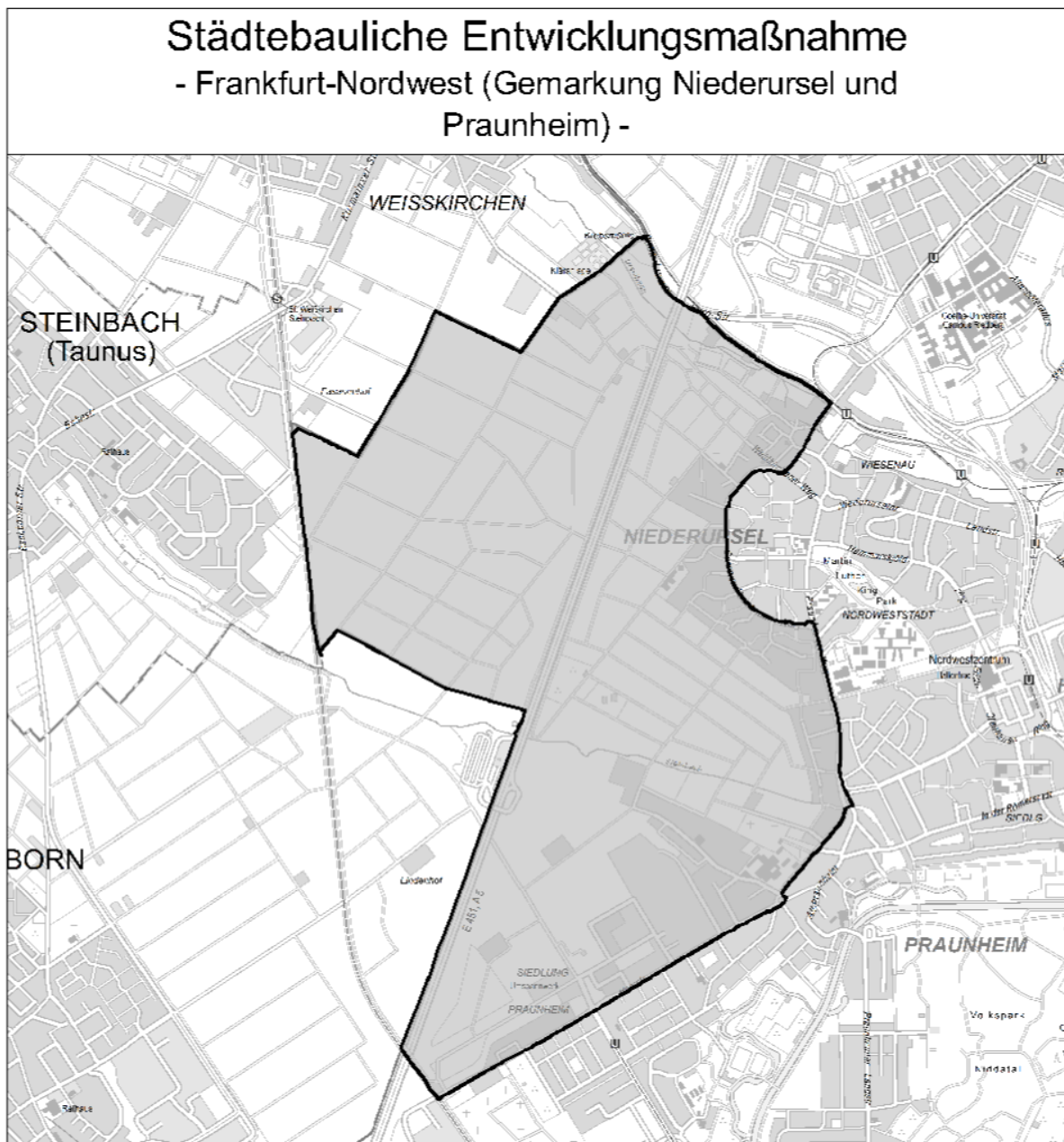


Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 (4) BauGB
für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)
- Zwischenbericht 22.08.2022-



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017

Ausgearbeitet im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main durch

Deloitte. Noerr AS+P

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangslage und Planungsanlass.....	9
1.1	Ausgangssituation und Beschluss über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	9
1.1.1	Einleitungsbeschluss.....	9
1.1.2	Abgrenzung des Untersuchungsbereichs	10
1.1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchung ..	11
1.1.4	Ausgangslage und Entwicklungsziele	11
1.2	Allgemeine Beschreibung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	13
1.2.1	Anwendungsvoraussetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	13
1.2.2	Grunderwerb und Finanzierung durch die Kommune.....	14
1.2.3	Vorbereitende Untersuchungen	14
1.2.4	Untersuchungsbereich / Entwicklungsbereich.....	15
2	Prozess der vorbereitenden Untersuchungen	16
2.1	Grundlagenermittlung.....	16
2.2	Studien zu Stadt und Landschaft (Mehrfachbeauftragung)	16
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	17
2.4	Beteiligung Betroffener und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft.....	17
2.5	Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft.....	17
2.6	Städtebaulicher Rahmenplan.....	17
3	Erhöhter Wohnraumbedarf in Frankfurt am Main	19
3.1	Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen	19
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	20
3.1.2	Wohnraumbedarf	21
3.1.3	Wohnraumbedarf - Zusammenfassung.....	28
3.2	Flächenpotenziale Wohnen.....	29
3.2.1	Baulandpotenziale Wohnen	30
3.2.2	Flächenpotenziale aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan	32
3.2.3	Entwicklungsflächen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+	33
3.2.4	Nachverdichtungspotenziale	35
3.2.5	Gesamtheit Wohnbaupotenziale und deren Verfügbarkeit.....	36
3.2.6	Gegenüberstellung der gesamten Wohnbaupotenziale und des Wohnraumbedarfs.....	38
3.3	Prüfung von Alternativstandorten.....	39
3.4	Abschließende Beurteilung des Wohnstättenbedarfs.....	46

4	Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen.....	47
4.1	Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsbereich	48
4.1.1	Lage im Stadtraum.....	48
4.1.2	Nutzungsstrukturen im Untersuchungsbereich.....	49
4.1.3	Topografie und Landschaftsraum.....	52
4.1.4	Fließgewässer.....	53
4.1.5	Einzelhandel und Versorgung	53
4.1.6	Verkehrliche Erschließung	54
4.1.7	Eigentumsverhältnisse	57
4.2	Soziostrukturelle Verhältnisse im Untersuchungsgebiet	57
4.2.1	Erwerbsfähige, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslosendichte	59
4.2.2	Bedarfsorientierte Sozialleistungen.....	59
4.2.3	Einwohner, Jugend- und Altenquotient	59
4.2.4	Kinderbetreuungseinrichtungen	60
4.2.5	Grundschulen, weiterführende Schulen und Förderschulen	61
4.2.6	Jugendeinrichtungen.....	62
4.2.7	Angebote für alte Menschen	63
4.2.8	Weitere soziale Einrichtungen.....	64
4.2.9	Programmgebiete mit sozialem Schwerpunkt in der Umgebung des Untersuchungsbereichs	64
4.2.10	Wohnlagen.....	66
4.3	Planerische Rahmenbedingungen	66
4.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	66
4.3.2	LEP Hessen 2000 (3. Änderung 2018, 4. Änderung 2021)	67
4.3.3	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	70
4.3.4	Landschaftsplan (2000).....	82
4.3.5	Bebauungspläne	85
4.3.6	Städtische Satzungen mit Planungsbezug	88
4.3.7	Baulasten und privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen.....	88
4.3.8	Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“	88
4.3.9	Geplantes Wasserschutzgebiet Praunheim II	90
4.3.10	Bestehende Überschwemmungsgebiete.....	92
4.3.11	Zugeordnete Kompensationsflächen.....	93
4.3.12	Geschützte Biotope	94
4.3.13	Regionaltangente West (RTW)	95
4.3.14	Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen.....	96
4.3.15	Erdwallschüttungen entlang der BAB 5.....	96

4.4	Sonstige städtische Planungen.....	98
4.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ (IStEK 2030+).....	98
4.4.2	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm	99
4.4.3	Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung.....	100
4.4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018.....	101
4.4.5	Klimagerechte Stadtentwicklung	103
4.5	Technische Infrastruktur - Leitungstrassen	104
4.5.1	Gasleitungen	104
4.5.2	Trinkwasserleitungen, Wasserwerk Praunheim II	104
4.5.3	Hoch- und Höchstspannungstrassen, Umspannwerk West	106
4.6	Planungen angrenzender Kommunen.....	107
4.6.1	Oberursel	107
4.6.2	Steinbach (Taunus).....	108
4.6.3	Eschborn.....	111
5	Studien zu Stadt und Landschaft	114
5.1	Mehrfachbeauftragung	114
5.2	Vorgehen	115
5.3	Jury und Beurteilungskriterien.....	115
5.4	Prämiertes Konzept: Quartiere im Kreislauf von CITYFÖRSTER und urbanegestalt	116
6	Städtebaulicher Rahmenplan - Konzept	119
6.1	Städtebauliches Gerüst.....	119
6.2	Nutzungen in den Quartieren	122
6.2.1	Nutzungsmischung in den Quartieren	122
6.2.2	Wohnungsmix	122
6.2.3	Quartiers- und Mobilitätszentren „CYC-Hub“	124
6.2.4	Lärmschutz entlang der BAB 5.....	124
6.3	Städtebauliche Kennwerte	124
6.4	Soziale Infrastruktur und Sportanlagen	125
6.4.1	Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, weiterführende Schulen	125
6.4.2	Einrichtungen der Jugend- und Sozialhilfe	125
6.4.3	Flächen für Sportnutzungen	126
6.5	Landschaft und Freiraum	126
6.5.1	Bachtäler und Talsenken	126
6.5.2	Wohnungsnah und stadtteilbezogene öffentliche Grün- und Freiflächen	126
6.5.3	Koproduktive Landschaft Nordwest.....	127

6.5.4	Regenwasserbewirtschaftung – Retentionsflächen.....	128
6.5.5	Grün- und Freiraumversorgung.....	129
6.6	Erschließung und Mobilität.....	130
6.6.1	Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV	130
6.6.2	Fuß- und Radverkehrsnetz.....	131
6.6.3	Querungen der BAB 5.....	131
6.6.4	Anbindung Motorisierter Individualverkehr (MIV)	131
6.6.5	Schemaquerschnitte für die Stadtteilverbindungsstraße	134
6.6.6	Ruhender Verkehr.....	135
6.6.7	Besonderer Ausbau Straße/ Schiene im geplanten WSG Zone II.....	135
6.6.8	BAB 5.....	135
6.7	Leitungstrassen.....	135
6.7.1	Gasleitungen	135
6.7.2	Trinkwasserleitungen, Wasserwerk Praunheim II	137
6.7.3	Hoch- und Höchstspannungstrassen, Umspannwerk West	137
6.8	Entwicklungskonzept.....	139
7	Auswirkungen des städtebaulichen Rahmenplans.....	140
7.1	Auswirkungen auf die klimaökologische Situation.....	140
7.1.1	Nächtliche Lufttemperatur	141
7.1.2	Kaltluftvolumen und Strömungsfeld/Windgeschwindigkeit	143
7.1.3	Fazit	144
7.2	Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A5	144
7.3	Immissionsschutz.....	146
7.3.1	Verkehrslärm.....	146
7.3.2	Gewerbelärm.....	153
7.3.3	Koronargeräusche durch Hochspannungsleitungen	154
7.3.4	Elektromagnetische Felder durch Hochspannungsleitungen	155
7.4	Überprüfung der Leistungsfähigkeit des MIV und des ÖPNV	155
7.5	Ermittlung der Bedarfe für Soziale Infrastruktur und Sportanlagen	156
7.5.1	Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schulen	157
7.5.2	Bedarfe im Bereich der Jugend- und Sozialhilfe	158
7.5.3	Bedarf an neuen Sportanlagen	161
7.6	Umgang mit den Leitungstrassen.....	162
7.6.1	Trinkwasserleitungen	162
7.6.2	Hoch- und Höchstspannungstrassen, Umspannwerk West	162
7.7	Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung und das Grundwasser	163
7.7.1	Auswirkungen auf Trinkwassergewinnung und Grundwasser	164

7.7.2	Umgang mit dem geplanten Wasserschutzgebiet Zone II des Wasserwerks Praunheim II	166
7.7.3	Trinkwasserversorgung	167
7.8	Entwässerung	170
7.8.1	Regenwasserbewirtschaftung	171
7.8.2	Schmutzwasserableitung	175
7.9	Umgang mit den festgestellten Überschwemmungsgebieten	175
7.10	Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung	176
7.11	Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung	180
7.12	Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main.“	182
7.13	Umgang mit den zugeordneten Kompensationsflächen	182
7.14	Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen	183
7.15	Umgang mit der bestehenden Dauerkleingartenanlage	183
7.16	Umgang mit den Friedhofserweiterungsflächen	183
7.17	Umgang mit den Erdwallschüttungen entlang der BAB 5	183
7.18	Denkmalschutzbelange und Kampfmittel	184
7.19	Bodenbelastungen	186
7.20	Überplanung von gewerblichen Bauflächen	187
7.21	Soziale und versorgungsrelevante Folgewirkungen des neuen Stadtteils	188
8	Beteiligung und Mitwirkung Betroffener	190
8.1	Beteiligung von Grundstückseigentümer*innen, gewerblichen Pächter*innen/ Mieter*innen sowie Mieter*innen von Wohnraum	190
8.2	Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse	192
9	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft	197
10	Information und Beteiligung der Öffentlichkeit	200
10.1	Informationsveranstaltungen und Fachkongresse	200
10.2	Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zu den Studien zu Stadt und Landschaft	201
11	Umsetzungskonzept – Zeit- und Maßnahmenplan	205
11.1	Projektphasen und Entwicklungsstufen auf der Zeitschiene	205
11.2	Zugeordnete Maßnahmen	207
11.3	Zeit- und Maßnahmenplan	210
12	Darstellung der Finanzierbarkeit	211
12.1	Durchführungszeitraum	211

12.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	211
12.3	Vorgehensweise.....	211
12.4	Kostenpositionen.....	212
12.4.1	Projektmanagement, Grunderwerb und verbundene Kosten (A) .	212
12.4.2	Technische und soziale Infrastruktur (B).....	214
12.4.3	Äußere Erschließung, Ausgleich und Marketing (C)	216
12.4.4	Reserve (D).....	216
12.4.5	Zusammenfassung der Kostenpositionen	217
12.5	Erlöspositionen	217
12.5.1	Verkaufserlöse aus Baulandentwicklung (Teil A bis G).....	217
12.5.2	Sonstige Erlöse	218
12.5.3	Zusammenfassung der Erlöspositionen	218
12.6	Finanzierungskosten	219
12.7	Ergebnis.....	219
13	Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)	221
13.1	Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	221
13.2	Erstmalige Entwicklung eines Ortsteils oder eines anderen Teils des Stadtgebiets entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Frankfurt am Main (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB)	222
13.3	Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB)	223
13.4	Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch andere Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 1. Alternative BauGB)	224
13.5	Die Eigentümer sind nicht bereit, ihre Grundstücke an die Stadt Frankfurt am Main zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 2. Alternative BauGB)	226
13.6	Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme im Übrigen.....	226
13.7	Die zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum ist gewährleistet (§ 165 Abs. 1 und Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB).....	228
14	Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5 BauGB)	229
15	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	229
15.1	Spezifisch enteignungsrechtliche Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte	230
15.2	Planungsrechtliche Abwägung	231

16	Verzeichnisse	233
16.1	Anlagenverzeichnis	233
16.2	Abbildungsverzeichnis	233
16.3	Tabellenverzeichnis	239
16.4	Quellenverzeichnis.....	240
16.5	Verzeichnis der vorliegenden Gutachten	243

1 Ausgangslage und Planungsanlass

Wohnungsbau als Ziel der Frankfurter Stadtentwicklung

Frankfurt am Main wächst stetig. Seit 2001 ist die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main um rund 140.000 Personen gewachsen. Demgegenüber ist der Wohnungsmarkt dauerhaft von Engpässen geprägt und Prognosen gehen davon aus, dass zwischen 68.000 zusätzliche Wohnungen bis 2030 und 143.000 zusätzliche Wohnungen bis 2040 gebraucht werden (s. Kapitel 3.1.3).

Ein wesentliches Ziel für eine der Zukunft verpflichteten Frankfurter Stadtentwicklung ist es, für Menschen verschiedenen Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Für die Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes setzt die Stadt auf eine duale Strategie: einerseits werden Flächen der Innenentwicklung (Nachverdichtung von bestehenden Siedlungen und Schließung von Baulücken) aktiviert; andererseits wird aber auch über Flächen im Außenbereich der Stadt die Befriedigung des Wohnbedarfs sichergestellt. Zu dieser Kategorie gehört der neue Stadtteil „Frankfurt-Nordwest“.

Um der sozialen Verantwortung gerecht zu werden, hat die Stadt Frankfurt am Main in der Vergangenheit Mindestquoten für den Anteil der geförderten Wohnungen in Neubauvorhaben festgelegt, wie beispielsweise im Baulandbeschluss von Mai 2020. Auch Bauherrengruppen und Genossenschaften sollen berücksichtigt werden, sodass ein Angebot vielfältiger Wohnformen entsteht. Parks, Plätze, Schulen, Kindertagesstätten, Läden, Sport und Freizeiteinrichtungen ergänzen die Quartiere zu einer lebenswerten Umgebung.

1.1 Ausgangssituation und Beschluss über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme¹

1.1.1 Einleitungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 14.12.2017 den Magistrat beauftragt, für den Bereich Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim) vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Dabei sollen die Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob im dargestellten Untersuchungsbereich oder in Teilen desselben eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach § 165 BauGB durchgeführt werden kann oder soll.

Die vorbereitenden Untersuchungen des neuen Stadtteils sind ergebnisoffen. Dabei werden alle Sachverhalte, Kriterien und Voraussetzungen zur Erstellung der erforderlichen Beurteilungsunterlagen geprüft. Nach ihrem Abschluss wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse vortragen, auf deren Grundlage zu entscheiden ist, ob und wie ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen werden kann.

¹ Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einleitungsbeschluss); Frankfurt am Main 08.09.2017, M 176
Stadt Frankfurt am Main, Stadtverordnetenversammlung: Beschlussausfertigung § 2080 aus der 19. Sitzung der Stadtverordneten am 14.12.2017 (Einleitungsbeschluss)

1.1.2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs



Frankfurts neuer Stadtteil
Luftbild 2016 mit den Grenzen des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen

M 1:5000
Stadtplanungsamt Frankfurt am Main 61.014 20.09.2017



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsbereichs (© Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main 2016, bearbeitet durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main)

Nach § 165 Abs. 5 S.1 BauGB ist ein städtebaulicher Entwicklungsbereich so zu begrenzen, dass sich eine Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Zur sachgerechten Vorbereitung dieser Maßnahme wurde mit dem Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen die Abgrenzung der zu untersuchenden Flächen festgelegt.

Der Untersuchungsbereich ist ca. 551 ha groß und liegt im äußersten Nordwesten der Frankfurter Gemarkung. Er wird durch die Bundesautobahn A 5 (BAB 5) durchschnitten und umfasst wesentliche Teile der freien Landschaft zwischen Niederursel / Nordweststadt und Praunheim im Osten und den Feldfluren der Frankfurter Gemarkung westlich der BAB 5. Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Zur Prüfung möglicher Anpassungsbereiche und -maßnahmen wurden die Siedlungsråder in Niederursel / Nordweststadt (begrenzt durch den Gerhart-Hauptmann-Ring und Praunheimer Weg) und Praunheim (begrenzt durch die Heerstraße) hinzugenommen.

Der Untersuchungsbereich grenzt nicht nur an Frankfurter Stadtteile (Riedberg, Niederursel, Nordweststadt, Praunheim), sondern liegt auch unmittelbar an der Gemarkungsgrenze der Nachbarkommunen Oberursel-Weißkirchen, Steinbach (Taunus) und Eschborn.

1.1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchung

Mit der vorbereitenden Untersuchung soll umfassend geprüft werden, ob, wie und in welchem Umfang eine Umwandlung der bestehenden Freiflächen zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten möglich und im Interesse der Stadt Frankfurt am Main wie auch der anliegenden Umlandgemeinden sinnvoll ist.

Südlich und westlich der bestehenden Nordweststadt soll schwerpunktmäßig eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung untersucht werden. Im Gebiet nördlich der Heerstraße sollen die bisherigen Planungen zum Gewerbegebiet Heerstraße mit dem Ziel einer urbanen Mischung von Gewerbe und Wohnen weiterentwickelt und in die Planung für das neue Baugebiet integriert werden. Auch die großen Freiflächen westlich der BAB 5 sollen mit Blick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung einer genaueren Betrachtung unterzogen werden. Es sind nicht nur die Form, die Verortung und Dimension des Siedlungskörpers zu untersuchen. Insbesondere mit Blick auf die Siedlungsentwicklung der Nachbarkommunen müssen auch Fragen nach den Nutzungen und den Erschließungsmöglichkeiten geprüft werden. Bereits bestehendes Baurecht im Untersuchungsbereich soll möglichst nicht blockiert werden. Es soll auch untersucht werden, welche Auswirkungen es hat (z. B. auf die zu schaffende Infrastruktur), falls nur Teile des Untersuchungsbereichs bebaut werden. Parallel zur vorbereitenden Untersuchung soll ein Konzept erstellt werden, welche landwirtschaftlichen Flächen erhalten werden können und welche Ersatzflächen oder sonstigen Ersatzmaßnahmen in Betracht kommen. Das Konzept ist zusammen mit dem Ergebnis der Voruntersuchung vorzulegen.

Die vorbereitenden Untersuchungen werden durch ein Beratergremium „Consilium Neuer Stadtraum im Frankfurter Nordwesten“ fachlich begleitet.

1.1.4 Ausgangslage und Entwicklungsziele

Die Flächen bieten große, zusammenhängende Planungspotenziale, die Bezug nehmen auf die angrenzenden Stadtteile, deren Siedlungsstruktur und Verkehrserschließung. Dabei stellen vorgesehene übergebietliche Verkehrsstrassen sowohl im motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Chancen für eine leistungsfähige Erschließung neuer Siedlungsflächen dar.

Mit der in Planung befindlichen Regionaltangente West (RTW) bestehen Verknüpfungsmöglichkeiten ebenso wie mit den U- und S-Bahn-Linien nach Bad Homburg und in die Innenstadt

Die Nähe zu den Nachbargemeinden Oberursel und Steinbach macht eine intensive Einbindung der Gemeinden und ihrer Entwicklungsvorstellungen notwendig. Dies umso mehr, als durch die Trassenlage der BAB 5 der Untersuchungsbereich in zwei Teilbereiche getrennt wird und der westliche Teil einen Bezug zu den Nachbargemeinden entwickeln wird.

Hier sind insbesondere die Entwicklungsvorstellungen der Nachbargemeinden zu berücksichtigen, die unter anderem auch eine Ausweitung eigener Wohn- und Gewerbeflächen zum Ziel haben. Betrachtungen gemischt genutzter Flächen sind auch im Bereich des in Planung befindlichen „Gewerbegebiets Nördlich Heerstraße – Teilbereich 2“ anzustellen.

Teile des Untersuchungsbereichs befinden sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Zonen I und II). Insbesondere die wertvollen Landschaftsteile im Einzugsbereich des Steinbachs wie des Urselbachs stellen hohe Qualitäten dar, die es nicht nur zu schützen gilt, sondern die auch Bestandteil einer qualifizierten Vernetzung von bebauten Siedlungsteilen und freier Landschaft bzw. Erholungsflächen werden können. Damit ergeben sich, neben zusätzlichen Einrichtungen der Versorgung und der öffentlichen Infrastruktur, durch die Entwicklung auch Verbesserungsmöglichkeiten für die Bestandsgebiete der Stadtteile Niederursel / Nordweststadt und Praunheim.

Im Untersuchungsbereich befinden sich Ausgleichsflächen, die im Falle einer Überplanung zu Bauland an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

Vorhandene Einrichtungen der technischen Infrastruktur wie Hochspannungstrassen und Trinkwassergewinnungs- bzw. -schutzbereiche beeinflussen ganz wesentlich mögliche Planungskonzepte und Entwicklungsflächen in ihrer Flächenausdehnung. Insofern wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial bzw. der wirtschaftliche Aufwand für eine Bereitstellung derzeit nicht nutzbarer Flächen durch Verlagerung von Versorgungstrassen planerisch dargestellt.

Wegen noch fehlender Erschließungsvoraussetzungen ist derzeit davon auszugehen, dass der Untersuchungsbereich in mehrere Realisierungsabschnitte aufzuteilen sein wird. Der Teilbereich südwestlich der Nordweststadt und die Flächen des Gewerbegebiets Heerstraße können voraussichtlich am schnellsten für einen ersten Realisierungsabschnitt zur Verfügung stehen.

Als städtebauliche Chancen sind insbesondere zu nennen:

- Die Ergänzung weiterer Entwicklungsflächen entlang der künftigen RTW-Trasse im Bereich Praunheim. Hier werden auch neue Nutzungsstrukturen untersucht, die eine Neubestimmung der gewerblichen Zielsetzungen und gemischte Nutzungsstrukturen ermöglichen.
- Eine Verlängerung der U7 in der Ludwig-Landmann-Straße nach Norden wird mit Blick auf zusätzliche Siedlungsflächen neu gedacht und schafft zusätzliche Erschließungsvorteile auch für die Nachbargemeinden.
- Der Übergang von bestehenden Siedlungsrändern, z. B. in der Nordweststadt zu neuen Baugebieten bedarf einer besonderen planerischen Beachtung. Hier

ist auf bestehende Baustrukturen Rücksicht zu nehmen und mit landschaftsplanerischen Mitteln ein harmonischer Übergang unterschiedlicher Bereiche mit neuen Freiraum- und Freizeitqualitäten zu schaffen.

- Die vorhandene, künftig noch erweiterte BAB 5 macht für angrenzend zu planende neue Siedlungsflächen erhebliche Lärmschutzlösungen notwendig, die in Teilen auch den bestehenden Stadtteilen zugutekommen. Zu weiteren Lärmquellen (z. B. RTW, U7, Straßen im Gebiet) werden ebenfalls geeignete Lärmschutzmaßnahmen benannt.
- Innerhalb einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können auch sogenannte Anpassungsbereiche förmlich festgelegt werden, in denen Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung wie zur Gewährleistung einer guten verkehrlichen bzw. infrastrukturellen Anbindung der Bestandsgebiete bauliche Maßnahmen erforderlich werden, die auch zu qualitativen Verbesserungen in den bestehenden Stadtteilen führen können.
- Das Gebiet besitzt Flächenpotenzial für größere Siedlungseinheiten bzw. einen eigenständigen Stadtteil. Da die Mobilisierung von neuem Wohnbauland weiterhin dringend erforderlich ist, um dem Bedarf an Wohnungsneubau bei schrumpfenden Wohnbaulandreserven auch auf lange Sicht nachzukommen, stellt der Untersuchungsbereich ein wichtiges Potenzial zur Flächenentwicklung dar.

1.2 Allgemeine Beschreibung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (...) erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ (vgl. § 165 Abs. 2 BauGB).

Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen, ebenso wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten. Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt. Ebenso wie in der Sanierung ist zu ihrer Durchführung eine Satzung erforderlich.

Der Anwendungsbereich der Entwicklungsmaßnahme beginnt dort, wo das allgemeine Städtebaurecht an seine Grenzen stößt, z. B. bei sehr großen Bereichen, die zügig entwickelt werden sollen, oder wenn andere Maßnahmen zur Entwicklung des Bereiches (z. B. städtebauliche Verträge) nicht möglich sind.

1.2.1 Anwendungsvoraussetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (...) erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ (§ 165 Abs. 2 BauGB).

- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Die mit der SEM angestrebten Ziele und Zwecke können nicht auf anderem Wege, z. B. durch städtebauliche Verträge, erreicht werden oder die Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke sind unter entsprechender Berücksichtigung des §166 Abs. 3 BauGB nicht bereit, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 Abs. 4 BauGB ergibt (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).
- Die zügige Durchführung der Maßnahme ist innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet (§ 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB).

Die Darstellung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfolgen in Kapitel 13.

1.2.2 Grunderwerb und Finanzierung durch die Kommune

Neben verschiedenen Instrumenten, die der Prozesssteuerung dienen, ist die bei der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestehende Grunderwerbs- und Reprivatisierungspflicht von besonderer Bedeutung. Sie erlaubt die Neuordnung ohne förmliches Umlegungsverfahren. Ein wichtiges Merkmal dabei ist, dass die Gemeinde den Grunderwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert tätigt und die entwicklungsbedingte Wertsteigerung zur Finanzierung der Maßnahme verwendet. Dies sind z. B. die Kosten für die Erschließung, die Infrastruktur, Lärmschutzmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten der Finanzierung und der Planung bzw. des Projektmanagements. Sollte für die Stadt hierbei ein Überschuss entstehen, so ist er an die ursprünglichen Eigentümer*innen im Gebiet zu verteilen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird hierzu eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

1.2.3 Vorbereitende Untersuchungen

Im Vorfeld einer Entwicklungsmaßnahme sind gemäß § 165 Abs. 4 BauGB umfangreiche vorbereitende Untersuchungen erforderlich. Sie dienen dazu, Beurteilungsunterlagen über die Anwendungsvoraussetzungen für einen Entwicklungsbereich zu erhalten.

Durch vertiefende und ergänzende Untersuchungen mit städtebaulicher und freiraumplanerischer Konzeption können die Aufwendungen und der Nutzen der möglichen Entwicklungsmaßnahme quantifiziert werden.

Weitere Untersuchungen - insbesondere zu umweltrelevanten Aspekten, wie dem Lärmschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz und naturschutzrechtlichem Ausgleich, Klima sowie Bodenschutz, Wasserschutz, Wasserversorgung und Entwässerung – werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur genaueren Abklärung der Entwicklungsmöglichkeiten durchgeführt und als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Zur Abschätzung der Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahme ist der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert der Grundstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über vorbereitende Untersuchungen des Untersuchungsbereichs gutachterlich zu bestimmen.

Eine besondere Bedeutung kommt während der vorbereitenden Untersuchungen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu. Aus den förmlichen Erörterungen und Beratungen mit den Eigentümer*innen, Mieter*innen und sonstigen Betroffenen sowie mit den öffentlichen Aufgabenträgern soll deren Mitwirkungsbereitschaft ermittelt sowie weitere Beurteilungsunterlagen für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs erarbeitet werden. Zusätzlich wird schon während der vorbereitenden Untersuchungen in informellen Verfahren und Beteiligungen, wie sie sich auch bei anderen städtebaulichen Projekten bewährt haben, eine größtmögliche Einbindung der Bevölkerung erzielt.

Zur Vorbereitung der Entscheidung, ob eine SEM durchgeführt werden soll, ist es weiterhin wichtig zu untersuchen, ob es hierzu alternative Instrumentarien gibt, mit denen die Ziele und Zwecke ebenfalls erreicht werden könnten. Wäre dies z. B. durch Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichen Verträgen möglich, sind die Voraussetzungen für eine SEM nicht gegeben

Die vorbereitenden Untersuchungen münden in einen städtebaulichen Rahmenplan, der für den Untersuchungsbereich Aussagen beinhaltet über: Bauflächen, Freiflächen, Baudichte, Nutzungsmischung, Straßen- und Wegenetze, Grünflächen und deren Nutzung. Zusätzlich sollen Aussagen zu Landschafts- und Bodenschutz, Stadtklima, Trinkwasserschutz, Lärmschutz sowie weiteren umweltrelevanten Aspekten getroffen werden. Der Zusatzbedarf an sozialer Infrastruktur ist auf dieser Grundlage zu ermitteln.

1.2.4 Untersuchungsbereich / Entwicklungsbereich

Der Untersuchungsbereich muss nicht mit einem künftigen Entwicklungsbereich identisch sein. Vielmehr kann letzterer erst Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sein.

2 Prozess der vorbereitenden Untersuchungen

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat in einem kontinuierlichen und intensiven Arbeits- und Planungsprozess seit dem Einleitungsbeschluss vom 14.12.2017 stattgefunden.

2.1 Grundlagenermittlung

Zunächst wurde eine umfassende Grundlagenermittlung sowie Gutachten zu relevanten Planungsaspekten - wie Klima, Artenschutz, Immissionsschutz und Entwässerung - erstellt und zusammengetragen. Grundlage für die gutachterliche Beurteilung bildete eine grobe Abgrenzung von Bauflächen sowie daraus abgeleitete städtebauliche Kennziffern.

Parallel wurde ein Beratungsgremium, das Consilium „Neuer Stadtteil Frankfurt-Nordwest“, eingesetzt, um die politischen Entscheidungsträger*innen fachlich während des Prozesses der vorbereitenden Untersuchungen zu unterstützen². Als unabhängiger Beirat wurden von ihm Empfehlungen zu Fragen zu Architektur und Städtebau, Mobilität, Freiraum, Landschaftsplanung und Ökologie aktiv in den Verfahrensprozess der Stadtteilentwicklung eingebracht. Zudem wurden Vorschläge für das Beteiligungsverfahren und die Studien zu Stadt und Landschaft diskutiert. Seine Hinweise wurden auch mit Vertreter*innen der Nachbarkommunen und der Ortsbeiräte 7 und 8 erörtert. Das Consilium besteht aus acht Fachexpert*innen aus dem deutschsprachigen Raum. Sie vertreten die Disziplinen Stadt- und Raumplanung, Ökologie und Landschaftsplanung, Organisations- und Verfahrensoptimierung sowie Wirtschaft und Sozialwissenschaften.³

Die Darstellung der Rahmenbedingungen anhand der Ergebnisse der Grundlagenermittlung und der gutachterlichen Auswertung sowie die Empfehlungen des Consiliums mündeten in die Ableitung von Vorgaben und Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des neuen Stadtteils. Dies bildete die Grundlage für die anschließende Bearbeitung der so genannten Studien zu Stadt und Landschaft.

2.2 Studien zu Stadt und Landschaft (Mehrfachbeauftragung)

Das städtebauliche Konzept wurde in Form einer Mehrfachbeauftragung⁴, die an das Modell des Wettbewerblichen Dialogs angelehnt wurde, entwickelt. Hierzu wurden auf

² Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2019, § 3780

³ Die acht berufenen Mitglieder des Consilium sind:

- Frauke Burgdorff (Raumplanerin, Beigeordnete für Planung, Bau und Mobilität in Aachen),
- Uli Hellweg (Vorsitzender des Consiliums, Stadtplaner, Planungs- und Consultingbüro HELLWEG URBAN CONCEPT, ehemaliger Geschäftsführer der IBA Hamburg, ehem. Planungsdezernent in Kassel),
- Burkhard Horn (Verkehrsplaner, Berater an der Schnittstelle Verkehrspolitik/Verkehrsplanung, ehemaliger Leiter Verkehr beim Berliner Senat),
- Hilmar von Lojewski (Stadt- und Raumplaner, Beigeordneter des Deutschen Städtetages für Stadtentwicklung, Wohnen, Bauen und Verkehr; ehemaliger Leiter Städtebau und Bauverwaltung beim Berliner Senat),
- Thomas Madreiter (Stadt- und Raumplaner, Planungsdirektor der Stadt Wien),
- Prof. Antje Stokman (Landschaftsarchitektin, Professorin für „Architektur und Landschaft“ an der HafenCity Universität Hamburg),
- Prof. Dr. Silke Weidner (Vorsitzende des Consiliums, Stadt- und Raumplanerin, Professorin im Fachgebiet Stadtmanagement an der BTU Cottbus),
- Oliver Weigel (Stadt- und Wirtschaftsgeograph, Leiter des Referats „Grundsatzangelegenheiten der Stadtentwicklung, BBSR“ im Bundesamt für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

⁴ Die Mehrfachbeauftragung wurde durch das Büro Stadtbauplan GmbH (Darmstadt) betreut.

der Grundlage eines europaweiten Auswahlverfahrens⁵ im Januar 2020 sieben deutsche und internationale Planungsteams aus Stadt- und Landschaftsplaner*innen ausgewählt, die bis September 2020 Konzepte entwickelten. Die Bearbeitung erfolgte als kooperatives Verfahren, das einen intensiven fachlichen und inhaltlichen Austausch sowohl mit der Jury als auch mit der Öffentlichkeit⁶ ermöglichte. Am 1. November 2020 prämierte die Jury einstimmig das Konzept „Quartiere im Kreislauf“ des Planungsteams CITYFÖRSTER / urbanegestalt. (s. Kapitel 5).

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist keine formale Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschrieben. Da sich die Stadt Frankfurt am Main einer transparenten Informationspolitik verpflichtet, wurde kontinuierlich und offen über das Projekt „Frankfurt-Nordwest - Stadtteil der Quartiere“ informiert und die Öffentlichkeit in das Planungsverfahren einbezogen (s. Kapitel 10).

2.4 Beteiligung Betroffener und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft

Parallel erfolgte im Zeitraum von März 2019 bis April 2021 die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchzuführende Beteiligung der Betroffenen nach § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 137 BauGB (s. Kapitel 8.1). Des Weiteren wurde im Zeitraum von März 2021 bis Februar 2022 eine Landwirtschaftliche Betroffenanalyse (s. Kapitel 8.2) durchgeführt.

2.5 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft

Im Zeitraum vom 22. November bis 22. Dezember 2021 wurde die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger sowie der an den Untersuchungsbereich angrenzenden Nachbarkommunen durchgeführt (s. Kapitel 9). Aufgrund des verspätet fertiggestellten Gutachtens der Landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse wurden vier öffentliche Aufgabenträger erneut beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden 25 Stadtämter und 50 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. 12 Stadtämter und 23 Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben.

2.6 Städtebaulicher Rahmenplan

Das detailreiche Konzept von CITYFÖRSTER / urbanegestalt wurde entsprechend der langfristig ausgelegten Entwicklungsperspektive einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in eine flächenhafte Darstellung überführt und planungsrechtlichen bzw. fachplanerischen Kategorien zugeordnet. Die fachliche und planerische Auseinandersetzung mit dem Konzept sowie die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erforderte Planänderungen. Entsprechend wurde der Rahmenplan iterativ weiterentwickelt.

Der so generierte **städtebauliche Rahmenplan mit Stand vom 22.08.2022** (s. Kapitel 6) enthält grundsätzliche Aussagen zu Bau-, Erschließungs- und Freiflächen sowie Angaben zu Nutzungen und städtebaulichen Kennwerten.

⁵ 07.11.2019 bis 22.01.2020

⁶ Der Bürgerdialog wurde durch das Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, Speyer betreut.

Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses beziehen sich die vorliegenden Gutachten derzeit auf einen früheren Planstand und werden im weiteren Planungsprozess angepasst. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

Die Auswirkungen des städtebaulichen Rahmenplans und die dadurch berührten öffentlichen und privaten Belange werden auf der Grundlage der durchgeführten Beteiligung dargestellt und es werden vertiefte Aussagen zu entwicklungsrelevanten Themenbereichen aufgezeigt (s. Kapitel 7).

Die Umsetzung des Konzeptes ist tabellarisch als Zeit- und Maßnahmenplan (s. Kapitel 11) dargestellt. Hierbei erfolgt die Entwicklung des Gebietes in drei Stufen in den nächsten 20 Jahren. Das Umsetzungskonzept bildet gemeinsam mit dem städtebaulichen Rahmenplan die Grundlage für die Darstellung der Finanzierbarkeit (s. Kapitel 12).

Auf dieser Grundlage können die technische, verkehrliche und städtebauliche Umsetzbarkeit sowie die Finanzierbarkeit der Maßnahme beurteilt werden.

3 Erhöhter Wohnraumbedarf in Frankfurt am Main

Die Festlegung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB setzt ein qualifiziertes öffentliches Interesse voraus, das geeignet ist, im Rahmen einer Abwägung entgegenstehende Eigentumsrechte zu überwinden. § 165 Abs. 3. Satz 1 Nr. 2 BauGB sieht daher vor, dass es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, eine SEM durchzuführen. Dies kann unter anderem dadurch belegt werden, dass die Maßnahme dazu dient, einen erhöhten Wohn- und Arbeitsstättenbedarf zu decken.

Das heißt:

- Ein erhöhter Wohnbedarf geht über die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6, Nr. 2 BauGB hinaus, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen.
- Ein erhöhter Wohnbedarf ist dann anzunehmen, wenn die Nachfrage nach Wohnungen in einer Gemeinde das Angebot aus strukturellen Gründen deutlich übersteigt. Es kommt darauf an, ob nur mittels einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit ihrer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung die mittelfristige Deckung des Bedarfs erwartet werden kann.

Um die Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen zu prüfen, werden folgende Prognosen und Analysen erforderlich:

- Der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wohnungen ist zu ermitteln.
- Des Weiteren ist zu ermitteln, welche Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Wohnbedarfs ohne die Entwicklungsmaßnahme bestehen. Hierbei werden die ohne die Maßnahme verfügbaren Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale einbezogen. Auch der zeitliche Aspekt ist zu berücksichtigen: es ist zu prüfen, ob die Flächen mit gleicher Sicherheit und im erforderlichen zeitlichen Rahmen wie durch die Entwicklungsmaßnahme verfügbar gemacht werden können. Des Weiteren muss das verfügbare Baulandpotenzial auch in Bezug auf seine qualitative Eignung mit den bereitzustellenden Flächen der Entwicklungsmaßnahme verglichen werden.
- Der Wohnbedarf und die Möglichkeiten seiner Deckung sind für einen mittelfristigen Zeitraum zu prognostizieren, es kommt hingegen nicht auf den momentan dringenden Bedarf an.

Klafft zwischen dem prognostizierten mittelfristigen Wohnbedarf und den anderweitigen Möglichkeiten seiner Deckung eine Lücke, begründet dies ein qualifiziertes öffentliches Interesse an der Entwicklung und weist auf das Allgemeinwohlerfordernis einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hin.

3.1 Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen

Zur Überprüfung der Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden folgende Grundlagen ausgewertet:

- Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Frankfurt am Main bis 2040, Frankfurter Statistische Berichte 2015; Frankfurt am Main 2015

- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.); Hessen Agentur GmbH: Ergebnisse der Bevölkerungsvoraus-schätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwick-lungsplanung. Projektion bis zum Jahr 2035 und Trendfortschreibung bis 2050. HA-Report 990; Wiesbaden Juni 2019
- Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen 2060. Regionali-sierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2040. Statistische Be-richte. Kennziffer: A I 8 - Basis 31.12.2018; Wiesbaden Dezember 2019
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Schätzung der im Frankfurter Pro-gramm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte, Endbericht; Darmstadt November 2015
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Wohnungsbedarfsprognose Frank-furt am Main, Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main; Darmstadt 20.05.2016
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Woh-nen; Darmstadt 15.01.2020
- Regionalverband Frankfurt Rhein-Main: Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030; Frankfurt am Main März 2016
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Wohnbedarfsprognose und die Coronakrise. Anmerkungen zu möglichen Auswirkungen; Darmstadt 2020

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main ist seit 2001 um rund 140.000 Personen angewachsen. Insbesondere seit 2011 hat sich in dem Bevölkerungswachstum eine sehr starke Dynamik entwickelt, die zu einer jährlichen Zuwachsrate zwischen 10.000 und 15.000 Personen geführt hat.

Die nachfolgend aufgeführten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wurden zwi-schen 2014 und 2018 erstellt. Sie unterscheiden sich in der Methodik und in den be-trachteten Zeiträumen. Damit wird ein möglichst vollständiges Bild der zukünftigen Be-völkerungsentwicklung erstellt, weil Erkenntnisse aus mehreren Quellen verwertet werden.

Die Stadt Frankfurt am Main hat sich 2015 entschieden, die städtische Bevölkerungs-vorausberechnung zu aktualisieren. Auf der Grundlage der Einwohnermeldedaten ergab sich eine zu erwartende Bevölkerungszahl von 810.000 im Jahr 2030 und 830.000 im Jahr 2040.

Die städtische Bevölkerungsvorausberechnung wurde mit zwei auf Landesebene er-stellten Vorausberechnungen verglichen (s. Tabelle 1). Die Bevölkerungsvorausbe-rechnung des Hessischen Statischen Landesamtes mit dem Basisjahr 2018 ergibt für die Stadt Frankfurt am Main eine voraussichtliche Bevölkerungszahl von 828.000 im Jahr 2030 und 871.000 im Jahr 2040. Im Vergleich zur städtischen Vorausberechnung wird somit von einem stärkeren Bevölkerungswachstum ausgegangen.

Ein ähnlicher Trend zeigt sich in der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agen-tur von 2019. Sie wurde im Auftrag des Landes Hessen als Grundlage für die Landes-entwicklung und insbesondere für die Aktualisierung des Landesentwicklungsplans er-stellt. Sie prognostiziert für die Stadt Frankfurt am Main eine Bevölkerungszahl von

838.000 im Jahr 2035 und übertrifft somit bereits die städtische Vorausberechnung für das Jahr 2040. Nach der Hessen Agentur werden für Frankfurt am Main im Jahr 2050 884.000 Einwohner*innen erwartet.

Ausgehend von der Bevölkerungszahl Frankfurts am 31.12.2020 (ca. 760.000 Einwohner*innen) wird in der Gesamtschau der Bevölkerungsvorausberechnungen eine weitere Zunahme der Frankfurter*innen in folgender Bandbreite erwartet:

- bis 2030: 50.000 – 70.000 Einwohner*innen
- bis 2040: 70.000 – 110.000 Einwohner*innen

Institut	Bevölkerungsstand	Bevölkerungsprognosen bis 2030/2035			Bevölkerungsprognosen bis 2040/2050		
	Jahr / Summe in Tausend	Jahr / Summe in Tausend	Zuwachs absolut In Tausend	Entwicklung in %	Jahr / Summe in Tausend	Zuwachs absolut In Tausend	Entwicklung in %
Hessen Agentur 2019	2017 / 746,9	2035 / 838,8	2017 - 2035 + 91,9	12,3	2050 / 884,2	2017 – 2050 + 137,4	18,4
Hess. Stat. Landesamt 2018	2018/ 753,1	2030/ 828,3	2018 - 2030 75,3	10,0	2040 871,1	2018 – 2040 + 118	15,7
Stadt Frankfurt am Main Bürgeramt Statistik u. Wahlen 2015	2014/ 708,5	2030 / 810,1	2014 - 2030 + 101,6	14,3	2040 829,8	2014 – 2040 +121,3	17,1

Tabelle 1: Vergleich von Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main

Auf Nachfrage beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wird derzeit kein Bedarf gesehen, eine neue Bevölkerungsvorausberechnung zu beauftragen. Die vorliegenden Prognosen (Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur von 2019, IWU Wohnungsbedarfsprognose von 2020) werden folglich weiterhin zugrunde gelegt.

3.1.2 Wohnraumbedarf

Um die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu prüfen, bedarf es einer fundierten Prognose des quantitativen Wohnraumbedarfs. Der Bedarf ist für einen mittelfristigen Zeitraum zu prognostizieren. Die vorliegenden Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume bis 2030 und bis 2040.

Zur Erforderlichkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden ebenso die qualitativen Wohnraumbedarfe analysiert. Auch diese Komponente ist bei der Beurteilung der Eignung bestehender Wohnbaupotenziale (s. Kapitel 3.2) zu berücksichtigen.

3.1.2.1 Quantitativer Wohnraumbedarf

Beruhend auf der städtischen Bevölkerungsvorausberechnung und der für den Wohnungsbedarf maßgeblichen städtischen Haushaltsvorausberechnung hat das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main 2016 eine Wohnungsbedarfsprognose mit den Zieljahren 2030 und 2040 erstellt. Nach Berechnung der bedarfsrelevanten Haushalte ergab die Prognose des IWU einen Wohnungsbedarf von 90.000 Wohneinheiten bis 2030 bzw. 106.000 Wohneinheiten bis 2040.

Diese von der Stadt Frankfurt am Main beauftragte Wohnungsbedarfsprognose des (IWU 2016) wurde mit zwei weiteren Prognosen abgeglichen (s. Tabelle 2). Die Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stützt ihre Berechnungen – nach eigenen Angaben – auf die gemeindeweise Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur von 2015 und die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt auf Kreisebene von 2015. Der Regionalverband ergänzte diese Prognosen um Annahmen zum Flüchtlingszuzug und errechnete eine gemeindeweise Verteilung. Die Hessen Agentur und das IWU haben ihre Vorausberechnung zwischenzeitlich aktualisiert und u.a. den Flüchtlingszuzug berücksichtigt. Da die Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain auf inzwischen nicht mehr aktuellen Daten und Annahmen beruht, wird im Folgenden im Wesentlichen auf die Prognose des IWU von 2020 und 2021 Bezug genommen und die Ergebnisse der IWU 2016 lediglich zu Vergleichszwecken herangezogen.

	Wohnraumbedarfsprognosen bis 2030 in Wohneinheiten		Wohnraumbedarfsprognosen bis 2040 in Wohneinheiten	
Institut	Zeitraum	Summe	Zeitraum	Summe
IWU 2020			2018-2040	113.000 ohne Ersatzbedarf
			jährlich	6.200 Baufertigstellungen 4.900 Reinzugänge
IWU 2016 (nur FFM)	2014 - 2030	90.000 inkl. Ersatzbedarf	2014 - 2040	106.000 inkl. Ersatzbedarf
	jährlich	4.100 Baufertigstellungen	jährlich	4.100 Baufertigstellungen
Regional- verband	2013 - 2030	74.000		
	jährlich	keine Angaben		

Tabelle 2: Vergleichende Darstellung - Prognose der Wohnraumbedarfe

Die Wohnungsbedarfsprognose des IWU von 2020 wurde im Auftrag des Landes Hessen erstellt. Sie beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der Hessen Agentur 2019 und dient als Grundlage für die Landesentwicklungsplanung und die Regionalplanung.

