind auch hybrid genutzte Einrichtungen mit sozialen und kulturellen Funktionen, Nahversorgung, Mobilitätsstation, Energiezentrale und gemeinschaftlichem Dachgarten verortet,
- die Entwicklung des umgebenden Freiraums mit öffentlichen Grünflächen (stadtteilbezogene öffentliche Grünflächen wie der Steinbachtal-Park und das Park-Archipel, wohnungsnah öffentliche Grünflächen z.B. entlang des Lachgrabens) geplant,
- eine Verlagerung der Höchstspannungsleitungen auf die Westseite der BAB 5 vorgesehen,
- die Realisierung einer Landschaftsbrücke für eine verbesserte Zugänglichkeit westlich der BAB 5 gelegener Freiräume geplant,
- die Realisierung von Sportanlagen westlich der BAB 5 und
- eine verkehrliche Haupteinschließung der neuen Stadtquartiere sowie
- die Entwicklung der „Koproduktiven Landschaft“ als Erholungslandschaft mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen geplant.

Im Vergleich zwischen der im Zwischenbericht angenommenen baulichen Entwicklung beidseits der BAB 5 und dem nun vorgeschlagenen Entwicklungsszenario mit einer kompakten baulichen Entwicklung östlich der BAB 5 ohne das Quartier Steinbach-Ost stellen sich die städtebaulichen Kennwerte wie folgt dar:

	Zwischenbericht mit Rahmenplan (Anlage 1)	Entwicklungsszenario (Anlage 2)
Siedlungsfläche (ha)	118	97
Einwohner	21.000	17.000
Wohneinheiten	8.400	6.800
Arbeitsplätze	6.000	5.300
Grundschulen	4	3
Weiterführende Schulen	2	2

Alle Angaben sind vorläufige Schätzwerte auf Basis des derzeitigen Planungsstandes.

Durch eine kompakte bauliche Entwicklung neuer Stadtquartiere im Osten mit umgebenden Freiräumen entsprechend des Entwicklungsszenarios kann ein Eingriff in Natur- und Landschaft sowie in die landwirtschaftlichen Flächen im Untersuchungsraum voraussichtlich gegenüber dem Rahmenplan reduziert werden. Dies ist abhängig von einer zu erstellenden freiraumplanerischen Konzeption für den Nordwesten und der Ausgleichflächenkonzeption (s.u.).

Durch die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes werden eine Reihe von Zielkonflikten des ursprünglichen Entwurfes mit den Festlegungen der Regionalplanung und den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (u.a. Bodenschutz, Klimaschutz, Regionaler Grünzug, Landwirtschaft, Grundwasserschutz) sowie der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet reduziert.

Somit kann mit dem vom Magistrat vorgeschlagenen Entwicklungsszenario eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen werden, die bereits in einer ersten abwägenden Auseinandersetzung mit den öffentlichen und privaten Belangen die Auswirkungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf dieser konzeptionellen Ebene erheblich reduziert.

Eine wesentliche Idee des prämierten Entwurfes „Quartiere im Kreislauf“ ist die Qualifizierung der freiräumlichen Entwicklung des Nordwestens des Untersuchungsgebietes zu einer sogenannten „koproduktiven Landschaft“. Die Bedeutung dieses Landschaftsraums begründet sich aus der Multifunktionalität seiner verschiedenen Freiraumfunktionen, deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. Dieser Bereich soll vorrangig der landwirtschaftlichen Produktion dienen, Gartenland bereitstellen, Erholungs-, Sport- und Freizeitbedürfnisse der benachbarten Bevölkerung befriedigen, ökologische Funktionen wie z.B. den Erhalt und die Förderung der Biodiversität, die Regenwasserversickerung oder die Kaltluftentstehung erfüllen sowie Ausgleichsflächen aufnehmen. Als gliederndes Landschaftselement bildet dieser Bereich ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und leistet wichtige Beiträge zur Freiraumvernetzung. Er soll daher von Bebauung freigehalten werden.

Die Qualitäten dieses Landschaftsraums sollen im Sinne des Regionalparks RheinMain auch als Erholungs- und Erlebnisraum aufgewertet werden. Dieser Teilraum kann perspektivisch somit auch in eine Weiterentwicklung des GrünGürtels und seine Vernetzung mit dem Regionalpark einbezogen werden. Abhängig von einer noch zu entwickelnden Grundkonzeption für den Freiraum einschließlich des erforderlich werdenden Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft wird zum derzeitigen Stand zu prüfen sein, ob die weiteren Maßnahmen in einem möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereich westlich der BAB 5 mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft des RPS/RegFNP vereinbar sind.