Tabelle 3 zeigt im Überblick den Vergleich zwischen der IWU Prognose 2020 und der IWU Prognose von 2016, die durch die Stadt Frankfurt am Main beauftragt wurde.

	IWU 2016 in Wohneinheiten		IWU 2020 in Wohneinheiten
Prognosezeitraum	2014 - 2030	2014 – 2040	2018 - 2040
Nachholbedarf	28.000	28.000	28.000
Neubedarf	55.000	67.000	85.000
Ersatzbedarf	7.000	11.000	30.000
Wohnungsbedarf Summe	90.000	106.000	143.000
Jährliche Baufertigstellungen im Durchschnitt	4.100	4.100	6.200

Tabelle 3: Vergleichende Darstellung – IWU Prognosen der Wohnraumbedarfe (Quelle IWU und eigene Berechnungen Stadtplanungsamt)

Die aktuellere Wohnungsbedarfsprognose 2020 geht insgesamt von einem höheren Bedarf aus. Beide Prognosen setzen sich aus den Komponenten Nachholbedarf, Neubedarf und Ersatzbedarf zusammen.

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf kennzeichnet das gegenwärtige Wohnungsdefizit, das sich aus der Vergangenheit angestaut hat. Bei beiden Prognosen werden 28.000 Wohneinheiten berechnet. Durch die Wohnungsbau-Fertigstellungen der letzten Jahre konnte offensichtlich verhindert werden, dass sich der Nachholbedarf weiter erhöht. Ein Abbau des Nachholbedarfs konnte jedoch trotz erhöhter Bautätigkeit nicht erreicht werden.

Neubedarf

Der Neubedarf entsteht durch die Erhöhung bedarfsrelevanter Haushalte. In Frankfurt am Main ergibt sich dies zum größten Teil durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland und zum geringen Teil durch Zunahme der Seniorenbevölkerung und einem Verhaltenseffekt (z. B. Veränderung der Lebensstile). Die IWU Prognose von 2020 geht von einer erhöhten Zuwanderung und somit von einem höheren Wohnungsbedarf als die IWU Prognose von 2016 aus. Im Vergleich ergibt sich für das Zieljahr 2040 eine Differenz von + 18.000 Wohneinheiten.

Ersatzbedarf

Der Ersatz von Bauabgängen durch Nutzungsänderungen, Zusammenlegungen und Abrissen ergibt den Ersatzbedarf. Dieser stellt eine zusätzliche Komponente des Wohnungsbedarfs dar. Das IWU kommt in der Prognose 2020 im Ergebnis zu einem deutlich höheren Ersatzbedarf. Dies begründet sich durch eine veränderte Berechnung, da zum einen von einer bislang unterschätzten Anzahl der erfassten Abgänge ausgegangen wird und zum anderen festgestellt wurde, dass mit der Erhöhung der Bautätigkeit eine Erhöhung der Abgänge einhergeht. Das bedeutet, dass zunehmend Baumaßnahmen in der Innenentwicklung stattfinden. Ausgehend von den jährlichen Wohnungsbaubedarfen ergibt sich hochgerechnet ein Ersatzbedarf von insgesamt rund 30.000 Wohneinheiten und somit im Vergleich zur IWU Prognose 2016 mit dem Zieljahr 2040 eine Differenz in Höhe von + 19.000 Wohneinheiten.

Jährliche Wohnungsbaubedarfe

Durch den aufsummierten Nachhol-, Neu- und Ersatzbedarf ergeben sich die jährlichen Wohnungsbaubedarfe. Bei einem Wohnungsbedarf von insgesamt 143.000 Wohneinheiten, wie ihn die Prognose IWU 2020 bis 2040 vorsieht, müssten jährlich 6.200 Wohnungen fertig gestellt werden. Werden die Ersatzbedarfe nicht mitgerechnet, ergibt sich ein notwendiger Reinzugang (Baufertigstellungen abzüglich der Abgänge) von jährlich 4.900 Wohnungen. Die IWU Prognose 2016 sieht keine Differenzierung zwischen Baufertigstellungen und Reinzugang vor. Hiernach wären jährlich 4.100 Baufertigstellungen notwendig, um den Wohnungsbedarf zu decken. Beim Vergleich der Prognosen erhöht sich die jährliche notwendige Baufertigstellungsrate bei der Prognose 2020 um + 2.100 Wohneinheiten.

Die IWU Prognose 2020 wurde nur für das Zieljahr 2040 erstellt. Somit liegen keine Vergleichswerte für 2030 vor. Da diese Prognose jedoch die aktuellere ist und generell von einem höheren Wohnungsbedarf ausgeht, kann unterstellt werden, dass die Wohnungsbedarfszahl der IWU Prognose 2016 für 2030 das untere Limit des Bedarfs darstellt. Werden von diesen 90.000 benötigten Wohnungen die realen Baufertigstellungen vom Basisjahr 2014 bis einschließlich 2019 abgezogen (ca. 22.000 WE), errechnet sich ein reduzierter Bedarf von **68.000 Wohnungen bis 2030**. Im Betrachtungsraum bis 2040 besteht ein Bedarf von 84.000 Wohnungen.

In der Gesamtschau der beiden Wohnraumbedarfsprognosen kann zukünftig in folgender Bandbreite ein Wohnungsbedarf für Frankfurt am Main erwartet werden:

Wohnraumbedarfsprognosen IWU 2016 und 2020	
2020 – 2030	mind. 68.000 Wohneinheiten
2030 – 2040	16.000 – 75.000 Wohneinheiten
2020 – 2040	84.000 – 143.000 Wohneinheiten
Jährliche notwendige Baufertigstellungsrate	4.100 – 6.200 Wohneinheiten

Tabelle 4: Zusammenschau Wohnungsbedarfsprognosen (Quelle: IWU 2016 und 2020, eigene Berechnungen Stadtplanungsamt)

Wie bereits oben dargestellt, geht die hessische Landesregierung auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen der Covid-19 Pandemie davon aus, dass die vorliegenden Prognosen (Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur von 2019, IWU Wohnungsbedarfsprognose von 2020) in der Tendenz weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

3.1.2.2 Qualitativer Wohnraumbedarf

Die Wohnungsbedarfsprognose des IWU 2016 hat neben dem quantitativen Wohnungsbedarf auch eine Abschätzung der benötigten Wohnungsgrößen vorgenommen. Hiernach liegt sowohl im Prognosezeitraum bis 2030 als auch bis 2040 ein deutlicher Schwerpunkt bei 3 – 4 Zimmerwohnungen inkl. Küche. Beruhend auf den Berechnungen der Bedarfshaushalte wird somit der größte Bedarf bei Paaren und Familien gesehen.

Um Anhaltspunkte zur Einschätzung des qualitativen Wohnraumbedarfs zu erhalten, hatte die Stadt Frankfurt am Main das IWU bereits 2015 beauftragt, den Anteil der

Frankfurter*innen mit Anspruch auf eine geförderte Wohnung abzuschätzen. Untersucht wurden die Frankfurter Mieterhaushalte, die ca. 77 % aller Haushalte ausmachen. Davon haben 49 % einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung nach dem Frankfurter Förderweg 1, entsprechend einer „klassischen“ Sozialwohnung⁷. Die Mietpreise belaufen sich je nach Einkommensgrenzen bei Haushalten mit geringem Einkommen auf 5 Euro bzw. bei Haushalten mit mittlerem Einkommen auf 6,50 Euro⁸.

Das IWU hat weiterhin überprüft wie viele Frankfurter Mieterhaushalte für das Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen im Förderweg 2 anspruchsberechtigt sind. Wohnberechtigt sind hiernach alle Haushalte mit einem mittleren Einkommen, das 40 %, 55 % bzw. 70 % über den festgelegten Grenzen nach § 5 Abs.1 HWoFG (Sozialwohnungsberechtigung) liegt. Abbildung 2 zeigt das Ergebnis.

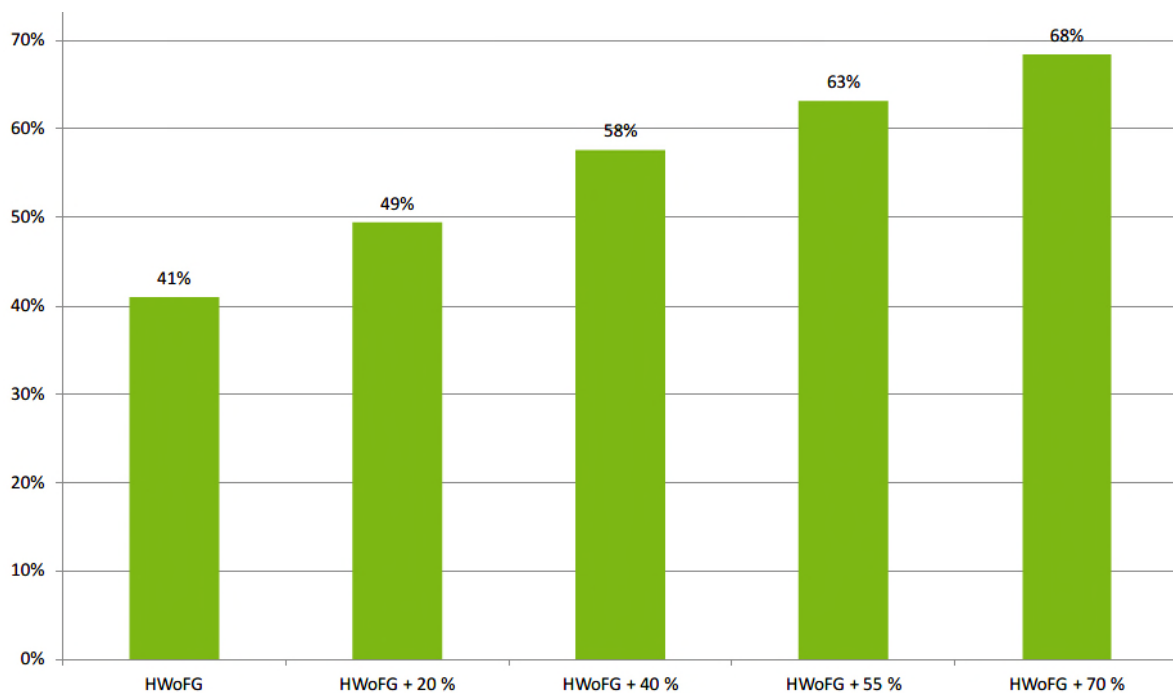


Abbildung 2: Anteile berechtigter Mieterhaushalte für eine geförderte Wohnung in Frankfurt am Main (Quelle: IWU 2015, Schätzung der im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte)

Die Untersuchung ergab, dass mehr als zwei Drittel der Frankfurter Mieterhaushalte berechtigt sind, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Dies verdeutlicht den sehr hohen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt am Main.

Der Frankfurter Förderweg 2 sieht je nach Einkommen Mieten in Höhe von 8,50 Euro, 9,50 Euro und 10,50 Euro pro m² vor⁹. Wie sich im Vergleich dazu die Mieten in frei finanzierten Wohnungsbau entwickelt haben, zeigt die Tabelle 5:

⁷ Einkommensgrenzen gem. § 5 Abs. 1, Nr.1 und § 5 Abs. 5, Nr. 5 HWoFG. Die hessische Landesregierung hat durch Erlass einer Rechtsverordnung für den Regierungsbezirk Darmstadt eine 20 % höhere Einkommensgrenze festgelegt, vgl. Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 14.09.2015, Nr. 38, S. 949.

⁸ Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1 – Richtlinie zur Vergabe von Wohnungsbaudarlehen und Gewährung von Zuschüssen

⁹ Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2 - Richtlinie zur Vergabe von Wohnungsbaudarlehen und Gewährung von Zuschüssen

Mietpreisentwicklung Mietspiegelmiete & Angebotsmiete			
Jahr	Ø-Nettokaltmiete ¹⁾ nach Mietspiegel	Ø-Angebotsmiete ²⁾ (ohne Erstvermietung)	Differenz in % ³⁾
2010	7,78 €	8,97 €	15,32 %
2011	7,78 €	9,13 €	17,35 %
2012	8,08 €	9,52 €	17,82 %
2013	8,08 €	10,26 €	26,98 %
2014	8,66 €	10,70 €	23,56 %
2015	8,66 €	11,25 €	29,91 %
2016	8,82 €	11,81 €	33,90 %
2017	8,82 €	12,32 €	39,68 %
2018	9,36 €	12,99 €	38,78 %
2019	9,36 €	13,58 €	45,09 %
2020	9,69 €	14,44 €	49,02 %

Tabelle 5: Mietpreisentwicklung in Frankfurt am Main (Quelle: 1) Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main: Gutachten zur Erstellung der Mietspiegel; 2) Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung Wohnungsmarktbeobachtung auf der Grundlage IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlage; 3) eigene Berechnungen Stadtplanungsamt)

In der letzten Dekade haben sich die durchschnittlichen Mietpreise nach den Erhebungen des Mietspiegels um 29 % erhöht, während sich bei den Angebotsmieten eine Steigerung von 60 % ergeben hat. Dem entsprechend liegen die Angebotsmieten mit über 14 Euro pro m² nunmehr fast um die Hälfte höher als die Mietspiegelmieten.

Analog zur Entwicklung der Mieten ist der Bodenpreisindex für Wohnbauflächen (ertragswertorientiert) deutlich gestiegen und hat sich seit 1996 mehr als verdreifacht (s. Abbildung 3). Die gleiche Tendenz zeigt sich bei der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Wohnhäuser in den letzten 10 Jahren. So ist der mittlere Preis für Neubau Eigentumswohnungen um 160 % angestiegen und lag 2020 bei 7.670 Euro pro m². Mittlere Preise für Reihenmittelhäuser bezogen auf alle Baujahre und alle Lagen haben eine Steigerung von 93 % erfahren und liegen bei 513.000 Euro. Ein neu gebautes Reihenmittelhaus mit einem Grundstück zwischen 100 und 300 m² kostete 2020 im Mittel 1.075.000 Euro und hat damit erstmals die Millionengrenze überschritten¹⁰.

¹⁰ Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2021

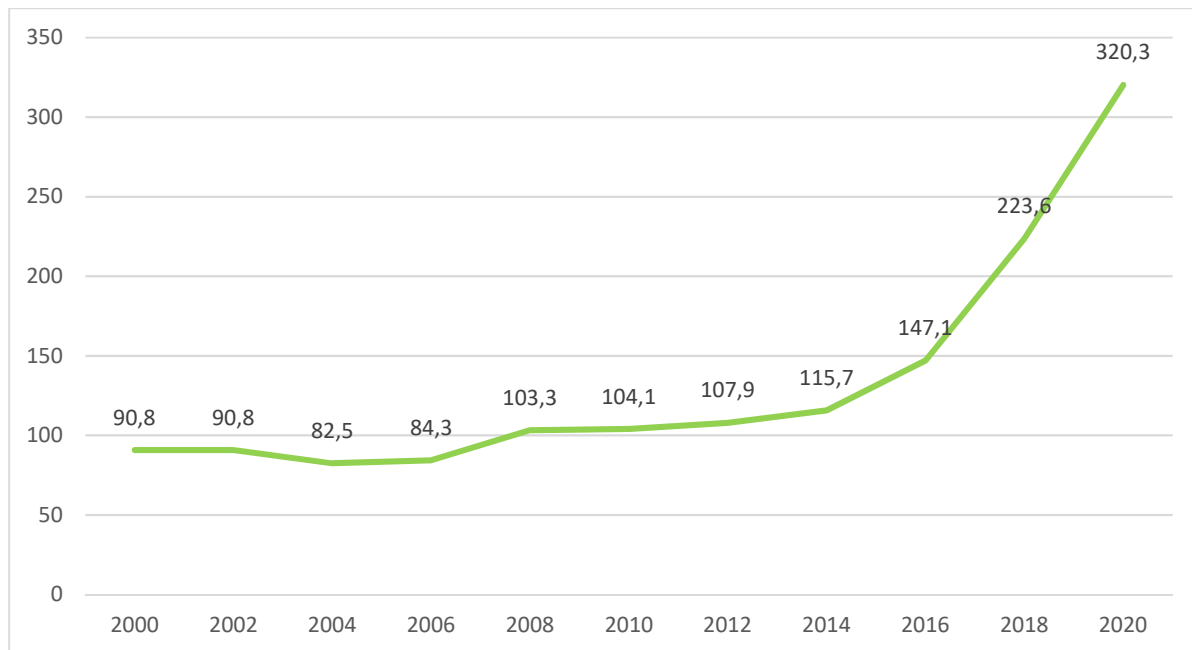


Abbildung 3: Bodenpreisindices für Wohnbauflächen - ertragswertorientiert (1996 = 100)
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2021, Berichtszeitraum 2020)

Die immense Steigerung der Mieten sowie der Kauf- und Bodenpreise führt dazu, dass sich immer größere Teile der Frankfurter Bevölkerung nicht auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Betroffen sind insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen. Dementsprechend stieg die Anzahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte mit der Berechtigung für eine Sozialwohnung seit 2011 um rund 2.000 Haushalte deutlich an und hält sich auf hohem Niveau. 2020 waren rund 9.000 Haushalte registriert. Im Gegenzug sank in diesem Zeitraum die Vermittlungsquote: 2018 konnte lediglich an 18 % der registrierten Haushalte eine Wohnung vermittelt werden¹¹.

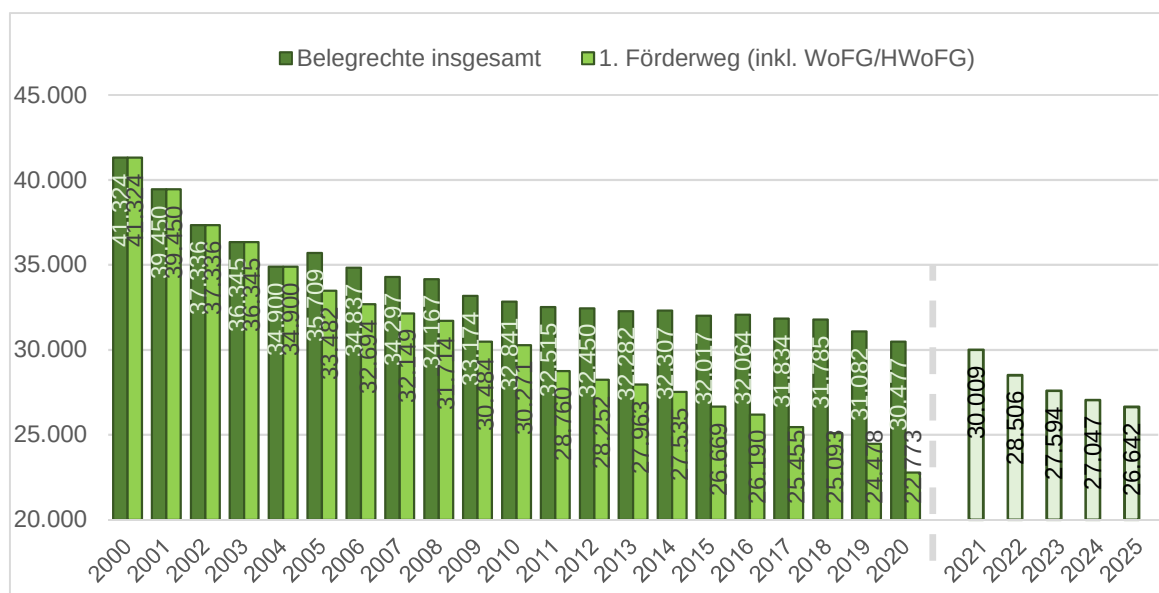


Abbildung 4: Entwicklung der Sozialwohnungen inkl. Umland (Quelle: Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main)

¹¹ Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main, Wohnungsmarktbericht 2018 und interne Aktualisierung

Die geringe Vermittlungsquote erklärt sich bei Betrachtung der Entwicklung der Sozialwohnungen (s. Abbildung 4). Dargestellt sind alle Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen Belegrechte hält. In den letzten 20 Jahren sank die Zahl der Wohnungen um ca. 11.000 auf nunmehr rund 30.000 Wohnungen. Nur durch Ankauf von Belegrechten ist es der Stadt Frankfurt am Main gelungen, den Rückgang der Sozialwohnungen abzumildern. Die Entwicklung der „klassischen“ Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg zeigt einen deutlichen Rückgang von rund 18.000 Wohnungen. Die Projektion der auslaufenden Bindungen bis 2025 macht deutlich, dass sich die Anzahl der Sozialwohnungen weiter reduzieren wird.

Darüber hinaus betrifft die Wohnraumknappheit in Frankfurt am Main auch Einkommensgruppen im mittleren Segment.

Aus dem Mangel von Wohnraum im unteren und mittleren Segment resultieren Spannungen in der Sozialstruktur und erhöhte Umwelt- und Raumbelastungen, wenn diese Bevölkerungsgruppen aus entfernten Orten einpendeln müssen.

Diesem Prozess will die Stadt Frankfurt am Main entgegenwirken. Und mit dem neuen Stadtteil entsprechend Bauland zur Verfügung stellen, auf dem sozial orientierte Wohnungen entstehen können.

Die Stadt Frankfurt am Main hat sich zum Ziel gesetzt, den Anteil geförderter Wohnungen erheblich zu steigern. Mit dem sogenannten Baulandbeschluss von 2019 sollen bei der Entwicklung neuer Wohnbaulandflächen verbindliche Quoten von 30 % für gefördertes Wohnen festgesetzt werden. Diese sollen je zur Hälfte im Förderweg 1 und im Förderweg 2 realisiert werden¹².

3.1.3 Wohnraumbedarf - Zusammenfassung

In Frankfurt am Main besteht bereits seit Jahren ein angespannter Wohnungsmarkt. Dies zugrunde legend hat die Landesregierung Hessen verordnet, dass in Frankfurt am Main die sogenannte Mietpreisbremse¹³ Anwendung findet. Der angespannte Wohnungsmarkt hat zu erheblichen Steigerungen der Bodenpreise und damit einhergehend zu sehr hohen Miet- und Kaufpreisen geführt. Die Prognose IWU 2020 bestätigt den zuvor ermittelten Nachholbedarf. Dies wirkt sich nicht nur auf einkommensschwache Haushalte aus. Auch mittlere Einkommensschichten haben inzwischen Probleme, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Frankfurt am Main als Metropole im Rhein Main Gebiet mit ihren attraktiven Arbeits- und Ausbildungsstätten und ihren Universitäten wird auch zukünftig Menschen anziehen, die in der Stadt wohnen möchten und müssen. Diese Einschätzung teilt auch die Landesregierung Hessen. Die Bevölkerungsvorausberechnungen und die darauf beruhenden Wohnungsbedarfsprognosen gehen für Frankfurt mittelfristig von einem Bedarf zwischen 68.000 Wohnungen bis 2030 bzw. bis zu 143.000 Wohnungen bis 2040 aus. Die zur Bedarfsdeckung erforderlichen Baufertigstellungsraten konnten selbst mit der erhöhten Bautätigkeit der letzten Jahre nicht erreicht werden.

Auch wenn zukünftig von einer stärkeren Innenentwicklung ausgegangen wird, ist absehbar, dass die vorhandenen Wohnbaupotenziale im Außenbereich nicht ausreichen werden, um den Wohnungsbedarf zu decken (s. die folgenden Kapitel).

¹² Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung, M 220/ 2019, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 5590 vom 07.05.2020

¹³ Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV), GVBl. Nr. 60, 25. November 2020, Seite 802

3.2 Flächenpotenziale Wohnen

Die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann dann erforderlich sein, wenn der nachgewiesene mittelfristige Wohnungsbedarf aus strukturellen Gründen auf den vorhandenen Flächenpotenzialen nicht gedeckt werden kann. Neben dem reinen Gegenüberstellen der quantitativen Wohnungsbedarfe zu den vorhandenen Flächenpotenzialen sind auch die Realisierungschancen der Potenziale (zeitlich und qualitativ) zu betrachten und zu bewerten.

Im Folgenden werden die hierfür in diesen vorbereitenden Untersuchungen zugrunde gelegten Informationsquellen dargestellt.

Seit 1992 ermittelt die Stadt Frankfurt am Main regelmäßig und systematisch im Rahmen des so genannten „Wohnbauland Entwicklungsprogramms“ die Wohnungsbau-potenziale, um die Vorbereitung und Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau vorausschauend auf die nächsten zehn Jahre zu koordinieren. Die Potenziale werden dabei nach der möglichen Anzahl an Wohneinheiten und deren zeitlichen Verfügbarkeit strukturiert dargestellt. Diese **Baulandpotenziale Wohnen** enthalten sowohl Umstrukturierungsflächen als auch Flächenpotenziale im Außenbereich. Im Regelfall sind die Außenbereichsflächen als Bauerwartungsland im Regionalen Flächennutzungsplan enthalten (s. Kapitel 3.2.2), teilweise sind sie jedoch noch gänzlich unbeplant. Die resultierenden, rein rechnerisch ermittelten Baulandpotenziale Wohnen können allerdings aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse nicht alle vollständig und zeitnah aktiviert werden (s. Kapitel 3.2.5).

Darüber hinaus wurden die im derzeit gültigen **Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010** (RPS/RegFNP 2010, Kartenstand 31.12.2019) dargestellten „Wohn- und Mischbauflächen geplant“ überprüft und daraufhin ausgewertet, ob im Vergleich zu der städtischen Erfassung „Baulandpotenziale Wohnen“ weitere Zuwachsflächen vorhanden sind.

Vor dem Hintergrund des hohen Bevölkerungswachstums, zunehmender Flächenkonkurrenzen und damit Flächenknappheit hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zudem ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ (IStEK 2030+)**¹⁴ erarbeitet. In diesem sind Strategien dargelegt, mit denen die Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit hoher Umwelt- und Lebensqualität bis zum Jahr 2030 weiterentwickelt werden soll. Als Ergebnis einer gesamtstädtischen Überprüfung wurden potenzielle Standorte für die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten und mögliche Entwicklungsflächen im Außenbereich als Zielvorstellung der Stadt Frankfurt am Main festgelegt, die teilweise noch über die o. g. Betrachtungen hinausgehen.

Zur Bewertung des gesamten Flächenpotenzials wurden ebenso die Möglichkeiten der **Nachverdichtung von Bestandsgebieten** ausgewertet.

Insgesamt wurden in den vorbereitenden Untersuchungen folgende Flächenpotenziale zur Deckung des Wohnungsbedarfs analysiert:

1. Baulandpotenziale Wohnen (entsprechend Wohnbauland Entwicklungsprogramm der Stadt Frankfurt am Main)
2. Flächenpotenziale aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan

¹⁴ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+, M 105/ 2019, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 4793 vom 07.11.2019

3. Entwicklungsflächen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+
4. Nachverdichtungspotenziale

Die Ergebnisse dieser Analysen werden im Folgenden dargestellt.

3.2.1 Baulandpotenziale Wohnen

Bei den „Baulandpotenzialen Wohnen Stand 2019¹⁵“ handelt es sich um Flächen, die Potenzial für mehr als 50 Wohneinheiten aufweisen und bei denen zur Realisierung des Potenzials Planungsrecht durch verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden muss. Sie werden bis zur Erlangung der Baureife (inkl. Bodenordnung und Erschließung) erfasst.

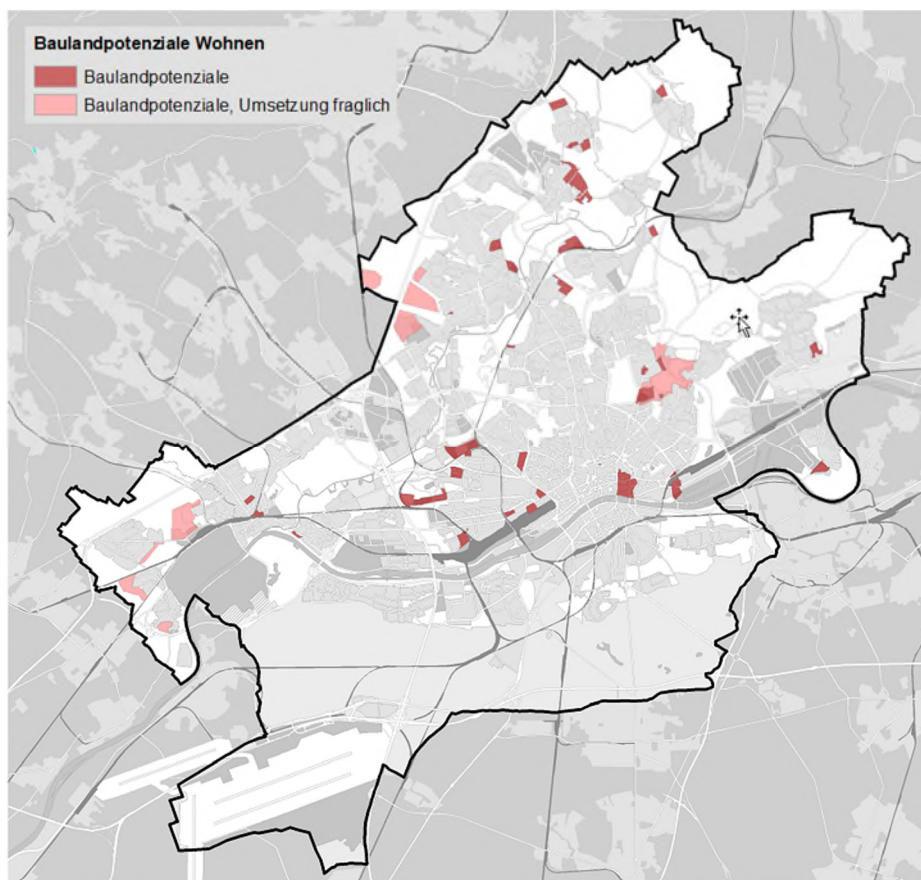


Abbildung 5: Baulandpotenziale Wohnen (Grundlage der Plandarstellung gemäß Baulandpotenziale Wohnen Stand 2019, Fortschreibung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main)

Insgesamt bieten die aktuellen Flächenreserven ohne Frankfurt-Nordwest Raum für 11.300 Wohneinheiten. Davon können rund zwei Drittel in Umstrukturierungsieten realisiert werden. Diese Flächen bedürfen meistens einer Änderung des RPS/RegFNPs.

Mit dem Stand 2019 befinden sich für 24 Flächenpotenziale Bebauungspläne in Aufstellung, für sechs weitere Flächen hat der Bebauungsplan bereits Rechtskraft erreicht. Für Gebiete, die sich noch nicht in der Bearbeitung befinden und für die noch keine Bebauungsentwürfe erarbeitet wurden, sind pauschale Dichtewerte in Anlehnung an den RPS/RegFNP angenommen worden. Für die Stadt Frankfurt am Main gilt gemäß des Ziels Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 eine Minstdichte zwischen 45

¹⁵ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Baulandpotenziale Wohnen; Frankfurt am Main, Erhebungsstand Oktober 2019, Aktualisierung März 2020

und 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland (WE/ha BBL), abhängig von der Lage im Großstadtbereich oder im Einzugsbereich vorhandener und geplanter S- und U-Bahnhalte. Aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur von Frankfurt am Main mit teils stark verdichteten inneren Stadtbereichen, die dem Großstadtbereich entsprechen, und teilweise auch ländlichen Strukturen in der äußeren Stadt ist eine einheitliche Dichtevorgabe schwer umsetzbar. Somit wurden die Dichtewerte für die Ermittlung der „Baulandpotenziale Wohnen“ über das Stadtgebiet je nach Lage entsprechend des regionalplanerischen Ziels differenziert. In den äußeren, weniger gut erschlossenen Stadtteilen wird daher von einem städtebaulich verträglichen Dichtewert von 45 WE/ha BBL ausgegangen. Eigene Auswertungen des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main zeigen, dass hingegen die Dichten in Bebauungsplangebieten insbesondere in der inneren Stadt der letzten Jahrzehnte erheblich zugenommen haben, so dass durchschnittlich über das gesamte Stadtgebiet derzeit eine Dichte von 58 WE/ha BBL gegeben ist.

In der Zusammenstellung der Baulandpotenziale Wohnen in Abbildung 5 sind informativ auch Gebiete aufgeführt, die nicht im RPS/RegFNP enthalten sind. Es handelt sich zum einen um Gebiete, die unter dem Vorbehalt der Seveso III Richtlinie stehen und bei denen es folglich derzeit nicht absehbar ist, ob und in welchem Zeitrahmen diese Gebiete zum Wohnen entwickelt werden können. Des Weiteren handelt es sich um Gebiete, in denen vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch § 165 ff. durchgeführt werden (Untersuchungsbereich Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark und Untersuchungsbe- reich Frankfurt-Nordwest). Diese Flächen werden nicht in die in Tabelle 6 dargestellten Baulandpotenziale Wohnen einbezogen. Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind allerdings als Entwicklungsflächen in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ dargestellt, welches in Kapitel 3.2.3 beschrieben wird.

Baulandpotenziale Wohnen Wohneinheiten	
Baulandpotenziale	11.300
Baulandpotenziale mit fraglicher Umsetzung:	
<i>Untersuchungsbereich für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark (nicht im RPS/RegFNP)¹⁶</i>	<i>1.870</i>
Untersuchungsbereich für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (Niederursel und Praunheim)	8.400
<i>Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso III Richtlinie (nicht im RPS/RegFNP)</i>	<i>3.850</i>
Summe	25.420

Tabelle 6: Baulandpotenziale Wohnen

¹⁶ Grundlage der Tabellendarstellung: Grundlage sind Baulandpotenziale Wohnen, Erhebungsstand 2019; angepasst durch die Aktualisierung des Städtebaulichen Rahmenplans „Untersuchungsbe- reich für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark“ im Juli 2019

3.2.2 Flächenpotenziale aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen RPS/RegFNP sind für das Frankfurter Stadtgebiet 259 ha geplante Wohnbauflächen und 49 ha geplante Mischbauflächen dargestellt. Teilweise gibt es Überschneidungen der Flächen zu den im vorangestellten Kapitel beschriebenen Baulandpotenzialen Wohnen.

Die Entwicklung der 15 gemischten Bauflächen ist größtenteils entweder bereits abgeschlossen oder befindet sich durch Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung wie z. B. das Europaviertel oder die ehemalige Universität in Bockenheim. Es verbleiben 6 ha reines Bauerwartungsland ohne bestehendes Bebauungsplanverfahren, die ein rechnerisches Potenzial von 180 Wohneinheiten ergeben (bei 60 WE/ ha x $\frac{1}{2}$ Fläche).

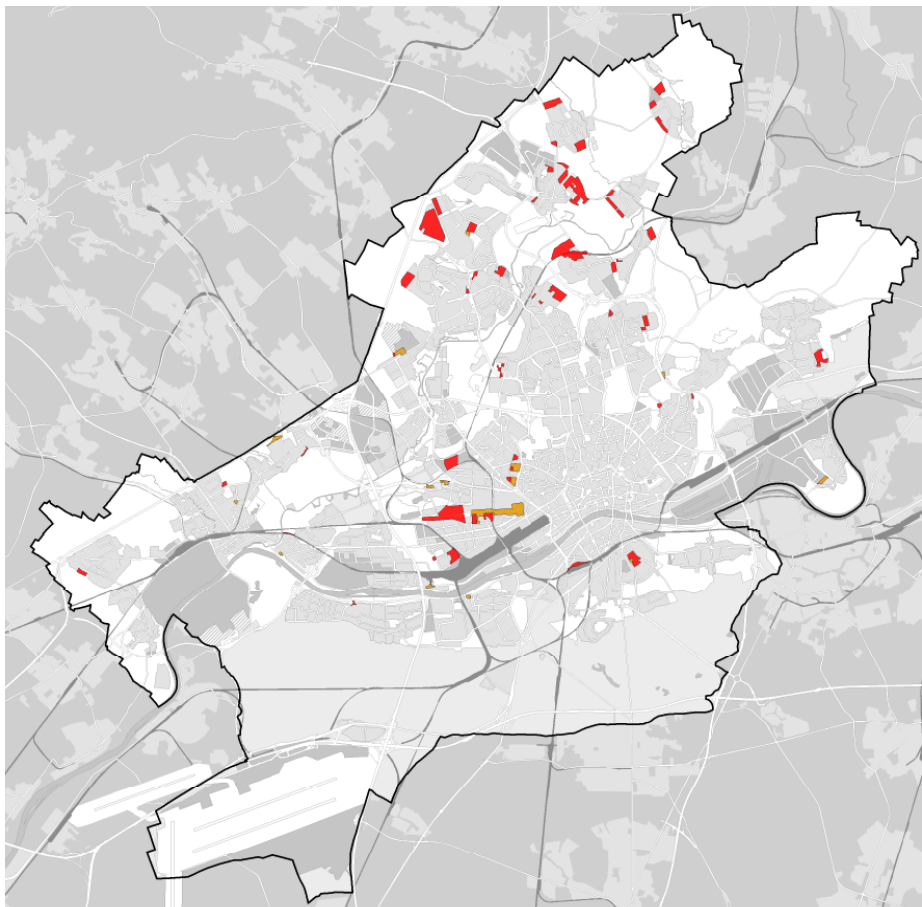


Abbildung 6: RPS/RegFNP 2010 Stand zum 31.12.2019, Wohnbaufläche geplant (rot), gemischte Baufläche geplant (orange) (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Auch bei den dargestellten geplanten 54 Wohnbauflächen ist ein großer Teil der Flächen bereits bebaut bzw. im Bau oder die verbindliche Bauleitplanung ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen z. B. die Baugebiete Riedberg, ehemaliges Henniger Gelände oder Ben-Gurion-Ring. Für einen weiteren großen Teil sind bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Diese Flächen sind bereits in der städtischen Zusammenstellung der Baulandpotenziale Wohnen enthalten (s. Kapitel 3.2.1). Es verbleiben darüber hinaus gehend 13 ha reines Bauerwartungsland ohne bestehendes Bebauungsplanverfahren, die ein rechnerisches Potenzial von 780 Wohneinheiten (bei 60 WE/ha BBL) ergeben.

Insgesamt ergibt sich folglich aus den Zuwachsgebieten des RPS/RegFNP ein zusätzliches rein rechnerisches Potenzial von **960 Wohneinheiten**, die nicht bereits in den Baulandpotenzialen Wohnen beinhaltet sind. Bei Betrachtung der einzelnen Flächen wird jedoch deutlich, dass der weit überwiegende Teil aus verschiedenen Gründen nicht aktivierbar ist bspw. entstehen diese Restflächen aus dem Verschnitt von Brutto- und Nettobauland in der Bebauungsplanung, wurden mittlerweile einer anderen Nutzung zugeführt wie z. B. als Kleingärten oder Verkehrsflächen oder eine geringe Flächengröße steht hinsichtlich ihrer Erschließung in einem nicht tragbaren Verhältnis von Aufwand und Nutzen.

Die geringe Menge der noch durch den RPS/RegFNP vorbereiteten Wohnbauflächen macht deutlich, dass keine ausreichende Flächenvorsorge für die erkennbaren städtebaulichen Erfordernisse des Wohnungsbaus im Stadtgebiet besteht.

3.2.3 Entwicklungsflächen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+

Ausgelöst durch das starke Bevölkerungswachstum hat sich die Stadt Frankfurt am Main die Aufgabe gestellt, in einer integrierten Betrachtung Zielvorstellungen für die mittelfristige Stadtentwicklung zu erarbeiten. Dabei sollte Frankfurt am Main als Wohn- aber auch als Wirtschaftsstandort gestärkt und als Stadt mit Lebensqualität weiterentwickelt werden. Es sollten Möglichkeiten gezeigt werden, wie ausreichend neue Wohnungen entstehen können, aber gleichzeitig auch Gewerbeflächen sowie Grün- und Freiflächen weiterzuentwickeln. Dabei war den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes, dem Bedarf an sozialer Infrastruktur und dem Ziel stadtverträglicher Mobilität verstärkt Rechnung zu tragen.

Die Zielvorstellungen sind im integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt am Main 2030+ (IStEK 2030+) formuliert¹⁷. Ein Strategieplan zeigt die räumlich darstellbaren Inhalte der Zielvorstellungen (s. Abbildung 7). Dargestellt werden Perspektiven für die Innen- und die Außenentwicklung:

Innenentwicklung:

- Weiterentwickeln gewerblicher Quartiere zu urbanen Mischgebieten
Definiert die räumlichen Bereiche, in denen das bestehende Bauplanungsrecht zugunsten gemischter Nutzungsstrukturen weiterentwickelt werden soll (Umstrukturierung).
- Weiterentwickeln von bestehenden Stadtquartieren
Definiert die räumlichen Bereiche, in denen eine Weiterentwicklung (u. a. Nachverdichtung) bestehender Siedlungen von der Stadt Frankfurt am Main aktiv initiiert oder positiv begleitet werden soll.

Außenentwicklung:

- Neuentwickeln von Stadtquartieren
Definiert die Standorte angestrebter neuer Stadtquartiere, für die städtebauliche Planungen begonnen werden sollen.
- Untersuchungsraum
Stellt den Untersuchungsraum der eingeleiteten förmlichen vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM - Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und

¹⁷ Stadt Frankfurt am Main: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+; Frankfurt am Main, 2019

Praunheim) - nach § 165 BauGB dar und definiert das Ziel, das gesamte Rebstock Gelände auf seine städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen.

- **Perspektivraum**

Definiert einen Suchraum für die langfristige Siedlungsentwicklung, der in prospektive Überlegungen zur Bedarfsdeckung für den Wohnungsbau einbezogen wird.

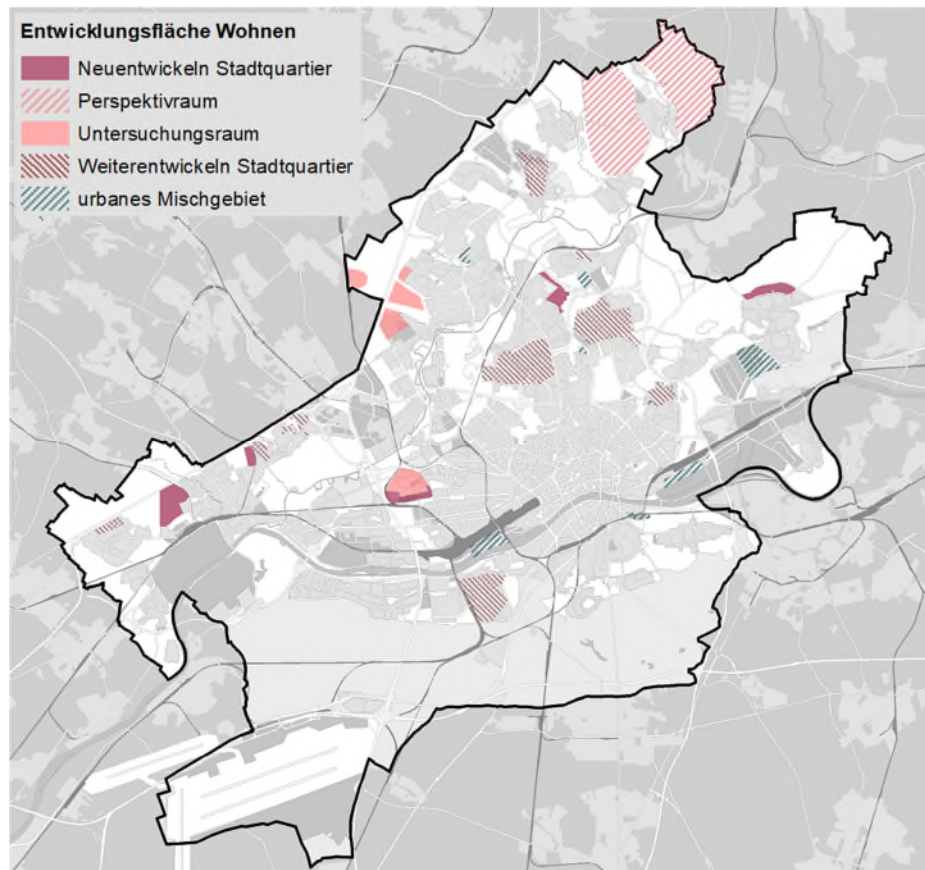


Abbildung 7: Entwicklungsflächen Wohnen aus dem Prozess zum Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030 (Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Der Identifizierung geeigneter Standorte ist ein umfangreicher Prüfprozess vorausgegangen (s. hierzu Kapitel 3.3).

Die Standorte zur perspektiven Weiterentwicklung von bestehenden Stadtquartieren werden im Kapitel 3.2.4 dargestellt.

Sowohl bei den Flächen der Außenentwicklung als auch bei den Umstrukturierungsflächen wurde von einer Dichte von 40 WE/ ha ausgegangen (s. hierzu auch Kapitel 3.2.1). Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich noch nicht um planerisch untersuchte Flächen, bei denen schon klar ist, welche Bereiche baulich genutzt werden können. Somit bezieht sich die Berechnung der WE/ha nicht auf Bruttobauland, sondern auf die gesamte Entwicklungsfläche, ungeachtet ihrer tatsächlichen Eignung für den Wohnungsbau. So erklärt sich die geringere Anzahl von WE/ha im Vergleich zu den Mindestdichtewerten des RPS/RegFNP von 45 WE/ha BBL im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn Haltepunkte. Einige Umstrukturierungsflächen sind bereits in Bearbeitung. Deren Wohnbaupotenziale sind im den Baulandpotenzialen Wohnen schon enthalten (s. Kapitel 3.2.1). Bei dem Perspektivraum handelt

es sich um einen Suchraum für die langfristige Siedlungsentwicklung. Da die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Flächen noch untersucht werden muss, kann keine Abschätzung einer möglichen Anzahl der Wohneinheiten abgegeben werden. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest wurden durch vorliegende städtebauliche Entwürfe die bebaubaren Flächen und die mögliche Wohnungszahl auf 8.400 konkretisiert.

Insgesamt ergeben sich aus den Entwicklungsflächen des IStEKs 2030+ folgende, teilweise über die Baulandpotenziale Wohnen (s. Kapitel 3.2.1) hinausgehende Wohnbaupotenziale:

IStEK 2030+	
Wohnbaupotenziale in Wohneinheiten	
Weiterentwickeln gewerblicher Quartiere zu urbanen Mischgebieten	2.620
Neuentwickeln von Stadtquartieren	4.960
Untersuchungsräume ohne Frankfurt-Nordwest	11.100
<i>SEM Frankfurt-Nordwest</i>	<i>8.400</i>
Summe ohne Frankfurt-Nordwest	18.680

Tabelle 7: Wohnbaupotenziale aus dem IStEK 2030+

3.2.4 Nachverdichtungspotenziale

Zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen führt das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main bereits seit 1978 einen Baulückenatlas. Erfasst sind kleinteilige oder minder genutzte Grundstücke, die für eine Wohnbebauung in Frage kommen. Aktuell weist der Baulückenatlas 2020 einen Bestand von rund 420 Grundstücken auf, die Raum für den Neubau von ca. 1.940 Wohnungen bieten. In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich rund 130 Wohnungen pro Jahr auf Baulücken gebaut. Da sich der Großteil der Grundstücke in Privateigentum befindet, hängt die Bautätigkeit in der Regel von individuellen Entscheidungen der privaten Grundstückseigentümer*innen ab.

Darüber hinaus ist die gesamte Bestandsentwicklung (Bautätigkeit in Gebieten mit bestehenden Planungsrecht) zu betrachten. Eigene Auswertungen des Stadtplanungsamtes zur Bautätigkeit der letzten Jahre in Frankfurt am Main zeigen, dass hierdurch durchschnittlich jährlich etwa 800 WE entstehen. Diese Flächen bieten allerdings ein schwer abschätzbares Potenzial an Wohneinheiten.

Die räumlichen Zielvorstellungen des IStEK 2030+ beinhalten Standorte zur Weiterentwicklung von bestehenden Stadtquartieren. Im Rahmen des gesamtstädtischen Prüfprozesses zur zukünftigen räumlichen Entwicklung hat sich gezeigt, dass die größten Nachverdichtungspotenziale in den Siedlungen der 1950 – 1970er Jahre bestehen. Die Prüfung ergab elf geeignete Gebiete mit einem Potenzial von 8.930 Wohneinheiten. Zur Aktivierung der Flächen wurde im Stadtplanungsamt Frankfurt am Main bereits ein Nachverdichtungsmanagement installiert. Erste Gespräch mit Eigentümer*innen wurden geführt und Leitlinien zur Nachverdichtung als gemeinsame Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Frankfurt am Main und der Eigentümerschaft erarbeitet und veröffentlicht.

Insgesamt ergeben sich folgende Potenziale:

Nachverdichtung Wohnbaupotenziale in Wohneinheiten	
Baulücken bei durchschnittlich 130 WE/ a bis 2030	1.300
Bestandsentwicklung im beplanten Innenbereich bei durchschnittlich 800 WE/ a bis 2030	8.000
IStEK 2030+ Weiterentwicklung von bestehenden Stadtquartieren	8.930
Summe	18.230

Tabelle 8: Nachverdichtungspotenziale

3.2.5 Gesamtheit Wohnbaupotenziale und deren Verfügbarkeit

Aufsummiert ergeben sich für Frankfurt am Main unabhängig von ihren tatsächlichen Realisierungschancen folgende rein rechnerische Wohnbaupotenziale.

Wohnbaupotenziale insgesamt in Wohneinheiten	
Baulandpotenziale Wohnen gemäß Baulandpotenziale Wohnen (inklusive Frankfurt-Nordwest)	25.420
Flächenpotenziale RPS/RegFNP	960
Entwicklungsflächen IStEK 2030+ (ohne Frankfurt-Nordwest)	18.680
Nachverdichtungspotenziale bis 2030	18.230
Summe	63.290
Summe abzüglich Frankfurt-Nordwest	54.890

Tabelle 9: Wohnbaupotenziale insgesamt

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest ist hierbei nachrichtlich beinhaltet. Für die hier zu prüfende Frage, ob auf die Inanspruchnahme dieser Fläche wegen des in Frankfurt bestehenden Flächenpotenzials abgesehen werden kann, ist das sich hier ermittelte Wohnbaupotenzial von 8.400 Wohneinheiten daher nicht zu berücksichtigen, so dass sich das bereinigte Potenzial auf 54.890 Wohneinheiten beläuft.

Für Frankfurt am Main besteht mittelfristig ein **Bedarf zwischen 68.000 Wohnungen bis 2030 bzw. 143.000 Wohnungen bis 2040**. Bei Gegenüberstellung der rechnerisch möglichen Potenziale für 63.290 Wohneinheiten zeigt sich, dass selbst bei Mobilisierung aller Flächen inklusive der Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest noch nicht mal der prognostizierte Wohnungsbedarf am unteren Limit gedeckt werden kann.

Der Mobilisierung der Wohnbaupotenziale stehen zudem zahlreiche Hemmnisse entgegen. Die veranschlagten Entwicklungsflächen aus dem IStEK 2030+ sind lediglich Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt am Main, die bislang nicht Eingang in die vorbereitende Bauleitplanung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefunden haben.

Außer den Nachverdichtungspotenzialen bestehender Quartiere sind diese Flächen nicht als Wohnbauflächen im RPS/RegFNP enthalten und entsprechen somit nicht den Zielen der übergeordneten Planung. Das gleiche gilt für die vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark und sämtliche Gebiete, die den Seveso III-Richtlinien unterliegen. Inwieweit diese Gebiete bei der neuen Aufstellung des RPS/RegFNP berücksichtigt werden, lässt sich derzeit weder inhaltlich noch zeitlich abschätzen.

Aber auch die im RPS/RegFNP enthaltenen noch nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen unterliegen Hemmnissen, so dass sie nicht alle vollständig und zeitnah aktiviert werden können. Zu den Faktoren gehören maßgeblich:

- umwelt-/naturschutzrechtliche Restriktionen (bspw. Biotope, Altlasten, Bodendenkmale, Wasserschutz)
- bau-/planungsrechtliche Restriktionen (bspw. Lärmschutz, Verkehrsbelastungen, Abstandsflächen, Erschließung)
- Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse (z. B. Aktivierbarkeit privates Eigentum, Bodenordnung)

Trotz der bekannten Hemmnisse zur Aktivierbarkeit der Wohnbaupotenziale wurde eine zeitliche Einschätzung zur Bebaubarkeit der Flächen vorgenommen (s. Tabelle 10). Nicht darstellbar sind die Innenentwicklungsflächen, deren Wohnungspotenzial anhand der Bautätigkeit hochgerechnet wurden. Ebenfalls nicht dargestellt sind die Potenziale des RPS/RegFNP, da die Flächen in der Regel zu klein sind.

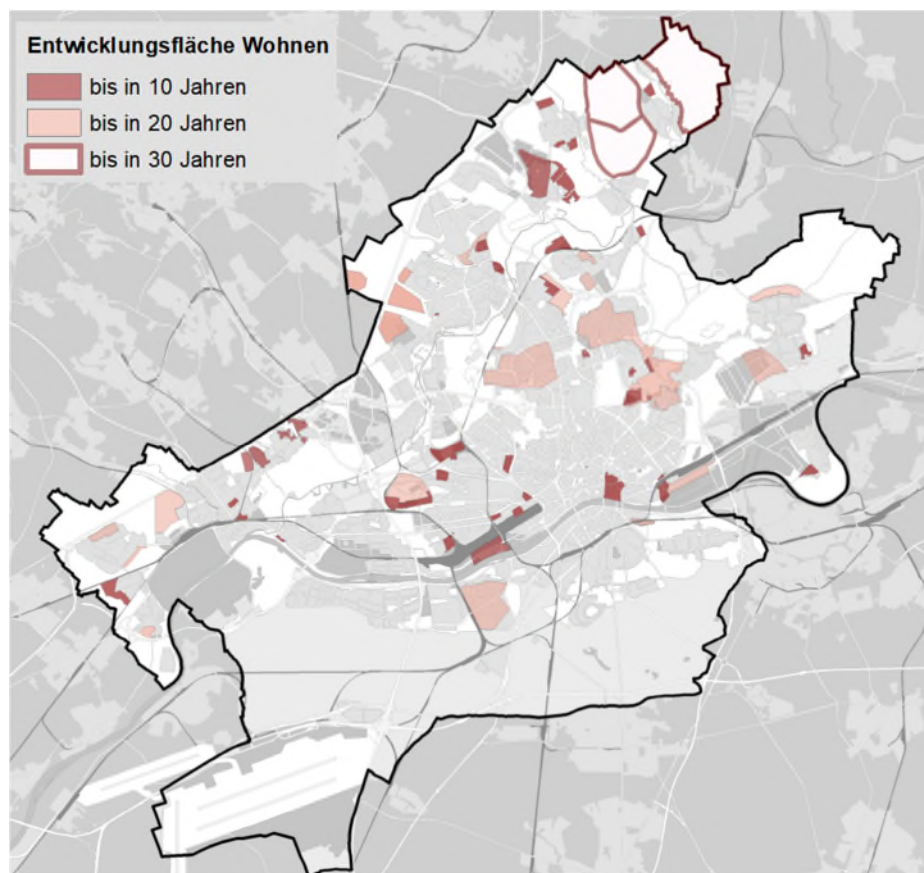


Abbildung 8: Entwicklungsflächen Wohnen – zeitliche Abschätzung der Bebaubarkeit sämtlicher Potenziale (Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, eigene Darstellung)

Die zeitliche Einschätzung entspricht den Zeitrahmen der Wohnungsbedarfsprognosen mit den Zieljahren 2030 und 2040. Die folgenden Zahlen sind ein „best-case Szenario“ und stehen unter der Annahme, dass sämtliche Planungshindernisse überwunden werden können. Das beinhaltet auch die Möglichkeit, Frankfurt-Nordwest mittels einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umzusetzen.

Wohnbaupotenziale in Wohneinheiten	Inanspruchnahme bis 2030	Inanspruchnahme bis 2040
Flächenpotenziale gem. Abbildung 8	23.140	29.890
Flächenpotenziale RPS/RegFNP	960	
Bestandsentwicklung im beplanten Innenbereich inkl. Baulücken	9.300	9.300
Summe¹⁸	33.400	39.190

Tabelle 10: Wohnbaupotenziale insgesamt - zeitliche Abschätzung der Inanspruchnahme

Der allergrößte Teil der Flächen bis 2030 sind in der städtischen Baulandpotenzialbetrachtung enthalten und befinden sich bereits in der planerischen Bearbeitung. Die darüber hinaus gehenden Flächen, deren Bebaubarkeit bis 2040 eingeschätzt wurde, stammen größtenteils aus den städtischen räumlichen Zielvorstellungen des IStEK 2030+ mit den oben beschriebenen Unsicherheiten in ihren Realisierungschancen.

Auch hinsichtlich der Deckung qualitativer Wohnraumbedarfe ist die Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich. In Frankfurt am Main besteht wie beschrieben ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die derzeitigen Bodenpreise führen zu sehr hohen Miet- und Kaufpreisen für Wohnraum. Mit dem Instrumentarium einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann die Gemeinde die Grundstücke des zu entwickelnden Gebiets zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erwerben und hat als Eigentümerin erheblich mehr Einfluss auf die Art der Bebauung. Die Umsetzung des Baulandbeschlusses (s. Kapitel 3.1.2.2) mit den Festlegungen zu gefördertem Wohnungsbau, genossenschaftlichem und gemeinschaftlichem Wohnen wäre erheblich erleichtert.

3.2.6 Gegenüberstellung der gesamten Wohnbaupotenziale und des Wohnraumbedarfs

Die Wohnraumbedarfe wurde anhand der IWU Bedarfsprognose 2016 für das Zieljahr 2030 und der IWU Bedarfsprognose 2020 für das Zieljahr 2040 ermittelt (s. Tabelle 2 und Tabelle 3). Die Prognose 2016 wurde in der Tabelle um die zwischenzeitlich stattgefundenen Baufertigstellungen bereinigt. Den Wohnraumbedarfen wurden die gesamten vorstellbaren Wohnbaupotenziale gegenübergestellt (s. Tabelle 11).

¹⁸ Die in Abbildung 8: Entwicklungsflächen Wohnen – zeitliche Abschätzung der Bebaubarkeit sämtlicher Potenziale (Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, eigene Darstellung) nicht darstellbaren Baupotenziale im beplanten Innenbereich wurden hier zusätzlich bis 2040 hochgerechnet. Insofern ergibt sich eine Differenz zur Tabelle 9.

	Wohnungsbedarf in Wohneinheiten	Wohnbau- potenziale	Differenz
Bis 2030	68.000	33.400	-34.600
2030 - 2040	75.000	39.140	-35.860
Summe	143.000	72.540	-70.460

Tabelle 11: Gegenüberstellung Wohnraumbedarf und Wohnbaupotenziale

Es wird deutlich, dass bereits bis 2030 ein erhebliches Defizit an Wohnraum besteht. Die gegenüber gestellten Wohnbaupotenziale bis 2030 entsprechen im Wesentlichen den vorhandenen Potenzialflächen des RPS/RegFNP und zusätzlichen Umstrukturierungsflächen für die es noch einer Änderung des RPS/RegFNPs bedarf. Bereits innerhalb der nächsten zehn Jahre fehlen Frankfurt am Main Entwicklungsflächen für rund 35.000 Wohnungen.

In den Jahren 2030 bis 2040 ergibt sich ein weiteres Defizit von rund 36.000 Wohnungen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich die gegenübergestellten Wohnbaupotenziale aus den Zielvorstellungen des IStEKs 2030+ und den Baulandpotenzialen Wohnen (Seveso III Gebiete, Voruntersuchungsgebiet zur Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark) speisen. Deren Realisierungschancen sind nicht derzeit absehbar.

Insgesamt betrachtet besteht bis 2040 selbst bei Entwicklung aller Potenzialflächen ein Defizit von rund 70.000 Wohnungen. Innenentwicklungspotenziale sind in den dargestellten Wohnbaupotenzialen bereits enthalten. Insofern ließe sich dieser immense Wohnungsbedarf nur durch zusätzliche Entwicklungsflächen im Außenbereich, die über die bisherigen Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt am Main hinausgehen, decken. Angesichts des bereits bestehenden Nachholbedarfes und des zukünftigen Bedarfs wird deutlich, dass nur mit zusätzlichen Entwicklungsflächen der Wohnungsbedarf gedeckt werden kann. Hinsichtlich dieses akuten Bedarfs ist eine zeitliche Forcierung in der Flächenentwicklung notwendig. Dies kann nur mit dem Instrumentarium einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden.

3.3 Prüfung von Alternativstandorten

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Frankfurt 2030+ (IStEK 2030+) wurde die weitere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet untersucht. Dabei wurden auch größere Außenentwicklungsmöglichkeiten betrachtet und bewertet. Diese werden hier als Prüfung von Alternativstandorten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen herangezogen. Ein Flächenpool von über 200 Standorten wurde in diesem Rahmen hinsichtlich der Eignung zur Außenentwicklung und zur Nachverdichtung für eine wohnliche oder gewerbliche Nutzung sowie zur Umstrukturierung von Gewerbe zu Wohnen untersucht.

Zur Aufnahme von Standortideen in den Pool zu prüfender Flächen wurden zunächst Ausschlusskriterien definiert: Flächenwidmung (z. B. Wald), Restriktionen (z. B. Denkmalschutz), planerische Machbarkeit (z. B. keine Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten) und gesamtstädtische Relevanz (Mindestpotenzial von 100 Wohneinheiten für Wohnbauflächen). Das Ergebnis ist in der Abbildung 9 ersichtlich.

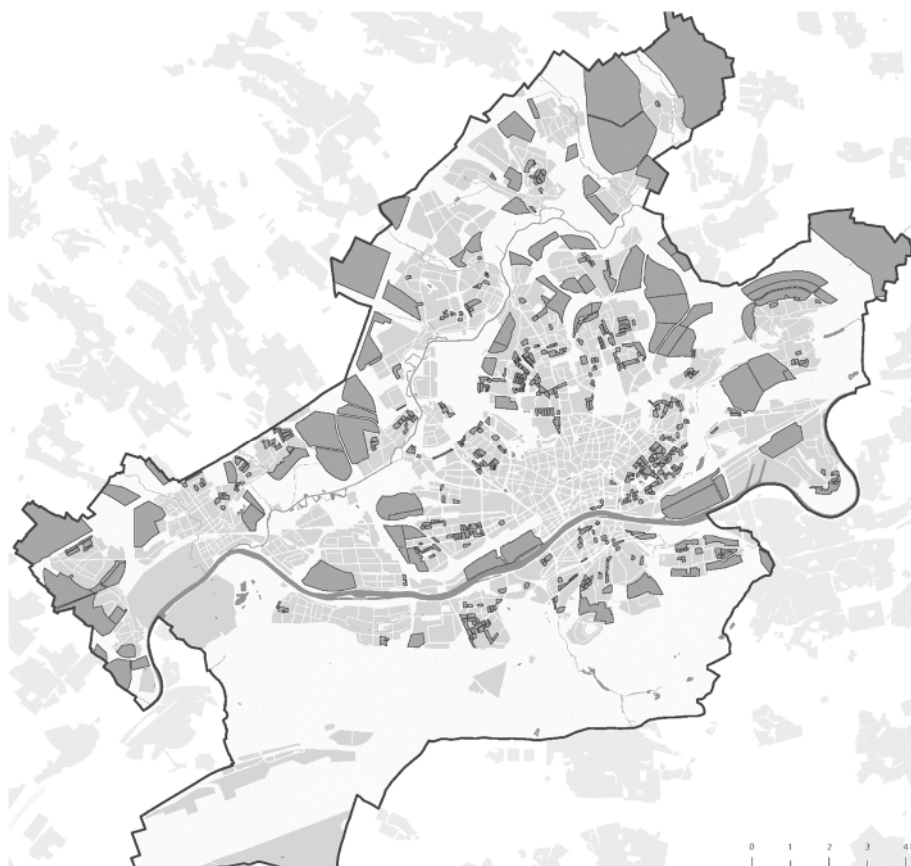


Abbildung 9: IStEK 2030+ Prüfflächen (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Der aus diesen Kriterien resultierende Flächenpool wurde hinsichtlich der Themenfelder Städtebau, Verkehr und Umwelt beurteilt. In jedem Themenfeld sind zwei Beurteilungskriterien hinterlegt (s. Abbildung 10).

		Flächenkategorien				
		Außenentwicklung		Innenentwicklung		
		Wohnen	Gewerbe	Konversion Wohnen	Nachverdichtung Wohnen	Nachverdichtung Gewerbe
Beurteilungskriterien	Städtebau	Standort und Umfeld				
		Versorgung				
	Verkehr	SPNV-Erschließung				
		MIV-Erschließung				
	Umwelt	Vernetztes Freiraumsystem				
		Umweltauswirkungen				

Abbildung 10: Prüfflächen – Eignungsbeurteilung im IStEK 2030+ Prozess (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Die Beurteilung wurde mit einem Punktesystem im Sinne einer vereinfachten Nutzwertanalyse durchgeführt, ohne bei dieser ersten Annäherung vertiefte städtebauliche Überlegungen anstellen zu können. Die Einschätzung der Eignung der Prüfflächen für eine Siedlungsentwicklung wurde jedoch sachverständig vom Stadtplanungsamt in Abstimmung mit allen elf prozessbeteiligten Fachämtern der Stadt Frankfurt am Main vorgenommen, sodass die verschiedensten Fachexpertisen einbezogen wurden.

Auf Basis der Bewertungsergebnisse wurden Flächen ausgewählt und als räumliche Zielvorstellung zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ entwickelt.

Aufbauend auf diesem Prüfprozess des IStEK 2030+ wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur SEM 4 für die Standortalternativenprüfung alle damals ermittelten Flächenpotenziale für die Außenentwicklung verglichen.

Vergleichbare Flächenpotenziale für die Außenentwicklung befinden sich in den Gebieten „Nieder-Erlenbach Ost“ (bis zu ca. 15.000 WE), „Nieder Erlenbach West“ (bis zu ca. 15.700 WE), „Pfingstberg“ (bis zu ca. 15.700 WE), „Heiligenstock“ (bis zu ca. 6.500 WE) und „Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden“ (bis zu ca. 11.200 WE). Da es sich bei den untersuchten Flächen noch nicht um Bruttobaulandflächen handelt, sondern darin auch Flächen enthalten sind, die bei genauer Betrachtung aus dem Bruttobauland entfallen würden, wurde für die Berechnung ein Wohnungspotenzial von 40 WE/ha zugrunde gelegt. Für den Standort Nordwest wurden aufgrund dieser groben Ermittlung zunächst maximal 12.500 WE angenommen. Durch die genauere Detailtiefe der vorbereitenden Untersuchungen hat sich dieses Wohnraumpotenzial konkretisiert und auf 8.400 WE reduziert, wobei sich diese Anzahl schon auf das Bruttobauland bezieht, sodass mehr als 60 WE/ha BBL erreicht werden (s. Kapitel 6.3).



Abbildung 11: Geprüfte Alternativstandorte zu „Frankfurt-Nordwest“ (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Das Ergebnis der Standortalternativenprüfung wird im Folgenden erläutert. Es ist in Form einer Tabelle aufbereitet und als Lesefassung als Anlage beigefügt (s. Anlage 8). Aus der Abbildung 12 lässt sich der Aufbau schematisch erkennen.

Die im IStEK 2030+ zugrunde gelegten inhaltlichen Prüfkriterien wurden in der Standortalternativenprüfung noch erweitert. Hierzu wurden alle Flächen hinsichtlich ihrer instrumentellen Eignung für die Wohnraumschaffung beurteilt, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Kriterien der Zügigkeit und Machbarkeit einer Entwicklung gelegt wurde.

Alle Standorte lassen sich entweder gut an den bestehenden Siedlungskörper anschließen oder sind durch ihr Eigengewicht in der Lage, eine eigenständige städtebauliche Form auszubilden. Die Standorte Frankfurt-Nordwest und Heiligenstock liegen anders als die weiteren Alternativen nicht in ausgesprochen peripherer Lage im Stadtgebiet und schließen sich nicht an dörfliche Ortskerne an. Frankfurt-Nordwest, ebenso wie Nieder-Erlenbach Ost und Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden weisen die Problematik auf, dass sie von Höchstspannungsleitungen entweder durchtrennt oder zumindest berührt werden, was den möglichen Siedlungszusammenhang beeinträchtigen kann. Frankfurt-Nordwest weist als einziger Standort auch eine Trennwirkung durch die Autobahn auf. Im Vergleich der Standorte stellen sich lediglich Nieder-Erlenbach West („Pfingstberg“) und der Heiligenstock als unproblematisch hinsichtlich des Kriteriums „Standort und Umfeld“ dar. Beim zweiten städtebaulichen Kriterium der Versorgung sind die Standorte allesamt gleichermaßen geeignet, da sie ein für die Ausbildung eines eigenen Versorgungszentrum notwendiges Eigengewicht von mindestens 4.000 WE¹⁹ als Entwicklungspotenzial aufweisen.

Die Anbindung an den Motorisierten Individualverkehr (MIV) stellt sich für die Fläche Nieder-Erlenbach Ost am problematischsten dar. Eine MIV Erschließung kann hier nur von außerhalb des Frankfurter Stadtgebiets erfolgen. Die weiteren Alternativen weisen in der Regel durch eine mögliche Anbindung an einzelne Landes- oder Bundesstraßen eine mittlere Eignung auf, während Frankfurt-Nordwest durch die vielfältigen Verknüpfungsmöglichkeiten und teilweise schon bestehenden Planungen wie die Ortsumfahrung Praunheim bei diesem Kriterium am besten abschneidet. In Bezug auf das Kriterium Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV)²⁰ ist das Bild hier ähnlich, diese ist für Nieder-Erlenbach Ost ebenso wie für der Fläche Nieder-Erlenbach West („Pfingstberg“) sehr aufwändig, da das Schienennetz bislang in Nieder-Eschbach endet und auch dort schon am Ende eines langen Schienenstrangs liegt, welcher kein Erweiterungspotenzial aufweist. Eine SPNV Anbindung müsste über einen neuen Schienenstrang von Süden her, das Niddatal querend aufwändig herangeführt werden. Gleichermäßen problematisch ist die Situation bei der Fläche Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden, wo bislang auch keinerlei SPNV Anbindung vorliegt und von weit her, beispielsweise aus Seckbach, herangeführt werden müsste. Der Standort Heiligenstock weist hier schon eine bessere Eignung auf, da er zumindest über einen Straßenbahn-Abzweig von der Linie 18 in Preungesheim erschlossen werden könnte. Das Erschließungspotenzial einer Straßenbahn ist jedoch nicht besonders groß, sodass auch hier nur von einer mittleren Eignung ausgegangen werden kann.

¹⁹ Vgl. BMVI (Hrsg.): Kennzahlen in der Daseinsvorsorge. BMVI-Online-Publikation 01/2015, S. 85.

²⁰ Der SPNV umfasst in Frankfurt das schienengebundene ÖPNV Netz mit U-Bahnen, Straßenbahnen und S-Bahnen sowie den sonstigen Eisenbahnverkehr.

		Frankfurt Nordwest ("Stadtteil der Quartiere")	Nieder-Erlenbach West ("Pfingstberg")
Städtebau	Standort und Umfeld Lage im Siedlungszusammenhang, Einfügen in den Bestand, Distanz zum Stadtzentrum, entwicklungsrelevante Einschränkungen / Trennwirkungen	kein zusammenhängendes Gebiet, dafür gute Anknüpfungsmöglichkeiten zu Bestandsgebieten Verlust von geplanten Gewerbeflächen Nähe zum Stadtzentrum (ca. 7 km zum Römer) gegeben Trennwirkung der BAB 5 und der Höchstspannungsleitungen	eigenständiger Siedlungsansatz zwischen Nieder-Eschbach und Nieder-Erlenbach dörfliche Prägung der Umgebung relativ periphere Lage (ca. 10 km zum Römer)
	Versorgung Lage zu einem zentralen Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept oder Eigengewicht	Ausbildung eines eigenen Versorgungszentrums aufgrund des Eigengewichts von >4.000 WE möglich	Ausbildung eines eigenen Versorgungszentrums aufgrund des Eigengewichts von >4.000 WE möglich
Verkehr	MIV Anschlussfähigkeit an leistungsfähige übergeordnete Straßen oder geplante Ausbaumaßnahmen	gute Anknüpfungsmöglichkeiten an bestehende Quartiere geplante Ortsumfahrung Praunheim im Gebiet geplante Ortsumfahrung Steinbach am Gebietsrand	mittlere Anknüpfungsmöglichkeit an L3008 am Gebietsrand
	SPNV Anschlussfähigkeit an das vorhandene Netz, Lage an oder in Nähe zu bestehender Trasse, Eignung der Trasse für Anschluss, geplante Ausbaumaßnahmen	gute Anknüpfungsmöglichkeiten an S-Bahntrasse gute Anknüpfungsmöglichkeiten an geplante Trasse der RTW bestehende Möglichkeiten zur Verlängerung umliegender U-Bahntrassen ins Gebiet	Anknüpfung an das U Bahnnetz mit sehr hohem Erschließungsaufwand möglich: bestehender U-Bahn-Strang endet in Nieder-Eschbach und ist ausgelastet, eine neue Trasse müsste zur leistungsfähigen Erschließung von Süden heran geführt werden
Umwelt	Umweltauswirkungen Auswirkungen laut Online-SUP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (u.a. Klimafunktion, Artenschutz, Biotope, Schutzgebiete)	insgesamt relativ hohe Auswirkungen: z. T. 400 m-Abstand zu Höchstspannungsleitungen, Kompensationsflächen, LSG, naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, hohe Bodenfunktion, geplantes Trinkwasserschutzgebiet, Grundwasserneubildung, Kaltluftentstehung, Naturpark	insgesamt mittlere Auswirkungen: z. T. hohe Bodenfunktion, Heilquellenschutzgebiet, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Kaltluftentstehung
	Vernetztes Freiraumsystem Beeinträchtigung des Frankfurter GrünGürtels, Beeinträchtigung von Kleingartenanlagen	Lage außerhalb GrünGürtel keine Kleingärten betroffen	Lage außerhalb GrünGürtel keine Kleingärten betroffen
Instrumentelle Aspekte	Herrichtungsdauer Planungs- und Herrichtungsaufwand Erschließung, bestehende/zu verlagernde Nutzungen, Planverfahren die nicht in städtischer Hoheit liegen	geringer Planungs- und Herrichtungsaufwand für Erschließung durch Anknüpfung an das bestehende und geplante SPNV und MIV Netz aufwändige Verlagerung von Höchstspannungsleitungen teilweise Nutzung bereits im RPS/RegFNP vorgesehener Bauflächen möglich RPS/RegFNP Änderung nötig	hoher Planungs- und Herrichtungsaufwand Erschließung SPNV RPS/RegFNP Änderung nötig
	Maximale Anzahl an Wohneinheiten (Annahme 40WE/ha)	8.400 (vor VU 12.500)	15.800
	Flächenverfügbarkeit Eigentumsstruktur, Anteil Eigentum Stadt Frankfurt	kleinteilige Eigentumsstruktur städtisches Eigentum: ca. 34,4%	kleinteilige Eigentumsstruktur städtisches Eigentum: ca. 7,5%
	Kostenabschätzung (vorliegende bedeutsame kostenrelevante Faktoren)	geringe Erschließungskosten durch Anknüpfung an das bestehende und geplante SPNV und MIV Netz Kosten Verlagerung Höchstspannungsleitungen	hohe Erschließungskosten Schiene
	notwendige Planungsinstrumente	SEM Planfeststellung auf Frankfurter Stadtgebiet für SPNV Anschluss Planfeststellung auf Frankfurter Stadtgebiet für Verlagerung der Höchstspannungsleitungen	vermutlich SEM Planfeststellung auf Frankfurter Stadtgebiet für den SPNV Anschluss
Eignung Standortalternative		geeignet	geeignet

Abbildung 12: Ergebnistabelle der Standortalternativenprüfung²¹ (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung, s. Anlage 8)

²¹ Standortalternativen in der Tabelle, von links nach rechts: Frankfurt-Nordwest, Nieder-Erlenbach West („Pfingstberg“), Nieder-Erlenbach Ost, Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden, Heiligenstock

Nieder-Erlenbach Ost	Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden	Heiligenstock
eigenständiger Siedlungsansatz zwischen Nieder-Erlenbach, Dörtelweil und Petterweil dörfliche Prägung der Umgebung relativ periphere Lage (ca. 11 km zum Römer) Trennwirkung der Höchstspannungsleitungen	eigenständiger Siedlungsansatz zwischen Bergen und Niederdorfelden dörfliche Prägung der Umgebung relativ periphere Lage zum Stadtzentrum (ca. 10 km zum Römer) Höchstspannungsleitungen tangieren das Gebiet am nordwestlichen und südöstlichen Rand und beschränken Siedlungspotenzial	eigenständiger Siedlungsansatz zwischen Preungesheim, Seckbach und Bad Vilbel Nähe zum Stadtzentrum (ca. 5 km zum Römer) gegeben
Ausbildung eines eigenen Versorgungszentrums aufgrund des Eigengewichts von >4.000 WE möglich	Ausbildung eines eigenen Versorgungszentrums aufgrund des Eigengewichts von >4.000 WE möglich	Ausbildung eines eigenen Versorgungszentrums aufgrund des Eigengewichts von >4.000 WE möglich
mittlere Anknüpfungsmöglichkeit an B 3 im Umfeld, aber außerhalb des Frankfurter Stadtgebietes	mittlere Anknüpfungsmöglichkeit an B 521 im Gebiet	mittlere Anknüpfungsmöglichkeit an B 521 im Gebiet
sehr hoher Erschließungsaufwand: keine bestehenden SPNV Trassen, eine neue Linie müsste auf weitem Weg von Süden heran geführt werden	sehr hoher Erschließungsaufwand: keine bestehenden SPNV Trassen	SPNV Erschließung möglich durch Abzweig von der Straßenbahntrasse 18 in Preungesheim, Leistungsfähigkeit der Straßenbahn eher gering
insgesamt relativ hohe Auswirkungen z. T. 400 m-Abstand zu Höchstspannungsleitungen, LSG, naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, hohe Bodenfunktion, Heilquellenschutzgebiet, Kaltluftentstehung	insgesamt relativ hohe Auswirkungen z.T. (400m-Abstand zu Höchstspannungsleitungen, Kompensationsflächen, Siedlungsbeschränkungsgebiet, LSG, naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, hohe Bodenfunktion, Trinkwasserschutzgebiet, Kaltluftentstehung	insgesamt relativ hohe Auswirkungen z.T. gesetzlich geschützte Biotope, Kompensationsflächen, LSG, Biotopverbundsystem, hohe Bodenfunktion, Vielfalt Landschaftsbild, Kaltluftentstehung
Lage außerhalb GrünGürtel keine Kleingärten betroffen	Lage außerhalb GrünGürtel keine Kleingärten betroffen	Lage im GrünGürtel
sehr hoher Planungs- und Herrichtungsaufwand Erschließung SPNV aufwändige Verlagerung von Höchstspannungsleitungen RPS/RegFNP Änderung nötig	sehr hoher Planungs- und Herrichtungsaufwand Erschließung SPNV ggf. aufwändige Verlagerung Höchstspannungsleitungen RPS/RegFNP Änderung nötig Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet verhindert momentan eine Entwicklung: unüberwindbares Planungshindernis	mäßiger Planungs- und Herrichtungsaufwand Erschließung durch Anknüpfungsmöglichkeiten an das umliegende MIV- und SPNV-Netz RPS/RegFNP Änderung nötig Lage im Grüngürtel verhindert Entwicklung
14.800	11.200	9.800
kleinteilige Eigentumsstruktur städtisches Eigentum: ca. 9,4%	kleinteilige Eigentumsstruktur städtisches Eigentum: ca. 16%	kleinteilige Eigentumsstruktur städtisches Eigentum: ca. 38,5%
sehr hohe Erschließungskosten Schiene Kosten Verlagerung Höchstspannungsleitungen	sehr hohe Erschließungskosten Schiene ggf. Kosten Verlagerung Höchstspannungsleitungen	mäßige Erschließungskosten
vermutlich SEM Planfeststellung auf Frankfurter Stadtgebiet für den SPNV Anschluss Planfeststellung B 3-Anschluss außerhalb Frankfurter Stadtgebiet Planfeststellung auf Frankfurter Stadtgebiet für Verlagerung der Höchstspannungsleitungen	SEM und Bauleitplanung wegen Siedlungsbeschränkungsgebiet nicht möglich Planfeststellung außerhalb Frankfurter Stadtgebiet für SPNV-Anschluss erforderlich ggf. Planfeststellung auf Frankfurter Stadtgebiet für Verlagerung der Höchstspannungsleitungen	SEM und Bauleitplanung wegen GrünGürtel nicht möglich
mit Einschränkung geeignet	bis auf weiteres keine städtebaul. Entwicklung möglich (Siedlungsbeschränkungsgebiet)	bis auf weiteres keine städtebaul. Entwicklung möglich (GrünGürtel)

Erklärung der Farbgebung bei der Bewertung: rot = hohe planerische Herausforderungen, gelb = mittlere planerische Herausforderungen, grün = niedrige planerische Herausforderungen

Besonders viele potenzielle Anknüpfungspunkte bietet der Standort Frankfurt-Nordwest (bestehende S-Bahntrasse nach Friedrichsdorf, geplante RTW, mögliche Verlängerung U6 und U7), wobei die RTW bereits unabhängig von dem Wohnungsbauprojekt in der Planfeststellung ist.

Die Umweltauswirkungen im Rahmen der Online-SUP des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sind in allen Fällen erheblich, was aufgrund der Größe der Flächen und ihrer Lage im Außenbereich plausibel ist. Alle Alternativen liegen in verschiedenen Schutzgebieten und führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Fläche Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden ist dabei insofern besonders problematisch, als dass sie größtenteils innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Frankfurter Flughafens liegt. Diese Restriktion ließe sich auch in der weiteren Planung nicht überwinden. In Bezug auf eine Beeinträchtigung des Freiraumsystems der Stadt schneidet nur die Fläche Heiligenstock durch ihre Lage im Grüngürtel schlecht ab, während die anderen Flächen den GrünGürtel sowie Kleingartenanlagen nicht betreffen.

Die inhaltlichen Kriterien beeinflussen die instrumentelle Eignung der Alternativflächen für den Wohnungsbau maßgeblich. So wirken sich die Herausforderungen der Verkehrserschließung sowie die Notwendigkeit von nicht in kommunaler Hoheit liegenden Planverfahren maßgeblich auf die mögliche Geschwindigkeit der Umsetzung aus, so dass außer Frankfurt-Nordwest und Nieder-Erlenbach West „Pfingstberg“ keine der Alternativen hier geeignet sind. In Bezug auf das Wohnungspotenzial würden alle Flächen einen bedeutsamen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Frankfurt leisten, wobei das Flächenpotenzial von Nieder-Erlenbach Ost und West („Pfingstberg“) sowie Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden am größten ist. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass anders als für Frankfurt-Nordwest die Anzahl der Wohneinheiten auf Basis einer nicht detailgenauen Betrachtung ermittelt wurde. Vor Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen war auch Frankfurt-Nordwest mit 12.500 WE im oberen Bereich angesiedelt. Dieselbe Reduktion des Wohnraumpotenzials ist auch bei den Alternativflächen durch eine detailgenauere Planung möglich und wahrscheinlich.

In Bezug auf die Flächenverfügbarkeit stellt sich die Situation in Frankfurt-Nordwest und dem Heiligenstock mit Abstand am besten dar, da hier der Eigentumsanteil der Stadt Frankfurt über 30% liegt. Somit ist hier auch der mögliche Eingriff in Eigentumsrechte durch eine SEM am geringsten und die Verfügbarkeit von Flächen zur zügigen Umsetzung von Wohnungsbau am größten.

Bei der Frage der zu erwartenden Umsetzungskosten schneiden die Standorte entsprechend ihrer infrastrukturellen Herausforderungen und abhängig von der Schnelligkeit der Umsetzung ab. Dabei ist der Heiligenstock mit am günstigsten, während Frankfurt-Nordwest und Nieder-Erlenbach West („Pfingstberg“) im Mittel liegen und die anderen Standorte hohe Kosten erwarten lassen.

Abschließend wurden die notwendigen Planungsinstrumente betrachtet. Bei allen Standorten kann vermutet werden, dass sie sich lediglich mittels einer SEM umsetzen lassen würden. Bei allen Standorten außer dem Heiligenstock kommen noch Planfeststellungsverfahren hinzu. Alle Flächen sind nicht Teil der Siedlungsflächen des Reg-FNP/RPS, weshalb dieser geändert werden muss oder eine Zielabweichung von entgegenstehenden Festlegungen des RROP erforderlich ist. Hierbei ist Frankfurt-Nordwest mit Teilflächen, die bereits im RegFNP/RPS enthalten sind, am besten aufgestellt. Zwei Alternativflächen weisen sehr große Hindernisse bei der Planung auf: Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens und der Heiligenstock im Frankfurter Grüngürtel. Eine Umwandlung dieser

Standorte in Wohnbauflächen ist also auf absehbare Zeit auch mit dem Instrument einer SEM unrealistisch.

Im Ergebnis hat die Standortalternativenprüfung gezeigt, dass Frankfurt-Nordwest am besten für den Wohnungsbau geeignet ist. Gegenüber Nieder-Erlenbach West („Pfingstberg“) bestehen die Vorteile in der Zügigkeit und Wirtschaftlichkeit der Umsetzung sowie der geringsten Eingriffstiefe in private Eigentumsgrundrechte bei Umsetzung einer SEM. Frankfurt-Nordwest ist allerdings, ebenso wie alle Alternativstandorte, alleine nicht ausreichend, um den gesamten prognostizierten Wohnraumbedarf der Stadt bis 2040 zu decken (s. Kapitel 3.1.3). Eine Entwicklung von Wohnungsbau an dieser Stelle leistet zwar einen bedeutsamen Beitrag zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs, schließt jedoch eine weitere Entwicklungsfläche, beispielsweise am Standort Nieder-Erlenbach West („Pfingstberg“), nicht aus. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen haben sich für den Standort Frankfurt-Nordwest einzelne entgegenstehende Aspekte aus der tabellarischen Alternativenbetrachtung, wie beispielsweise das Vorliegen der Höchstspannungsleitungen, als planerisch bewältigbar herausgestellt, weshalb der Standort in seiner Eignung, zügig dringend benötigten Wohnraum bereit zu stellen, durch die vorbereitenden Untersuchungen noch gestärkt wurde.

3.4 Abschließende Beurteilung des Wohnstättenbedarfs

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Wohnungsbedarfe mit den Wohnbaupotenzialen hat deutlich ergeben, dass der mittelfristige Bedarf nicht ohne große Flächenneuausweisungen gedeckt werden kann. Selbst bei Einbezug aller Flächen, die lediglich Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt am Main darstellen, inklusive der SEM Frankfurt-Nordwest, lässt sich das unterste Level der Bedarfsprognosen nicht erreichen. Die tatsächlich vorhandenen Zuwachsflächen im RPS/RegFNP, das heißt Flächen in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung, bieten noch nicht einmal genug Potenzial um den Nachholbedarf, also das aktuell bestehende Wohnungsdefizit zu decken.

Die Stadt Frankfurt am Main hat seit vielen Jahren das Ziel, die Innenentwicklung zu fördern: zahlreiche Umstrukturierungsflächen sind in planerischer Bearbeitung, ein Nachverdichtungsmanagement wurde installiert. Die großen Umstrukturierungsareale (Bahnflächen, US-Army-Gebiete, große Gewerbeareale) wurden bereits in der Vergangenheit entwickelt und sind zu Wohnzwecken bebaut. Die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale werden systematisch aufbereitet, reichen jedoch nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken.

Allen Wohnbaupotenzialen ist gemein, dass sie in ihrer zeitlichen Verfügbarkeit bis zur Baureife nur begrenzt steuerbar sind. Die Standorte für die räumlichen Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt am Main bedürfen eines Abweichungsverfahrens zur Aufnahme in den RPS/RegFNP. Auch bei der Entwicklung von Potenzialen aus dem RPS/RegFNP ergeben sich häufig Planungshemmnisse und unterliegen zur Umsetzung den Interessen privater Eigentümer*innen. Ebenso derzeit nur begrenzt möglich ist die Deckung qualitativer Bedarfe. In Frankfurt am Main bedeutet dies das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum auch oberhalb der Grenzen des geförderten Wohnungsbaus.

Zur Steuerung der zeitlichen Verfügbarkeit und zur Umsetzung qualitativer Bedarfe ist die Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich. Zur Deckung der Frankfurter quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfe bedarf es mit-

telfristig mindestens einer Außenbereichsentwicklung, die ein großes Wohnungspotenzial bietet und zügig entwickelt werden kann. Im Rahmen des umfangreichen Prüfprozesses des IStEKs 2030+ für zukünftige Entwicklungsflächen wurde die Fläche im Frankfurter Nordwesten als hierfür geeignet identifiziert.

4 Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen

Frankfurt am Main ist mit einer Flächengröße von 248 km² und 758.847 Einwohnern (Stand 2020²²) die größte Stadt Hessens sowie kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Rhein-Main-Region.

Die Branchenstruktur ist stark international ausgerichtet, ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird insbesondere vom Handels- und Dienstleistungssektor (Banken, Versicherungen, Börsenstandort), der Messe, den Forschungseinrichtungen und Universitäten, der Kreativwirtschaft sowie dem Flughafen Frankfurt am Main getragen. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind deutliche pull-Faktoren der räumlichen Bevölkerungsentwicklung und führen zu einem Wanderungsüberschuss, der wiederum für das anhaltende Bevölkerungswachstum maßgeblich ist. Nach allen bekannten Prognosen wird das positive Wanderungssaldo anhalten.

Frankfurt am Main ist als Wirtschafts- und Innovationsmotor Bestandteil der Metropolregion Rhein Main. Die Bedeutung der Stadt ist daher nicht nur anhand der engen städtischen Grenzen zu bemessen, vielmehr ist auch wegen umfangreicher gegenseitiger Verflechtungen die regionale Entwicklung im Blick zu behalten. Auf der Fläche der Metropolregion leben auf ca. 14.000 km² ca. 5,7 Mio. Personen, den Kern der polyzentrischen Metropolregion bildet der Ballungsraum Regionalverband Frankfurt RheinMain. Der Regionalverband besteht aus Frankfurt am Main und 79 weiteren Kommunen, insgesamt leben hier ca. 2,3 Mio. Einwohner²³.

Das heutige Stadtbild Frankfurts ist ein Ergebnis einer Vielzahl von raumbedeutsamen Entwicklungsschüben²⁴:

Innenstadt

Die heutige Innenstadt, 1333 als „Stadterweiterung“ zusätzlich zur „Altstadt“ als Neustadt gegründet, erlebte im frühen 19. Jahrhundert starke Veränderungen. Die barocke Stadtbefestigung mit ihren großen Bastionen, die seit dem 17. Jahrhundert die Alt- und Neustadt umfassten, wurde geschleift und stattdessen die Wallanlagen, heutiges Servitutgebiet, als ringförmiger Park nördlich des Mains geschaffen. Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Hauptwache zum aktiven, wirtschaftlichen Mittelpunkt der Stadt. Durch die nahezu vollständige Zerstörung der Altstadt durch Bombenschäden des Krieges und den darauffolgenden Wiederaufbau in den 1950er Jahren im Stil der Nachkriegsmoderne und dem Leitbild der „autogerechten Stadt“ hat sich das Stadtbild stark verändert. Wesentliche prägende Elemente des innerstädtischen Stadtbildes sind neben dem Einzelhandel, dem Dom-Römer-Areal und dem CBD (Central Business District) mit dem Hochhaus-Cluster auch die wieder aufgebaute Altstadt.

Gründerzeitliche Bezirke

Das Stadtgebiet wurde außerhalb des „Anlagenringes“ ständig erweitert. Insbesondere in der Phase der gründerzeitlichen Stadterweiterungen entstanden die Stadtteile Westend, Nordend und Ostend. Nach dem Bau des Hauptbahnhofes entstanden in

²² Angabe gemäß Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Frankfurt am Main

²³ Regionales Monitoring 2018

²⁴ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Auslobung Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere. Studie zu Stadt und Landschaft; Frankfurt am Main, Dezember 2019

den 1890er Jahren das Bahnhofsviertel und mehrere Regionalbahnhöfe. Der Main wurde als industriell genutzte Wasserstraße ausgebaut. Die um 1890 eingemeindeten Stadtteile, wie etwa Bockenheim und Bornheim, wurden in den Stadtkörper integriert, konnten aber bis heute ihren eigenen Charakter bewahren. Zur Verbesserung der Erschließung der gründerzeitlichen Stadterweiterung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts mit der Miquelallee, der Adickes- und Nibelungen- sowie der Rothschildallee ein zweiter Ring gebaut. Zusätzlich zu den genannten Wallanlagen erhielt die Stadt weitere große Grünanlagen, die bis heute für die klimatische Situation und für die Naherholung der Frankfurter Bevölkerung von erheblicher Bedeutung sind.

Äußere Stadtteile

Ab Beginn des 20. Jahrhunderts wurden bis 1977 in mehreren Schritten die jenseits des Alleenringes gelegenen, vormals eigenständigen Siedlungen mit zum Teil dörflichem Charakter als neue Stadtteile eingemeindet. In den 1920er Jahren folgten nach den Planungen von Stadtbaurat Ernst May große Wohnsiedlungen im Bauhaus-Stil: die Römerstadt im Norden, die Siedlung Bornheimer Hang im Osten, die Siedlungen Am Riedhof und die Heimatsiedlung sind einige Beispiele für diese Phase der Stadterweiterung. Der Bau neuer Wohnquartiere war wichtiges Element des Stadtwachstums seit 1945. Stellvertretend hierfür seien die Bizonale Siedlung/ Frankfurter Berg der 50er Jahre, die Nordweststadt der 60er Jahre, die Siedlung „Ben-Gurion-Ring“/ Kalbach der 70er Jahre und aktuell der neue Stadtteil „Riedberg“ genannt.

4.1 Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsbereich

4.1.1 Lage im Stadtraum²⁵

Der ca. 551 ha große Untersuchungsbereich umfasst wesentliche Teile der freien Landschaft im Nordwesten Frankfurt am Mains zwischen Niederursel (Nordweststadt) und Praunheim im Osten und den Feldfluren der Frankfurter Gemarkung westlich der BAB 5 angrenzend an Oberursel-Weißkirchen und Steinbach.

Neben dem markanten Landschaftsraum und seiner Gliederung durch Bachauen und -täler, ist die BAB 5 ein weiteres prägendes Element des Untersuchungsbereichs. Sie teilt das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Im Norden tangiert mit der Rosa-Luxemburg-Straße eine wichtige West-Ost-Verbindung den Untersuchungsbereich (L 3004).

Das Gebiet wird westlich begrenzt durch die Gemeinden Oberursel, Steinbach und Eschborn (von Nord nach Süd) sowie östlich durch die Frankfurter Stadtteile Niederursel (Nordweststadt) und Praunheim.

Die Gemeinde Steinbach liegt mit dem Siedlungskörper (Gewerbe- bzw. Wohngebiet) unmittelbar am Untersuchungsbereich. Die Bebauung Eschborns beginnt hingegen erst in zwei Kilometer Entfernung. Dazwischen befinden sich Ackerflächen. Auch der Siedlungskörper des Oberurseler Stadtteils Weißkirchen beginnt erst in einem halben Kilometer Entfernung. Lediglich die Kläranlage Oberursels sowie die Krebsmühle des gemeinnützigen Vereins Hilfe zur Selbsthilfe (HSH) e. V. befindet sich in direkter nordwestlicher Nachbarschaft zum Untersuchungsbereich. Niederursel und Praunheim ragen mit ihren Siedlungsrändern jeweils in den Untersuchungsbereich hinein. Das Praunheimer Gewerbegebiet liegt gänzlich innerhalb des Untersuchungsbereichs.

²⁵ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Auslobung Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere. Studie zu Stadt und Landschaft; Frankfurt am Main, Dezember 2019

Die Siedlungsstrukturen auf Frankfurter Gemarkung sind außerordentlich heterogen: Der Verflechtungsbereich zu dem Stadtteil Niederursel zeigt kleinteilige, dörfliche Merkmale mit überwiegender Wohnfunktion und eingestreuten Nahversorgungseinrichtungen, während die dem Untersuchungsbereich zugewandten Teile der Nordweststadt charakteristische Merkmale der Planungsphilosophie „Raumstadt“ der 1960er Jahre mit ausschließlicher Wohnfunktion zeigt, moderate Verdichtung mit eingestreuten Wohnhochhäusern. Die Trennung von Kfz-Verkehren von Fußgängerwegen ist entsprechend den seinerzeitigen Planungsleitbildern gelöst. Der südlich angrenzende Verflechtungsraum des Untersuchungsbereichs zum Stadtteil Praunheim zeigt ein diffuses Bild. Niedriggeschossige Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und Standorte der Nahversorgung prägen diesen Übergangsbereich.

4.1.2 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsbereich²⁶

Der Verlauf der BAB 5 zerschneidet den Untersuchungsbereich in eine Ost- und eine Westseite. Diese beiden Bereiche sind durch zwei Unterführungen miteinander verbunden. Über dem Urselbachtal wird die Autobahn in Hochlage geführt, sodass in diesem Tal drei Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung geführt werden. Sichtbar ist die Autobahn vor allem von der tieferliegenden Ostseite, bewegt man sich auf der Westseite liegt die BAB 5 überwiegend in einem Geländeeinschnitt. Der Blick auf die Frankfurter Skyline bleibt frei. Hochspannungsleitungen verlaufen östlich parallel der Autobahn und queren den westlichen Teilbereich des Untersuchungsbereichs.

Der Untersuchungsbereich wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden in großen Einheiten bearbeitet. Häufig handelt es sich um Pachtflächen.

Im Katasterplan sind auf der Ostseite der Autobahn und im Westen Richtung Steinbach schmale streifenförmige Parzellen dargestellt. Diese kleinteilige bäuerliche Struktur ist bei der tatsächlichen Nutzung der Flächen nicht mehr ablesbar. Im Betrachtungsraum befinden sich noch drei landwirtschaftliche Hofstellen, von denen nur noch eine bewirtschaftet wird. Im Süden liegt ein ehemaliger Pferdehof mit einem Holzbauunternehmen auf einer Teilfläche, westlich von Praunheim ein ehemaliges Gehöft, auf dem heute gewerbliche Wohnmobile abgestellt sind, ganz im Norden auf einer Anhöhe über dem Urselbachtal liegt ein moderner Spezialbetrieb mit Legehennen Haltung und eigenem Futteranbau. Es handelt sich dabei aufgrund seiner Größe um einen nach BImSchG genehmigten Betrieb.