In Abhängigkeit von der o.g. Ausgleichs- und Freiflächenkonzeption ist davon auszugehen, dass Teilbereiche westlich der BAB 5 nicht in einen künftigen städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden müssen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand wie folgt anzupassen und durch vertiefende Betrachtung zu ergänzen:

- Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzungen westlich der BAB 5 – dadurch Neubewertung der reduzierten Auswirkungen auf die Landwirtschaft,
- Entwicklung einer freiraumplanerischen Grundkonzeption unter Einbeziehung des bei einer städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft (s.o.),
- Prognose der Realisierungsmöglichkeiten und Zeiträume der erforderlichen Verlagerung von Höchstspannungsleitungen auf die Westseite der BAB 5 auf der Basis von Gesprächen mit Stromnetzbetreibern und dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen,
- Konkretisierung der Entwicklungsaussagen zu Sportanlagen westlich der BAB 5,
- Klärung, ob Bestandslagen in den künftigen Satzungsbereich einbezogen werden sollen, dort Maßnahmen erforderlich werden sowie ggf. Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer in diesem Bereich,
- Bestimmung der räumlichen Abgrenzung eines künftigen städtebaulichen Entwicklungsbereichs.

Der räumliche Bezug aller Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen auf einen künftigen Entwicklungsbereich ist durchgängig zu überprüfen, ggf. anzupassen und die Zeit-/Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu überarbeiten.

Zudem müssen bei allen weiteren Verfahrensschritten neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen berücksichtigt werden (insb. zu Klima, Artenvielfalt, Lärm, Mobilität, zeitliche Abfolge für Umsetzung der Quartiere). Es sollen insbesondere die Ergebnisse der Studie beachtet werden, die das Land Hessen und die Stadt Frankfurt derzeit zur Planung einer möglichen Park+Ride-Anlage an der Raststätte Taunusblick erarbeiten (Trasse für Schienenanbindung). Außerdem wird angestrebt, eine möglichst frühzeitige Entwicklung des Quartiers Produktives Praunheim zu ermöglichen.

Zu III.:

1) Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP)

Der Magistrat strebt gem. Ziffer II. des Beschlussvortrages eine städtebauliche Entwicklung an, die keine Abweichung von den Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000) erfordert.

Mit einer geplanten Verlagerung der derzeit östlich der BAB 5 im Untersuchungsgebiet geführten Höchstspannungsleitungen auf die Westseite der BAB 5 kann ein Konflikt mit dem im Ziel (Z) 5.3.4-7 der dritten Änderung des LEP Hessen (GVBl. 10.09.2018, S. 496) vermieden werden, in dem ein einzuhaltender Abstand von 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung bei einer Festsetzung von Baugebieten, die dem Wohnen oder vergleichbar sensiblen Nutzungen dienen, festgelegt ist.

2) Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP)

Die vom Magistrat gemäß Ziffer II des Beschlussvortrages angestrebte städtebauliche Entwicklung widerspricht einer Reihe von Zielen der Raumordnung im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Diese sind in der Anlage 3 (Abweichung von den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010) näher bezeichnet. Der Magistrat befindet sich im intensiven Austausch mit der Oberen Landesplanungsbehörde zur Vorbereitung eines Zielabweichungsantrages. Im Zuge der Beratung durch das Regierungspräsidium Darmstadt können sich noch Veränderungen der Antragsgegenstände ergeben.

Im Abweichungsverfahren erfolgt auch eine Aussage der Oberen Naturschutzbehörde, ob für Teilflächen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt werden kann.

Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010 kann von der Regionalversammlung Südhessen auf Antrag beim Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 8 HLPG zugelassen werden. Ein Antrag auf Zielabweichung ist eine wichtige Angelegenheit der Gemeinde und erfordert dementsprechend eine Ermächtigung des Magistrats durch die Stadtverordnetenversammlung.

Legt die Stadtverordnetenversammlung nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen einen städtebaulichen Entwicklungsbereich fest, hat sie gemäß § 166 (1) BauGB ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Um sicherzustellen, dass diese Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB dann auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, strebt der Magistrat an, zu diesem Zeitpunkt parallel zu den Bebauungsplanverfahren Änderungen der vorbereitenden Bauleitplanung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain zu beantragen.

Zu IV:

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist sodann vom Magistrat abschließend zu beurteilen und darzulegen, ob die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB gegeben sind.

Der Magistrat wird der Stadtverordnetenversammlung mit einem Beschlussvortrag der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, der als Satzung beschlossen wird, zugleich ein geeignetes Durchführungsmodell für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme empfehlen.

gez.: Dr. Eskandari-Grünberg

begl.: Groh-Schimpf