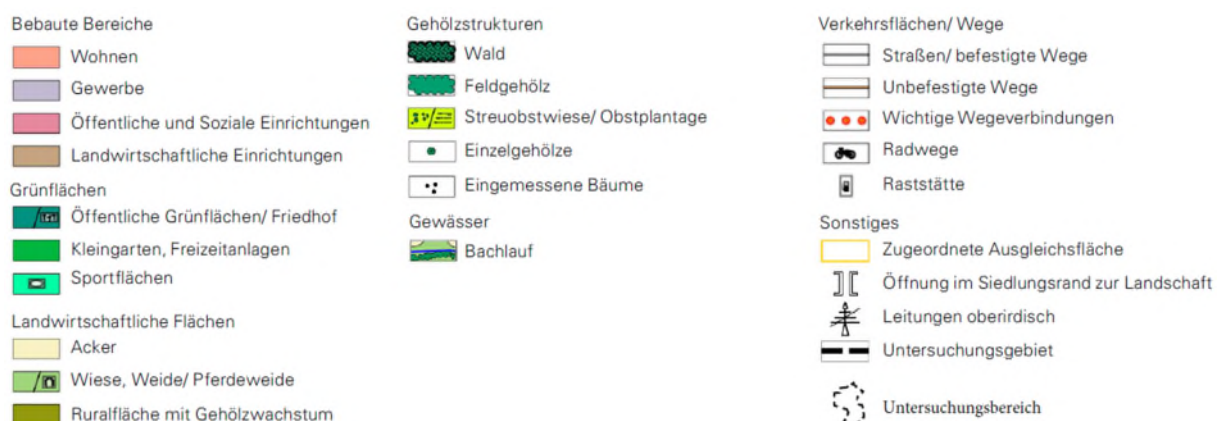


Abbildung 13: Legende zu Nutzungs- und Biotopstrukturen (Quelle: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel)

²⁶ Projektbüro Stadtlandschaft: Landschaftsplanerisches Gutachten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Kassel, November 2019

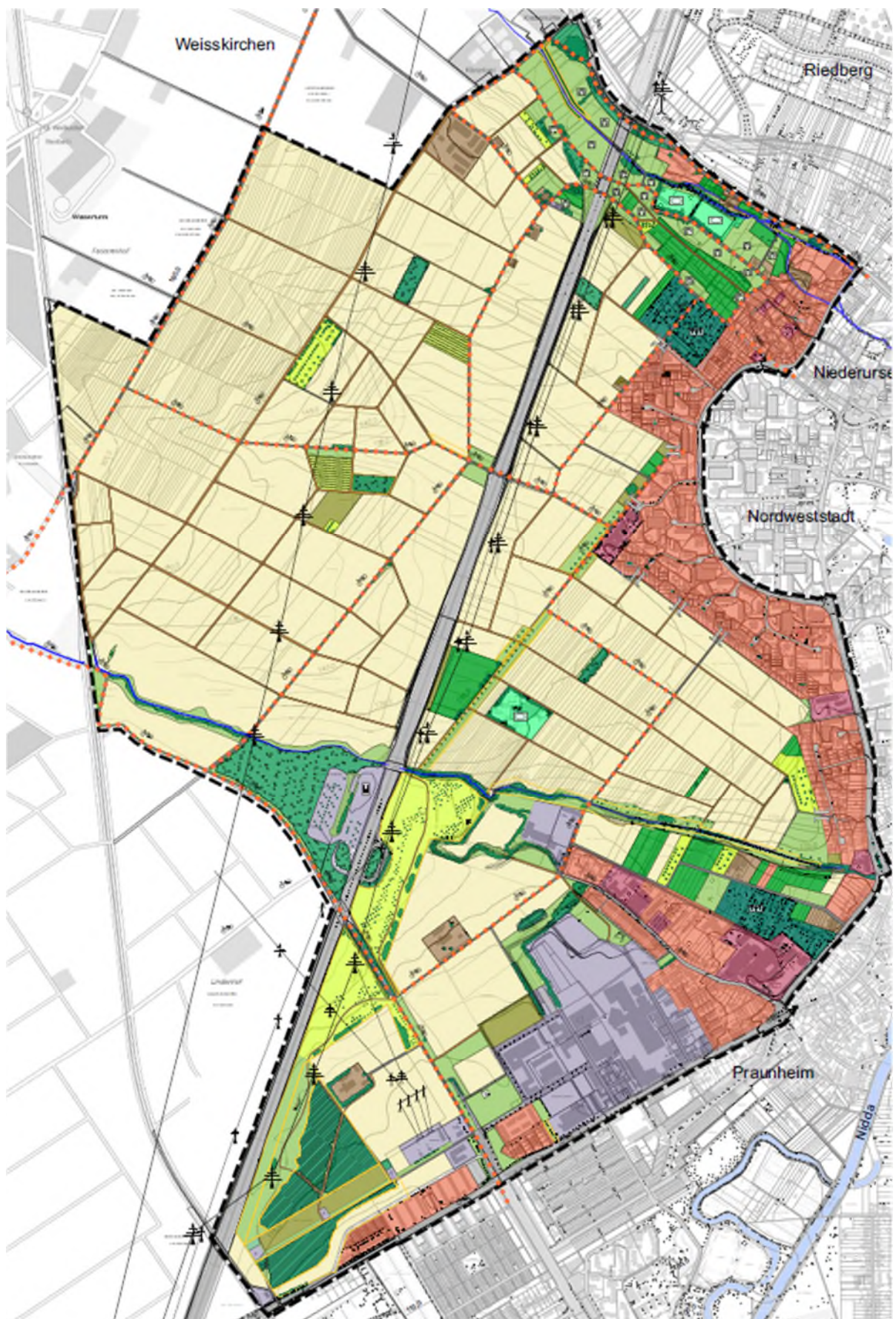


Abbildung 14: Nutzungs- und Biotopstrukturen (Quelle: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel)

Es wird überwiegend Getreide, Mais und Raps angebaut. Im Westen findet man zwei eingezäunte Obstplantagen. Auf Praunheimer Gemarkung werden stellenweise Kartoffeln und Erdbeeren angebaut.

Im Westen grenzt der intensive Ackerbau an die S-Bahntrasse und die Gewerbeflächen von Steinbach. Im Osten berühren die Ackerflächen übergangslos die Wohnbebauung der Nordweststadt und Praunheims. Auf den fruchtbaren Löß-Böden wird bis an die Wegränder geackert. Feldgehölze und Ackerrandstreifen sind kaum vorhanden.

Wesentliche zusammenhängende Gehölzstrukturen befinden sich an den Uferrändern des Steinbachs und des Urselbachs. Die Ackerlandschaft im Westen der Autobahn ist nahezu baum- und strauchlos. Ausnahmen bilden eine ehemalige Streuobstwiese mit Relikten gärtnerischer Nutzung, die an den Rändern mit Gehölzen wie Linden und Kastanien bestanden ist, eine waldartige Ruderalfläche und eine Fläche des BUND und NABU, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wurde. Zwei kleinere Bauminselfen sind in der offenen Landschaft weithin sichtbar.

Ebenso wie auf der Westseite der Autobahn fallen auch auf der östlichen Autobahnseite in der Weite der Feldflur Einzelbäume in Gärten oder die grüne Einfriedung des Tennisvereins und der landwirtschaftlichen Hofstellen als markante Strukturen sofort ins Auge. Bemerkenswert ist auch eine mächtige Pappel nahe dem westlichen Ortsrand von Praunheim.

Der offene Landschaftsraum wird durch die umliegenden Siedlungsränder in besonderem Maße geprägt. Die Frankfurter Nordweststadt begrenzt mit einem ca. zwei Kilometer langen Siedlungsrand den nordöstlichen Landschaftsraum. Der Siedlungstypus aus den 60er Jahren reagiert im Übergang zur Landschaft mit einer höhenmäßig abgestuften Wohnbebauung, wendet sich aber von der Landschaft ab und richtet das gesamte Straßensystem auf den Gerhart-Hauptmann-Ring aus. Zur Siedlungsgrenze führt ein verwinkeltes System aus Sackgassen, das keine Verflechtung mit der offenen Landschaft zulässt. Die Öffnungen im Siedlungsrand wirken informell und finden ihre Fortsetzung in der Landschaft häufig nur mit unbefestigten Wegen.

Eine ca. 70 m breite Öffnung zum Praunheimer Weg, eine Freihaltezone für die Ortsumfahrung Praunheim, ist zurzeit mit provisorischen Schulbauten belegt.

Auf der Südseite des Steinbachs, am Steinbacher Hohl, schiebt sich anschließend an das Nordwest-Krankenhaus eine Einfamilienhausbebauung in das Steinbachtal hinein. Sie wurde auf ca. 5 - 6 m tiefen Abgrabungsflächen einer Tongrube gebaut. Auf dem benachbarten Ziegeleigelände befinden sich heute verschiedene Gewerbebetriebe und Lagerflächen. Im Südosten des Untersuchungsbereichs, in Praunheim, liegt ein größeres Gewerbegebiet, das in den letzten Jahren um neue Gewerbeflächen für großflächigen Einzelhandel, Werkstätten für Menschen mit Behinderungen („Praunheimer Werkstätten“) und Autohandel erweitert wurde. Im Süden des Untersuchungsbereichs befinden sich Infrastruktureinrichtungen wie das Umspannwerk West sowie das Wasserwerk Praunheim II mit der bestehenden Brunnengalerie, von denen fünf Brunnen innerhalb des Untersuchungsbereichs liegen²⁷. Südlich der Heerstraße liegen die Häuser der Siedlung Praunheim, der ältesten Siedlung des Neuen Frankfurts.

Im Bereich der Kreuzung Ludwig-Landmann-Straße / Heerstraße befindet sich die Endstation der U7. In der Verlängerung der Ziegelei-Allee führt ein häufig genutzter Radweg Richtung Steinbach. Ebenfalls häufig frequentiert ist der hiervon abzweigende und über die Steinbachbrücke führende Radweg zum Ortsrand der Nordweststadt. In

²⁷ s. Kapitel 4.3.9

der Mitte des Untersuchungsbereichs bündeln sich an der Autobahn-Unterführung mehrere Radwege, diese werden aber aufgrund der stärkeren Steigung westlich der Autobahn weniger genutzt.

Östlich der Autobahn sind als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft große Ausgleichsflächen entstanden. So finden sich im südlichen Untersuchungsbereich östlich entlang der Autobahn eine große, gepflegte Streuobstwiese sowie eine Waldfläche südwestlich des Wasserwerkes Praunheim II. Diese Biotopstrukturen haben sich zu einer markanten Landschaftskulisse entwickelt. Nennenswert ist auch eine Eschen-Allee, die einen Rad- und Fußweg Richtung Nordweststadt begleitet.

Im Nordwesten außerhalb der Frankfurter Gemarkung bilden beidseitig der S-Bahntrasse der S5 Gewerbegebiete die Grenze zur Landschaft. Die S-Bahntrasse wird zweigleisig auf dem geschotterten Gleisbett der ehemaligen Bad Homburger Eisenbahn geführt. Sie bildet eine undurchlässige Zäsur zwischen der Landschaft und dem Stadtrand. Im Untersuchungsbereich kann sie lediglich an zwei Punkten durch Brücken überwunden werden. Insbesondere das großräumige Areal der ehemaligen Ceresinfabrik mit historischem Wasserturm (heute Versuchsgelände Mazda) schließt als weitere undurchlässige Barriere an die Feldgemarkung an.

Darüber hinaus liegt im Norden des Untersuchungsbereichs auf Oberurseler Gemarkung eine Asphalt-Recycling-Anlage sowie die Kläranlage der Gemeinde Oberursel. Hier am Nordrand des Untersuchungsbereichs verläuft ein weiterer wichtiger Radweg, er verbindet Niederursel mit Oberursel. Die ausgewiesene Radstrecke zwischen Krebsmühle und Asphalt-Recycling-Anlage wird in dichtem Takt von LKWs befahren.

4.1.3 Topografie und Landschaftsraum²⁸

Der Untersuchungsbereich ist naturräumlich dem Main-Taunus-Vorland zugeordnet. Es ist Teil des Randhügellands des Rhein-Main-Tieflands und dem Taunus vorgelagert. Typisch für das Taunusvorland ist das großflächige Vorkommen fruchtbarer Lößböden.

Das Gebiet stellt eine weite Ebene dar, die sich mit leichtem Gefälle von Nordwesten nach Südosten neigt. Ausgehend von dem Gemarkungsrand Steinbachs fällt die Fläche von der Höhe 160 m ü NN auf 110 m ü NN in Richtung Frankfurt-Praunheim stetig ab. Östlich von Steinbach zeichnen sich in der Ackerlandschaft flach wellige Mulden ab. Aus ihnen erwachsen zwei Talsenken, die eine Geländekuppe umschließen. Vor der Autobahntrasse vereinen sich die Talsenken zu einer breitflächigen Mulde, die auf der östlichen Seite der Autobahn den Lachgraben bildet, der den südlichen Siedlungsrand der Nordweststadt begleitet, räumlich aber kaum wahrnehmbar ist.

Die Taunusbäche Steinbach und Urselbach haben im Laufe der Zeit markante Täler modelliert. Die Talräume sind zusammen mit den uferbegleitenden Gehölzstreifen wesentliche Strukturelemente in der Landschaft. Südlich des Steinbachs wurden Flächen für den Tonabbau genutzt. Die ehemaligen Tongruben sind heute noch deutlich an ihren bis zu 6 m hohen Böschungen erkennbar.

Die BAB 5 quert den Talraum des Urselbachs in Hochlage als Brücke, verläuft dann Richtung Süden in einem Geländeeinschnitt, so dass sie das Steinbachtal am Tiefpunkt schneidet.

²⁸ Projektbüro Stadtlandschaft: Landschaftsplanerisches Gutachten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Kassel, November 2019

4.1.4 Fließgewässer²⁹

Durch das Untersuchungsgebiet fließen zwei Bäche der Steinbach und der Urselbach als offene Wasserläufe. Der Lachgraben, als weiteres Gewässer, ist zu großen Teilen verrohrt. Die drei Wasserläufe gehören zu den Gewässern III. Ordnung.

Die Quelle des Steinbachs liegt in der Mitte des namensgebenden Ortes Steinbach, nordwestlich des Untersuchungsbereichs. Der Bach fließt an der Trassenquerung der Autobahn in einem betonierten Bachbett durch eine schmale Unterführung. Er mündet in einem Altarm der Nidda. Der Steinbach führt nur in wenigen Wochen des Jahres Wasser, kann aber bei Starkregen schnell anschwellen. Im Siedlungsbereich von Praunheim ist es bereits zu Hochwasserereignissen gekommen.

Der Urselbach entspringt am hohen Feldberg und mündet bei Heddernheim in die Nidda. Zwischen der Krebsmühle und dem Atelier „Hohemühle“ folgt der Urselbach wieder annähernd dem alten Verlauf, nachdem es in der Vergangenheit einen naturnahen Umbau gegeben hat. Auch heute zweigen in der Ortslage von Niederursel noch drei Mühlgräben seitlich vom Urselbach ab. Für den Urselbach gibt es ein festgestelltes Überschwemmungsgebiet (s. Kapitel 4.3.10).

Der Lachgraben beginnt als offenes Gewässer mit dem Zusammentreffen der Talsenken im Westen der Autobahn. Er verläuft als temporär wasserführender Graben bis zum südlichen Siedlungsrand der Nordweststadt, ab dort wird er entlang der Bebauung verrohrt bis zum Steinbach weitergeführt. Für Teile der Siedlung dient der Lachgraben als Regenwasservorfluter.

Die Uferbereiche der Fließgewässer sind in hohem Maße schutzwürdig, insbesondere entlang des Steinbaches bieten sich noch Chancen für weitere Renaturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Hier reichen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen bis an die Bachufer heran. Die Offenlegung des Lachgrabens wird angestrebt. Beidseits der Gewässer Urselbach, Steinbach und Lachgraben liegen gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen (im Außenbereich 10 m beidseits) vorzusehen.

4.1.5 Einzelhandel und Versorgung

Die vom Untersuchungsgebiet rund zehn Kilometer entfernte Frankfurter City ist der wichtigste Einkaufsstandort der Stadt. Östlich des Untersuchungsgebiets liegt das Shopping-Center Nordwestzentrum mit rund 92 Läden und ca. 60.000 m² Verkaufsfläche. Das 1968 eröffnete und modernisierte Nordwestzentrum ist eine „introvertierte“ Mall mit typischer, gut strukturierter Nutzungsmischung und -dichte. Im Objekt bestehen ergänzende öffentliche Einrichtungen wie Ämter und ein Schwimmbad. Aufgrund seiner Ringerschließung hat das Einkaufszentrum kaum bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist vom Untersuchungsgebiet aus das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach über die BAB 5 und BAB 66 sehr gut erreichbar. Das Main-Taunus-Zentrum ist mit seiner Mietfläche von rund 91.000 m² eines der leistungsstärksten Shopping-Center Deutschlands.

Das einzelhandelsrelevante Angebot im Stadtteil Niederursel ist überwiegend kleinteilig strukturiert, dennoch ist der zentrale Versorgungsbereich Niederursel als Angebotschwerpunkt herauszustellen. Sieben Einzelhandelsgeschäfte befinden sich im zentralen Versorgungsbereich im alten Ortskern (Alt-Niederursel). Darunter befindet sich ein großflächiger Betrieb – der Supermarkt Rewe mit rund 1.860 m² Verkaufsfläche, ein weiterer großflächiger Supermarkt Netto kann im Kleinen Zentrum in der Thomas-

²⁹ Projektbüro Stadtlandschaft: Landschaftsplanerisches Gutachten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Kassel, November 2019

Mann-Straße verzeichnet werden. Die Lebensmittelmärkte verteilen sich weitgehend regelmäßig über den gesamten Stadtteil. Lediglich in südlichen Randbereichen des Stadtteils sind kleine räumliche Versorgungslücken feststellbar.

Praunheim ist ebenso von einer kleinteiligen Angebotsstruktur geprägt. Ein zentraler Versorgungsbereich ist durch den Wegzug von Unternehmen im Ortskern nicht mehr feststellbar, daher sind die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich das Nord-westzentrum und das perspektivische Zentrum in Niederursel. Die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil Praunheim weist räumliche Versorgungslücken auf. Diese bestehen vor allem in den nördlichen und östlichen Siedlungsbereichen beidseitig der Nidda sowie im südlichen Randbereich des Stadtteils. Zudem besteht ein quantitatives und strukturelles Angebotsdefizit. Mit der Ansiedlung des Rewe-Centers an der Eugen-Hartmann-Straße im Untersuchungsbereich wurde ein erster Beitrag zur Sicherung der wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil geleistet.

4.1.6 Verkehrliche Erschließung³⁰

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

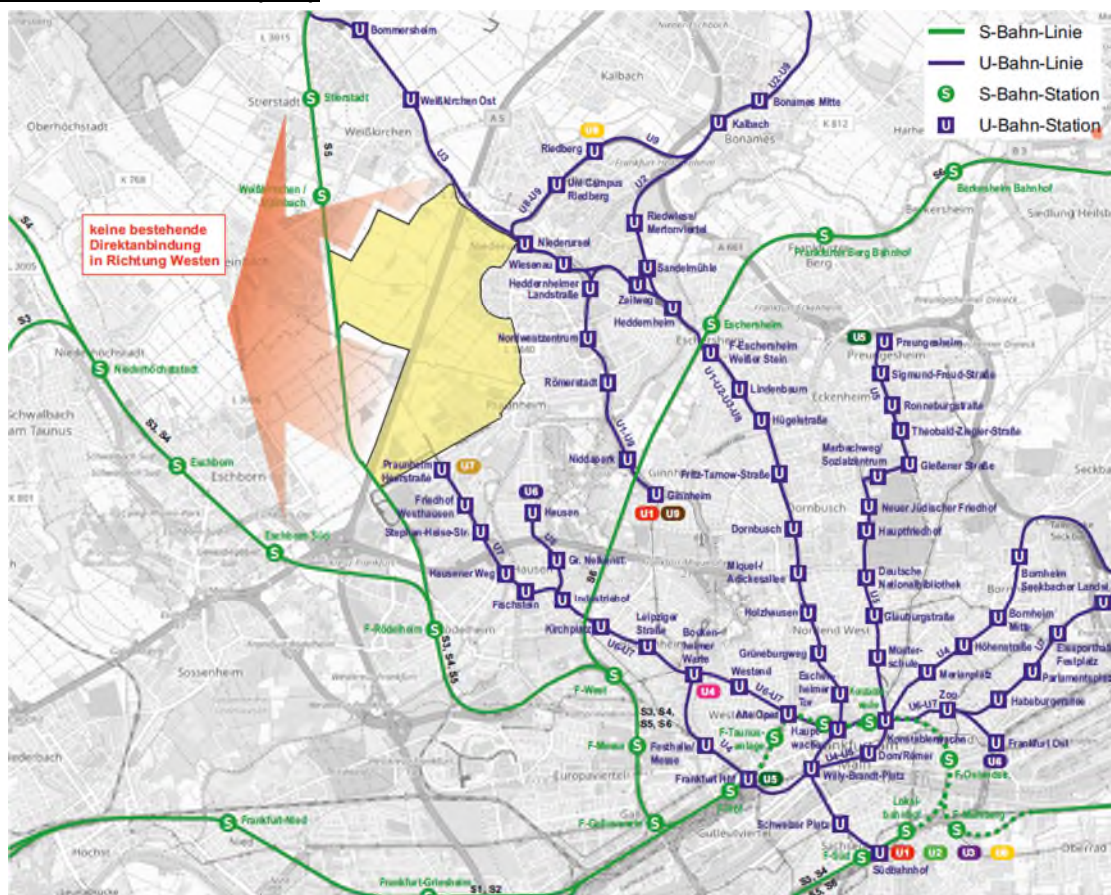


Abbildung 15: Analyse ÖPNV, lokales S-Bahn- und U-Bahn-Netz (Quelle: Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurt am Mains (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt 2019; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende)

³⁰ Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurts (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt, 2019

Der Untersuchungsbereich wird von einem engmaschigen S-Bahn- und U-Bahn-Netz umschlossen. Insbesondere in Richtung Frankfurt am Main Innenstadt verdichtet sich das bestehende Angebot. Ein Übersichtsplan des regionalen S-Bahn- und U-Bahn-Netzes kann der Anlage 3.1 des Gutachtens entnommen werden. Unmittelbar an das Gebiet grenzen die folgenden Linien des Schienennahverkehrs an:

- S-Bahn-Linie S5 (Frankfurt-Süd ↔ Friedrichsdorf)
- U-Bahn-Linie U3 (Oberursel Hohemark ↔ Frankfurt Südbahnhof)
- U-Bahn-Linie U7 (Praunheim Heerstraße ↔ Enkheim)

Die S-Bahn-Linie S5 tangiert den Untersuchungsbereich an der westlichen Seite. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft die U-Bahn-Linie U3. Für die U-Bahn-Linie U7 stellt die an der südöstlichen Gebietsgrenze verortete Haltestelle Praunheim Heerstraße die Endstation dar. Über beide U-Bahn-Linien besteht eine direkte Anbindung an die Frankfurter Innenstadt mit zahlreichen Umsteigemöglichkeiten. Um Ziele westlich des neuen Stadtteils zu erreichen, besteht keine Direktverbindung. Hier ist immer der Umweg über die Frankfurter Innenstadt zu nehmen.

Radverkehr

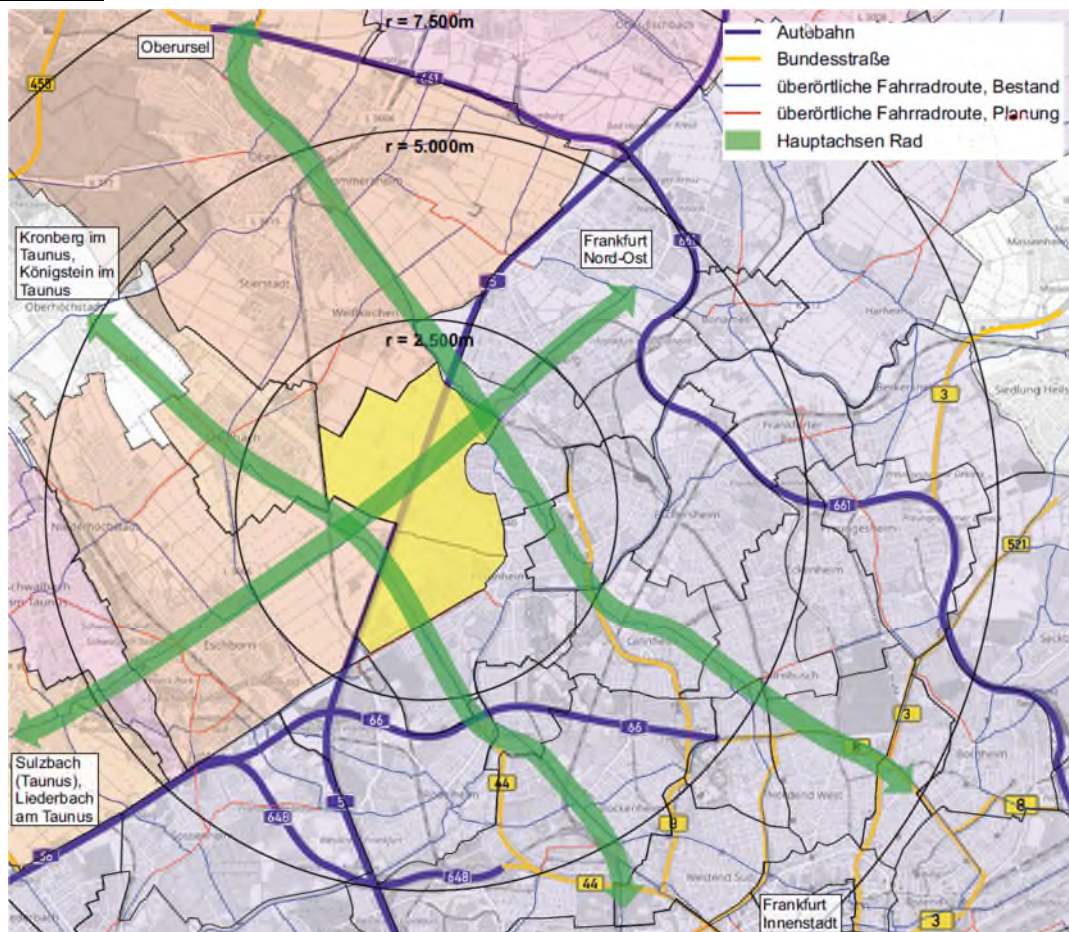


Abbildung 16: Analyse Radverkehrsnetz, lokales Radverkehrsnetz (Quelle: Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurt am Mains (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt 2019; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, Überörtliche Fahrradrouten, Themenkarte 27 zum Regionalen FNP, Entwurf 2009)

Im Rahmen der Analyse des bestehenden Radverkehrsnetzes liegt der Fokus auf Fahrradrouten mit überörtlicher Vernetzungsfunktion, über die eine weiträumige Anbindung des neuen Stadtteils möglich ist. Als Datengrundlage wurden die vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main definierten überörtlichen Fahrradrouten verwendet³¹.

Auf Grundlage der überörtlichen Fahrradrouten und Einzugsradien wurden Hauptachsen für den Radverkehr abgeleitet, die eine möglichst direkte Wegverbindung zu Zielen in einem Umfeld von bis zu 10 km rund um den Untersuchungsbereich ermöglichen. Über diese Hauptachsen können die folgenden Relationen erschlossen werden:

- Frankfurt am Main Innenstadt
- Eschborn / Sulzbach (Taunus) / Liederbach am Taunus
- Steinbach (Taunus) / Kronberg im Taunus / Königstein im Taunus
- Oberursel
- Frankfurt am Main Nord-Ost (Riedberg, Bonames etc.)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

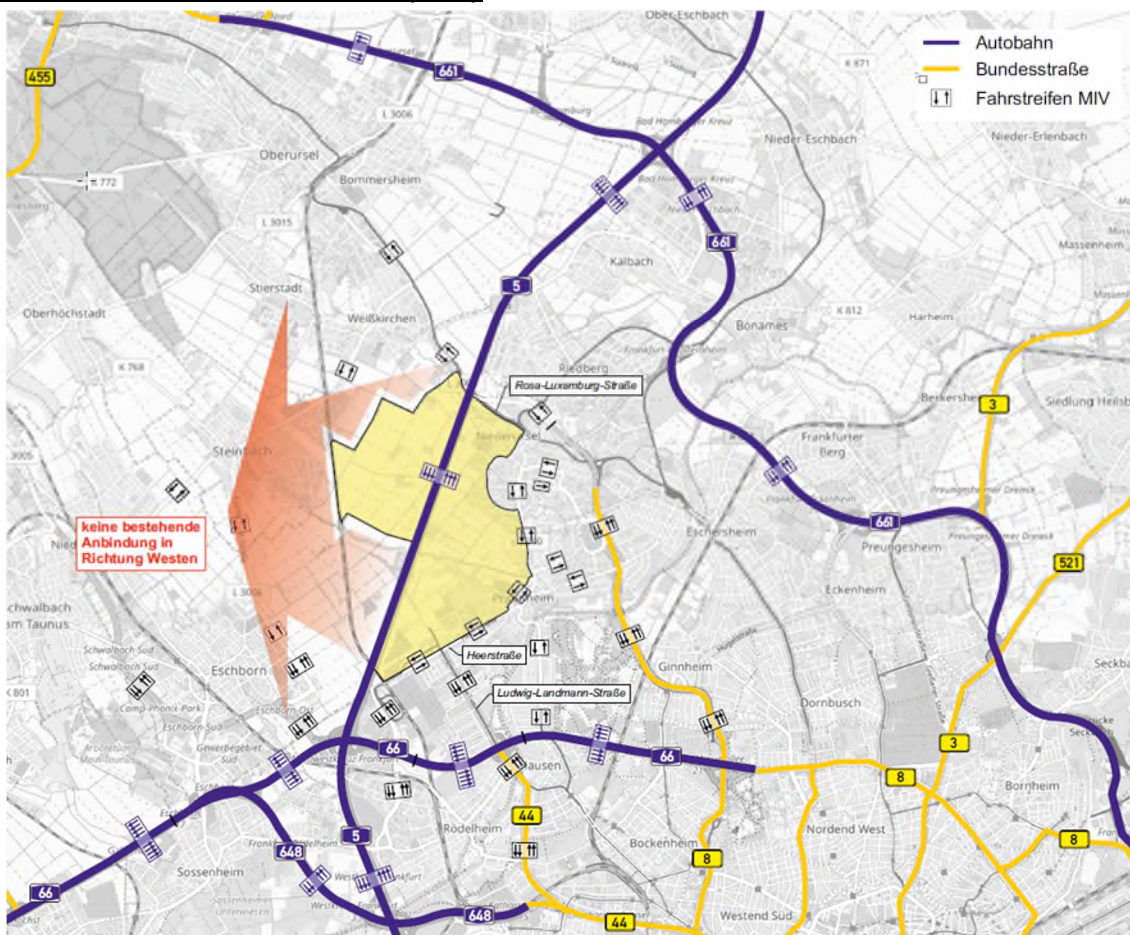


Abbildung 17: Analyse MIV, lokales Straßennetz (Quelle: Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurt am Mains (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt 2019; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Untersuchungsbereich liegt inmitten des gut vernetzten Rhein-Main-Gebiets. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Bundesautobahnen A 3, A 5, A 66, A 648 und

³¹ Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Überörtliche Fahrradrouten, Themenkarte 27 zum Regionalen Flächennutzungsplan (Entwurf), 2009

A 661. Die nächstgelegene Anschlussstelle im Norden des Untersuchungsbereichs ist Frankfurt am Main Hedderheim mit Anschluss an die BAB 661 bzw. das Bad Homburger Kreuz mit Anschluss an die BAB 5 und 661. Im Süden schließt das Nordwestkreuz Frankfurt am Main an die BAB 5 und 66 an.

Eine besondere Bedeutung bei der Gebieterschließung kommt den Straßen zu, die direkt entlang des Untersuchungsbereichs verlaufen:

- Rosa-Luxemburg-Straße
- Heerstraße
- Ludwig-Landmann-Straße

Diese Straßen stellen potenzielle Anbindungspunkte für den Untersuchungsbereich dar und könnten als Verteiler in das weitere Straßennetz dienen. Über die Rosa-Luxemburg-Straße verteilt sich der Verkehr sowohl in Richtung Oberursel als auch in Richtung Frankfurt am Main Innenstadt. Die Ludwig-Landmann-Straße dient sowohl als Zubringer zum Nordwestkreuz Frankfurt am Main als auch in Richtung Frankfurt am Main Innenstadt. Über die Heerstraße erreicht man Frankfurt am Main Rödelheim und westlich der BAB 5 gelegene Ziele wie etwa Eschborn. Eine direkte Anbindung des Untersuchungsbereichs in Richtung Westen besteht jedoch nicht.

4.1.7 Eigentumsverhältnisse³²

Die Eigentumsverhältnisse wurden für den möglichen Kernbereich erfasst. Es handelt sich dabei um den Bereich, der nicht von Bestandsgebäuden bedeckt ist und zweifelsfrei durch die beabsichtigte Entwicklung betroffen sein wird. Der Kernbereich hat eine Größe von ca. 392 ha und einen Flächenanteil von ca. 70 % am Untersuchungsbereich (s. Kapitel 8.1).

35 % der Fläche (147 ha) des Kernbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main inklusive Teileigentum und vergebenem Erbbaurecht. Die restliche Fläche teilt sich auf Privateigentümer*innen, Gesellschaften, Stiftungen und andere Gemeinden auf.

Im möglichen Kernbereich befanden sich zum Zeitpunkt der Datenerhebung ca. 234 verschiedene Grundstückseigentümer*innen.

4.2 Soziostrukturelle Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

Der Untersuchungsbereich liegt in den Stadtteilen Praunheim und Niederursel im Nordwesten der Stadt Frankfurt am Main und umfasst ca. 44 % der Gesamtfläche der beiden Stadtteile.

Von den 551 ha des Untersuchungsbereichs liegen ca. 165,6 ha im Stadtteil Praunheim und ca. 385,4 ha im Stadtteil Niederursel. Dies entspricht ca. 32 % bzw. 52 % der Fläche des jeweiligen Stadtteils. Im Untersuchungsbereich stellen sich ca. 121,7 ha als bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen dar, die den Siedlungsrand zu den angrenzenden Strukturen bilden. Der verbleibende unbebaute Flächenanteil ist weitgehend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. In diesem Bereich befindet sich heute eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie eine Tennisanlage mit Gaststätte.

³² Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main: Bericht über die Betroffenenbeteiligung, 28.04.2021

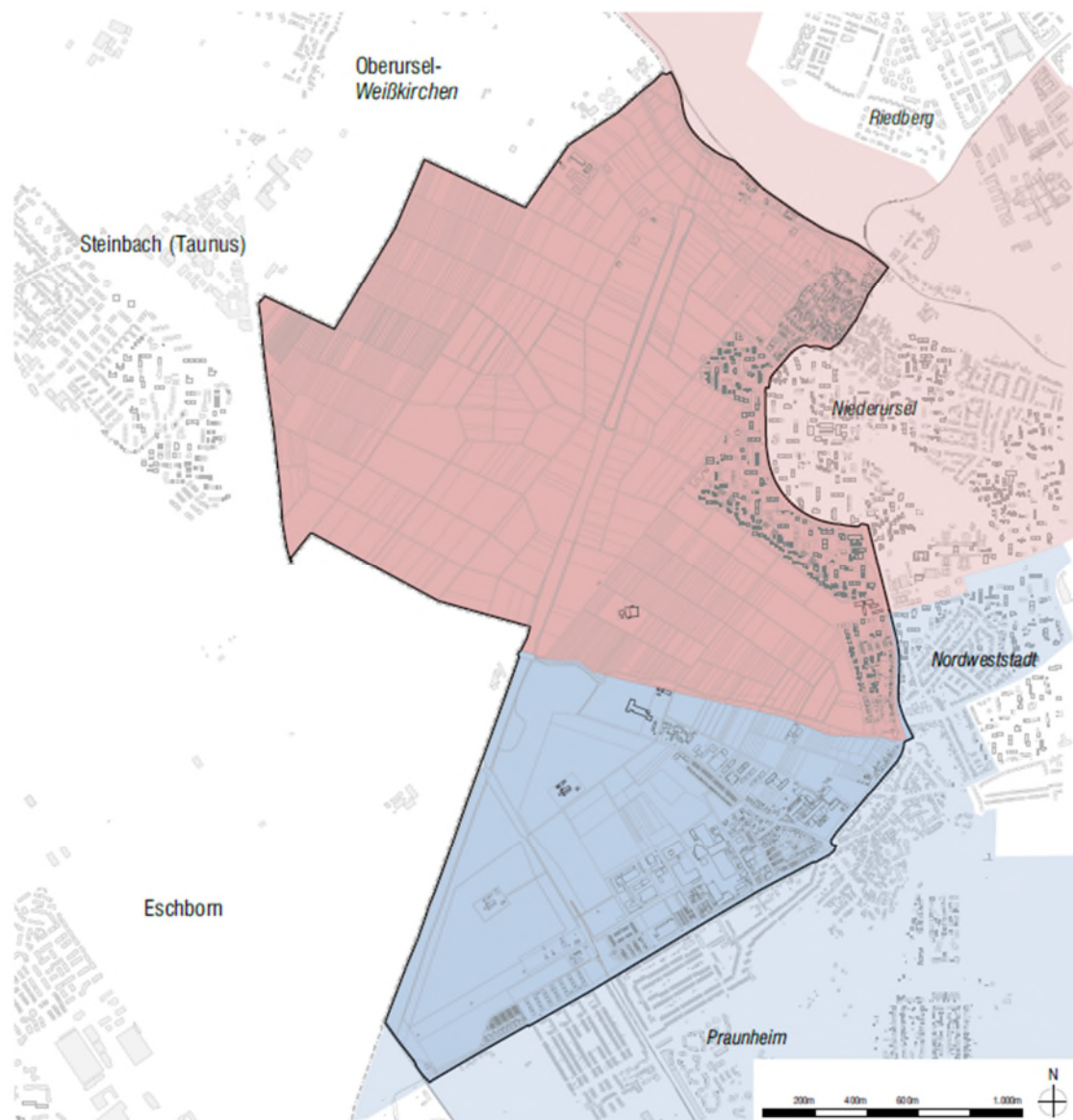


Abbildung 18: Darstellung der auf Praunheim und Niederursel entfallenden Anteile des Untersuchungsbereichs (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)

Bei der nachfolgenden Auswertung der statistischen Daten wird aufgrund der Lage des Untersuchungsbereichs auf die Daten zu den Stadtteilen Praunheim und Niederursel zurückgegriffen und diese in Vergleich zu den Durchschnittswerten der Stadt Frankfurt am Main gesetzt. Die Auswertung basiert, sofern nichts anders angegeben, auf den Daten des Strukturdatenatlas Frankfurt³³ für das Jahr 2019.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Planungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in den bestehenden Siedlungsrandbereichen keine umfänglichen Veränderungen vorgenommen werden und sich die Neuentwicklung auf den unbebauten Bereichen der weitgehend freien Landschaft befindet.

³³ Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen: Strukturdatenatlas Frankfurt, abgerufen am 08.11.2021 von <https://statistik.stadt-frankfurt.de/strukturdatenatlas/stadtteile/html/atlas.html>

4.2.1 Erwerbsfähige, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslosendichte

Beide Stadtteile wiesen 2019 bei den erwerbsfähigen Personen³⁴ vergleichbare Werte auf: 10.662 erwerbsfähige Personen in Praunheim und 10.775 in Niederursel. Bezüglich der Erwerbsfähigendichte³⁵ lagen beide Stadtteile im gesamtstädtischen Vergleich im unteren Bereich: Praunheim hatte den geringsten Wert, das Bahnhofsviertel mit 84,9 % den höchsten Wert. Bei der sozialversicherungspflichtig Beschäftigtendichte³⁶ hatte Niederursel den niedrigsten Anteil, Praunheim lag im unteren Drittel und Nordend-Ost hatte mit 64,8 % den höchsten Anteil. Die vergleichsweise geringe Erwerbsfähigendichte ist mit dem vergleichsweise hohen Anteil an Jugendlichen und Alten zu erklären.

Die Arbeitslosendichte³⁷ betrug in Praunheim 3,9 % und in Niederursel 4,0 %; damit lagen beide Stadtteile im Mittelfeld und entsprachen in etwa dem gesamtstädtischen Wert von 3,9 %. Westend-Süd wies mit 1,6 % den geringsten Wert auf, das Gutleutviertel mit 7 % den höchsten Wert.

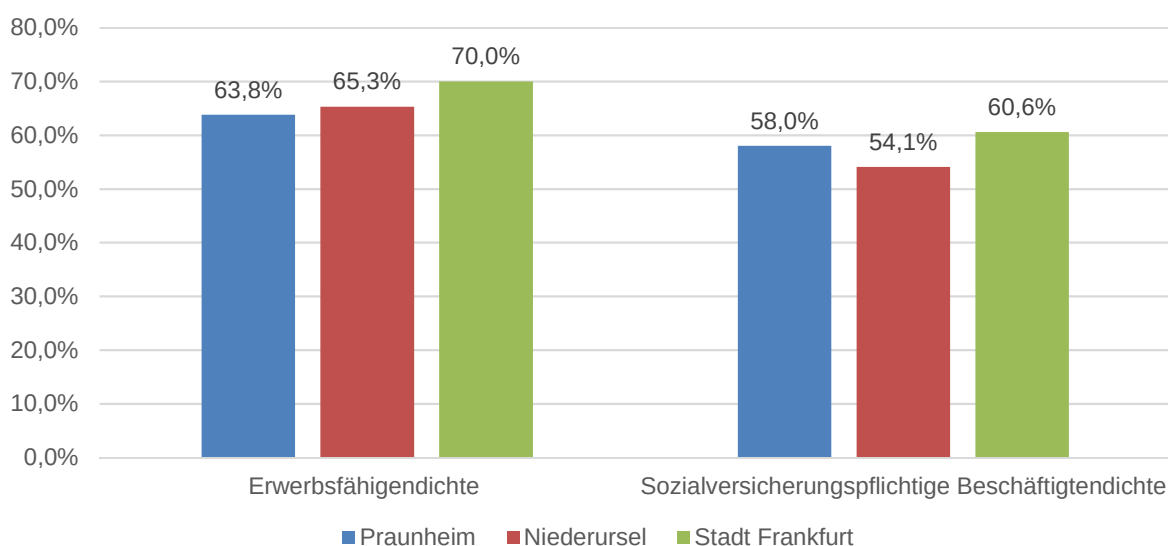


Abbildung 19: Erwerbsfähigendichte und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtendichte 2019 (Grafik AS+P)

4.2.2 Bedarfsorientierte Sozialleistungen

Der Anteil der leistungsberechtigten Personen mit bedarfsorientierten Sozialleistungen zum Lebensunterhalt³⁸ im Vergleich zu den Einwohnern lag 2019 in Praunheim bei 12 %, in Niederursel bei 14 % und somit in beiden Stadtteilen höher als der gesamtstädtische Durchschnitt in Höhe von 11 %.

4.2.3 Einwohner, Jugend- und Altenquotient

Bezüglich der Einwohner weisen beide Stadtteile vergleichbare Werte auf: 2019 wohnten in Niederursel 16.709 Einwohner und in Praunheim 16.460 Einwohner. Dies entsprach jeweils 2,2 % der Gesamtbevölkerung von Frankfurt am Main. Dies wiederum

³⁴ Personen im Alter von 15-64 Jahren

³⁵ Anteil der erwerbsfähigen Personen an Bewohnern

³⁶ Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den erwerbsfähigen Personen

³⁷ Anteil der Arbeitslosen an den erwerbsfähigen Personen

³⁸ Die bedarfsorientierten Sozialleistungen zum Lebensunterhalt umfassen die Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), die Sozialhilfe (SGB XII) sowie Asylbewerberleistungen (AsylbLG).

entsprach nahezu dem numerisch ermittelten durchschnittlichen Anteil eines Stadtteils an der Gesamtstadt (Anteil von 2,13 % bei 47 Stadtteilen).

Beide Stadtteile haben einen im Vergleich zur Gesamtstadt hohen Jugend³⁹- und Altenquotienten⁴⁰. Bezüglich des Jugendquotienten liegen beide Stadtteile im obersten Viertel, Kalbach weist mit 44 % den höchsten Wert auf, das Bahnhofsviertel mit 12,9 % den geringsten. Auch bei dem Altenquotienten liegen beide Stadtteile im obersten Viertel, nur Bergen-Enkheim hat mit 36,5 % einen höheren Wert, im Bahnhofsviertel ist der Altenquotient mit 7,9 % am geringsten.

Das Durchschnittsalter betrug 2019 in Praunheim 43 Jahre, in Niederursel 42,4 Jahre und lag damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 40,8 Jahren. Kalbach-Riedberg hatte mit 35,4 Jahren das geringste Durchschnittsalter, Bergen-Enkheim mit 44,6 Jahren das höchste.

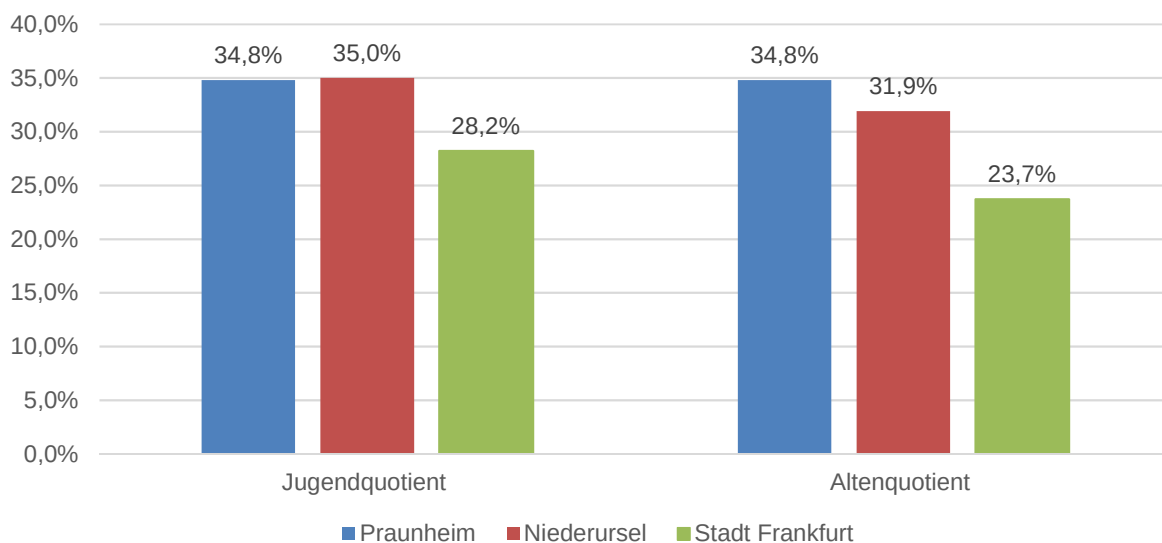


Abbildung 20: Jugend- und Altenquotient 2019 (Grafik AS+P)

4.2.4 Kinderbetreuungseinrichtungen

In Praunheim befinden sich 10 Kinderbetreuungseinrichtungen, in Niederursel 23. Die Auslastung der Kindertageseinrichtungen⁴¹ betrug 2019 in Praunheim 92,6 % und in Niederursel 89,5 %, der gesamtstädtische Durchschnitt lag bei 94,6 %.

Die Besuchsquote⁴² von Kindern im Alter von 0 bis unter 3 Jahren lag in Praunheim mit 19,3 % im unteren Bereich, in Niederursel mit 48,3 % an dritter Stelle. Am niedrigsten war die Betreuungsquote mit 14,2 % in Berkersheim und am höchsten mit 62,5 % in Sindlingen. Die Besuchsquote von Kindern im Alter von 3 bis unter 6 Jahren lag in Praunheim mit 19,3 % stadtweit am niedrigsten und in Niederursel mit 105,8 % im oberen Bereich. Bockenheim hatte mit 119,1 % die höchste Besuchsquote.

³⁹ Einwohner*innen unter 20 Jahren in Prozent der 20-64-Jährigen

⁴⁰ 65-Jährige und ältere Einwohner*innen in Prozent der 20-64-Jährigen

⁴¹ In Kindertageseinrichtungen angemeldete Kinder bezogen auf die Zahl der Betreuungsplätze

⁴² Kinder in Kindertagesbetreuung je 100 Kinder der gleichen Altersgruppe in der Gesamtbevölkerung bezogen auf den Bevölkerungsstand des Vormonats.

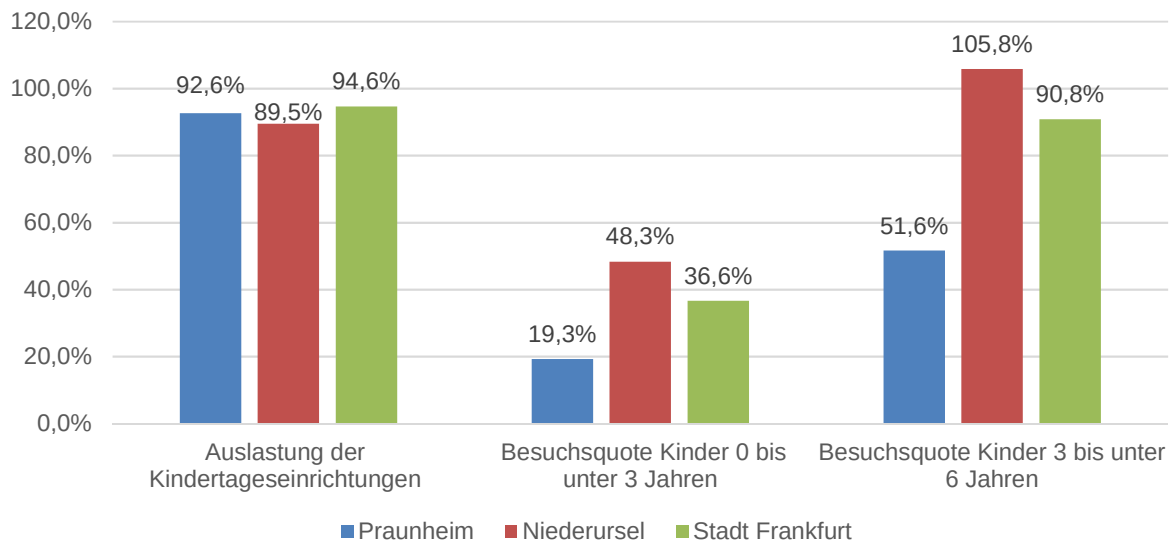


Abbildung 21: Besuchsquote in Kinderbetreuungseinrichtungen 2019

4.2.5 Grundschulen, weiterführende Schulen und Förderschulen⁴³

In Praunheim befinden sich zwei Grundschulen (Ebelfeldschule (G1⁴⁴), Französische Schule Lycée Victor Hugo (G2)), in Niederursel drei Grundschulen (Europäische Schule Frankfurt (G3), Erich-Kästner-Schule (G4) und Heinrich-Kromer-Schule (G5)).

Des Weiteren gibt es jeweils drei weiterführende Schulen in Praunheim (Französische Schule Lycée Victor Hugo (W1), Gymnasium Nord (Westhausen) (W2) und Liebigschule (W3)) und in Niederursel (Europäische Schule Frankfurt (W4), Ernst-Reuter-Schule I (W5) und Ernst-Reuter-Schule II (W6)) sowie je eine Förderschule (Hermann-Luppe-Schule (F1) in Praunheim und Mosaikschule (F2) in Niederursel). Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegt lediglich die Mosaikschule in Niederursel.

⁴³ Gemäß dem Schulwegweiser der Stadt Frankfurt, abgerufen am 9.11.2021 von <https://frankfurt.de/themen/arbeit-bildung-und-wissenschaft/bildung/schulwegweiser>

⁴⁴ Bezeichnungen und Nummerierung entsprechend Abbildung 22

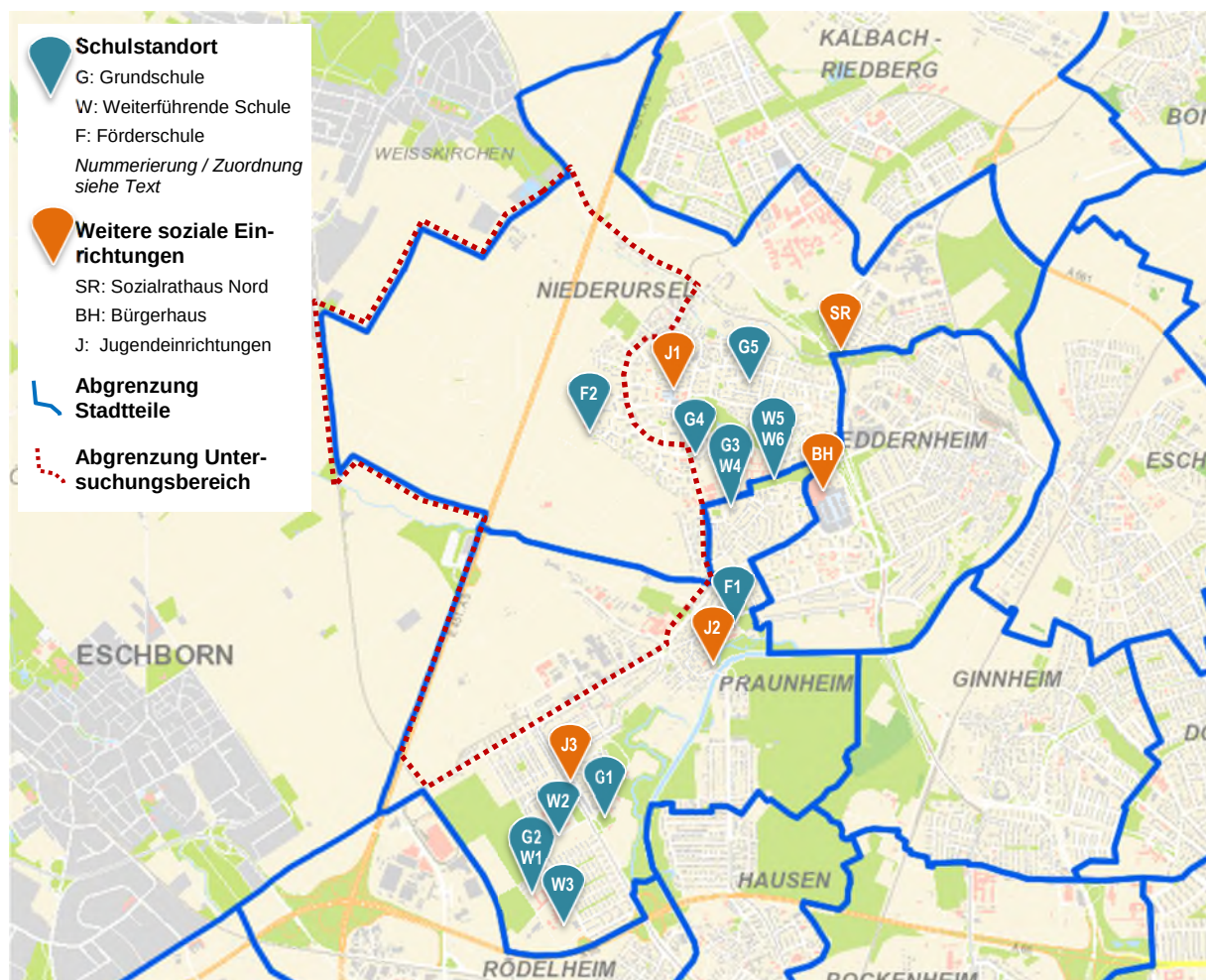


Abbildung 22: Schulstandorte in Praunheim und Niederursel und weitere soziale Einrichtungen (Quelle: Geoportal Frankfurt⁴⁵, bearbeitet durch AS+P)

4.2.6 Jugendeinrichtungen

In Kinder- und Jugendhäusern und auf Abenteuerspielplätzen werden Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 6 bis unter 27 Jahren vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Unterstützung angeboten. Leistungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit sind pädagogisch als niedrigschwellige Angebote für junge Menschen im Sozialraum konzipiert und wichtige Anlaufstellen vor Ort. Sie sollten möglichst fußläufig zu erreichen sein.

In Niederursel befindet sich das kommunale Jugendbüro Nordweststadt (J1) und der Jugendclub Kleines Zentrum. In Praunheim gibt es mit dem Jugendclub Praunheim in Alt-Praunheim (J2), dem Jugendtreff Westside 488 in der Heinrich-Lübke-Siedlung (J3), dem LYNK-Kinder und Jugendtreff und der „Alten Bäckerei Westhausen“ weitere Angebote der Offenen Kinder- und Jugendarbeit. Im Stadtteil Heddernheim haben der Kinderclub und Jugendclub Cantate Domino, der Klub für Kids, das Kinderhaus/Abenteuerspielplatz Nordweststadt und der Jugendladen Heddernheim ihren Standort.

⁴⁵ Geoportal Frankfurt, abgerufen am 10.11.2021

4.2.7 Angebote für alte Menschen

Neben dem zentral in Frankfurt gelegenen Rathaus für Senioren, das ältere Menschen und ihre Angehörigen in vielfältigen Themen berät und unterstützt, gibt es eine Vielzahl von Angeboten (Pflege, Freizeitaktivitäten, Mittagstischangebote, Treffpunkte) in den Stadtteilen, die von unterschiedlichen Trägern betrieben werden. Noch stärker als Einrichtungen für Jugendliche sollen Angebote für alte Menschen wohnungsnah vorgehalten werden. In Praunheim und Niederursel gibt es mehrere Einrichtungen, die sich an alte Menschen des Stadtteils richten und vom Frankfurter Verband betrieben werden sowie die Hilfsnetze der Caritas Frankfurt.

In Niederursel befinden sich drei Begegnungsstätten/-angebote für ältere Menschen, das Begegnungs- und Servicezentrum Nordweststadt vom Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe e.V. (A1), ein Senior*innentreff der katholischen Kirchengemeinde St. Matthias (A2) sowie ein Seniorencafé der evangelischen Kirchengemeinde Frankfurt am Main Nordwest (A3). Im Stadtteil gibt es die Pflegeeinrichtung Hammar skjöldring von der Domicil GmbH (P1) sowie drei betreute Senior*innenwohnanlagen (WA1, WA2, WA3).

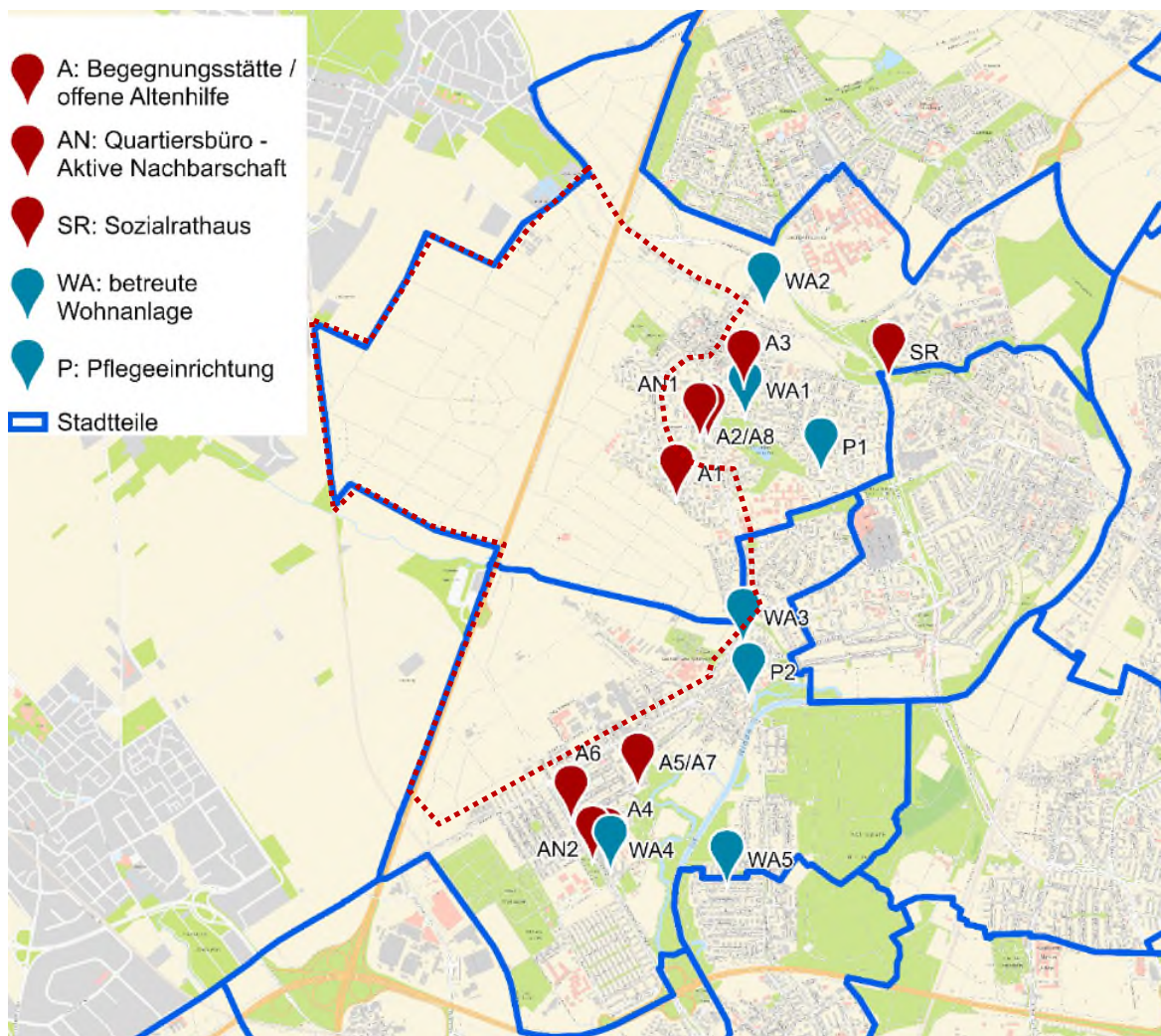


Abbildung 23: Standorte von Angeboten für ältere Menschen und weitere soziale Einrichtungen (Quelle: Basiskarte vom Stadtvermessungsamt Frankfurt, Einrichtungsangaben und Darstellung vom Jugend- und Sozialamt, Datenstand 2020)

In Praunheim gibt es ebenfalls drei Begegnungsstätten/-angebote für ältere Menschen, das Begegnungszentrum Praunheim vom Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe e.V. (A4), ein Seniorinnentreff der katholischen Kirchengemeinde Christkönig (A5) sowie ein weiterer der evangelischen Wicherngemeinde (A6). Eine Pflegeeinrichtung liegt ebenfalls in Praunheim, welche vom Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe (Pflegeheim Praunheim, P2) betrieben wird. Ferner gibt es zwei weitere betreute Senior*innenwohnanlagen (WA4, WA5).

4.2.8 Weitere soziale Einrichtungen

Der Untersuchungsbereich ist dem Sozialrathausbezirk Nord zugeordnet, das Sozialrathaus Nord liegt in Niederursel; das nächstgelegene Bürgerhaus ist das SAALBAU Titus-Forum in der Nordweststadt (s. Abbildung 22).

4.2.9 Programmgebiete mit sozialem Schwerpunkt in der Umgebung des Untersuchungsbereichs

Frankfurter Programm – Aktive Nachbarschaft⁴⁶

Seit 2000 betreut das kommunale „Frankfurter Programm – Aktive Nachbarschaft“ 20 Quartiere in Frankfurt. Zurzeit gibt es 16 Gebiete, in denen das Programm aktiv umgesetzt wird. Ziel ist die Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den ausgewählten Gebieten. Zentrale Instanz vor Ort ist das Quartiersmanagement mit seinen Nachbarschaftsbüros, die eine niedrigschwellige Anlaufstelle für die Bürger*innen bieten und in der Regel ihre Räumlichkeiten für Begegnungen, Arbeitsgruppen und andere Aktivitäten öffnen.

In der Nachbarschaft zum Untersuchungsbereich wurden zwei Quartiere in das Programm aufgenommen:

- Heinrich-Lübke-Siedlung in Praunheim seit 2010
- Nordweststadt seit 2005

In der Heinrich-Lübke-Siedlung äußerten Bewohner 2010 in der aktivierenden Befragung u. a. den Wunsch nach einer Verbesserung der nachbarschaftlichen Kontakte, um der zunehmenden Anonymität der verschiedenen Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Zudem wurde der Bedarf nach mehr Freizeitmöglichkeiten, insbesondere für Kinder und Jugendliche, genannt. Das Quartiersmanagement initiierte daher zusammen mit den Bewohner*innen Projekte zur Beteiligung und zum gegenseitigen Kennenlernen, etwa den Bau eines Treffpunkts für Jugendliche. Künftige Projekte sollen vor allem die Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren sichern.

In der Nordweststadt stehen bei den Maßnahmen des Quartiersmanagements vor allem die Familien im Mittelpunkt, um Chancengerechtigkeit im Hinblick auf Bildung und Beruf herzustellen. 2010 wurde ein Kinder- und Familienzentrum mit Eltern-Kind-Café eingerichtet. Nachbarschaftskonfliktvermittler*innen haben ihr Angebot seit 2006 aufrechterhalten und einen Stammtisch eingeführt.

Die Stadt Frankfurt am Main hat beschlossen, das ehemalige Gemeindezentrum Gerhart-Hauptmann-Ring 398 zu sanieren. Die Sanierung ist abgeschlossen, seit Juli 2021 ist das Kultur- und Sozialzentrum „Tassilo-Sittmann-Haus“ eröffnet, um kulturelle Betätigung und Teilhabe im Quartier zu gewährleisten.

⁴⁶ Frankfurter Programm – Aktive Nachbarschaft, <https://frankfurt-sozialestadt.de/das-programm/>

Bund-Land-Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt"

Im Jahr 2013 wurde Steinbach (Taunus) in das Bund-Land-Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen. Ziel ist es, den Zusammenhalt im Quartier zu stärken sowie die Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern.

Zentrale Elemente stellen die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements sowie eine stärkere Vernetzung und Kooperation dar. Ein aktives Quartiersmanagement unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort. Hierzu werden viele Arbeitsgruppen (z. B. Jugendtreff, Nähwerkstatt, Steinbach repariert) angeboten, teils in dem eigens eingerichteten Stadtteilbüro, teils im Bürgerhaus oder in Gemeinderäumen von kirchlichen Trägern.



Abbildung 24: Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ im städtebaulichen Erneuerungsgebiet Steinbach (Taunus) – Östliches Stadtgebiet und Innenstadt⁴⁷

Darüber hinaus wurde mit der Umgestaltung von Grünanlagen und Flächen, der Schaffung von Ruhezeiten sowie von Freizeit- und Spielflächen für Jung und Alt das Ziel einer Wohnumfeldgestaltung verfolgt. Mit Hilfe des Förderprogramms wurde das zuvor in weiten Teilen abgebrannte, zentral in der Stadtmitte gelegene Bürgerhaus modernisiert, barrierefrei und mit verbessertem Raumprogramm wiederaufgebaut. Im Umfeld des Bürgerhauses wurde der St.-Avertin-Platz als neue Stadtmitte völlig neugestaltet. Danach lag der Fokus auf der Stärkung von Wegeverbindungen im Quartier und der Schaffung neuer Wegeverbindungen für Fußgänger*innen und Radfahrende zu den zentralen Einrichtungen der Stadt und zu den Einkaufsmärkten am Stadtrand.

⁴⁷ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen, Steinbach (Taunus) - Östl. Stadtgebiet und Innenstadt: Zentrale Wegeverbindung im Quartier, April 2020

4.2.10 Wohnlagen

Gemäß dem Mietspiegel 2018 / 2020 der Stadt Frankfurt am Main herrschen im Untersuchungsbereich mittlere Wohnlagen vor, im Übergang zur Landschaft auch gehobene Wohnlagen. Der Bereich am Gewerbegebiet an der Heerstraße wird als sehr einfache Wohnlage eingeordnet.

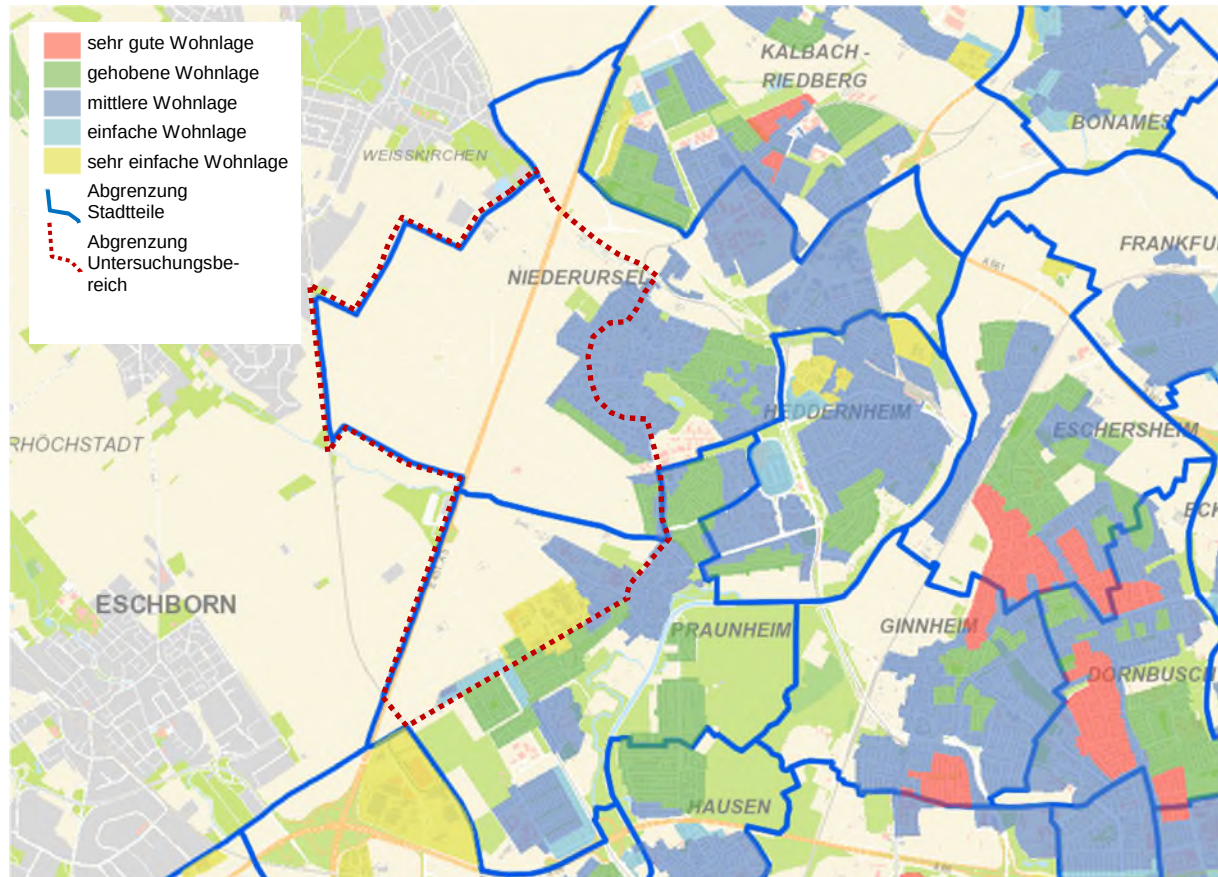


Abbildung 25: Wohnlagen gem. Mietspiegel 2018 / 2020 Frankfurt am Main (Quelle: Geoportal Frankfurt⁴⁸, bearbeitet durch AS+P)

4.3 Planerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Aufgabe der Raumordnung ist es, den „Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume [...] durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“ (§ 1 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG)). Dabei wird vom Bundesgesetzgeber in § 3 ROG zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterschieden.

Ziele der Raumordnung sind (zusammen mit den Raumordnungsklauseln) das wichtigste Instrument zur Durchsetzung der überörtlichen Belange innerhalb der Raumordnung. Sie sind gemäß § 3 Abs. 1, Nr. 2 ROG zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes verbindliche Vorgaben in Raumordnungsplänen in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen.

⁴⁸ Geoportal Frankfurt, abgerufen am 10.11.2021

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen (§3 Abs. 1 Nr. 3 ROG).

Während die Kommunen an die Ziele der Raumordnung gebunden sind, unterfallen die Grundsätze der Raumordnung der Abwägung.

Als übergeordnete raumordnerische Vorgaben sind der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) und der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für den Untersuchungsbereich maßgeblich. Für die Stadt Frankfurt am Main fallen die Ebenen des Regionalplans Südhessen und des gemeinsamen Flächennutzungsplans zusammen, hier gilt der RPS/RegFNP 2010. Dieser Plan beinhaltet neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB).

4.3.2 LEP Hessen 2000 (3. Änderung 2018, 4. Änderung 2021)

Der Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) legt die großräumigen Zielvorstellungen für die Ordnung und Entwicklung des Landes Hessen fest und konkretisiert die im Raumordnungsgesetz und im Hessischen Landesplanungsgesetz festgelegten Grundsätze zu den Leitvorstellungen der Raumordnung. Der aktuelle LEP aus dem Jahr 2000 wurde durch vier Teiländerungen überarbeitet, die vierte Teiländerung hat am 4. September 2021 Rechtskraft erlangt. Damit liegt eine vollständige Novellierung des LEP 2000 vor.

In der 4. Änderung des LEP Hessen 2000 ist Frankfurt am Main als Oberzentrum (Metropole von internationaler Bedeutung) im Hochverdichteten Raum eingestuft. Entsprechend sollen zur Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen Minstdichten von 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland zu Grunde gelegt werden. Diese Raumkategorie zeichnet sich durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältig differenzierten Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot, insbesondere im sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich, sowie reichhaltige Freizeitangebote aus. Im Fokus der künftigen Entwicklung des Verdichtungsraumes stehen vor allem die Verbesserung der Lebensbedingungen und das Entgegenwirken von Nachteilen der Verdichtung wie Umweltbelastungen, Zersiedlung, Bebauung unverzichtbarer Freiflächen, Entmischung und Entleerung der Kernstädte. Außerdem soll sich die Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen vorwiegend an Trassen und Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Der Sicherung des Freiraums kommt in Hochverdichteten Räumen eine besondere Bedeutung zu.

Der Untersuchungsbereich wird von der BAB 5 als überregional bedeutsame Infrastruktur in Form einer Fernstraße gequert. Zudem tangiert der vorhandene regionale Schienenverkehr als Nebenverkehrsstrecke das Entwicklungsgebiet im Westen. Beiderseits der BAB 5 ist je eine Höchstspannungsfreileitung festgelegt. Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb eines in der Plankarte zur 3. LEP-Änderung festgelegten Agrarischen Vorzugsraums.

Mit der 3. Änderung des LEP traten neue Ziele in Bezug auf den Abstand von Höchstspannungsleitungen zu sensiblen Nutzungen in Kraft. Diese sind als Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten.

Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist gemäß 5.3.4-7 (Z) „ein Abstand von

mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten“. Zu den Folgen für die Entwicklung von Frankfurt-Nordwest sowie die planerische Lösung siehe Kapitel 6.7.3 und Kapitel 7.6.2.

Die folgende Tabelle führt die Festlegungen des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Untersuchungsbereich auf.

Ziele / Grundsätze	Textauszug / Festlegung LEP	Betroffenheit durch eine mögliche SEM																																				
Verdichtungsraum / Hochverdichteter Raum Z 4.2.1-5 i. V. m. 4.2.3, 4. Änderung	Originaltext des Zieles: „Zur großräumigen Gliederung des Landes und zur nachhaltigen ordnungs- und entwicklungspolitischen Orientierung von Planungen und Maßnahmen werden folgende Strukturräume festgelegt: - Verdichtungsraum - Ländlicher Raum Die Verdichtungsräume umfassen den Hochverdichteten Raum und den Verdichteten Raum. Im Hochverdichteten Raum kommt den raumstrukturellen Ordnungsaufgaben ein besonderer Stellenwert zu.“	voraus-sichtlich nicht gegeben																																				
Mindest-dichtewerte 4.2.1-6, 4. Änderung (Änderung der Planziffer 3.2-3 G der 3. Änderung)	Originaltext des Zieles: „Zur Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen sollen die folgenden regionalplanerischen Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha zu Grunde gelegt werden: <table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">Region/Strukturraum</th><th rowspan="2">Basiswert</th><th colspan="2">Gemeinde mit Funktion als</th></tr><tr><th>Oberzentrum</th><th>Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">Süd-hessen</td><td>- Hochverdichteter Raum (HVR)</td><td>35</td><td>60</td></tr><tr><td>- Verdichteter Raum (VR)</td><td>30</td><td>-</td></tr><tr><td>- Ländlicher Raum (DLR & LRV)</td><td>25</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">Nord-hessen</td><td>- Hochverdichteter Raum (HVR)</td><td>25</td><td>35</td></tr><tr><td>- Verdichteter Raum (VR)</td><td>23</td><td>-</td></tr><tr><td>- Ländlicher Raum (DLR & LRV)</td><td>20</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">Mittel-hessen</td><td>- Hochverdichteter Raum (HVR)</td><td>25</td><td>30</td></tr><tr><td>- Verdichteter Raum (VR)</td><td>23</td><td>25</td></tr><tr><td>- Ländlicher Raum (DLR & LRV)</td><td>20</td><td>-</td></tr></tbody></table> Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha Anmerkung: Ländlicher Raum umfasst sowohl den Dünn besiedelten Ländlichen Raum (DLR) als auch den Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) “Erläuterung: Das Ziel richtet sich an die Aufstellung der Regionalpläne. Der Untersuchungsraum der SEM liegt im Bereich Süd-hessen – Hochverdichteter Raum (HVR) – Oberzentren: 60 WE/ha Bruttobauland	Region/Strukturraum	Basiswert	Gemeinde mit Funktion als		Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ	Süd-hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	35	60	- Verdichteter Raum (VR)	30	-	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	-	Nord-hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	35	- Verdichteter Raum (VR)	23	-	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-	Mittel-hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	30	- Verdichteter Raum (VR)	23	25	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-	voraus-sichtlich nicht gegeben
Region/Strukturraum	Basiswert			Gemeinde mit Funktion als																																		
		Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ																																			
Süd-hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	35	60																																			
	- Verdichteter Raum (VR)	30	-																																			
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	-																																			
Nord-hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	35																																			
	- Verdichteter Raum (VR)	23	-																																			
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-																																			
Mittel-hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	30																																			
	- Verdichteter Raum (VR)	23	25																																			
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-																																			
Oberzentrum Z 5.1-4, 4. Änderung	Originaltext des Zieles: „Als Oberzentren sind solche Kommunen festgelegt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung und ihrer Entwicklungspotenziale in der Lage sind, die großräumigen Aufgaben der Entwicklungsfähigkeit des Landes für ihre Verflechtungsbereiche langfristig zu erfüllen.“ Erläuterung: Die Oberzentren und Mittelzentren sind im Landesentwicklungsplan Hessen abschließend festgelegt.	voraus-sichtlich nicht gegeben																																				

Ziele Grundsätze	Textauszug / Festlegung LEP	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
Oberzentren Z 5.2.1-1 und Z 5.2.1-2 4. Änderung	Originaltext des Zieles: „Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich mit landesweiter, nationaler und internationaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig positiv beeinflussen. Sie sind als Verknüpfungspunkte großräumiger und regionaler Verkehrssysteme weiter auszubauen.“ „Als Oberzentren werden festgelegt: [...] Südhessen: Hanau, Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Wiesbaden Das Oberzentrum Frankfurt am Main wird als Metropole von internationaler Bedeutung festgelegt“	voraus- sichtlich nicht gegeben
Metropole von internationaler Bedeutung G 5.2.1-3, 4. Änderung	Originaltext des Grundsatzes: „In der Metropole Frankfurt am Main sollen über die oberzentralen Funktionen hinaus die Infrastruktur und die Standorte von metropolitänen Funktionen wie Entscheidungs- und Kontrollfunktionen, Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, Zugänglichkeit gesichert und entwickelt werden. Die Metropole Frankfurt am Main hat zentralörtliche Bedeutung im europäischen Maßstab und soll als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messestandort gestärkt und für den Gesamttraum genutzt werden.“	voraus- sichtlich nicht gegeben
Agrarischer Vorzugsraum G 4.4.6 und Z 4.4-7, 3. Änderung	Originaltext des Grundsatzes: „Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungen ist so weit wie möglich zu begrenzen und zu vermindern. Bei Entscheidungen über raumbedeutsame Planungen soll der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen mit hoher Ertragssicherheit hohes Gewicht beigemessen werden.“ Originaltext des Zieles: „Für die Landwirtschaft einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau <u>besonders geeignete Flächen</u> sind in ausreichendem Umfang zu erhalten und durch Festlegung von <u>Vorranggebieten</u> für Landwirtschaft durch die Regionalplanung zu sichern. <u>Geeignete Flächen</u> sind als <u>Vorbehaltsgebiete</u> für Landwirtschaft durch die Regionalplanung zu sichern. Dabei sind insbesondere innerhalb der Agrarischen Vorzugsräume landwirtschaftlich genutzte Flächen von der Regionalplanung als <u>Vorranggebiete</u> für die Landwirtschaft festzulegen. Die in den Regionen vorliegenden Agrarplanungen sind mit hohem Gewicht bei der Aufstellung der Regionalpläne in die Abwägung einzustellen.“	voraus- sichtlich nicht gegeben
Hochspannungsfreileitung Z 5.3.4-7; Plankarte, 3. Änderung	Originaltext des Zieles: „Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten.“	voraus- sichtlich gegeben

Ziele / Grundsätze	Textauszug / Festlegung LEP	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
	Plankarte LEP: Festlegung der Lage von Stromübertragungsleitungen	
Fernstraßennetz Plankarte, 3. Änderung	Plankarte LEP: Festlegung der Lage der BAB 5 in der Plankarte zur 3. LEP-Änderung als Fernstraße, mindestens vierstreifig, bestandskräftig planfestgestellt.	voraussichtlich nicht gegeben
Nebenverkehrsstrecke Z 5.1.3-8, 3. Änderung	Originaltext des Zieles: „In den Regionalplänen sind konkrete Kapazitätserweiterungen im S- und Regionalbahnnetz einschließlich neu einzurichtender Haltepunkte sowie Haltepunkte für regionalbedeutsame Stadtbahnstrecken festzulegen und entsprechend zu sichern. Dies gilt auch für Projekte wie die RegioTram im Raum Kassel und die Regionaltangente West (RTW) im Westen Frankfurt am Mains.“	voraussichtlich nicht gegeben

Tabelle 12: Landesentwicklungsplan Hessen 2000, 3. und 4. Änd., Festlegungen im Untersuchungsbereich

4.3.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes im Hinblick auf die raumbedeutsamen Vorhaben und Investitionen.

Für den Untersuchungsbereich ergibt sich aufgrund der besonderen Systematik des Regionalen Flächennutzungsplans der Sonderfall, dass sowohl nachfolgende Festlegungen in Form von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der räumlichen Planung als auch darin inbegriffene Darstellungen nach § 5 BauGB enthalten sind (vgl. Abbildung 26).

Die bestehende BAB 5 als Ziel der Raumordnung ist wesentlicher Bestandteil des Planungsraumes. Die überregional bedeutsame Straße soll langfristig auf mindestens vier Spuren ausgebaut werden. Ebenfalls als Ziel ist die geplante regional bedeutsame Ortsumfahrung Steinbach festgelegt. Die im LEP geforderten Kapazitätserweiterungen im S- und Regionalbahnnetz einschließlich neu einzurichtender Haltepunkte sowie Haltepunkte für regionalbedeutsame Stadtbahnstrecken wurden in Form einer geplanten regional bedeutsamen Schienenverkehrsstrecke bzw. örtlichen Schienenhauptverkehrsstrecke mit zwei Haltepunkten regionalplanerisch umgesetzt (vgl. Tabelle 13).

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen beidseitig der BAB 5 sind Vorranggebiete für Landwirtschaft und für den Regionalen Grünzug als Ziel festgelegt. Am westlichen Rand sowie im zentralen östlichen Bereich des Untersuchungsbereichs befinden sich zudem Vorranggebiete für den Regionalparkkorridor. Als Grundsätze sieht der RegFNP darüber hinaus Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen vor. In Teilbereichen sind weiterhin Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz und Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie für Natur und Landschaft entlang des Ursel- und Steinbachs festgelegt.

Das östliche Plangebiet zeichnet sich durch vielfältige Flächennutzungen aus: Im Bereich von Niederursel im Nordosten sowie vereinzelt im Südosten ein Band aus Wohnbauflächen (z. T. Planung). Eine große Fläche nimmt das Gewerbegebiet in Praunheim ein (je ca. zur Hälfte Planung und Bestand). In Praunheim befindet sich zudem

eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Krankenhaus sowie eine gemischte Baufläche. Grünflächen in Form von wohnungsfernen Gärten finden sich unmittelbar zentral an der Autobahn sowie in Nähe des Steinbachs und Urselbachs. Zudem sind dort Sportanlagen und Friedhöfe festgelegt.

Es gibt mehrere Flächen „Wald Zuwachs“ im Untersuchungsbereich. Zum einen sind dies Flächen für umfangreiche Ersatzaufforstungen als Ausgleich für die Waldinanspruchnahme durch den Ausbau des Flughafens Frankfurt Main. Zum anderen wurden Flächen auf Grundlage eines zwischen Oberer Forst-, Landwirtschafts- und Naturschutzbehörde abgestimmten Konzepts ausgewiesen.

Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft finden sich entlang der BAB 5 bei Praunheim wieder. Eine weitere ökologisch bedeutsame Flächennutzung ist im Nordwesten des Stadtteiles Niederursel dargestellt. Beide Flächen werden von regionalplanerischen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft überlagert.

Beidseitig der BAB 5 wird das Plangebiet von Hoch- und Höchstspannungsleitungen und westlich davon von Gasleitungen durchquert. Im Südwesten liegen eine geplante und eine bestehende Einrichtung der Elektrizitätsversorgung bzw. Umspannstation. Im Südosten verlaufen zudem mehrere Fernwasserleitungen.

Südlich des Praunheimer Gewerbegebiets befindet sich darüber hinaus eine Einrichtung zur Wasserversorgung. Entsprechend sind weite Teile des Untersuchungsereichs als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

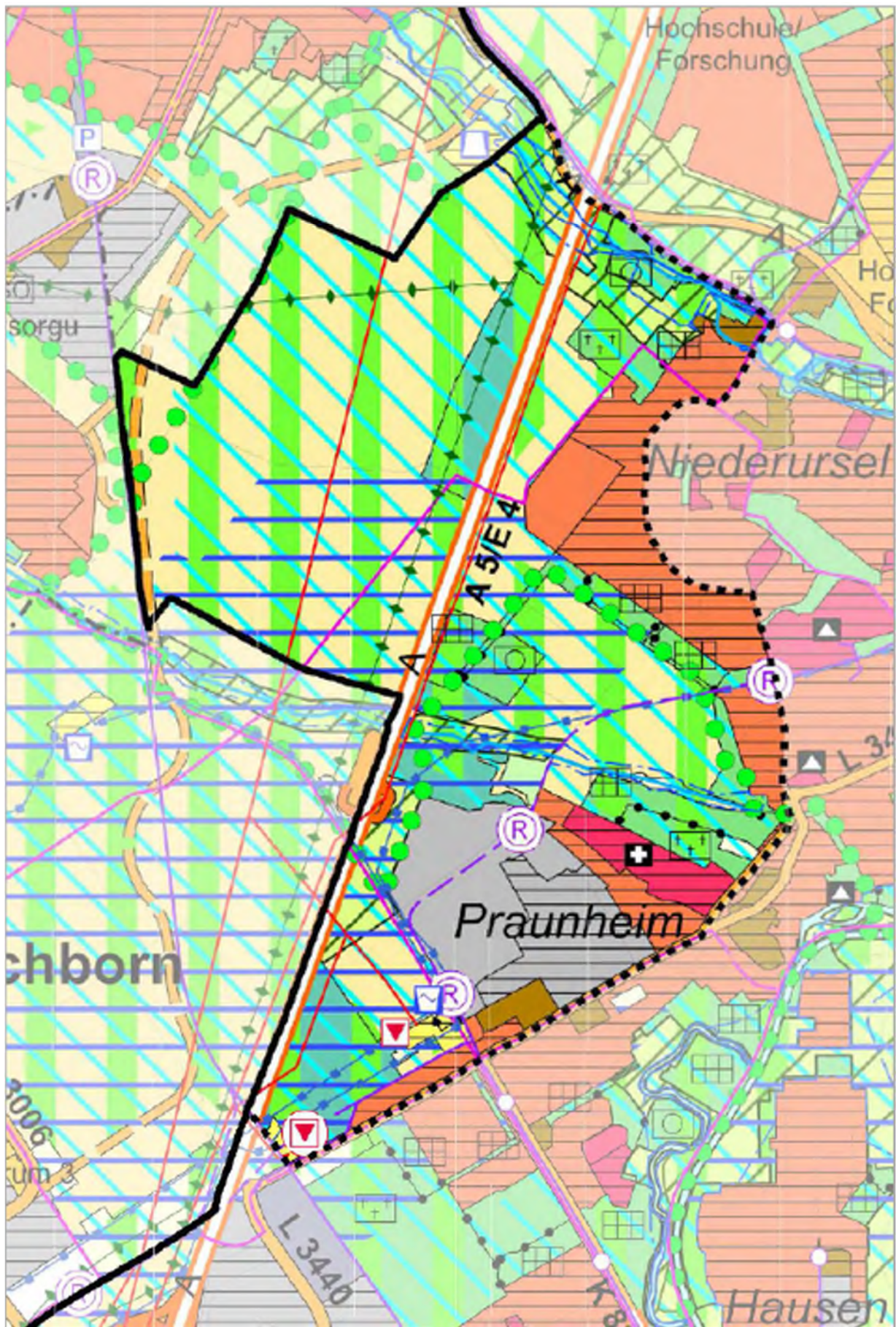


Abbildung 26: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen RegFNP (Quelle: Regionalverband Frankfurt-RheinMain, 2011)

Hauptkarte**Siedlungsstruktur**

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **
	Ausbaustrecke Straße
	Straßentunnel
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)
	Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant
	Fläche für den Schienenverkehr
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **
	Ausbaustrecke Schiene
	Trassensicherung stillgelegter Strecke
	Bahntunnel **
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant
	Flughafen, Bestand/geplant
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant
	Abbau Hochspannungsleitung
	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktlenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant

Abbildung 27: Legende RegFNP (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2011)

Der RPS/RegFNP 2010 beziffert im Textteil die maximale Zuwachsfläche für die Siedlungsentwicklung für die Stadt Frankfurt am Main auf 269 ha und die Gewerbe- und Industrieentwicklung auf 218 ha. Zuwachsflächen für Siedlungsentwicklung bzw. Gewerbe- und Industrie sind auch in der Plankarte des RPS/RegFNP 2010 zeichnerisch dargestellt. Gemeinsam mit den Potenzialen der Innenentwicklung bilden sie den regionalplanerisch gesetzten Entwicklungsrahmen ab.

Die folgende Tabelle führt die Darstellungen und Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Untersuchungsbereich auf.

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie Darstellungen im Sinne des § 5 BauGB		
Ziele	Textauszug / Festlegung / Darstellung RPS/RegFNP 2010	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
Siedlungsgebiete Z 3.4.1-4	Originaltext des Zieles: „Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 [des RPS/RegFNP 2010] die Obergrenze dar. ...“ Ergänzung: Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die Stadt Frankfurt am Main für den Zeitraum 2006 bis 2020: - 269 ha (100 % Wohnbauflächen und 50 % Gemischte Bauflächen der im RegFNP kartenmäßig dargestellten Bereiche)	voraussichtlich gegeben
Industrie- und Gewerbegebiete Z 3.4.2-7	Originaltext des Zieles: „Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (vgl. Tab. 4 [des RPS/RegFNP 2010]) nicht überschritten werden. ...“ Ergänzung: Flächen für Gewerbe für die Stadt Frankfurt am Main für den Zeitraum 2006 bis 2020: - 218 ha (100 % Gewerbliche Bauflächen und 50 % Gemischte Bauflächen)	voraussichtlich gegeben
Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung Z 3.4.1-3 <i>Wohnbaufläche Bestand/ Planung</i> <i>Gemischte Bauflächen Bestand</i> <i>Flächen für den Gemeinbedarf Bestand</i> <i>Flächen für Versorgungsanlagen, für</i>	Originaltext des Zieles: „Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. ...“ Ergänzung: Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemein-	voraussichtlich gegeben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie Darstellungen im Sinne des § 5 BauGB		
Ziele	Textauszug / Festlegung / Darstellung RPS/RegFNP 2010	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
<i>die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Bestand</i> <i>Grünfläche Bestand (Wohnungsferne Gärten, Sportanlage, Friedhof)</i>	bedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.	
Vorranggebiete Gewerbe, Bestand und Planung Z 3.4.2-4 + 3.4.2-5 <i>Gewerbliche Baufläche Bestand/Planung</i>	Originaltext der Ziele: „Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. ...“ „In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“	voraussichtlich gegeben
Vorranggebiet Regionaler Grünzug Z 4.3-2 + 4.3-3	Originaltext der Ziele: „Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“ „Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘ zugeordnet werden.“	voraussichtlich gegeben
Vorranggebiet für Natur und Landschaft Z 4.5-3	Originaltext des Zieles: „In den ‚Vorranggebieten für Natur und Landschaft‘ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“	voraussichtlich nicht gegeben
Vorranggebiet für Landwirtschaft Z 10.1-10	Originaltext des Zieles: „Im ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“	voraussichtlich gegeben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie Darstellungen im Sinne des § 5 BauGB		
Ziele	Textauszug / Festlegung / Darstellung RPS/RegFNP 2010	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
Vorranggebiet für Regionalparkkorridor Z 4.4-3	Originaltext des Zieles: „Im ‚Vorranggebiet Regionalparkkorridor‘ hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.“	voraussichtlich gegeben
Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke Bestand / Planung Haltepunkt für Regionalverkehr Planung Z 5.1-5	Originaltext des Zieles: „Zur Leistungssteigerung des Netzknotens Frankfurt sind die zwischen den Beteiligten abgestimmten Maßnahmen des Projektes Frankfurt RheinMainplus zwingend erforderlich und vollständig umzusetzen. Folgende Ausbaumaßnahmen sind hierzu ... erforderlich: - [...] - Realisierung der Regionaltangente West (RTW) mit den Linien Bad Homburg – Neu-Isenburg Zentrum und Frankfurt Nordweststadt – Dreieich-Buchschlag - [...]“	voraussichtlich nicht gegeben
Ausbaustrecke Straße Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig Bestand / Planung Z 5.2-7	Originaltext des Zieles: „Folgende Aus- und Neubauvorhaben stellen verbindliche, abschließend abgewogene Ziele zur Ergänzung des Straßennetzes dar (nur Ballungsraum): Bundesautobahnen [...] - A 5 Ausbau AK Bad Homburg – AK Frankfurt West - Landesstraßen ... - L 3006/L 3019 OU Steinbach – Oberursel-Weißkirchen ... “	voraussichtlich nicht gegeben
Umspannstationen, Bestand/geplant	Erläuterung: Die planfestgestellten Einrichtungen der Elektrizitätsversorgung – Umspannstation Bestand/geplant sind nachrichtlich in den Plan aufgenommen und haben Zielcharakter.	voraussichtlich nicht gegeben
Sonstige Produktenleitung (i. d. R. Gas) Bestand	Erläuterung: Die planfestgestellten Leitungen sind nachrichtlich in den Plan aufgenommen und haben somit Zielcharakter.	voraussichtlich nicht gegeben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie Darstellungen im Sinne des § 5 BauGB		
Ziele	Textauszug / Festlegung / Darstellung RPS/RegFNP 2010	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz Z 6.3-12	Originaltext des Zieles: „In der Karte sind ‚Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz‘ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.“	voraussichtlich nicht gegeben
Fernwasserleitung, Einrichtung zur Wasserversorgung Z 6.4.6	Originaltext des Zieles: „Die Trinkwassergewinnungs- und -versorgungsanlagen sowie Trinkwasserleitungen sind in ihrer Funktion zu sichern. Die bestehenden regional bedeutsamen Trinkwassergewinnungsanlagen und Fernwasserleitungen sind in der Karte dargestellt.“	voraussichtlich nicht gegeben
Wald, Bestand Z 10.2-12	Originaltext des Zieles: „Die im RegFNP dargestellten Flächen ‚Wald, Bestand‘ sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.“	voraussichtlich gegeben
Grundsätze	Textauszug RPS/RegFNP 2010/Erläuterung	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft G 4.5-4	Originaltext des Grundsatzes: „‘Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft‘ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den ‚Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft‘ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.“	voraussichtlich nicht gegeben
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen G 4.6-3	Originaltext des Grundsatzes: „Im Regionalplan/RegFNP 2010 - Hauptkarte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als ‚Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen‘	voraussichtlich gegeben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie Darstellungen im Sinne des § 5 BauGB		
Ziele	Textauszug / Festlegung / Darstellung RPS/RegFNP 2010	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
	ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“	
Regional bedeutsames Straßennetz G 5.2-9, G 5.2.10	Originaltext des Grundsatzes: „Das bestehende regional bedeutsame Straßennetz ist in der Karte als ‚Bundesfernstraße Bestand‘ oder ‚sonstige regional bedeutsame Straße Bestand‘ festgelegt. Die folgenden Neu- und Ausbauvorhaben gelten als Planungshinweise [...]: [...] Landesstraßen [...] L 3440 Westumgehung Frankfurt-Praunheim“	voraussichtlich nicht gegeben
Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz G 6.1.7	Originaltext des Grundsatzes: „Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen ‚Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz‘ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. [...]“	voraussichtlich gegeben
Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz G 6.3-13	Originaltext des Grundsatzes: „Die in der Karte dargestellten ‚Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz‘ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.“	voraussichtlich nicht gegeben
Leitungstrassen G 8.1-10	Originaltext des Grundsatzes: „Siedlungsflächen sowie Kultur- und Naturdenkmäler dürfen nicht überspannt und in ihrer Nähe keine Freileitungen geführt werden.“ Anmerkung:	voraussichtlich nicht gegeben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sowie Darstellungen im Sinne des § 5 BauGB		
Ziele	Textauszug / Festlegung / Darstellung RPS/RegFNP 2010	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
	maßgeblich ist hier das Ziel Z 5.3.4-7 der 3. LEP-Änderung	
Wald Zuwachs (Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft) G 10.2-11	Originaltext des Grundsatzes: „Die im RegFNP 2010 dargestellten Flächen ‚Wald, Zuwachs‘ sind für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und sollen mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden.“	voraussichtlich gegeben
Denkmalpflege G 12-2, G 12.3	Originaltext des Grundsatzes: „Die Kulturdenkmäler sind in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen.“ „Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen und mit der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) abzustimmen.“ (siehe auch Beikarte 1 zum RegFNP)	voraussichtlich gegeben
Reine FNP-Darstellungen	Beschreibung/Erläuterung	Betroffenheit durch eine mögliche SEM
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Überlagerung mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft)	Beschreibung: Der Bereich für „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ soll alle Naturschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen bündeln, um ein regionales Biotopverbundsystem umzusetzen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf extensiver Land- und nachhaltiger Forstwirtschaft. Erläuterung: Die „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ ist innerhalb der „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft (außerhalb der reinen Vogelschutzgebiete) die angestrebte Nutzungsform.	voraussichtlich nicht gegeben
Überörtliche Fahrradroute, Bestand	Beschreibung: Im RegFNP ist ein überörtliches Fahrradrouthenetz in Bestand und Planung dargestellt. Die dargestellte überörtliche Fahrradroute, Bestand verläuft im Plangebiet östlich und westlich der BAB 5 und quert im Südwesten des Stadtteiles Niederursel die BAB 5.	voraussichtlich nicht gegeben
Darstellungen U-/Stadtbahnnetz	Beschreibung: Die Planungsmaßnahme U 6: Verlängerung Frankfurt-Praunheim Heerstraße bis Verknüpfung mit der RTW ist in der Hauptkarte dargestellt. Die Planungsmaßnahme Verlängerung der U 6 Frankfurt-Praunheim Heerstraße – Steinbach ist als Planungshinweis in der Beikarte 1 enthalten.	voraussichtlich nicht gegeben

Tabelle 13: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darstellungen im Untersuchungsbereich (Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2011)

Träger der Regionalen Flächennutzungsplanung

Träger der Regionalen Flächennutzungsplanung ist der Regionalverband Frankfurt-RheinMain. Er ist gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Darmstadt verantwortlich für die Aufstellung und Änderung des RPS/RegFNP für das gesamte 80 Gemeinden umfassende Verbandsgebiet. Grundlage hierfür ist das hessische „Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (Metropolgesetz)“ vom 08.03.2011, zuletzt geändert am 24. August 2018. Erforderliche Flächennutzungsplanänderungen sind beim Regionalverband FrankfurtRheinMain von den Mitgliedskommunen zu beantragen. Weichen erforderliche Änderungen auch von den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP ab, sind zudem Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen. Über diese entscheidet die Regionalversammlung Südhessen.

Neuaufstellung des RegFNP

2016 haben die Regionalversammlung Südhessen und die Verbandskammer des Regionalverbandes die Neuaufstellung des RPS/RegFNP beschlossen. Darin wird auch die Anpassung an die 3. und 4. Änderung des LEP Hessen 2000 erfolgen. Die Vorbereitungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain auf Grundlage des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) und des BauGB. Der RPS/RegFNP enthält unter anderem Aussagen zur Raum- und Siedlungsstruktur, zu Einzelhandel, Verkehr, Energie, Land- und Forstwirtschaft, Klima und Freiraumsicherung. Die Zielfestlegungen, Grundsätze und Darstellungen des RPS/RegFNP bilden wesentliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung der Stadt Frankfurt am Main und die Region.

Der Terminplan für die Neuaufstellung hat sich durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie verzögert. Die erste Beteiligung wird voraussichtlich im Jahr 2024 durchgeführt, es folgt die Offenlage, sodass der Abschluss voraussichtlich erst nach 2025 erfolgen kann.

Zielabweichungen RPS und Änderungsverfahren RegFNP

Vor diesem Hintergrund können mögliche Änderungen des geltenden RPS/RegFNP 2010 nicht zeitnah in die Neuaufstellung eingebracht werden. Vielmehr sind Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen. Grundlage hierfür ist § 8 HLPG i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG. Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung ist beim Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen zu stellen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, hier die obere Landesplanungsbehörde, führt das Abweichungsverfahren unter Beteiligung der betroffenen Fachbehörden und Gebietskörperschaften durch und erstellt eine Beschlussvorlage, über die die Regionalversammlung innerhalb einer Frist von drei Monaten zu entscheiden hat (§ 8 Abs. 2 Satz 3 HLPG). Gemäß § 8 Abs. 4 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung „innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung durch die Regionalversammlung von der oberen Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.“ Die Entscheidung über die Zielabweichung, die Maßgaben und Nebenbestimmungen enthalten kann, ist dem Antragstellenden bekannt zu geben.

Nach dem positiven Abschluss des Abweichungsverfahrens kann die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Damit liegt die raumordnerische Grundlage für die Beschlussfassung der Entwicklungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung vor.

Mit Beschluss der Entwicklungssatzung erfolgt der Auftrag an den Magistrat, die erforderlichen Änderungen der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des Reg-FNP beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen. Die Beantragung der RegFNP-Änderungsverfahren erfolgt im Zuge der aufzustellenden Bebauungspläne. Über die RegFNP-Änderungen entscheidet die Verbandskammer des Regionalverbandes.

4.3.4 Landschaftsplan (2000)

Der Landschaftsplan wurde vom früheren Umlandverband erstellt und diene als Grundlage bei der Erarbeitung des RPS/RegFNP (2010). Er ist der Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege und in den RPS/RegFNP integriert. Gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG ist die Landschaftsplanung fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des Abs. 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist.“ Das Erfordernis, den Landschaftsplan fortzuschreiben bzw. neu aufzustellen, liegt bei der Neuaufstellung des Regionalen RPS/RegFNP vor. Diese Vorgehensweise entspricht § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG, wonach „in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen“ sind. Konkretisiert wird diese Vorgabe in § 6 Abs. 2 Satz 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): „Landschaftspläne nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes sind als Bestandteile der Flächennutzungspläne (...) zu erstellen.“ Der sog. „Regionale Landschaftsplan“ wird vom Regionalverband derzeit erarbeitet. Demnach werden Eingriffe in den Landschaftsplan durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Rahmen des Änderungsverfahrens des RegFNP mit behandelt.

Im Untersuchungsbereich sind auf der Ostseite der Autobahn nur in einem Teilbereich angrenzend an den Steinbach Flächen für die Landbewirtschaftung dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich bis zu den Siedlungsrändern und der Autobahn ist großräumig als Flächen dargestellt, die im besonderen Maß der Erholung dienen oder für diese Zwecke entwickelt werden sollen. Weiterhin sind Waldflächen südlich des Urselbachs, westlich der Autobahn, im südlichen Steinbachtal und zwischen Autobahn und Heerstraße vorgesehen.

Die Flächen westlich der Autobahn sind im Landschaftsplan überwiegend als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt.

Der Bereich nordwestlich der Heerstraße ist als Siedlungs- und Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Im Bereich der vorhandenen Siedlungsflächen wird der Erhalt bzw. Erhöhung des Durchgrünungsgrades als Maßnahme benannt. Für die Bachläufe und ihre Ufer werden Entwicklungsziele zur Bepflanzung, Biotopvernetzung und Renaturierung dargestellt. Dabei liegt der Schwerpunkt im Talraum des Urselbachs, die Maßnahmen im Bereich des Steinbachs beschränken sich auf die unmittelbaren Ufer.

Für die naturorientierte Naherholung bzw. für die Biotopvernetzung sollen verschiedene Wegeverbindungen durch die Agrarlandschaft weiterentwickelt werden. Dazu gehört der Regionalparkkorridor, Wege zur Regionalparkanbindung und Wege ins Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge Frankfurt am Main“.

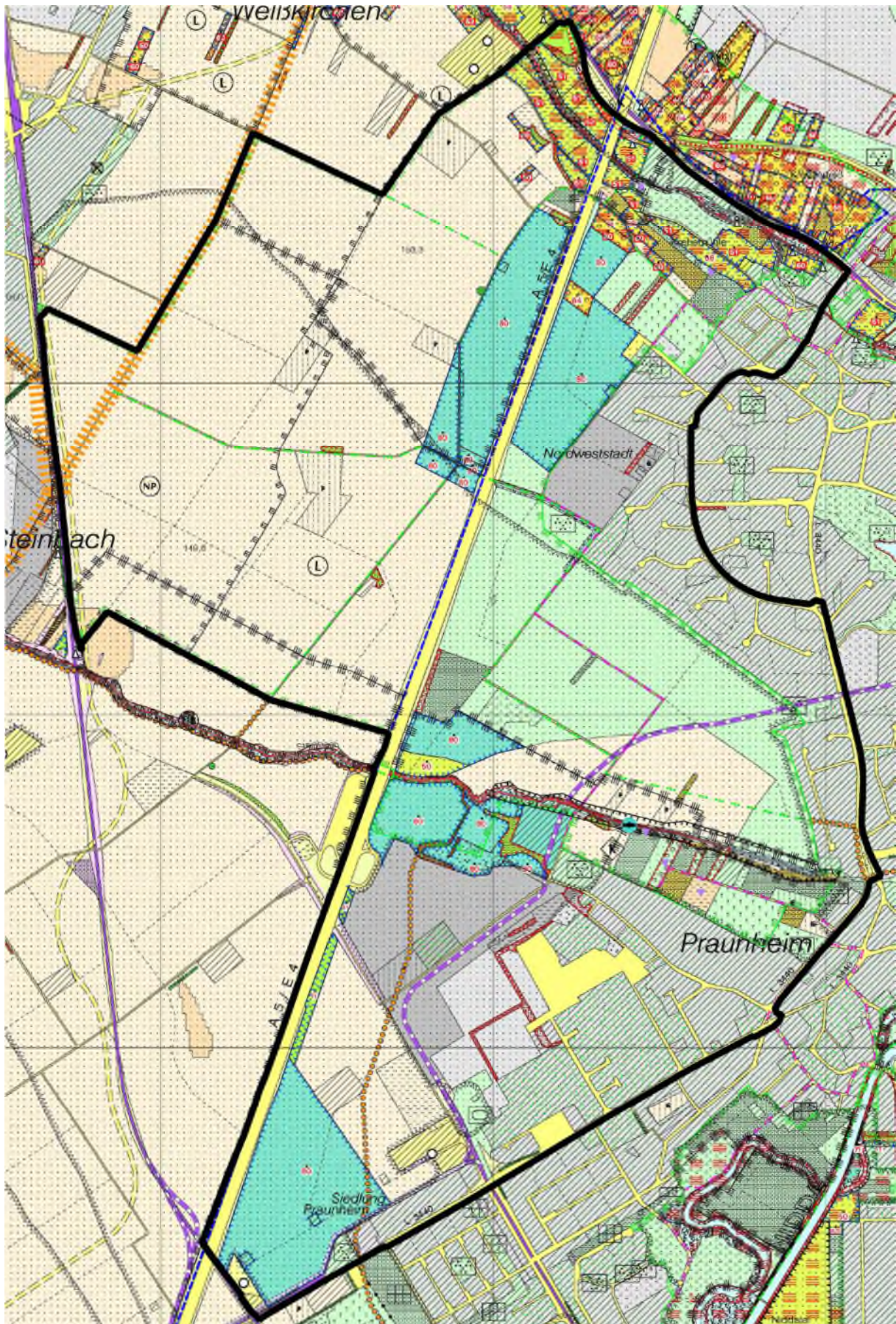


Abbildung 28: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, 2010)



Abbildung 29: Legende des Landschaftsplans (Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, 2010)

4.3.5 Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne sowie vier Bebauungspläne, die sich im Verfahren befinden.

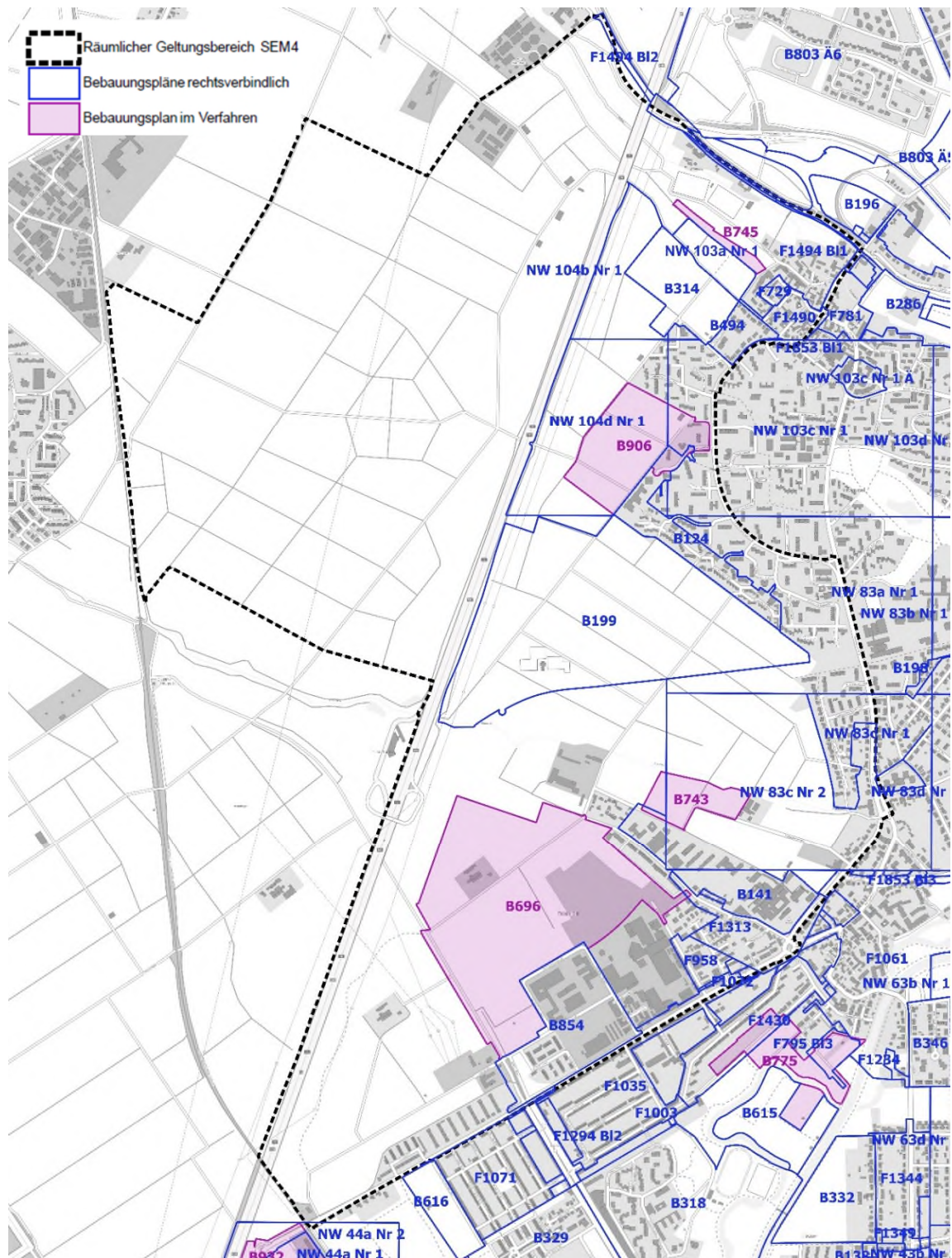


Abbildung 30: Übersicht der rechtsverbindlichen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)

In der folgenden Tabelle sind die Bebauungspläne aufgelistet und mit ihren wesentlichen Regelungsinhalten dargelegt. Darüber hinaus wird dargestellt, welche dieser Bebauungspläne voraussichtlich durch die SEM 4 geändert werden müssen.

Bezeichnung	Verfahrensstand	Regelungsinhalte / Planungsziele im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen	Änderungsbedarf im Rahmen der SEM
F1494 BI1	Rechtskraft am 07.08.1939	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
F1494 BI2	Rechtskraft am 07.08.1939	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
F781	Rechtskraft am 02.04.1912	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
F729	Rechtskraft am 03.08.1892	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
F1490	Rechtskraft am 20.07.1939	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
B314 Erweiterung Niederurseler Friedhof	Rechtskraft am 01.11.1983	Öffentliche Grünfläche Friedhof	voraussichtlich gegeben
B494 Niederursel An der Lehmkauf	Rechtskraft am 09.06.1987	Wohngebiete, Verkehrsflächen	voraussichtlich gegeben
NW 103a Nr. 1 Niederursel Nord	Rechtskraft am 16.01.1965	Öffentliche Grünfläche Friedhof, Gemeinbedarf Studentenwohnen	voraussichtlich gegeben
NW 103c Nr.1 Nordwest-Stadt	Rechtskraft am 26.06.1965	Wohngebiete, Verkehrsflächen	voraussichtlich gegeben
NW 104b Nr. 1 Niederursel (westl. d. Autobahn)	Rechtskraft am 06.03.1965	Grün- und Erholungsflächen, Sportflächen	voraussichtlich gegeben
NW 104d Nr.1 Niederursel Autobahn	Rechtskraft am 06.03.1965	Grün- und Erholungsflächen, Sportflächen, Wohngebiete, Verkehrsflächen, Dauerkleingärten	voraussichtlich gegeben
NW 83a Nr.1 Nordwest-Stadt	Rechtskraft am 12.12.1964	Verkehrsfläche „Rhein-Main-Schnellweg“, Wohngebiete, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsfläche Studentenwohnen, landwirtschaftliche Flächen	voraussichtlich gegeben
B124	Rechtskraft am 17.04.1974	Wohngebiete, Verkehrsflächen	voraussichtlich gegeben
B199	Rechtskraft am 21.06.1977	Öffentliche Grünflächen Sportflächen, Dauerkleingärten	voraussichtlich gegeben
NW 83c Nr.1	Rechtskraft am 24.12.1966	Wohngebiete, Verkehrsflächen	voraussichtlich gegeben

Praunheim Friedhof			
NW 83c Nr.2 Praunheim Friedhof	Rechtskraft am 21.06.1977	Landwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus, Öffentliche Grünfläche Friedhof, öffentliche Grünflächen, Kleingärten, Wohngebiete, Verkehrsflächen	voraussichtlich gegeben
B141	Rechtskraft am 04.06.1966	Gemeinbedarfsflächen Krankenhaus	voraussichtlich gegeben
F1313	Rechtskraft am 17.08.1933	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich gegeben
F1061	Rechtskraft am 16.12.1929	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
F958	Rechtskraft am 28.12.1922	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich gegeben
F1072	Rechtskraft am 30.07.1928	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich gegeben
B854 Gewerbegebiet Nördlich Heerstraße – Teilbereich 1	Rechtskraft am 13.07.2010	Gewerbegebiete	voraussichtlich nicht gegeben
F1035	Rechtskraft am 10.10.1927	Straßenbegrenzungslinien	voraussichtlich nicht gegeben
B861 Nördlich Am Stockborn	Rechtskraft am 12.11.2019	Verkehrsflächen	voraussichtlich nicht gegeben
B745 Niederursel, Dorfwie- senweg (Freizeitgärten)	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss am 11.12.1986	Ziel: Freizeitgärten sichern	voraussichtlich nicht gegeben
B906 Westlich der Nord- weststadt	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss am 26.06.2014	Ziel: Wohngebiet schaffen	voraussichtlich gegeben
B743 Praunheim Südlich vom Steinbach (Frei- zeitgärten)	im Verfahren, Aufstellungsbeschluss am 11.12.1986	Ziel: Freizeitgärten sichern	voraussichtlich nicht gegeben
B696 Gewerbegebiet Nördlich Heerstraße – Teilbereich 2	im Verfahren Aufstellungsbeschluss am 12.12.1991	Ziele: Gewerbegebiet, Orts- umfahrung Praunheim schaffen	voraussichtlich gegeben

Tabelle 14: Tabellarische Übersicht der rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Untersuchungsbereich (blau hinterlegt Pläne mit voraussichtlichem Änderungsbedarf durch die Entwicklung)

4.3.6 Städtische Satzungen mit Planungsbezug

Die nachfolgende Tabelle listet die für das Stadtgebiet gültigen städtischen Satzungen mit Planungsbezug auf.

Bezeichnung	Rechtsgültig seit	Regelungsinhalte/ Planungsziele im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen
Stellplatzsatzung	17.01.2020	Herstellungspflicht von Stellplätzen für Bauvorhaben stadtweit, Einschränkung der Herstellungspflicht für per ÖPNV angeschlossene Gebiete in bestimmten Zonen
Satzung zum Schutz der Grünbestände	11.02.2010	Baumschutz und Genehmigungsvorbehalt für Baumfällungen stadtweit
Entwässerungssatzung	29.10.1982	Anforderungen an die Entwässerung von Privatgrundstücken stadtweit
Niederschlagswassersatzung Nördlich Heerstraße	06.06.2016	Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser im Geltungsbereich
Vorgartensatzung	24.02.1977	Gestaltungsvorgaben für Vorgartenbereiche stadtweit
Erschließungsbeitragssatzung	15.06.1987	Grundlagen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen stadtweit
Erhaltungssatzung „Nr. 27 Niederursel“	9.12.2008	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Geltungsbereich
Erhaltungssatzung „Nr. 33 Praunheim“	14.04.1993	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Geltungsbereich
Vorkaufssatzung „Nr. 10 – Frankfurt – Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)“	21.12.2021	Städtisches Vorkaufsrecht nach BauGB im Geltungsbereich

Tabelle 15: Städtische Satzungen mit Planungsbezug

4.3.7 Baulasten und privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wird davon ausgegangen, dass bei Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Neuordnung der Bodenverhältnisse durch die Erstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne erfolgt. Entsprechend wird das mögliche Vorhandensein von Baulasten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht detailliert untersucht.

4.3.8 Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“

Der Frankfurter GrünGürtel wurde 1991 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er ist ein radial um den Stadtkern gelegter Ring von Freiflächen, Parks und Wäldern. Er umfasst mit ca. 8.000 ha (davon ca. 5.000 ha Stadtwald) etwa ein Drittel des Frankfurter Stadtgebietes. Die GrünGürtel-Verfassung hat drei Handlungsziele:

- Grün- und Freiräume zu sichern und zu entwickeln,
- Klimafunktion zu sichern und zu verbessern,

- Naherholung und Freizeitnutzung für die Frankfurter Bevölkerung anzubieten, dabei auch bessere Wege und Zugänge für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu schaffen.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ wurde in der ersten Fassung 1994 vom Regierungspräsidium Darmstadt erlassen⁴⁹. Die Verordnung und der Umgriff des Landschaftsschutzgebietes wurden mehrfach geändert; in der aktuellen Fassung von 2010⁵⁰ umfasst das Landschaftsschutzgebiet nicht nur die Flächen des Frankfurter GrünGürtel, sondern auch Flächen außerhalb des ursprünglichen GrünGürtels.

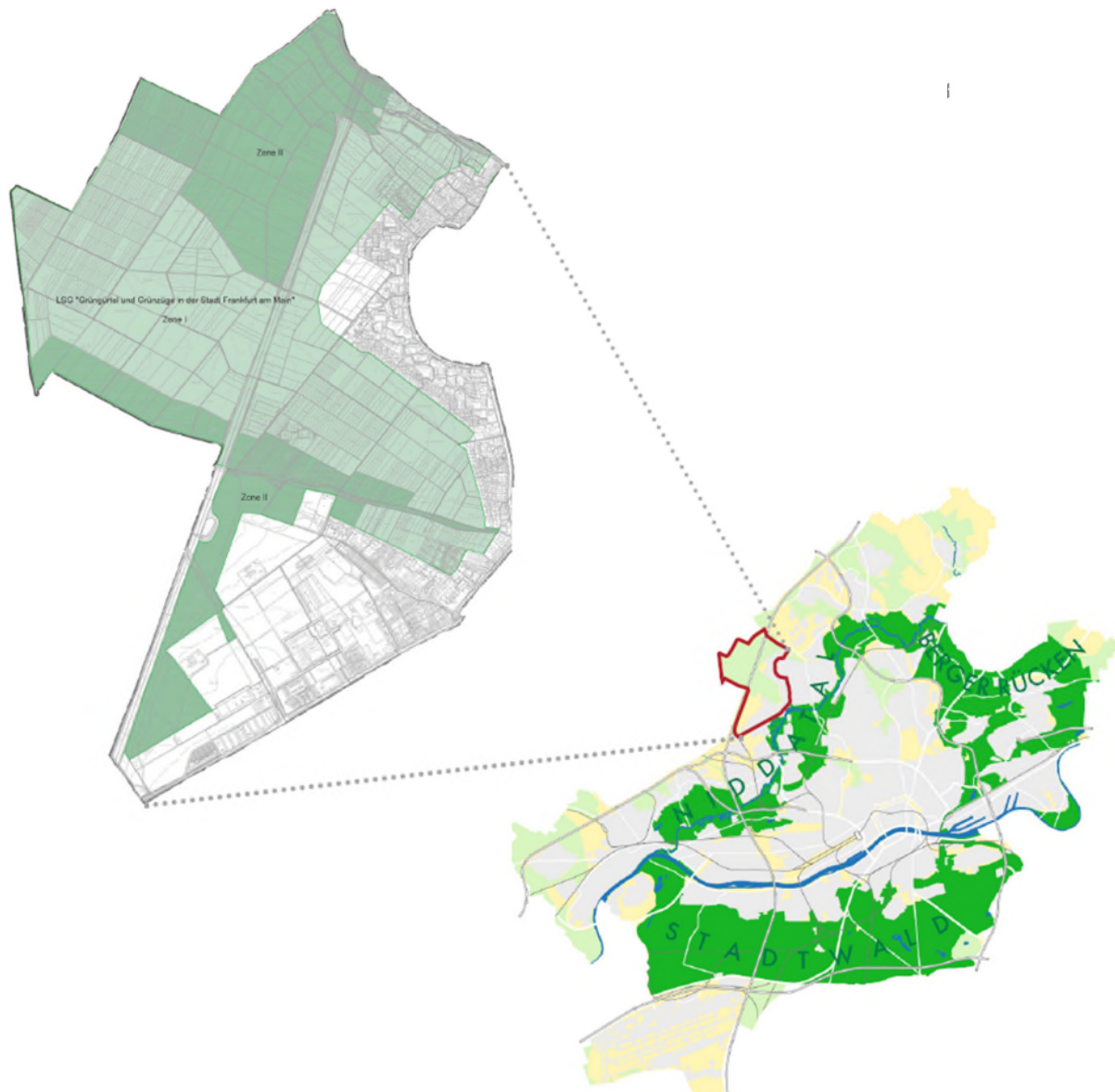


Abbildung 31: links: Ausdehnung Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main" im Untersuchungsbereich (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt), rechts: GrünGürtel Übersichtskarte (© Stadt Frankfurt am Main)

⁴⁹ Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz) vom 31.1.1994 S. 329 ff

⁵⁰ StAnz. vom 31.05.2010 S. 1508, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.2017, StAnz vom 18.10.2017 S. 1100

Der Untersuchungsbereich liegt zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet in den Zonen I und II. Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ § 2 gilt folgendes:

- Zone I umfasst öffentliche und private Flächen, die für spezifische Nutzungen vorgesehen sind. Dazu zählen beispielsweise Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen, wohnungsferne Gärten oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Insbesondere sollen die durch Grünzüge geprägten Landschaftsräume aufgrund der Bedeutung für die freiraumgebundene Erholung erhalten werden. Darüber hinaus sollen die vielfältigen Nutzungsstrukturen unter dem Aspekt von Flora und Fauna und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert und entwickelt werden.
- Die Zone II umfasst ökologisch bedeutsame Wiesen, extensiv genutzte Ackerflächen, Streuobstbestände, Gehölze, Brachen, Auenbereiche, Feuchtgebiete, Waldflächen, sonstiges Acker-, Wiesen-, und Weideland und öffentliche Grünanlagen. U. a. sollen artenreiche Lebensräume geschützt und gefördert und die Landschaft in ihrer naturraum-typischen Vielfalt, insbesondere für die Naherholung gesichert und entwickelt werden.

Die Bachtäler, die Streuobst- und Waldflächen entlang der Autobahn (zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Bebauungsplänen) und Teile der großräumigen Ackerflächen nordwestlich der Autobahn sind der Zone II zugeordnet. Ein weiterer zentraler Bereich im Westen der Autobahn sowie die Freiflächen westlich und südlich der Nordweststadt liegen in der Zone I.

Im Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchung ist im Umgriff des Landschaftsschutzgebietes eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen (s. Plandarstellung der Anlage 5). Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung ist die Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 7.12

4.3.9 Geplantes Wasserschutzgebiet Praunheim II

Der Untersuchungsbereich liegt fast gänzlich im Bereich der Zonen IIIA und IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Praunheim II (Abgrenzungsvorschlag der vorläufigen Trinkwasserschutz-zonen von 1967). Im südöstlichen Bereich befindet sich die Brunnengalerie mit den Brunnen 1 bis 5 der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Zwischen den Fassungs-bereichen (WSG Zone I) der Brunnen 1 und 2 und um die Fassungs-bereiche herum verläuft auf einer Breite von insgesamt ca. 100 Metern die geplante WSG Zone II.

Das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes „Praunheim II“ ruhte zeitweise, da die begründete Perspektive eines Ersatzes einzelner oder mehrerer Brunnen des Wasserwerks Praunheim II bestand. Mittlerweile konnte eine Stilllegung von Brunnen oder des gesamten Wasserwerks Praunheim II jedoch auf absehbare Zeit ausgeschlossen werden, sodass eine Wiederaufnahme des Festsetzungsverfahrens erfolgte. Seitens Hessenwasser GmbH & Co. KG erfolgen in enger Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde Untersuchungen zur Ergänzung und Vervollständigung der Datengrundlage, um als nächste Schritte das Trinkwassereinzugsgebiet abgrenzen und weitere erforderliche Gutachten und Pläne erstellen zu können. Dies kann möglicherweise zu Änderungen im Zuschnitt des bisher vorliegenden Abgrenzungsvorschlags der vorläufigen Trinkwasserschutz-zonen von 1967 führen. Auch wenn noch keine Wasserschutzgebietsverordnung vorliegt, sind entsprechend dem Besorgnis-grundsatz nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Hessischen Wassergesetz im

Untersuchungsbereich die Vorgaben des Trinkwasserschutzes zu berücksichtigen (= faktisches Wasserschutzgebiet).

Detailliertere Ausführungen zur Trinkwassergewinnung und Trinkwasserversorgung siehe Kapitel 7.7.

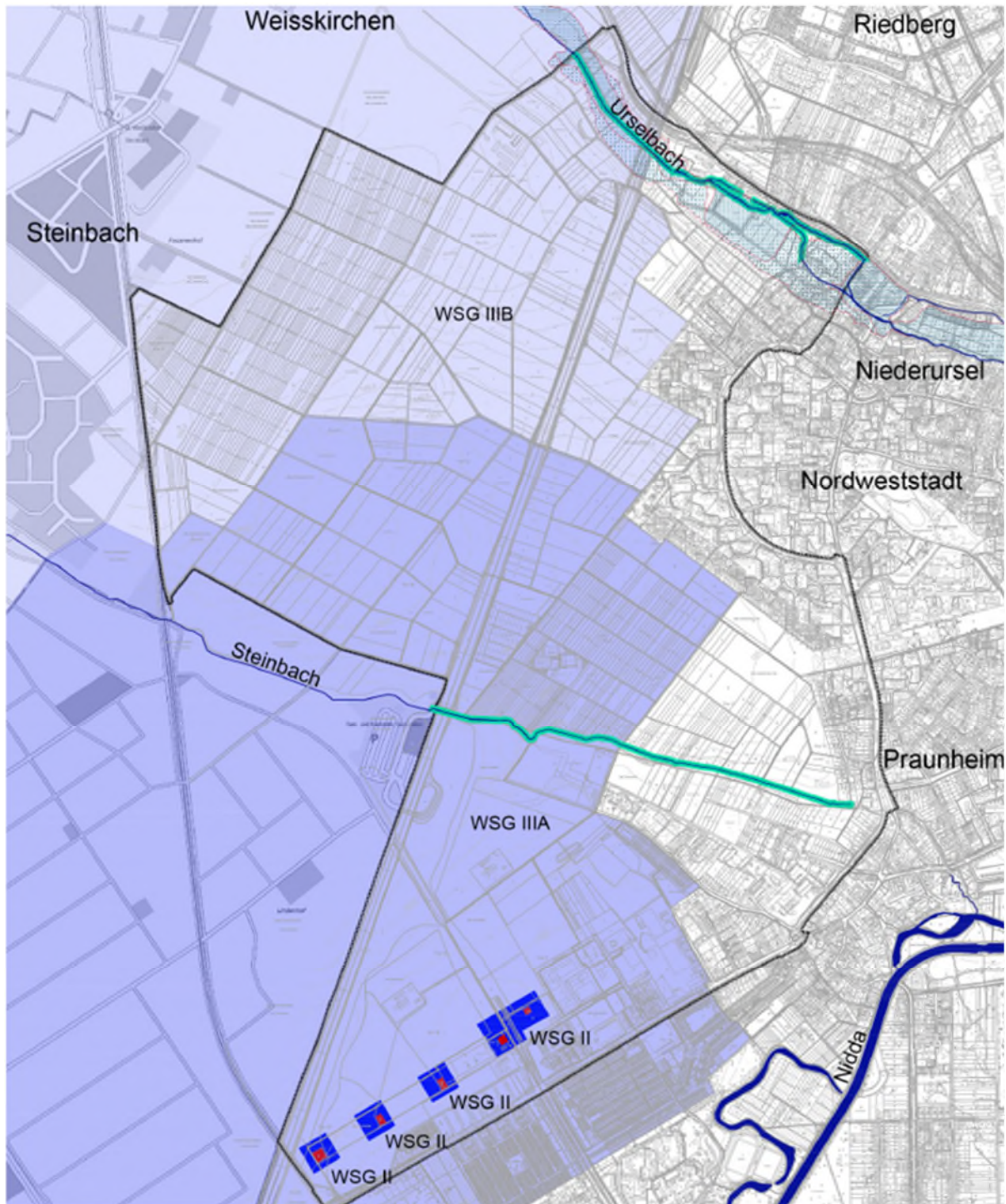


Abbildung 32: Zonen des geplanten WSG Praunheim II (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt)

4.3.10 Bestehende Überschwemmungsgebiete

Entlang des Urselbachs befinden sich festgestellte Überschwemmungsgebiete. Als Überschwemmungsgebiet werden Gebiete erfasst, in denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasser zu erwarten ist. Hier gelten die in §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beschriebenen baulichen Schutzbestimmungen.

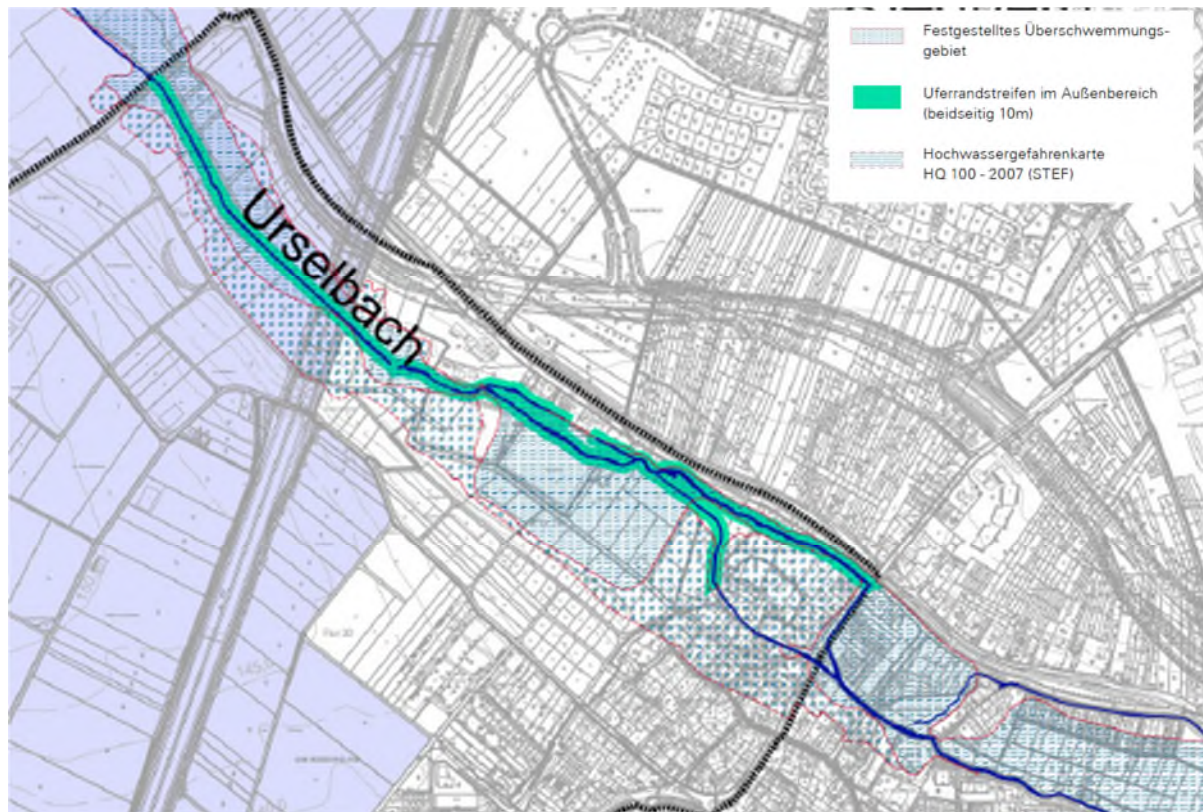


Abbildung 33: Urselbach – Überschwemmungsbereiche und –gebiete HQ 100 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt)

Im Rahmen einer Untersuchung im Auftrag der Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF) aus dem Jahr 2007⁵¹ wurden Hochwassergefahrenkarten für den Urselbach erstellt. Danach geht der Überschwemmungsbereich des 100-jährigen Hochwassers deutlich über das festgestellte Überschwemmungsgebiet hinaus.

Das Überschwemmungsgebiet des Urselbachs wurde neu berechnet und liegt als Entwurfsfassung (24.02.2022) vor. Das Festsetzungsverfahren für die neuen Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes läuft derzeit. Die geplante Abgrenzung entspricht in etwa dem Verlauf des o. a. Überschwemmungsbereichs des 100-jährigen Hochwassers der Hochwassergefahrenkarten der SEF. Sobald eine Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Urselbachs auf Grundlage dieser Neuberechnung erfolgt, wird sie bei der Planung entsprechend Berücksichtigung finden.

51 Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH: Hochwassergefahrenkarten Urselbach, Bericht und Anlagen im Auftrag der Stadtentwässerung Frankfurt am Main; Aachen, Dezember 2007

4.3.11 Zugeordnete Kompensationsflächen⁵²

Im Untersuchungsbereich liegen etwa 40 ha zugeordnete Kompensationsflächen. Es handelt sich um Flächen, die als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle der Stadt ökologisch aufgewertet wurden.

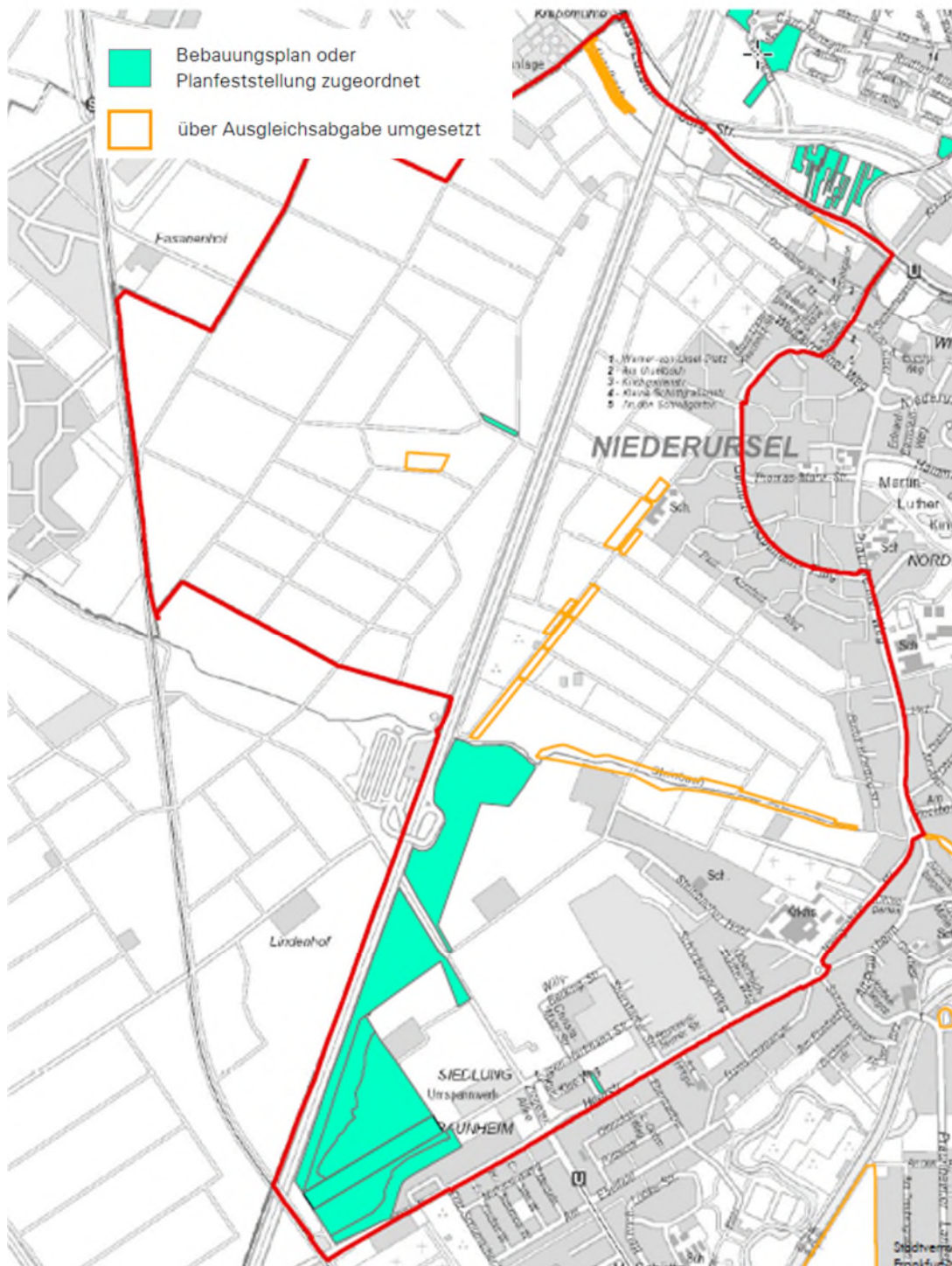


Abbildung 34: Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt)

⁵² Projektbüro Stadtlandschaft: Landschaftsplanerisches Gutachten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Kassel, November 2019

Westlich der Autobahn liegen drei kleinere Flächen. Auf der Seite östlich der Autobahn wurde nördlich des Steinbachs eine Allee angelegt. Des Weiteren zieht sich südlich des Steinbachs ein breiter Streifen aus Wiesenflächen, Streuobst und großen Waldflächen parallel zur Autobahn bis zum südlichen Ende des Untersuchungsbereichs.

Kompensationsflächen sind rechtlich gesichert und wurden mit dem Ziel einer dauerhaften Funktionserfüllung angelegt. Eine Rücknahme von Kompensationsmaßnahmen würde nach dem Bundesnaturschutzgesetz einen neuen Eingriff darstellen und einen Ersatz an anderer Stelle erfordern (s. auch Kapitel 7.10).

4.3.12 Geschützte Biotope

Die ehemalige Tongrube nordwestlich des Gewerbegebietes Praunheim wurde von der unteren Naturschutzbehörde als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG festgestellt. Ob diese Einstufung aufgrund der heutigen Bestandssituation noch zutreffend ist, wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde nochmals überprüft⁵³.



Abbildung 35: Auszug aus Nutzungs- und Biotopstrukturen mit Markierung des geschützten Biotops (Quelle: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel)

Gemäß den Stellungnahmen der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger ist davon auszugehen, dass sich im Untersuchungsgebiet weitere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG befinden können. Die Untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass die naturnahen Bereiche des Steinbachs und des Urselbachs einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden, naturnahen Vegetation sowie die Eschenallee, die östlich der BAB 5 parallel zur Autobahn verläuft (länger als 100 m), ebenfalls als geschützte Biotope gemäß

⁵³ Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.01.2022 im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger zur SEM 4 Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)

§ 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG einzustufen sind⁵⁴. Eine entsprechende Erfassung und Berücksichtigung dieser Biotope erfolgt im weiteren Planungsprozess.

4.3.13 Regionaltangente West (RTW)

Am 28.11.2019 haben die Gesellschafter der RTW Planungsgesellschaft mbH gemeinsam die Realisierung der Regionaltangente West beschlossen. Diese soll als tangentielle Schienenverbindung die bestehenden S-Bahn- und Regionalbahn-Linien im Rhein-Main-Gebiet südwestlich von Frankfurt am Main ergänzen und Umstiege zwischen diesen Linien außerhalb der Frankfurter Innenstadt ermöglichen.

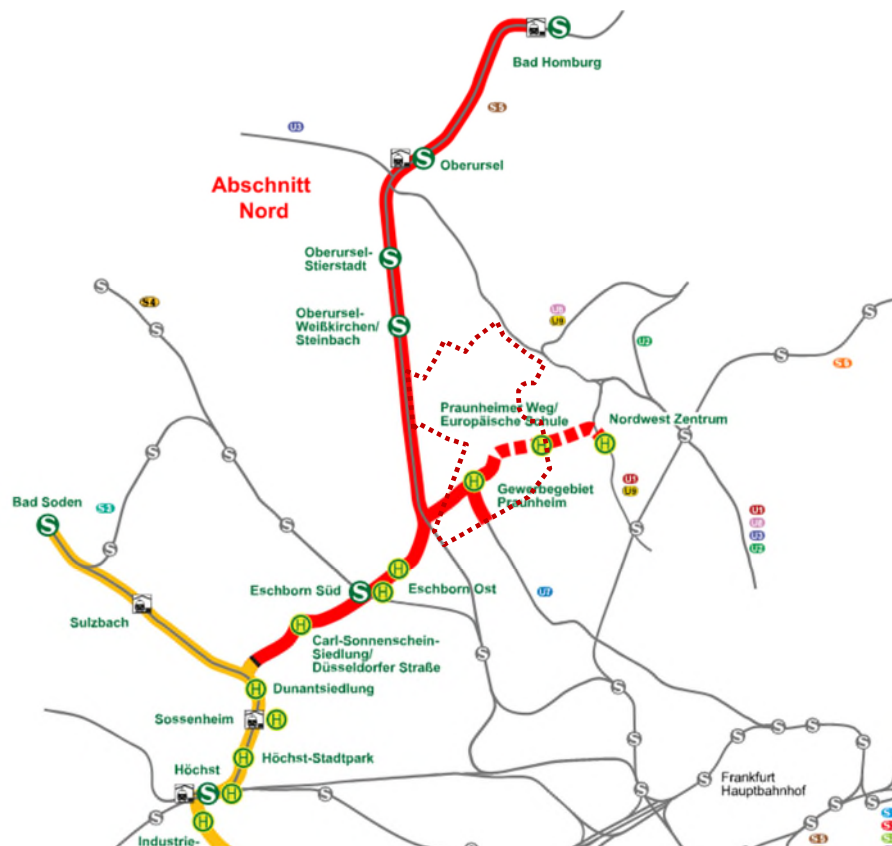


Abbildung 36: Übersichtsplan Streckenführung Regionaltangente West, Ausschnitt (Quelle: <https://www.rtw-hessen.de/die-strecke/>; abgerufen am 12.08.21, Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)

Aufgrund der Streckenlänge der RTW wurde diese in insgesamt vier Planfeststellungsabschnitte (Nord, Mitte, Süd 1 und Süd 2) gegliedert, für die jeweils ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Der Untersuchungsbereich befindet sich an dem Streckenast Praunheim der Linie S2 (Praunheim – Eschborn – Höchst – Flughafen – Neu-Isenburg Bahnhof - Dreieich-Buchschlag) im Teilabschnitt Nord (s. Abbildung 36). Die Trasse zweigt westlich der BAB 5 von der gemeinsamen Trasse mit der Linie S1 (Bad Homburg – Dreieich) ab und führt durch den Untersuchungsbereich nach

⁵⁴ Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.01.2022 und Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 13.01.2022 im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger zur SEM 4 Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)

Nordosten bis zur Steinbacher Hohl. Eine Weiterführung zum Nordwestzentrum durch den Untersuchungsbereich ist in einem weiteren Planfeststellungsabschnitt Nord 2 geplant.

Für den Planfeststellungsabschnitt Nord wurden umfangreiche Planunterlagen erarbeitet, die Offenlage erfolgte Ende 2020: Zurzeit wird die Einwandsbearbeitung durchgeführt. Die finale Inbetriebnahme der Gesamtstrecke von rund 50 Kilometern kann gemäß RTW GmbH frühestens im Jahr 2026 /2027 erfolgen.

4.3.14 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keine Hochbauten errichtet werden.

Des Weiteren bedürfen die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

4.3.15 Erdwellschüttungen entlang der BAB 5

Der Planfeststellungsbeschluss zu der Gesamtmaßnahme „Tunnel Riederwald“ (A 66 / A 661) beinhaltet die „Anlage von Erdwällen (mit lärmschützender Wirkung) als Seitenablagerung von überschüssigen Bodenmassen auf der Ostseite der BAB 5“. Bei diesen Erdwällen handelt es sich um keine Lärmschutzwälle im rechtlichen Sinne. Eine Immissionsschutzberechnung wurde nicht durchgeführt, da im Zuge der Planfeststellung zum Tunnel Riederwald keine wesentliche Änderung an der BAB 5 vorgenommen wird.

Die Erdwälle östlich der BAB 5 aus Überschussmassen des Riederwaldtunnels wurden bereits zum Teil fertiggestellt. Die noch verbleibenden Erdwälle sollen im Zuge der Arbeiten an dem Tunnel geschüttet werden. Mit dem Start der Bautätigkeiten am Tunnel wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Jahr 2023 gerechnet. Die Fertigstellung der Erdwellschüttungen an der BAB 5 ist abhängig von der Verwendbarkeit der Erdmassen und kann somit derzeit noch nicht abschließend festgelegt werden.

Die baurechtlich abgesicherten Flächen und Maßnahmen gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zur Gesamtmaßnahme A66 „Tunnel Riederwald“ vom 06.02.2007 in der Fassung vom 18.12.2019 sind entsprechend zu berücksichtigen.

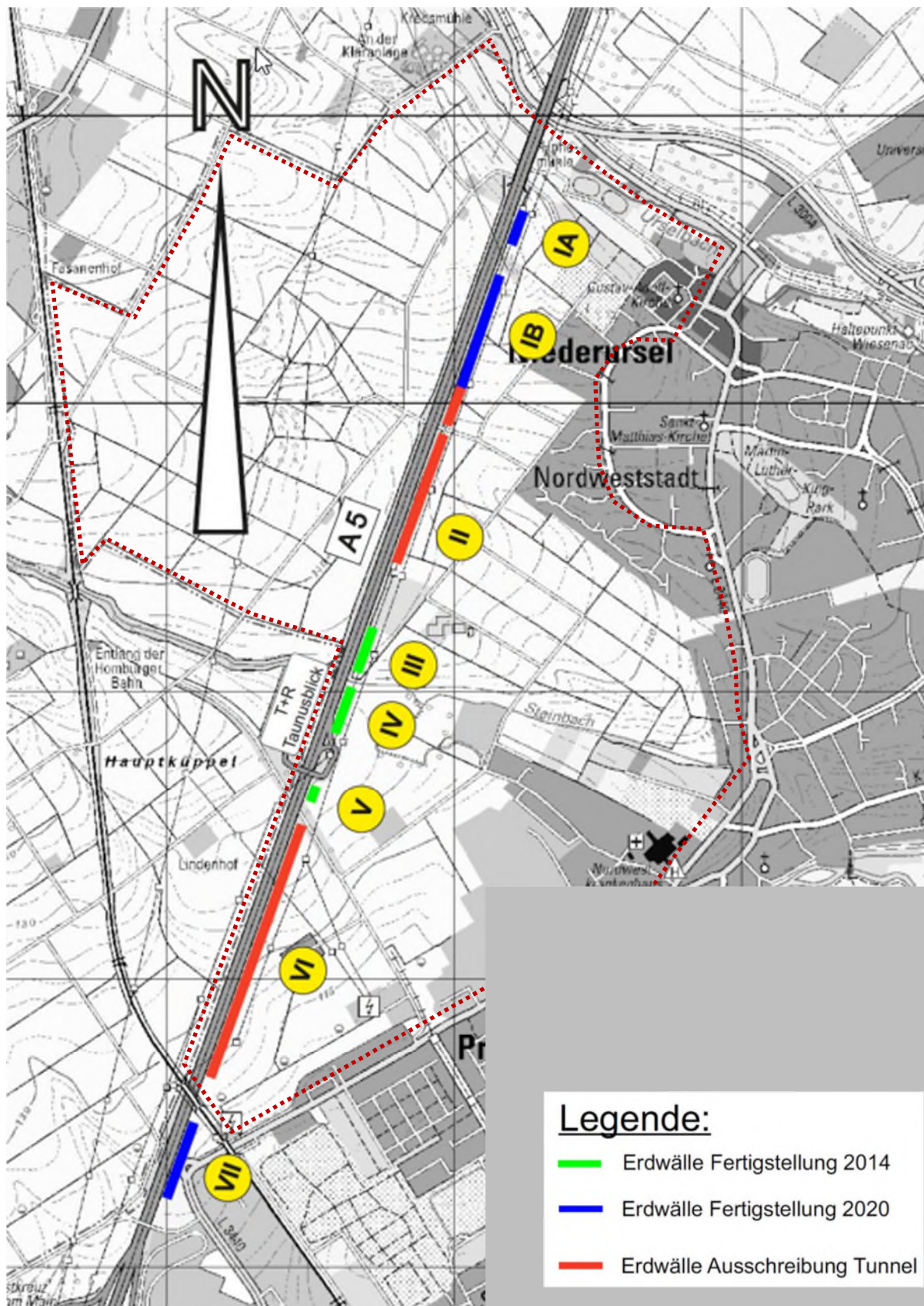


Abbildung 37: Übersicht der Erdwälle entlang der BAB 5 (Quelle: Die Autobahn GmbH des Bundes, in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger zu den vorbereitenden Untersuchungen vom 20.12.2021, Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)

4.4 Sonstige städtische Planungen

4.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ (IStEK 2030+)⁵⁵

Um das rasante Wachstum von Einwohnern und Beschäftigten nachhaltig zu gestalten und die urbanen Qualitäten auszubauen wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Frankfurt am Main mit der zeitlichen Perspektive 2030+ erarbeitet.

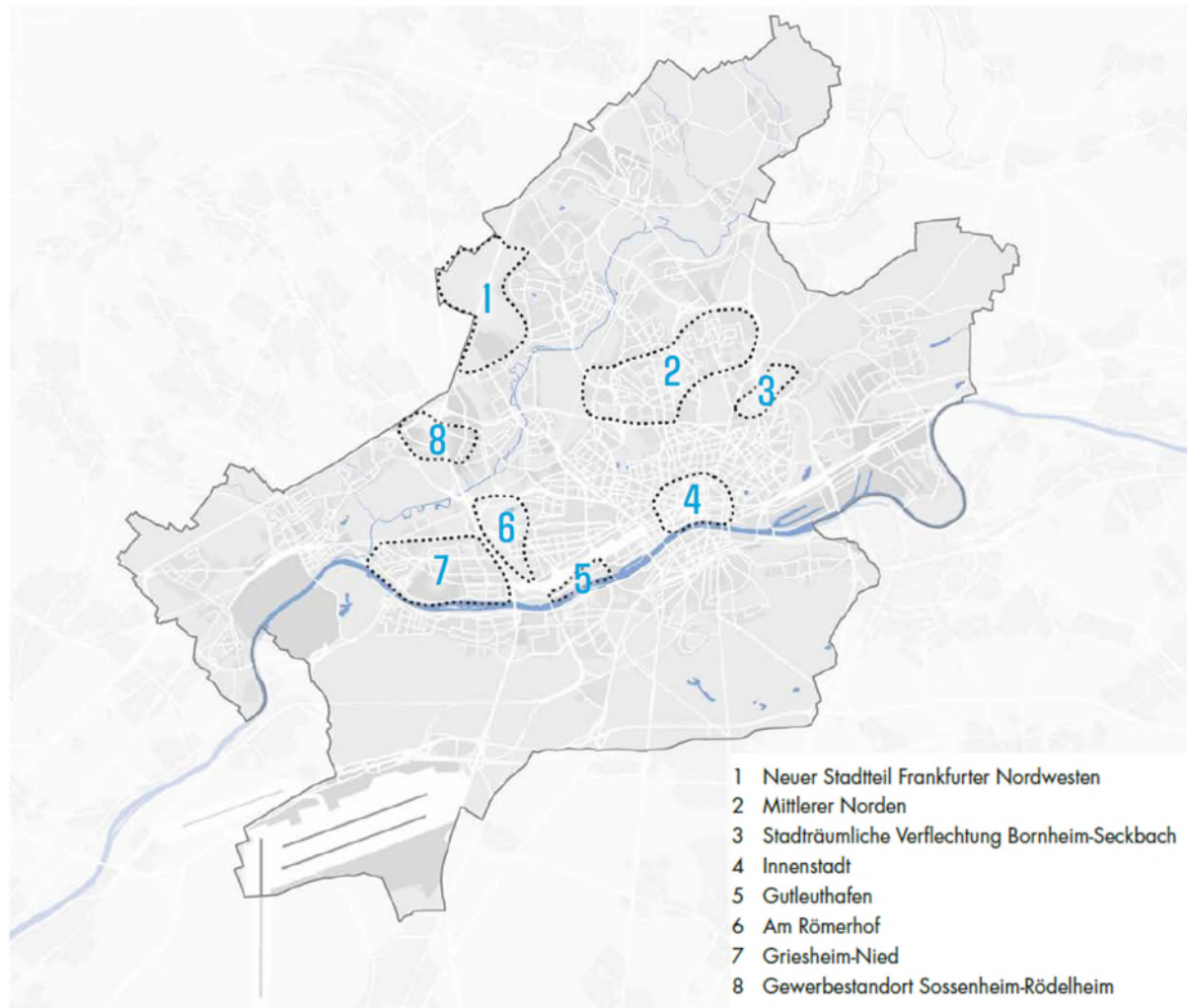


Abbildung 38: Schwerpunkträume (Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept hat hierzu sechs Zielvorstellungen und Entwicklungsstrategien definiert:

- Frankfurt für Alle
- Dynamische Wirtschaftsmetropole
- Mehr Frankfurt
- Umwelt- und klimagerechtes Frankfurt
- Die Region ist die Stadt
- Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe

⁵⁵ Stadt Frankfurt am Main: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+; Frankfurt am Main, 2019

Diese sechs Zielvorstellungen wurden in weitere Einzelziele aufgefächert und zur Umsetzung mit konkreten Handlungsanweisungen und Leitprojekten versehen. Ein Strategieplan zeigt die räumlich darstellbaren Inhalte der Zielvorstellungen. Dargestellt werden Perspektiven für urbane Stadtquartiere sowie für Gewerbe- und Industriestandorte mit Potenzialgebieten zur Neu- und Weiterentwicklung. Die Strategiekarte zeigt ebenso Flächen zur Sicherung, Entwicklung und Vernetzung von Grünräumen und geplante Projekte zur Weiterentwicklung der Mobilität.

Acht Schwerpunkträume (s. Abbildung 38) werden als von gesamtstädtischer Bedeutung für die Stadtentwicklung angesehen. Aufgrund der komplexen Problemlagen besteht dort ein erhöhter Koordinationsbedarf zwischen öffentlichen und privaten Akteuren, um die Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt am Main realisieren zu können.

Mit der Entwicklung des im Leitbild genannten Schwerpunktraumes 1 „Neuer Stadtteil Frankfurt-Nordwest“ wird ein wesentlicher Beitrag zur Bereitstellung von Potenzialflächen für dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

4.4.2 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm⁵⁶

Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Stadt Frankfurt am Main wurde als städtebauliches Stadtentwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 04.03.2021 im Rahmen der Vorlage NR 1368/2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es wurde den aktuellen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, ökologischen sowie urbanen Entwicklungen in Frankfurt am Main und den dazugehörigen Herausforderungen entsprechend angepasst. Das Konzept leistet Vorarbeit für die langfristige Entwicklung und Sicherung von Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk und fungiert als Leitlinie für zukünftige Entscheidungen und Planungen.

Grundlagen sind das Gewerbeflächenkataster, die gewerblichen Bauflächen des RPS/RegFNP und das „räumlich-funktionale Entwicklungskonzept Gewerbe“ des Masterplans Industrie.

Die im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm definierten Standorttypologien konkretisieren die Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziele für die gewerblichen Bauflächen inhaltlich und räumlich. Sie dienen als Leitlinien für die Ansiedlungsberatung, Bauberatung und die Bauleitplanung. Es werden sieben Standorttypologien unterschieden:

- Industriepark (stark emittierend)
- Hafen / Logistik (emittierend / verkehrsintensiv)
- Gewerbe (emittierend)
- Stadtteilgewerbe (eingeschränkt emittierend)
- Urbanes Gewerbe / Büro (eingeschränkt emittierend)
- Handel (eingeschränkt emittierend / verkehrsintensiv)
- Urbanes Gebiet

⁵⁶ Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm); Frankfurt am Main 25.09.2020, M 151; Frankfurt 2020 und Stadt Frankfurt am Main, Stadtverordnetenversammlung: Beschlussausfertigung § 7283 aus der 52. Sitzung der Stadtverordneten am 04.03.2021 (Gewerbeflächenentwicklungsprogramm); Frankfurt, 2021

Für das bestehende Gewerbegebiet an der Heerstraße sowie die geplante Erweiterung wurde als Ziel die Entwicklung eines Urbanen Gebietes festgelegt.

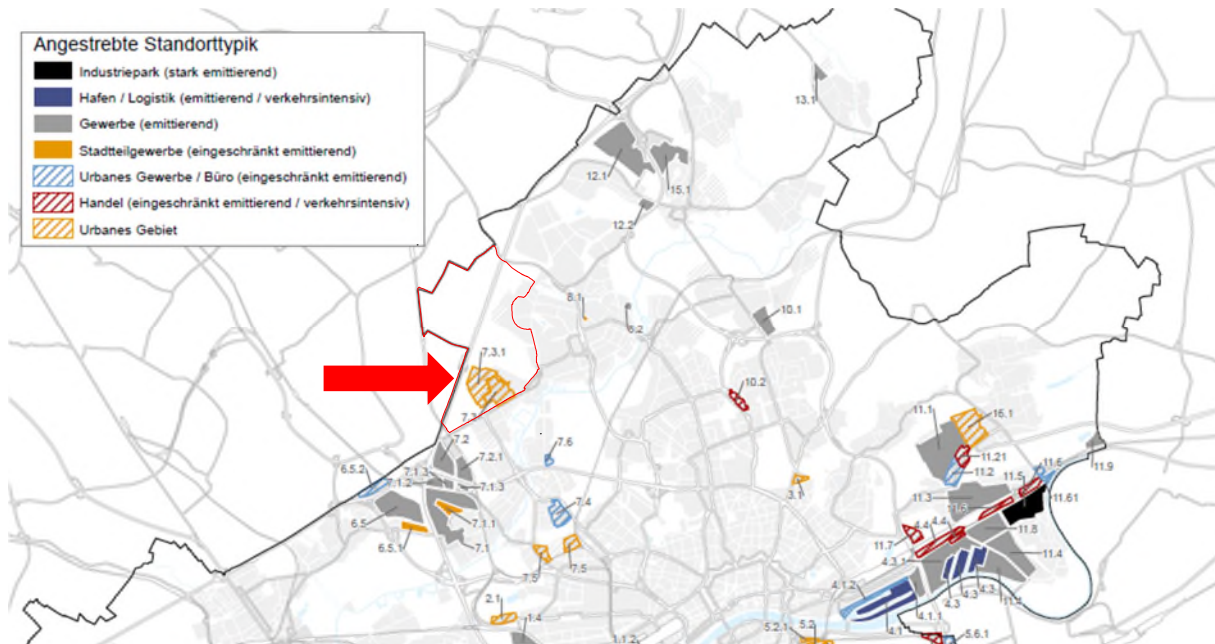


Abbildung 39: Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Anlage 1 Entwicklungsziele - Auszug (Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm); Frankfurt am Main 25.09.2020, M 151; Anlage 1; Pfeilmarkierung und Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)

4.4.3 Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung⁵⁷

Am 7. Mai 2020 haben die Stadtverordneten den Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung gefasst. Damit setzt die Stadt Frankfurt am Main einen Rahmen für die Entwicklung zukünftiger Wohnbaulandflächen.

Der Baulandbeschluss beschreibt für Frankfurt am Main zukünftig einheitliche und transparente Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaulandflächen. Dazu zählen verbindliche Quoten:

- eine Quote von 30 % für gefördertes Wohnen; diese werden je zur Hälfte im Förderweg 1 und im Förderweg 2 umgesetzt
- eine Quote von 15 % für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptverfahren
- eine Quote von 15 % für freifinanzierten Mietwohnungsbau
- eine Quote von 10 % für preisreduzierte Eigentumswohnungen

Der Wohnungsmix gemäß diesen Quoten soll grundsätzlich in allen Stadtteilen und Stadtlagen errichtet werden können.

Schließlich soll eine sozial- und klimagerechte Stadtentwicklung durch den frühzeitigen städtischen Erwerb privater Flächen aktiv unterstützt werden. Dabei werden städtische Flächen in Zukunft vorrangig für die gesetzliche Aufgabe der Schaffung der sozialen Infrastruktur genutzt.

⁵⁷ Stadt Frankfurt am Main: Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung; §5590 vom 07.05.2020

4.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018⁵⁸

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 im März 2021 als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Mit diesem Beschluss erfolgte die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2011, wobei die Ziele des Konzepts grundsätzlich gleichgeblieben sind. Im Mittelpunkt steht neben der Lenkung des Einzelhandels an gewachsenen zentralen Orten nun insbesondere die Stärkung der Nahversorgung im gesamten Frankfurter Stadtgebiet.

Als Grundlage hierzu wurde ein Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt am Main zur Erfassung der realen Veränderung des Einzelhandelsbesatzes und der Zentrenstruktur erstellt.

Damit ist der Planungswille der Stadt zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung „nach innen und außen“ dokumentiert: der Beschluss hat zum einen Selbstbindungsfunktion für das fachliche Handeln des Magistrats und der städtischen Ämter; zum anderen zielt er auf Signalwirkung und höhere Transparenz gegenüber Akteuren im Einzelhandel sowie Betreibern und Investoren von Einzelhandelsprojekten.

Im Einzelnen umfasst der Beschluss:

- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- Kategorien der Einzelhandelsstandorte,
- Räumliche Abgrenzung der Einzelhandelsstandorte
- Ortsspezifische Frankfurter Sortimentsliste
- Gebiete, für die Bebauungspläne zur Einzelhandelssteuerung aufgestellt werden sollen

Übergeordnetes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur durch ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen, integrierte Nahversorgungsstandorte und funktionale Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel.

In Übereinstimmung mit den allgemeinen stadtentwicklungsplanerischen Zielen und dem 2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung:

- Regionale Versorgungsfunktion als Oberzentrum erhalten und stärken, insbesondere durch eine funktionsgemischte Innenstadt
- Zentren in den Stadtteilen stärken
- Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet verbessern
- Dezentrale Ergänzungsstandorte zentrenverträglich gestalten
- Zielkonforme Nutzung von Industrie- und Gewerbegebieten

⁵⁸ Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) sowie Anlagen 1 bis 5; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020

- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel schaffen, konterkarierende großflächige Einzelhandelsvorhaben verhindern

Ausgehend von der vorhandenen Standortstruktur in der Stadt Frankfurt am Main weist die zukünftige Standortstruktur folgende Elemente auf:

- Eine dreistufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche in Innenstadt (A-Zentrum), Ortsbezirkszentren (B-Zentren) sowie Grundversorgungszentren (C-Zentren)
- Standorte der wohnortnahen Grundversorgung (solitäre Nahversorgungsstandorte)
- Eine Gliederung der Ergänzungsstandorte in Typ A, Typ B, den Sonderstandort Flughafen sowie sonstige Bestandsstandorte, für die, sofern es sich nicht um kleinflächigen Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen handelt, eine langfristige Umwandlung von Einzelhandels- in Gewerbenutzungen empfohlen wird.

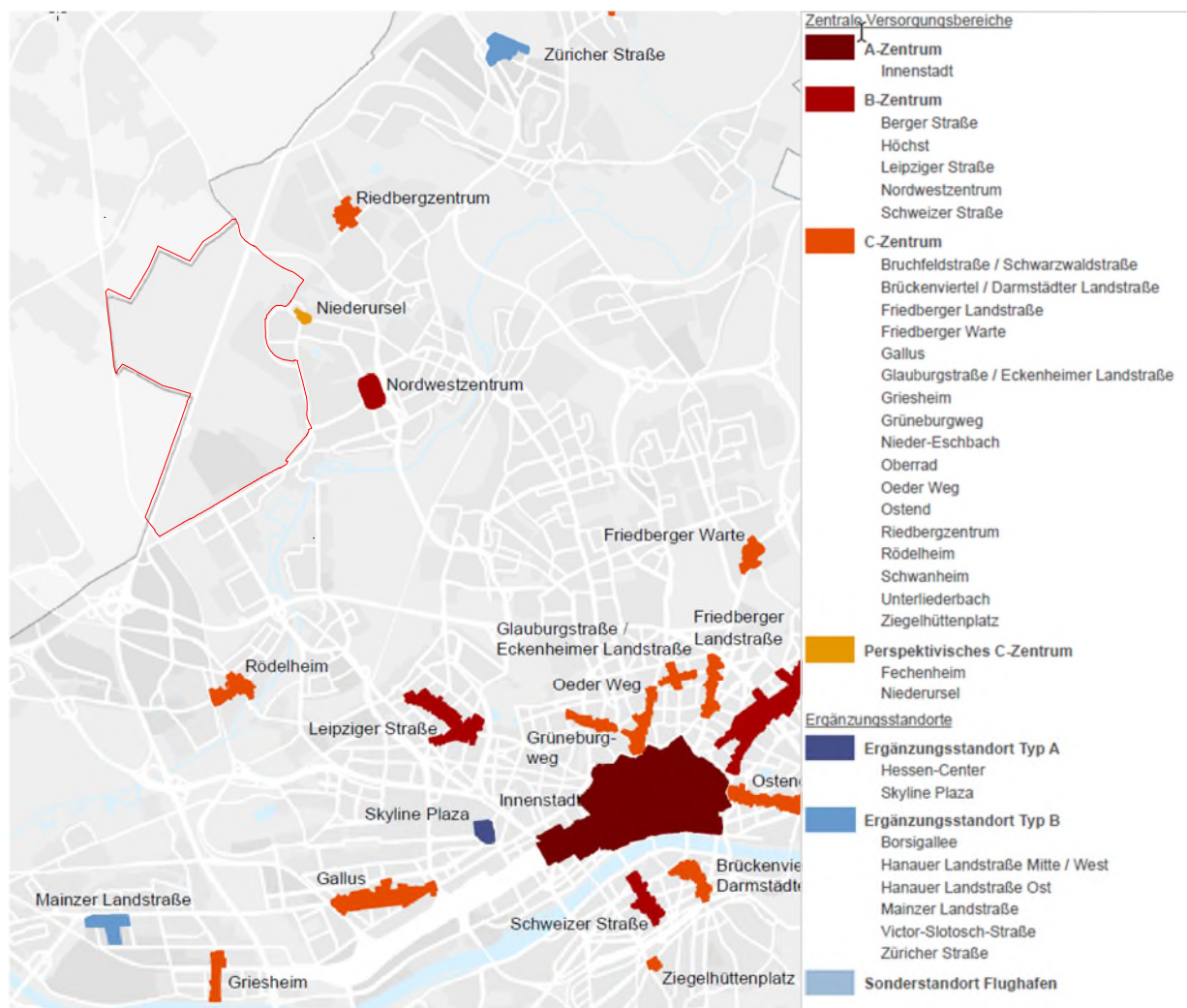


Abbildung 40: Räumliche Angrenzung der Einzelhandelsstandorte, Ausschnitt (Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) - Anlage 3; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020; Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Einzugsbereich des B-Zentrums Nordwestzentrum (Ortsbezirkszentrum), der C-Zentren Riedberg und Rödelheim (Grundversorgungszentren), sowie in direkter Nachbarschaft zum perspektivischen C-Zentrum Niederursel. Das perspektivische Zentrum kann aktuell nicht alle Kriterien eines Grundversorgungszentrums nachweisen, jedoch ist eine Entwicklungsperspektive durch Entwicklungsdynamiken erkennbar. Ein Ziel des städtischen Einzelhandel- und Zentrenkonzepts ist die Stärkung dieses Versorgungsbereichs, um langfristig ein attraktiver Einzelhandelsstandort für den Einzugsbereich darzustellen.

Gemäß dem RPS/RegFNP 2010 befinden sich im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereichs die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte Oberursel und Eschborn.

Trotz möglicher Einzelhandelsansiedlungen im Untersuchungsgebiet (bspw. zur Sicherung der Nahversorgung), sollen negative Auswirkungen auf die umliegenden schützenswerten Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

4.4.5 Klimagerechte Stadtentwicklung

Es ist Ziel der Stadt Frankfurt am Main, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel in ihren Planungen frühzeitig zu berücksichtigen. Dies dokumentiert sich in verschiedenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung und ist auch Ziel dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Klimaschutz in der Bauleitplanung

Die Frage der Berücksichtigung der Aspekte des Klimaschutzes und der Reduzierung von CO₂-Emissionen beruhen insbesondere auf der Ebene einer Entwicklungsplanung, aber auch bei der nachfolgenden Bauleitplanung, vor allem auf städtebaulichen und weniger auf baulich-technischen Ansätzen. Ausgangspunkt ist dabei die Frage nach der angemessenen städtebaulichen Dichte. Dieses Kriterium ist für eine klimagerechte Stadtentwicklung von grundlegender Bedeutung, denn die städtebauliche Dichte beeinflusst viele Faktoren, die letztendlich für den Endenergieverbrauch einer Stadt maßgeblich sind. Die Dichte einer Stadt bzw. eines Quartiers bestimmt somit indirekt wesentliche baulich-technische Aspekte des Energieverbrauchs, da sie u. a. Einfluss auf das Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) von Gebäuden hat und in besonderem Maße Anreize für ein klimaschonendes Mobilitätsverhalten im Sinne des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ setzt. Die dichte, kompakte Stadt schafft ebenso die entscheidenden wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine klimaschonende Energieversorgung mittels Fern- oder Nahwärmesystemen und für den Ausbau des ÖPNV.

Anpassung an den Klimawandel

Eine wesentliche Voraussetzung für eine an die Anforderungen des Klimawandels angepasste Entwicklungsplanung ist die Beachtung der standortklimatischen Verhältnisse. Wichtigstes Ziel ist hierbei die weitestgehende Aufrechterhaltung des örtlichen Kaltluftregimes, sowohl im Hinblick auf die Neuplanung als auch den Bestand. Ebenfalls wichtig sind der Erhalt bzw. die Entwicklung einer strömungsdynamischen Porosität des Siedlungskörpers gegenüber regionalen und lokalen Luftströmungen sowie Maßnahmen zur Abmilderung der solaren Strahlungseinträge und zum Umgang mit den anfallenden Niederschlägen. Konkret geht es hierbei um eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung und die Entwicklung adäquater bioklimatischer Verhält-

nisse für die Bewohner durch eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ebenso wie die Begrünung der privaten Grundstücke (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen etc.).

4.5 Technische Infrastruktur - Leitungstrassen

4.5.1 Gasleitungen

Auf der Westseite verläuft parallel zur BAB 5 eine Ferngasleitung DN 300 mit Begleitkabel der Open Grid Europe GmbH (OGE). Parallel zur Leitungsachse ist ein 10 m breiter Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse) zu berücksichtigen. Hiervon zweigt eine kurze Ferngasleitung DN 200 zu der Übergabestation Niederursel ab. Parallel zur Leitungsachse ist ein 8 m Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) zu berücksichtigen. Entlang der Gasleitung verläuft zudem die Trasse einer Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenkabeln (LWL-KSR-Anlage) der GasLINE GmbH & Co. KG mit einem 1-2 m breiten Schutzstreifen. Die Errichtung von Bauwerken innerhalb der o. a. Schutzstreifen ist nicht erlaubt.

Des Weiteren verläuft westlich der BAB 5 weitgehend parallel zur o. a. Gashochdruckleitung DN 300 eine Gashochdruckleitung HD 400 inkl. Steuerkabel mit Schieberkreuz und es liegen dort zwei Gasanlagen (ÜRA0003, Ü4) der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Im nördlichen Abschnitt zweigt von dieser eine Gashochdruckleitung DN 300 nach Nordwesten ab. Von den Gashochdruckleitungen sind bei heranrückender Bebauung < 20m besondere Sicherungsmaßnahmen zu treffen⁵⁹.

4.5.2 Trinkwasserleitungen, Wasserwerk Praunheim II

In der angedachten Verlängerung der Ziegelei-Allee verlaufen derzeit drei Trinkwasserleitungen DN 800 der Hessenwasser GmbH & Co. KG mit den dazugehörigen Steuerkabeln zum Wasserwerk Praunheim II an der Ziegelei-Allee. Davon führt die östliche Trinkwasserleitung vom Wasserwerk Praunheim II durch die Nordweststadt nach Nordosten, zwei Leitungen führen nahezu parallel vom Wasserwerk unter der BAB 5 durch und anschließend weiter nach Nordwesten zu einem Trinkwasserhochbehälter auf Eschborner Gemarkung. Weitere Leitungen führen vom Wasserwerk Praunheim II parallel zur Heerstraße nach Südwesten. Eine Überbauung der Wasserleitungen ist nicht möglich. Die einzuhaltenden Abstände betragen beidseitig mindestens 5 m parallel zur Leitungsachse. Bei parallel verlaufenden Leitungen überlappt sich in der Regel dieser Abstand, so dass zwischen zwei Leitungsachsen ein Maß von 5 m einzuhalten ist.

Seitens der Hessenwasser GmbH & Co. KG ist geplant, eine redundante Trinkwasserleitung DN 800 aus Nordosten zum Wasserwerk Praunheim II zu führen. Die großräumige Trassenführung ist noch in der Planung, die unmittelbare Zuführung zum Wasserwerk soll im Bereich der verlängerten Ziegelei-Allee parallel in einem Abstand von 5 m westlich der zuvor genannten Wasserleitungen verlaufen.

⁵⁹ Die Leitungstrassen der NRM lagen nicht in digitaler Form vor. Sie wurden auf der Grundlage der folgenden Plandatei in den Städtebaulichen Rahmenplan übertragen: Mainova Strom Erdgas Wärme Wasser; N2-ND3, Übersichtsplan 8-7256-501, Frankfurt am Main, Praunheim, Ginnheim, Niederursel, gez. 3/98

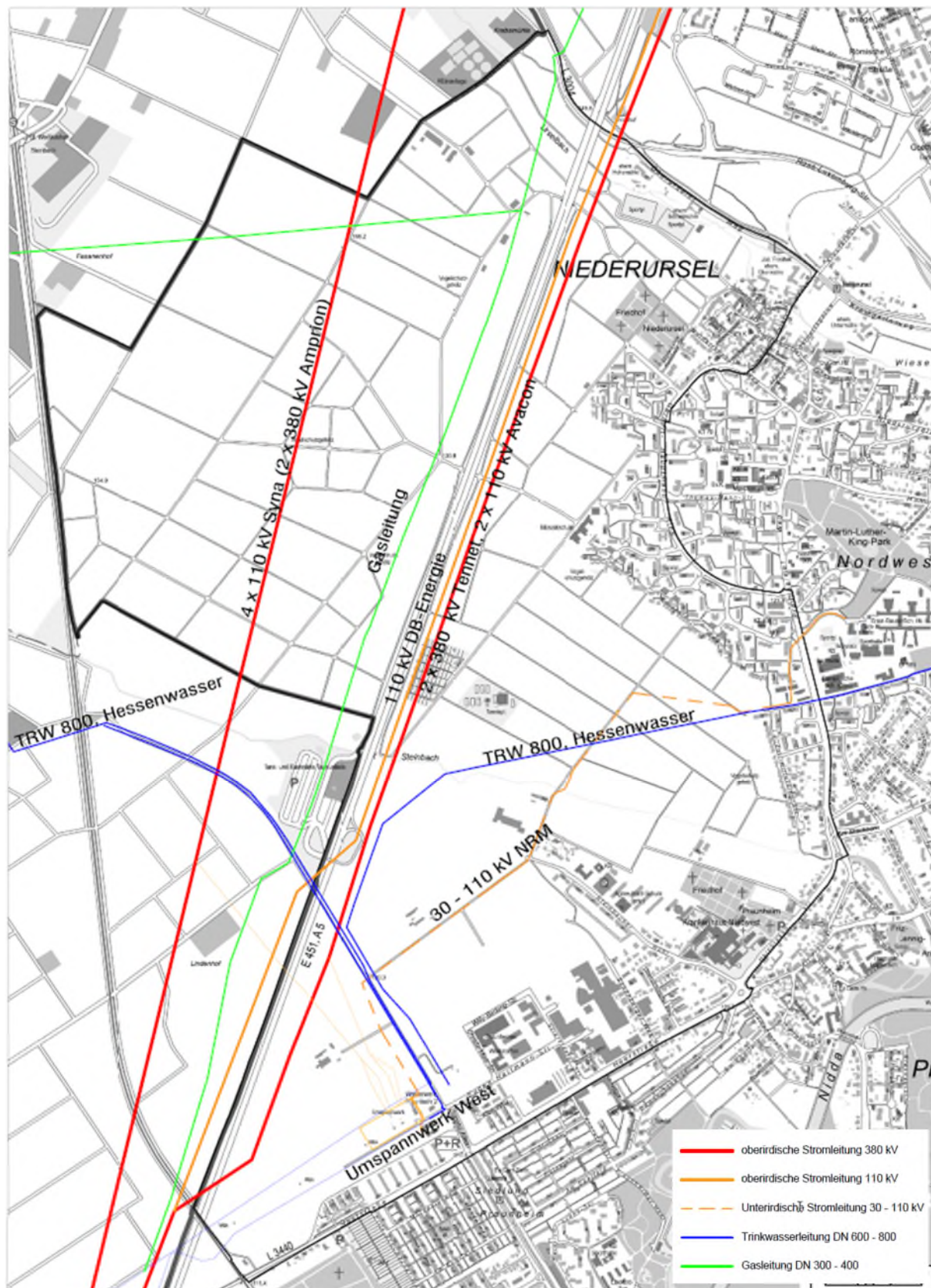


Abbildung 41: Bestehende Leitungstrassen (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)

4.5.3 Hoch- und Höchstspannungstrassen, Umspannwerk West

Durch den Untersuchungsbereich führen drei Hoch- und Höchstspannungstrassen als Freileitungen von zurzeit vier Betreibern:

- Im westlichen Teilgebiet verläuft eine Trasse, die mit vier 110-kV-Stromkreisen der Syna GmbH belegt ist. Die Trasse ist technisch dafür ausgelegt, dass zwei 110-kV-Stromkreise durch zwei 380-kV-Stromkreise ersetzt werden können. Für diese Maßnahme liegt eine rechtliche Grundlage durch ein 1981 durchgeführtes Anzeigeverfahren vor.
- Im Osten befindet sich parallel zur BAB 5 eine Höchstspannungsleitung, die mit zwei 380-kV-Stromkreisen der TenneT TSO GmbH belegt ist. Auf der unteren Trägerebene der Masten sind zusätzlich zwei 110-kV-Stromkreise der Avacon GmbH angebracht.
- Parallel zur BAB 5 verläuft zwischen der Trasse der TenneT TSO GmbH und der BAB 5 eine Leitungstrasse, die mit vier 110-kV-Kabel der DB Energie belegt ist.

Gemäß Aussagen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) ist auch auf die westliche, noch nicht hergestellte 380 kV Höchstspannungsleitung das Ziel 5.3.4-7 des LEP anzuwenden (s. Kapitel 4.3.2). Zum Umgang mit den Hoch- und Höchstspannungsleitungen im Plangebiet siehe Kapitel 6.7.3 und Kapitel 7.6.2.

Im Südwesten befindet sich das Umspannwerk West. Von dort führen weitere oberirdische 110-kV-Hochspannungsleitungen zu den beiden mit 110-kV Stromkreisen belegten Trassen der Syna GmbH und der Avacon GmbH. Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wurde in einem Gespräch darauf hingewiesen, dass das Umspannwerk erneuert, nach Westen hin erweitert und ggf. mit einem neuen Umspannwerk verknüpft werden soll. Die aktuellen Überlegungen gehen dahin, dies auf dem bestehenden Grundstück abzuwickeln.

Grundsätzlich sind Hochspannungsleitungen nicht unterbaubar. Der von den Betreibern im Regelfall geforderte seitliche Abstand zur Mittelachse der Hoch- und Höchstspannungsleitungen beträgt 40 m. Unabhängig davon müssen zur Vorsorge vor elektromagnetischen Feldern bzw. aufgrund der Regelungen des LEP Hessen größere Abstände notwendig werden (s. Kapitel 4.3.2 und 6.7.3).

Des Weiteren ist im Untersuchungsbereich eine Hochspannungsleitung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH als Erdkabel (30-kV- bzw. 110-kV-Leitungen) verlegt. Dieses verläuft vom Umspannwerk West in nordwestliche Richtung, knickt im Bereich nördlich der Heerstraße in Richtung Nordosten ab und quert den Untersuchungsbe- reich in Richtung Praunheimer Weg / Nordweststadt. Die Kabel können nicht überbaut werden; eine Verlagerung ist möglich. Die einzuhaltenden Abstände betragen 1,5 m parallel zur Leitungsachse.

4.6 Planungen angrenzender Kommunen⁶⁰

4.6.1 Oberursel

Siedlungsstruktur

Oberursel hat vier Stadtteile mit insgesamt ca. 48.500 Einwohnern (2019). Oberursel ist Polyzentrales Mittelzentrum im Regionalverband und liegt im hochverdichteten Raum. Die Stadt ist Wohn- und Gewerbestandort am Taunusrand und Sitz regional bedeutsamer Schulen. Die Beschäftigtenzahl beträgt ca. 20.000 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte in 2019 mit hohem Anteil im Kredit- und Versicherungsgewerbe sowie im Dienstleistungsbereich. Oberursel liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt am Main – Bad Homburg – Usingen, an der S-Bahn-Strecke Frankfurt am Main – Bad Homburg – Friedberg, an der Taunusbahn und an der U-Bahnlinie Frankfurt am Main – Hohemark. Über die BAB 661 besteht eine Anbindung an die BAB 5.

Wohnen und Gewerbe

Bei den Wohnbauflächen sollen die Eigenentwicklung sowie auch ein angemessener Zuwachs gewährleistet sein. Entwicklungsschwerpunkte sind die Bereiche „Bommersheim-Süd“ (ca. 16 ha) und „Stierstadt-Süd“ beidseitig der S-Bahn-Linie (insgesamt ca. 12 ha). Kleinere Arrondierungsflächen sind an den südlichen Ortsrändern von Stierstadt (ca. 6 ha) und Weißkirchen (ca. 5 ha) sowie am nordwestlichen und nordöstlichen Ortsrand von Oberstedten (ca. 4 ha) vorgesehen. In Weißkirchen sind bestehende Streuobstbestände im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen bzw. zu kompensieren. Am südlichen Ortsrand von Bommersheim sind zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Frankfurter Landstraße „Gemischte Bauflächen“ dargestellt (ca. 13 ha). Für den Bereich der Neumühle (ca. 3,5 ha) gibt es den gültigen Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“, der eine gemischte Nutzung vorsieht. Schwerpunkte der Flächenausweisung für die Gewerbeentwicklung liegen im Bereich „An den drei Hasen“ (ca. 17 ha), an der „Gablونzer Straße“ (ca. 7 ha) und am südlichen Gemarkungsrand am Haltepunkt Weißkirchen (ca. 2,5 ha „Gemischte Baufläche“ und ca. 2 ha „Gewerbliche Baufläche“) als Möglichkeit für ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Steinbach.

Einzelhandel

Der zentrale Versorgungsbereich liegt in der Innenstadt. Im Bereich des Gewerbegebietes „An den Drei Hasen/Untere Zeil“ befindet sich ein Ergänzungsstandort. Im Bereich Pfeiffstraße im Gewerbegebiet „Zimmersmühlenweg“ ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend Nahversorgungssortimenten vorhanden, die als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt wird. Ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ mit der näheren Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist an der Ecke Frankfurter Landstraße / Kurmainzer Straße in Weißkirchen geplant. In den Ortskernen von Oberstedten und Weißkirchen sowie an weiteren Einzelstandorten wird das Ziel der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung verfolgt.

⁶⁰ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Auslobung Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere. Studie zu Stadt und Landschaft; Frankfurt am Main Dezember 2019; Einwohnerzahlen und Beschäftigte aktualisiert gemäß dem Hessischen Gemeindelexikon

Verkehr

In gegenseitigem Einvernehmen der Städte Eschborn, Frankfurt am Main, Oberursel und Steinbach wird die Realisierung einer Umgehung Steinbach und Oberursel-Weißkirchen im Zuge der L 3006 in Form einer Südumgehung angestrebt. Mit einer Realisierung ist derzeit aber auch längerfristig nicht zu rechnen.

Gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 („Vordringlicher Bedarf“) ist der vierstreifige Ausbau der B 456 zwischen den Ortsumgehungen von Oberursel und Wehrheim vorgesehen.

Zur Verbesserung der derzeitigen unbefriedigenden städtebaulichen und verkehrlichen Situation im Bereich der Nassauer Straße bzw. des Bahnhofsvorfeldes sieht die Stadt Oberursel einen Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße vor.

In Bommersheim ist die Verlängerung der Gablonzer Straße bis zur L 3004 / Frankfurter Landstraße geplant.

Im Schienennetz soll die Regionaltangente West (RTW) mit der Teillinie Bad Homburg – Frankfurt-Höchst – Flughafen – Neu-Isenburg Zentrum eine neue tangentielle Verbindung schaffen und am Bahnhof Oberursel eine Verknüpfung mit der U-/Stadtbahnlinie U3 ermöglichen. Die Einrichtung eines neuen Haltepunktes der U3 zwischen Bommersheim und Weißkirchen Ost ist vorgesehen. Im überörtlichen Fahrradrouthenetz ist die Anbindung in Richtung Kronberg/Königstein (K 772) sowie in Richtung Kalbach geplant.

Grünflächen

In Zuordnung zu dem geplanten Neubau der Feldbergschule ist eine Grünfläche für Sportanlagen (ca. 5 ha) westlich angrenzend an das Gebiet „Drei Hasen“ vorgesehen. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Bommersheim-Süd“ ist als Gliederungselement eine Grünfläche Parkanlage (ca. 3,5 ha) geplant.

Landschaft

Oberursel liegt im Naturpark Hochtaunus. Der Landschaftsraum um Oberursel und Oberstedten ist im Westen von bewaldeten Taunushängen geprägt, ansonsten schließen ausgeräumte Ackerfluren an, die durch die Talmulden von Dornbach, Kalbach und Urselbach gegliedert sind. Die Ortsränder sind teilweise durch Streuobstwiesen geprägt. Neben den Bachauen sind große zusammenhängende Streuobstwiesen nördlich Stierstadt und bei Oberstedten sowie kleinere Bereiche an den Ortsrändern als Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen. Ein Teil des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Altkönig“, das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Hünerbergwiesen von Oberursel“ sowie das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ liegen im nordwestlichen Gemarkungsbereich. „Vorranggebiete für den Regionalparkkorridor“ sind rund um den Siedlungsbereich dargestellt.

4.6.2 Steinbach (Taunus)

Siedlungsstruktur

Die Stadt Steinbach hat ca. 10.700 Einwohner (2019) und ist als Kleinzentrum im Hochverdichteten Raum ausgewiesen. Sie hat die Funktion einer Wohngemeinde und weist mit ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2018 eine unterdurchschnittliche Beschäftigtenzahl auf. Steinbach liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt am Main – Bad Homburg – Usingen. Über Busverkehr

besteht eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Weißkirchen/ Steinbach (S 5 Frankfurt am Main – Bad Homburg – Friedrichsdorf). Über die L 3006 besteht Anschluss an die BAB 5 und 66.

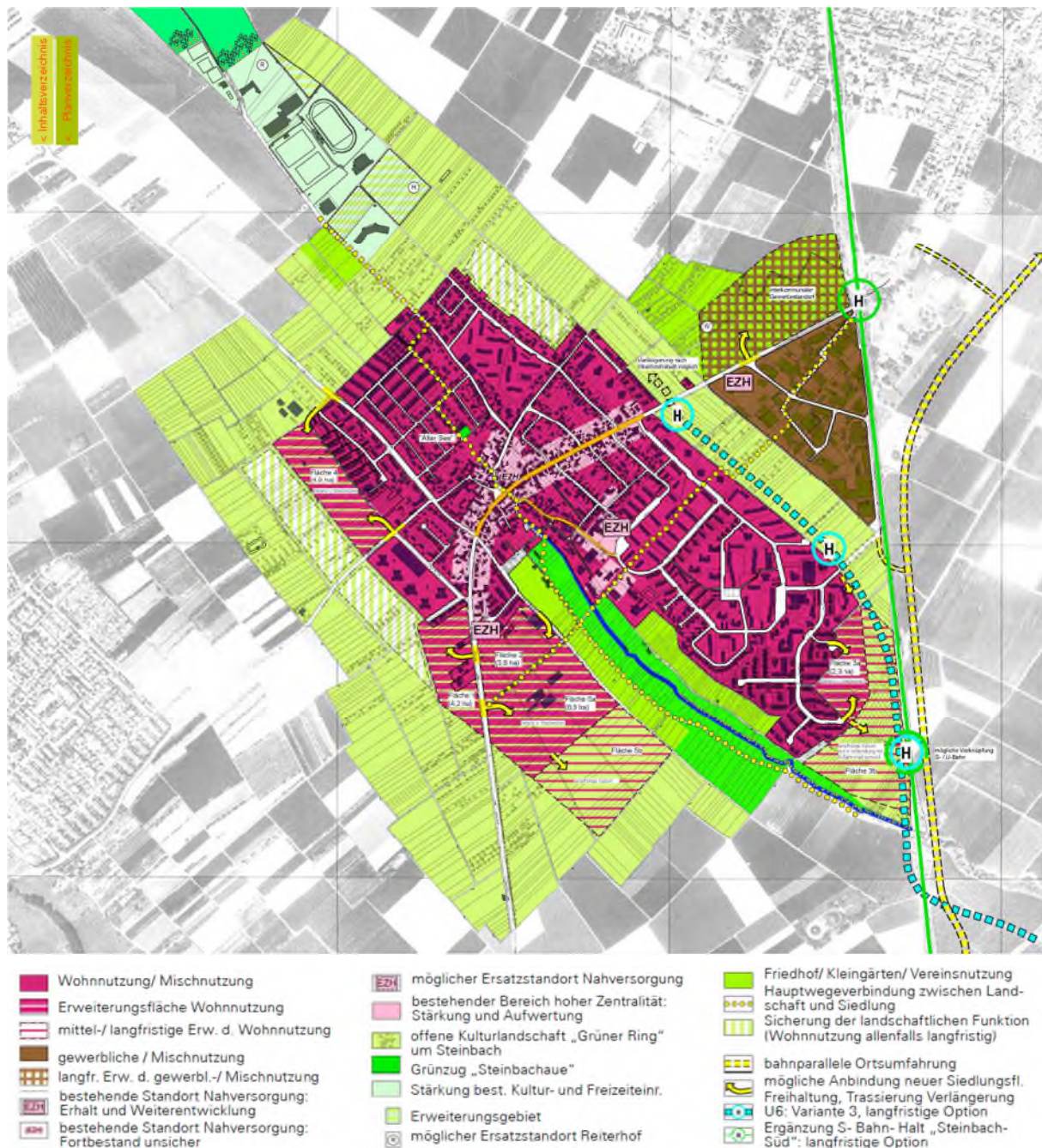


Abbildung 42: Stadtentwicklungsplan Steinbach (Taunus) (Quelle: Stadt Steinbach (Taunus))

Wohnen und Gewerbe

Aufgrund der bereits hohen Verkehrsbelastung auf der L 3006 fand in Steinbach in den letzten 15 Jahren kaum eine Veränderung im Wohnungsbestand statt. Die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung hängt wesentlich von einer Entlastung der Ortsdurchfahrt ab. Als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung werden im Hinblick auf eine verträgliche Verkehrsabwicklung folgende Flächen am südwestlichen Stadtrand einer Entwicklung am östlichen Stadtrand (ca. 2 ha Reserveflächen) vorgezogen: „Am alten Kronberger Weg“ (ca. 5 ha), westlich der Eschborner Straße (in der

Entwicklung, insgesamt ca. 3 ha) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachaue (in der Entwicklung, insgesamt ca. 13 ha). Für die gewerbliche Entwicklung stehen über Reserven im bestehenden Gewerbegebiet hinaus nördlich anschließend Flächen in Zuordnung zum S-Bahn-Haltepunkt Steinbach / Weißkirchen zur Verfügung, die durch eine zum Teil auf Oberurseler Gemarkung liegende Flächenerweiterung eine Chance für ein interkommunales Gewerbegebiet sein können (ca. 10 ha).

Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ für östliches Stadtgebiet

Mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützen der Bund und das Land Hessen die Kommunen bei der Entwicklung städtebaulicher Perspektiven, der strukturellen und gestalterischen Aufwertung sowie der Verbesserung der Lebensbedingungen in den Quartieren. Zentrales Element ist die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements sowie eine stärkere Vernetzung und Kooperation. Ein aktives Quartiersmanagement unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort. Steinbach (Taunus) wurde 2013 in das Programm aufgenommen und erhält seitdem finanzielle Unterstützung bei der Umgestaltung des östlichen Stadtgebietes. Im Integrierten Handlungskonzept sind die Handlungsbedarfe aufgezeigt und Lösungsansätze präsentiert. Breit gefächerte Maßnahmen bilden die Basis für die gewünschte soziale und städtebauliche Entwicklung des Quartiers.

Einzelhandel

Die Versorgungsfunktion der Ortsmitte ist stark gefährdet und sollte gestärkt werden. Eine Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten soll nicht erfolgen.

Verkehr

In gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Städten Eschborn, Frankfurt am Main, Oberursel und Steinbach ist die Realisierung einer Umgehung Steinbach und Oberursel-Weißkirchen im Zuge der L 3006 in Form einer Südumgehung einschließlich einer südlichen Anbindung Steinbachs über die Industriestraße vorgesehen. Im Schienennetz soll die Regionaltangente West (RTW) mit der Teillinie Bad Homburg – Frankfurt-Höchst– Flughafen – Neu-Isenburg-Zentrum eine neue tangentielle Verbindung schaffen und Steinbach über den Haltepunkt Weißkirchen / Steinbach anbinden. Die mögliche Verlängerung der U6⁶¹ von der Heerstraße in Frankfurt-Praunheim bis nach Steinbach ist im Stadtentwicklungskonzept Steinbach vermerkt. Im überörtlichen Fahrradrouthenetz sind Anbindungen in Richtung Oberhöchstadt (K 768) und Weißkirchen (L 3006) geplant.

Grünflächen

Neuausweisungen von Grünflächen sind im Bereich der Sportanlagen für eine Angebotsergänzung vorgesehen sowie am südlichen Ortsrand oberhalb der Steinbachaue zur Verlagerung von wohnungsfernen Gärten aus dem Auenbereich.

Landschaft

Steinbach liegt im Naturpark Hochtaunus im Main-Taunus-Vorland. Die Stadt ist umgeben von weiten Feldfluren. Im Südosten ist das als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Muldental des Steinbaches landschaftsprägend. Der westliche Gemarkungsteil mit verstreut liegenden Streuobstwiesen und Feldhecken ist Teil eines

⁶¹ nunmehr U7

großflächigen „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“, das aber weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann und soll. „Vorranggebiete für den Regionalparkkorridor“ sind rund um den Siedlungsbereich dargestellt.

4.6.3 Eschborn

Siedlungsstruktur

Eschborn hat mit seinen zwei Stadtteilen ca. 21.600 Einwohner (2019). Es ist Polyzentrales Mittelzentrum im Regionalverband und liegt im Hochverdichteten Raum. Die Stadt verfügt über drei S-Bahn-Haltepunkte und über eine direkte Anbindung an die BAB 66, 648 und 5. Eschborn hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Wohn-, Büro- und Handelsstandort mit mehr als 38.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2019) entwickelt.

Wohnen und Gewerbe

Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wird zukünftig im Stadtteil Eschborn liegen. Nordöstlich des Baugebiets Dörnweg werden über 7 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Zusätzlich soll im Südwesten des Stadtteils das Stadion verlagert werden. Die dadurch freiwerdenden Flächen (ca. 3 ha) sollen ebenfalls der Wohnnutzung dienen. Im Stadtteil Niederhöchstadt werden im Bereich der Straße „Unter den Tannen“ und nordöstlich der Weidfeldstraße weitere Wohnbauflächen (zusammen ca. 4 ha) für die Eigenentwicklung dargestellt. Für die Gewerbeentwicklung stehen Flächenpotenziale im Gewerbegebiet Camp-Phoenix-Park (ca. 5 ha) und südlich des Helfmann-Parks (ca. 6 ha) zur Verfügung. Weitere Flächenreserven liegen im Bereich der Dieselstraße und an der nördlichen Stadtgrenze zu Kronberg.

Einzelhandel

Der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Eschborn liegt im Bereich des Rathausplatzes, der Untertorstraße und der Hauptstraße. Der Bereich südöstlich der Niederurseler Straße wird als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Dieser Standort nimmt gegenwärtig bereits wichtige Versorgungsfunktionen wahr. Entlang der Achse Elly-Beinhorn-Straße – Frankfurter Straße liegen einige Einzelhandelsbetriebe, so dass dort ein „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt wird.

Verkehr

In gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Städten Eschborn, Frankfurt am Main, Oberursel und Steinbach ist die Realisierung einer Umgehung Steinbach und Oberursel-Weißkirchen im Zuge der L 3006 in Form einer Südumgehung vorgesehen. Um die verkehrliche Situation im südlichen Stadtgebiet von Eschborn zu verbessern, ist eine Umgestaltung der Anschlussstelle Eschborn-Ost mit einer Anbindung an die Frankfurter Straße geplant. Im Schienennetz soll die Regionaltangente West (RTW) eine neue attraktive tangentielle Verbindung mit einer direkten Anbindung Eschborns an den Flughafen Frankfurt Main und Frankfurt-Höchst schaffen. Dabei wird die RTW Eschborn über vier Haltepunkte erschließen, von denen drei neu eingerichtet werden. Im überörtlichen Fahrradrouthenetz sind eine Netzanbindung in Richtung Frankfurt-Sossenheim (Sossenhoimer Straße) sowie eine innerörtliche Anbindung des Gewerbegebiets Süd vorgesehen.



Abbildung 43: Stadtentwicklungskonzept Eschborn (Quelle: Stadt Eschborn)

Grünflächen

Westlich der L 3005 wird ein Ausweichstandort für die bisherige Heinrich-Graf-Sportanlage dargestellt. In einem Bereich nördlich der Ortslage Niederhöchstadt wird eine Grünfläche neu dargestellt, für die eine Nutzung als Golf-Driving-Range vorgesehen ist.

Landschaft

Der Süden und Westen des Stadtgebietes sind durch Bebauung geprägt, sodass größere Freiraumstrukturen lediglich im Osten und Norden des Gemeindegebietes auftreten. Dabei dominiert im Osten eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, während im Norden vielfältige landschaftsplanerisch bedeutsame Biotopstrukturen zu finden sind, die als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Vorranggebiete für den Regionalparkkorridor verlaufen parallel zum Westerbach und von der Steinbacher Höhe nach Oberhöchstadt. Sie sind an das Arboretum angebunden.

5 Studien zu Stadt und Landschaft

5.1 Mehrfachbeauftragung

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den Stadtteil der Quartiere erfolgte im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung als Studien zu Stadt und Landschaft. Hierbei konnten sich Planungsteams in einem europaweit ausgeschriebenen Verfahren nach § 15 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) bewerben. Die Teams mussten für die Bereiche Stadtplanung und Landschaftsplanung ihre Qualifizierung nachweisen.

In einer Sitzung am 22. Januar 2020 wählte ein Gremium⁶² die folgenden sieben Planungsteams aus, die sich aufgrund ihrer Eignung und der eingereichten Referenzprojekte qualifizieren konnten:

- Team 1: Arup Deutschland, Frankfurt am Main/London; InD Initialdesign, Berlin/Paris; urbanista, Hamburg
- Team 2: bb22 architekten + stadtplaner, Frankfurt am Main; LolaLandscapeArchitects, Rotterdam; Meixner Schlüter Wendt Architekten, Frankfurt am Main; Transsolar, Stuttgart; W. Canzler / A. Knie, Berlin
- Team 3: CITYFÖRSTER architecture + urbanism, Hannover; urbanegestalt, Köln
- Team 4: KH studio, Paris
- Team 5: superwien urbanism ZT OG, Wien; Siri Frech – Raum + Strategie, Berlin; DnD Landschaftsplanung ZT KG, Wien
- Team 6: rheinflügel Severin, Düsseldorf; A24 Landschaft, Berlin
- Team 7: to be STADT, Frankfurt am Main; Ramboll Studio Dreiseitl, Überlingen; komobile, Wien

Die verfahrensrechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen sowie die Aufgabenstellung mit den planerischen Zielsetzungen und Restriktionen für die Entwicklung des Untersuchungsbereichs wurden in einer Auslobung zusammenfassend dargestellt. Sie bildete die Grundlage für die Erarbeitung der Studien zu Stadt und Landschaft. Die Studien sollten einen ersten Eindruck davon vermitteln, wie der Untersuchungsbereich zukünftig aussehen könnte, wenn alle entscheidenden Kriterien und Gutachten berücksichtigt werden. Die Entwürfe sollten zudem eine Vision als strategisch-konzeptionellen Ansatz aufzeigen, der alle wichtigen Zukunftsaufgaben integrativ berücksichtigt.

Im September 2020 wurden die Konzeptstudien der Planungsteams vorgelegt. Die Beiträge der Planungsteams sind in der Veröffentlichung „IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere, 3. Sonderausgabe Februar 2021“ umfassend dargestellt ⁶³.

⁶² Das Gremium bestand aus Vertreter*innen des Stadtplanungsamtes und des Dezernats für Planen und Wohnen sowie externen Fachleuten: Prof. Dr. Janna Hohn aus Frankfurt für den Bereich Stadtplanung, Regina Riedel aus Kassel für den Bereich Landschafts-/Freiraumplanung sowie die Vorsitzende des Consiliums, Prof. Dr. Silke Weidner aus Leipzig

⁶³ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere, 3. Sonderausgabe Februar 2021; Download unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest

5.2 Vorgehen

Die Bearbeitung durch die Planungsteams wurde als „kooperatives Verfahren“ durchgeführt, entsprechend wurden die städtebauliche Lösungsansätze schrittweise und im intensiven Dialog mit der Jury, Vertreter*innen aus Politik und Stadtverwaltung und der Bürgerschaft entwickelt (s. hierzu auch Kapitel 10.2).

15. Februar 2020	Bürgerdialog I
26. Februar 2020	Kolloquium/Juryvorbesprechung <i>Nach der ersten Bearbeitungsphase diskutierte die Jury mit den Teams gemeinsam Lösungsansätze</i>
25./26. März 2020	Zwischenpräsentation <i>Die Planungsteams stellten ihre ersten Konzeptideen der Jury vor</i>
13. Mai – 03. Juni 2020	Erste Online-Beteiligung (Teil des Bürgerdialogs II)
04. Juni 2020	Jury-Sitzung
03. – 23. August 2020	Zweite Online-Beteiligung (Teil des Bürgerdialogs II)
13. August 2020	Zwischenpräsentation
15. Oktober 2020 –	Dritte Online-Beteiligung
11. November 2020	
07. November 2020	Bürgerdialog III, Vorstellung der Ergebnisse, Feedback
11. November 2020	Jurysitzung <i>Die Jury beurteilte die Studien zu Stadt und Landschaft und gab eine Empfehlung für die weitere Bearbeitung ab</i>
12. November 2020	Pressekonferenz

5.3 Jury und Beurteilungskriterien

Die Jury bestand aus

- acht Personen der Fachjury als Expert*innen der Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und des Verkehrs⁶⁴,
- sechs Personen der Sachjury aus Stadtverwaltung und Magistrat der Stadt Frankfurt am Main und
- 35 Sachverständigen aus Politik, Ortsbeiräten, Ämtern und Consilium, aus der Wohnungswirtschaft, aus sozialen Einrichtungen sowie aus Betrieben der Verkehrs- und technischen Infrastruktur.

⁶⁴ Diese waren:

- Frau Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Kassel
- Herr Burkhard Horn, Verkehrsplaner, Mitglied des Consiliums, Berlin
- Herr Thomas Madreiter, Stadtplaner, Planungsdirektor der Stadt Wien, Mitglied Consilium
- Herr Prof. Dr. Michael Peterek, Stadtplaner, Städtebaubeirat
- Frau Prof. Dr. Constanze Petrow Landschaftsarchitektin, Städtebaubeirat
- Herr Till Rehwaldt, Landschaftsarchitekt, Dresden
- Herr Peter Cachola Schmal, Direktor DAM, Frankfurt am Main
- Frau Prof. Dr. Silke Weidner, Stadtplanerin, Vorsitzende Consilium, Cottbus/Leipzig

Bereits am 7. November 2020 präsentierten die Planungsteams ihre Konzepte im Bürgerdialog III und es fanden Workshops zu den Studien statt. Mitglieder der Fachjury nahmen als stille Beobachter am Bürgerdialog III teil. Zudem wurden der Jury die Ergebnisse der Beteiligung vorgestellt. Somit konnte die Jury die Hinweise aus der Bürgerschaft berücksichtigen.

In der Jurysitzung am 11. November 2020 beurteilte die Jury die abgegebenen Studien und gab eine Empfehlung für die weitere Bearbeitung ab. Die Beurteilung erfolgte anhand der in der Auslobung benannten Kriterien:

- Umgang mit den naturräumlichen, ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten
- Einbindung in den Landschaftsraum
- Städtebauliche Qualität
- Typologische Komplexität
- Freiraumtypen
- Dimensionierung und Konzeptionierung der öffentlichen Räume
- Klimatische Eignung
- Ökologische Funktionalität
- Umgang mit den Restriktionen, insbesondere BAB 5 und Hochspannungsleitungen
- Möglichkeit einer sinnvollen Etappierung in einzelne, attraktive Stadtquartiere
- Mehrwert für angrenzende Stadtteile und Gemeinden
- Soziale Infrastruktur/ Einrichtungen
- Wirtschaftlichkeit/ Realisierbarkeit
- Mobilitätskonzept

5.4 Prämiertes Konzept: Quartiere im Kreislauf von CITYFÖRSTER und urbanegestalt

Die Jury prämierte einstimmig das Konzept „Quartiere im Kreislauf“ von CITYFÖRSTER und urbanegestalt und empfahl das Konzept als Grundlage für die weitere Bearbeitung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen.

Die Planer*innen haben aus Sicht der Jury einen überzeugenden Vorschlag erarbeitet, wie der neue Stadtteil der Quartiere aus der Landschaft entwickelt werden kann. Hervorgehoben wurde u. a., dass der Entwurf eine gute Verbindung zwischen Taunus und dem Grüngürtel erstellt. Er sei sehr robust und sehr belastbar, auch hinsichtlich der Realisierungsphasen. Gelobt wurde u. a. auch das konkrete Angebot für eine Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere mit Steinbach. Konzeptionell und räumlich ist der Entwurf gut durchgearbeitet und innovativ. Die Dichte sei auch bei der Realisierung nur östlich der BAB 5 ausreichend.

Das Konzept von CITYFÖRSTER / urbanegestalt zielt darauf ab, einen Stadtteil mit zirkulär organisierten Quartieren zu entwickeln, der einen erheblichen Beitrag zur Versorgung mit Wasser, Energie, Nahrung, zu einer umweltverträglichen Mobilität, zur Regulierung des Stadtklimas, zur Förderung von Biodiversität, zum ressourcenschonenden Bauen und Produzieren und zu einem intensiven sozialen Austausch leisten soll. Der großmaßstäbliche Landschaftsraum der „Koproduktiven Landschaft“ mit seinen vielfältigen Teilräumen wie Agro-Hub, Gartenland, offene Felder, Obstbaumhaine,

Bachauen, Feuchtwiesen etc. übernimmt dabei diverse Kreislauffunktionen: Regenwassermanagement, Klimatisierung der Stadträume, Stärkung der Biodiversität und Nahrungsmittelproduktion, Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen.

Quartiere im Kreislauf.

Zwischen Taunus und Frankfurt

cityförster
architecture + urbanism

urbanegestalt
landscape



Abbildung 44: Konzept „Quartiere im Kreislauf“ von CITYFÖRSTER und urbanegestalt (Stand September 2020)



Abbildung 45: Vogelperspektive „Quartiere im Kreislauf“ von CITYFÖRSTER und urbanegestalt (Stand September 2020)

In der Auslobung wurde gefordert, ein Konzept für einen Stadtteil mit 8.000 – 12.000 Wohneinheiten zu planen. Diese vergleichsweise hohe Spannbreite zwischen hoher und niedriger Anzahl an Wohneinheiten war geboten, da wegen der sehr komplexen Rahmenbedingungen im Plangebiet schon zu Beginn des Wettbewerbsverfahren deutlich wurde, dass eine Vielfalt an städtebaulichen und landschaftsplanerischen Lösungen möglich sein würde und eine präzisere Angabe der geforderten Wohneinheiten nicht vorgegeben werden konnte. Das Spektrum der abgegebenen Arbeiten hat diese Einschätzung bestätigt.

Weitere Plandarstellungen und Erläuterungen zum Konzept können von der Website der Stadt Frankfurt am Main heruntergeladen werden⁶⁵. Des Weiteren ist das Ergebnis der Studien zu Stadt und Landschaft in der Veröffentlichung „IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere“⁶⁶ umfassend dokumentiert.

⁶⁵ Weitere Plandarstellungen und Erläuterungen:
<https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest>

⁶⁶ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere, 3. Sonderausgabe Februar 2021
<https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest>

6 Städtebaulicher Rahmenplan - Konzept⁶⁷

Der städtebauliche Rahmenplan zeigt die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Sinne einer planerischen Konzeption auf. Auf dieser Grundlage lassen sich die technische, verkehrliche und städtebauliche Umsetzbarkeit der Maßnahme sowie die Finanzierbarkeit der Maßnahme beurteilen.

Aufgrund der fachlich umfassend vorbereiteten und begleiteten Studien zu Stadt und Landschaft liegt mit dem prämierten Entwurf ein städtebauliches Konzept vor, das die planerische Basis für die Entwicklung des neuen Stadtteils bildet. Entsprechend der langfristig ausgelegten Entwicklungsperspektive einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde das Konzept von CITYFÖRSTER / urbanegestalt in eine flächenhafte Darstellung überführt und planungsrechtlichen bzw. fachplanerischen Kategorien zugeordnet.

Die anschließende fachliche und planerische Auseinandersetzung erforderte jedoch Plananpassungen. Entsprechend wurde der Rahmenplan iterativ weiterentwickelt und auf der Basis vertiefter Abstimmungen / Beteiligungen und Erfordernisse angepasst.

Der so generierte **städttebauliche Rahmenplan** enthält grundsätzliche Aussagen zu Bau-, Erschließungs- und Freiflächen. Ebenso werden deren unterschiedlichen Nutzungen aufgezeigt und die relevanten städtebaulichen Kennwerte ermittelt.

6.1 Städtebauliches Gerüst

Die Täler von Urselbach, Lachgraben und Steinbach bilden den Rahmen für den neu entstehenden Stadtteil der Quartiere. Sie stellen wichtige Verbindungen in Ost-West-Richtung dar. Der landwirtschaftlich geprägte Nordwesten bleibt unbebaut und soll zur Koproduktiven Landschaft (s. Kapitel 6.5.3) freiräumlich weiterentwickelt werden. Entlang der Autobahn erstreckt sich ein grüner Korridor mit diversen Aktivitäts- und Vegetationsbereichen.

Als Stadtteil der Quartiere entstehen vier Quartiere, die mit einer spezifischen Bauflächen- und Freiraumstruktur an die bestehenden Siedlungsränder anknüpfen und in den Landschaftsraum eingebunden sind.

- Steinbach-Ost entwickelt sich nach dem Bild einer „Siedlung in der Landschaft“. Die Bauflächen sind an der Topografie ausgerichtet.
- Die Neu-Weststadt ist analog zu den vorhandenen Strukturen der Nordweststadt als Ensemble von Punkthäusern konzipiert. Diese sind gruppiert um organisch geformte Wohnhöfe mit direktem Zugang zu dem grünen Korridor entlang der Autobahn.
- Im Produktiven Praunheim bilden gemischt genutzte, autofreie, großformatige Bauflächen (so genannte „Super-Blocks“) den Übergang von den bestehenden gewerblichen Bauflächen im Südosten zu den verdichteten Wohnflächen im Nordwesten.
- Im Lachgrabenquartier entsteht ein verdichtetes Quartier mit einem Ringboulevard und einer großzügigen zentralen Grünfläche. Die Bauflächen orientieren sich entlang des Hangs zum Steinbach und zum Lachgraben, Grünkeile zwischen der zentralen Grünfläche und dem äußeren Landschaftsraum tragen zu einer weiteren strukturellen Gliederung sowie zur Belüftung und Kühlung bei.

⁶⁷ Der städtebauliche Rahmenplan ist als Gesamtkonzept sowie als Teilkonzepte in den Anlagen 1 bis 5 beigefügt.

Der Nordwesten soll aufgrund der Qualität des Bodens und schlechter baustruktureller und infrastruktureller Anbindungsfähigkeit freiräumlich um einen so genannten „Agro-Hub“ zur „Koproduktiven Landschaft“ weiterentwickelt werden (nähere Beschreibung s. Kapitel 6.5.3). Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Landschaftsraums sollen den Bewohner*innen des neuen Stadtteils zur Naherholung dienen und einen wertvollen Beitrag zu deren Grün- und Freiraumversorgung leisten. Aufgrund der Lage des neuen Stadtteils am Stadtrand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landwirtschaft soll sich die Naherholung auf dieses Thema fokussieren und die Kreislaufwirtschaft im Allgemeinen und die Landwirtschaft im Besonderen erlebbar machen. Das Konzept sowie die Lage des Agro-Hubs als Teil der auf den Standort abgestimmten Naherholung ist nach Beschluss der Entwicklungssatzung näher zu konkretisieren.

Zur Schaffung größtmöglicher Freiräume wird in den Quartieren eine „städtische Verdichtung“ angesetzt. Entsprechend soll die Bebauung i. d. R. vier bis sechs Geschosse aufweisen, es sollen keine Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorgesehen werden. Hochpunkte können die Quartiersmitten und Tore markieren und den Landschaftsraum rhythmisieren.

Die freiräumliche Entwicklung des Nordwestens mit Koproduktiver Landschaft und Agro-Hub stellt somit einen wichtigen städtebaulichen Konzeptansatz dar. So erhält die dichte bauliche Entwicklung durch die direkte räumliche Zuordnung von unterschiedlich geprägten und gestalteten Freiräumen eine qualitative Aufwertung. Die Freiräume dienen der Naherholung der Bewohner*innen, indem eine Vielzahl von unterschiedlichen Aktivitäten möglich ist. Gleichzeitig übernehmen die Freiräume weitere Funktionen, die durch die Entwicklung des neuen Stadtteils (z. B. Ausgleichsflächen, Versickerungsflächen, Durchlüftung) erforderlich werden.

In den Quartieren werden Quartiersmitten ausgebildet, die durch den schienenengebundenen ÖPNV sowie durch Fahrrad- und Fußwege miteinander und mit der Umgebung verbunden sind. Dort befinden sich auch die sog. CYC-Hubs. Dies sind Quartiers- und Mobilitätszentren, in denen vielfältige zentrale Funktionen untergebracht werden sollen (Quartiersgaragen, Mobilitätsstation, Nachbarschaftstreffe, Café, Nahversorgung etc. s. Kapitel 6.2.3).

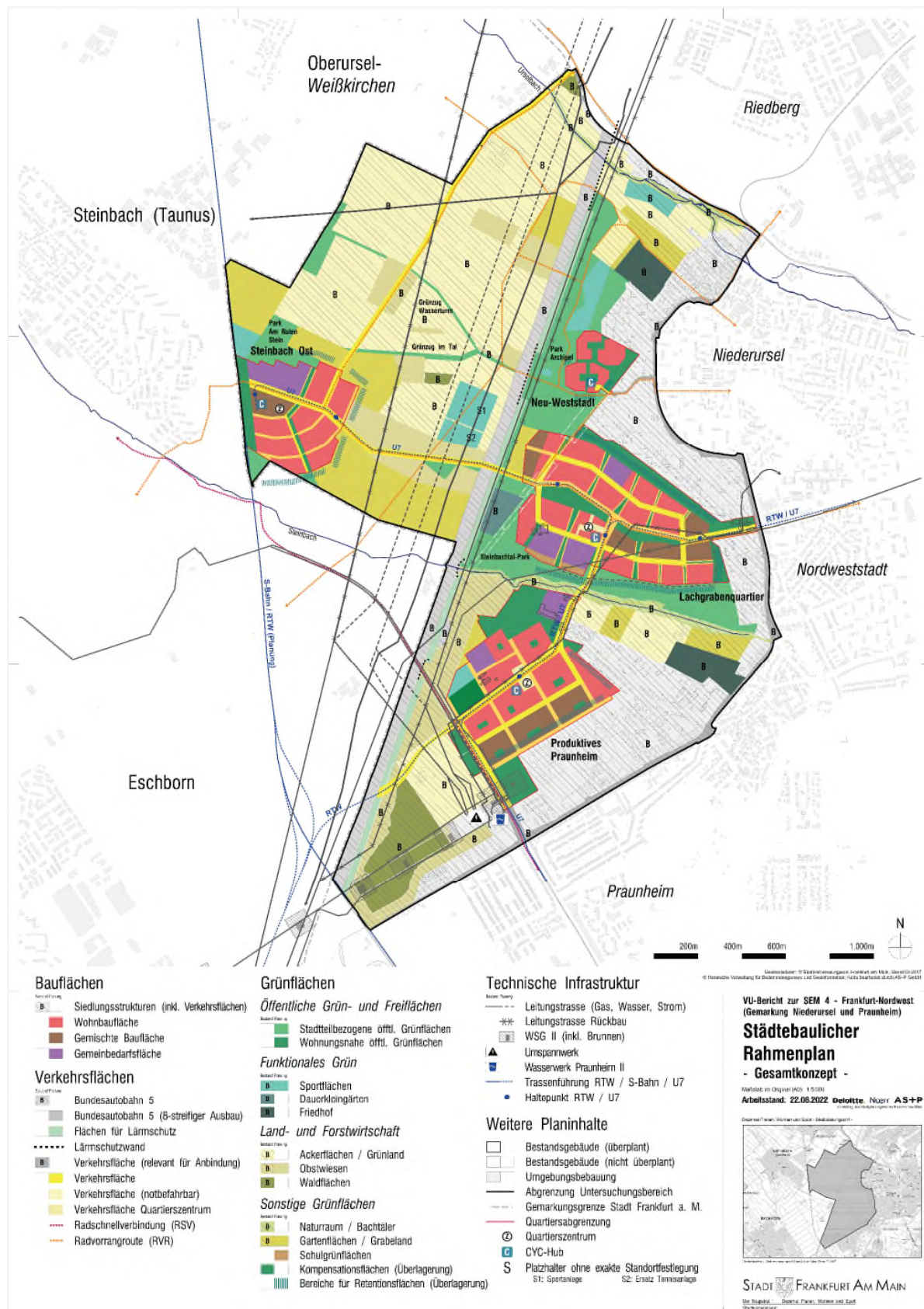


Abbildung 46: Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtkonzept, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)⁶⁸

⁶⁸ s. Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan - Gesamtkonzept

6.2 Nutzungen in den Quartieren⁶⁹

6.2.1 Nutzungsmischung in den Quartieren

Die Quartiere sollen sich als lebendige Nachbarschaften entwickeln. Die Hauptnutzung Wohnen soll durch eine urbane Nutzungsmischung ergänzt werden. In den Quartiersmitten sollen vielfältige Nutzungen der Versorgung des Gebietes (z. B. Nahversorgung, Gastronomie) dienen oder soziokulturelle Angebote schaffen. Entlang der Quartiersstraßen sollen sich insbesondere in den Erdgeschosszonen Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie, Studios, Manufakturen und kleine Läden ansiedeln. Entsprechend sind die Erdgeschosse durchgängig überhöht auszubilden, um eine größere Nutzungsflexibilität zu gewährleisten.

- Im Produktiven Praunheim bilden gemischte Bauflächen den Übergang zur bestehenden gewerblichen Nutzung. Dieser Bereich bietet sich für die Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen (z. B. Handwerkerhof) an. Nach Nordwesten schließen sich Wohnbauflächen an, die mit nicht störenden, ergänzenden Nicht-Wohnnutzungen durchmischt sein sollen. Im Nordwesten und im Bereich der alten Ziegelei ist am Quartiersrand jeweils eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Im Lachgrabenquartier ist der Hauptanteil an Wohnbauflächen angeordnet. Gemischte Bauflächen befinden sich nördlich der geplanten Stadtteilverbindungsstraße sowie beidseitig als Gebietseingang im Osten. Ebenso bilden gemischte Bauflächen den westlichen Abschluss gegenüber der BAB 5. Innerhalb des Quartiers sind im Übergang zur Landschaft drei Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.
- In der Neu-Weststadt ist vorrangig Wohnnutzung geplant.
- Steinbach Ost weist mit Ausnahme der gemischten Bauflächen in der Quartiersmitte und einer Gemeinbedarfsfläche vorrangig Wohnbauflächen auf.

Die Standorte der Schulen (s. Kapitel 6.4.1) ist jeweils an den Rändern der Quartiere in der Nähe der Quartiersmitten in den Gemeinbedarfsflächen möglich. Sie weisen dann einen Bezug zum Freiraum auf und können auch für nachbarschaftliche Aktivitäten und Vereinssport genutzt werden.

6.2.2 Wohnungsmix

In dem neuen Stadtteil werden die Quoten zum Wohnungsmix entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt am Main Anwendung finden (s. Kapitel 4.4.3). Damit wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzer*innengruppen im Sinne einer sozialgerechten Stadtentwicklung geschaffen.

⁶⁹ s. Anlage 2 Städtebaulicher Rahmenplan - Nutzungen in den Quartieren

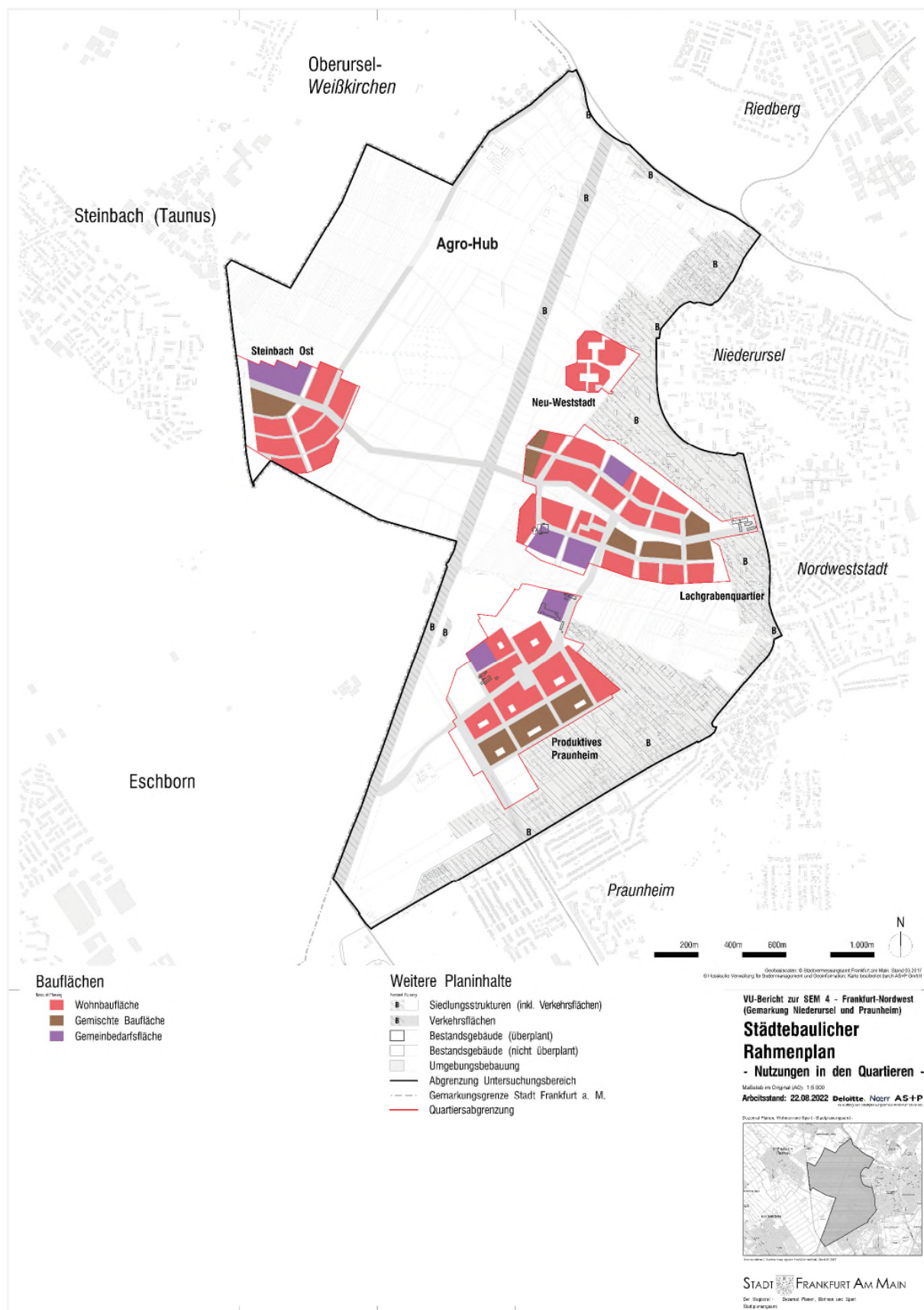


Abbildung 47: Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungen in den Quartieren, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)

6.2.3 Quartiers- und Mobilitätszentren „CYC-Hub“

In jedem Quartier gibt es einen CYC-Hub. Damit ist ein hybrid genutztes Gebäude gemeint, in dem neben Mobilitätsangeboten auch viele zentrale Quartiersfunktionen, z. B. Kitas, Bibliotheken und Quartierstreffe, untergebracht werden. Sie sind an den Bahnstationen als Umsteigeorte verortet und fördern ein ökologisch verträgliches Mobilitätsverhalten. Die Gebäude beinhalten eine Quartiersgarage für die PKW der Anwohner*innen und Mobilitätsservices wie Werkstätten und Leihstationen. Zugleich wirken sie als Quartiersmitten mit sozialen und kulturellen Angeboten für die Nachbarschaft, die jedoch auch von den Menschen in Steinbach, Praunheim und der Nordweststadt mitgenutzt werden können. Im Untergeschoss kann für ein lokales Energienetz eine Energiezentrale und ein Wärmespeicher unter dem Quartiersplatz untergebracht werden.

6.2.4 Lärmschutz entlang der BAB 5

Östlich der BAB 5 werden Lärmschutzanlagen notwendig. Im Rahmenplan ist im Anschluss an die Verkehrsfläche der BAB 5⁷⁰ pauschal ein Korridor von ca. 30 m zur Unterbringung von erforderlichen Lärmschutzanlagen (Wälle) abgegrenzt; Ausnahme bilden Abschnitte mit Brückenbauwerken - hier werden lineare Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwände) dargestellt - sowie Abschnitte, an denen keine Lärmschutzanlagen erforderlich werden.

Bei den Korridoren handelt es sich um eine pauschalisierte Darstellung, die unterschiedliche Ausformungen (Wall, Wall-Wand-Kombination, unterschiedliche Höhe) ermöglicht. Die Festlegung der genauen Lage und Ausführung der Lärmschutzanlagen wird in nachgeordneten Planverfahren erfolgen und ist mit den betroffenen Trägern abzustimmen.

6.3 Städtebauliche Kennwerte

In dem neuen Stadtteil Frankfurt-Nordwest können Wohnungen für ca. 21.000 Menschen und ca. 6.000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Bruttobaufläche des Konzeptes beträgt ca. 116 ha. Diese beinhaltet alle Bauflächen, Verkehrsflächen und wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen der vier Siedlungsquartiere. Nicht berücksichtigt sind übergeordnete, stadt- oder stadtteilbezogene öffentliche Grünflächen, Kleingartenanlagen, landwirtschaftliche Flächen sowie übergeordnete Erschließungsanlagen⁷¹.

Mit den ermittelten Kennwerten wird eine Siedlungsdichte von 72 WE/ha BBL und 51 Be/ha erzielt. Damit wird der Mindestvorgabe des LEP bzw. der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 entsprochen, der eine Minstdichte von 60 WE/ha BBL ansetzt.

Quartier	Wohneinheiten ⁷²	Einwohner*innen ⁷³	Beschäftigte
Steinbach Ost	1.600 WE	4.000 Ew	700 Be
Produktives Praunheim	2.600 WE	6.500 Ew	3.400 Be

⁷⁰ Die dargestellte Verkehrsfläche für die BAB 5 berücksichtigt den Flächenbedarf für einen achtstreifigen Ausbau.

⁷¹ Die Angaben beziehen sich nur auf die neu überplanten Bereiche (ohne die bestehenden Siedlungsflächen)

⁷² 1 Wohneinheit je 100 m² GF Wohnen

⁷³ 2,5 Einwohner*innen je Wohneinheit

Lachgrabenquartier	3.800 WE	9.500 Ew	1.850 Be
Neu-Weststadt	400 WE	1.000 Ew	50 Be
Summe	8.400 WE	21.000 Ew	6.000 Be

Tabelle 16: Städtebauliche Kennziffern (Quelle: AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022)

6.4 Soziale Infrastruktur und Sportanlagen

6.4.1 Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, weiterführende Schulen⁷⁴

Der Rahmenplan berücksichtigt die Vorhaltung von Kinderbetreuungseinrichtungen in den Quartieren. Auf der Grundlage der städtebaulichen Kennziffern wird von notwendigen Betreuungseinrichtungen für 94 Gruppen in Kindertagesstätten bzw. für unter Dreijährige ausgegangen. Diese sind vorrangig als integrierte Einrichtungen innerhalb der Wohnbauflächen vorgesehen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Schulen steht im städtebaulichen Rahmenplan ein Pool von sechs Standortoptionen zur Verfügung. Diese sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Derzeit ist folgende Verteilung der Schulen angedacht:

Kinder der Neu-Weststadt werden mit dem Lachgrabenquartier versorgt. Dort sind zwei Standorte vorgesehen. Im Produktiven Praunheim befindet sich ein Standort am nordwestlichen Siedlungsrand in räumlicher Zuordnung zu den Sportflächen. Diese drei Grundschulstandorte weisen eine Flächengröße von jeweils ca. 1 ha auf.

In Steinbach Ost ist ein kombinierter Standort der Grundschule mit einer weiterführenden Schule und einer Größe von zusammen ca. 3 ha vorgeschlagen.

Eine zweite weiterführende Schule ist im Lachgrabenquartier in einer Flächengröße von ca. 2,5 ha verortet.

Das Grundstück der alten Ziegelei steht optional als alternativer Standort, zur Ergänzung der schulischen Angebote oder für sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen, zur Verfügung.

6.4.2 Einrichtungen der Jugend- und Sozialhilfe⁷⁵

Im neuen Stadtteil sollen zudem Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie Räume für Nachbarschaftstreffpunkte z. B. in Form von Gemeinschaftsräumen in den Quartieren sowie darüber hinaus gehende soziale Einrichtungen (z. B. Sozialrathaus mit Einrichtungen für Ehrenamt, Erziehungs- und Seniorenberatungsstellen etc.) untergebracht werden (s. Kapitel 7.5.2). Hierfür liegen bereits teilweise konkrete Flächenangaben vor. Seitens der Stadt Frankfurt am Main wird im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht ein pauschaler Flächenansatz sowie eine entsprechende Kostenposition vorgehalten.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht mit den CYC-Hubs zentral gelegene Standorte für solche sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Einrichtungen vor. Die dort angesiedelten Quartiertreffs sollen dabei ausreichend groß dimensioniert werden, um für die unterschiedlichen Nutzer*innengruppen notwendigen Raum auch bei zeitglei-

⁷⁴ Zur Ableitung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schulen siehe Kapitel 7.5.1

⁷⁵ Zur Ableitung des Bedarfs an Einrichtungen der Jugend- und Sozialhilfe siehe Kapitel 7.5.2

chem Nutzungsbedarf zu geben. In den geplanten CYC-Hubs sollten auch multifunktionale Begegnungsräume, die von Vereinen, Verbänden, Institutionen, Interessensgemeinschaften und Bürger*innen im Rahmen eines hybriden Konzepts genutzt werden können, entstehen. Neben Kursen, Vorträgen und Veranstaltungen können dort auch Feiern stattfinden oder Beteiligungsprozesse vor dem Hintergrund der sozialgerechten und familienfreundlichen Entwicklung des neuen Stadtteils konzipiert werden.

Jugendtreffs oder Jugendhäuser hingegen sollten eher in Randbereichen mit Landschaftsbezug abseits der Wohngebäude angeordnet werden.

Seniorenwohnanlagen sowie Pflegeeinrichtungen für Senioren werden innerhalb der Bauflächen angeboten. Diese gehen nicht gesondert in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ein, da sie nicht über kommunale Trägerschaften betrieben werden und Teil der allgemeinen Wohnbauflächen sind.

6.4.3 Flächen für Sportnutzungen⁷⁶

Im Rahmenplan sind mehrere Flächen für Sportnutzungen mit einer Gesamtgröße von ca. 10 ha vorgehalten.

Es handelt sich dabei zum einen um dezentrale Flächen für Sportnutzungen im Produktiven Praunheim, in Steinbach Ost sowie westlich der Nordweststadt in einer Größenordnung von insgesamt ca. 4,8 ha. Auf diesen Flächen können sowohl Felder für Ballsportarten wie Fußball und Basketball als auch Sportangebote abseits des Vereinssports (wie Skateboarding, BMX-Sport sowie Calisthenics und Parcours etc.) angeordnet sein.

Zum anderen werden im Rahmenplan Flächen für weitere zentrale Sportanlagen sowie als Ersatz für die bestehende Tennisanlage inkl. Gaststätte⁷⁷ berücksichtigt. Die Standorte dieser Anlagen sind im derzeitigen Konzeptstadium noch nicht festgelegt, sollen aber innerhalb des Untersuchungsbereichs verortet werden. Hierfür ist im Rahmenplan westlich der BAB 5 eine Fläche von insgesamt ca. 5 ha als Platzhalter ohne exakte Standortfestlegung dargestellt.

6.5 Landschaft und Freiraum

6.5.1 Bachtäler und Talsenken

Die Täler Urselbach, Steinbach und Lachgraben sowie die Talsenke auf der Westseite des Untersuchungsgebiets mit dem Grünzug im Tal und dem Grünzug Wasserturm werden von Bebauung freigehalten, um wesentliche Funktionen für die Erholung, das Klima, den Boden- und Artenschutz, die Grundwasserneubildung und die Regenwasserbewirtschaftung zu übernehmen. Der bisher verrohrte Lachgraben soll perspektivisch offengelegt und renaturiert werden. Als Landschaftsräume und öffentliche Grünzüge übernehmen sie verbindende und vernetzende Funktionen in Ost-West-Richtung. Zusammen mit den quartiersinternen Grünräumen soll so ein grün-blaues Freiraumnetz entstehen.

6.5.2 Wohnungsnahe und stadtteilbezogene öffentliche Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Quartiere sind öffentliche Grünflächen angeordnet, die als wohnungsnahe Freiräume von den Bewohner*innen genutzt werden können, zu einer Gliederung

⁷⁶ Zur Ableitung des Bedarfs an Flächen für Sportnutzungen siehe Kapitel 7.5.3

⁷⁷ Flächengröße im Bestand ca. 1,75 ha

der Quartiere beitragen und darüber hinaus vielfältige landschaftsökologische Funktionen (Retentionsräume, Durchlüftung etc.) übernehmen.

Entlang des geplanten Grünzugs des Steinbachtals und östlich entlang der BAB 5 befinden sich mit dem Steinbachtal-Park und dem Park Archipel großflächige öffentliche Grünflächen als Parks (stadtteilbezogene öffentliche Grünflächen), die vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote für die neuen Bewohner*innen der neuen und der bestehenden angrenzenden Quartiere aufnehmen. In Steinbach Ost übernimmt der nördlich an die Bebauung angelagerte Park Am Roten Stein diese Funktion.

Die bestehenden Grünräume außerhalb der Quartiere entlang des Urselbachs sowie südlich des Steinbachs werden nicht überplant und bleiben in Größe und Funktion erhalten. Ausnahme bildet eine neue Fläche für Gartenflächen / Grabeland, die im unmittelbaren Anschluss an das Produktive Praunheim vorgesehen ist.

6.5.3 Koproduktive Landschaft Nordwest

In Kooperation mit den Landwirt*innen soll der Freiraum im Nordwesten des neuen Stadtteils als „Koproduktive Landschaft“ entwickelt werden. Sie soll das Thema der Nahrungsproduktion konzeptionell aufgreifen, diesen Raum sowohl für Landwirt*innen als auch für die Bewohner*innen der Quartiere weiterentwickeln und um weitere Freiraumfunktionen anreichern. Als gliederndes Landschaftselement bildet dieser Bereich ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und leistet wichtige Beiträge zur Freiraumvernetzung. Er soll daher von Bebauung weitgehend freigehalten werden.

Die Bedeutung dieses Landschaftsraums entsteht aus der Multifunktionalität seiner verschiedenen Freiraumfunktionen, deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. Der Raum 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.

Die Qualitäten dieses Landschaftsraums sollen im Sinne des Regionalparks Rhein-Main auch als Erholungs- und Erlebnisraum aufgewertet werden. Die „Koproduktive Landschaft“ kann perspektivisch somit auch in eine Weiterentwicklung des GrünGürtels und seine Vernetzung mit dem Regionalpark einbezogen werden.

Die Größen der bewirtschafteten Flächen sollen von großen landwirtschaftlichen Feldfluren über Obstbaumhaine bis zur individuellen Gartenparzelle reichen und den Landschaftsraum so abwechslungsreich gestalten, strukturell anreichern und zukunftsorientiert weiterentwickeln. Entsprechend unterschiedlich können sich die Methoden und Konzepte ausbilden, von der konventionellen Landwirtschaft über die biologisch-dynamische Landwirtschaft bis zu nicht-kommerziellen urbanen Gärten.

- Weiterhin als Ackerflächen und Grünland genutzte Flächen werden als Bestandsflächen erhalten.
- Auf umstrukturierten, vorwiegend ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen sollen in Teilbereichen Obstwiesen zu einer Steigerung der Biodiversität und des Landschaftsbilds beitragen und zugleich dem ökologischen Ausgleich und dem Lokalklima dienen.
- Am Landschaftssaum der Quartiere und in Räumen mit besonderer Eignung sind Gartenflächen / Grabeland als Gemeinschafts- oder Mieter- und Kleingärten angeordnet. Neben freizeitlichen und gesundheitsfördernden Aktivitäten

dienen diese Flächen der gärtnerischen Nahrungsmittelproduktion zur Selbstversorgung.

- Ausgleichs-, Artenschutzmaßnahmen und neue landschaftsgestalterische Elemente, die der Erholung und dem Landschaftsbild dienen, sollen im Sinne eines vernetzten Freiraumsystems Hand in Hand mit den beschriebenen Bewirtschaftungsbereichen verteilt über die gesamte Fläche der Koproduktiven Landschaft entwickelt werden.
- Ein „Agro-Hub“ genannter, hybrid genutzter landwirtschaftlicher Betrieb soll die Vermittlung von Landbewirtschaftung und Erholungsfunktion des Landschaftsraums zwischen den neuen und alten Nutzer*innen unterstützen.

Der so veränderte Landschaftsraum soll somit von bestehenden Landwirt*innen und den Bewohner*innen der Quartiere geteilt und gemeinsam genutzt werden und die Menschen in Kontakt und Austausch mit der sie umgebenden Landschaft und der Landbewirtschaftung bringen.

Im Nordwesten der „Koproduktiven Landschaft“ wird hierzu als besonderes Element ein sogenannter Agro-Hub vorgeschlagen. Dieser könnte als räumlicher Kristallisationspunkt dieser Konzeption als landwirtschaftlicher Betrieb weitergeführt werden, der auch als Ort der Umweltbildung für die neuen Bewohner*innen und der landwirtschaftlichen Forschung dienen kann und eine Versorgungsfunktion (Hofladen) für den neuen Stadtteil übernimmt. Zudem soll er Ziel für Naherholung und Freizeit der Anwohner*innen werden und mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen (z. B. einem Café) zu einer Anlaufstelle für die neuen und bisherigen Nutzer*innen entwickeln. Das Betriebskonzept sowie die Lage des Agro-Hubs als Teil der auf den Standort abgestimmten Naherholung ist nach Beschluss der Entwicklungssatzung in Zusammenarbeit mit den möglichen landwirtschaftlichen Betreiber*innen näher zu konkretisieren

Insgesamt zielen die vorgeschlagenen Nutzungen innerhalb des vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Raums auf die Vermittlung des Kulturguts Landwirtschaft im Großstadtumfeld mit dem Ziel einer stärkeren Bewusstseinsbildung für die Versorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten ab. Sie dienen als Kooperationsangebot an ortsansässige Landwirt*innen und die Bevölkerung der umliegenden Ortschaften. Im Vordergrund stehen der Anbau und die Vermarktung regionaler landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Produkte sowie die Wissensvermittlung. Die vorhandenen Betriebe, deren Strukturen sowie die Fachkenntnisse der ansässigen Landwirt*innen sollen dabei in das Projekt integriert werden und dessen Ausformung aktiv mitgestalten.

6.5.4 Regenwasserbewirtschaftung – Retentionsflächen

Für die erforderlicher Regenwasserbewirtschaftung und zur Sicherung unter Anderem der angrenzenden Bestandsquartiere bei Starkregenereignissen sind im Rahmenplan entsprechend der Topografie und der Hauptfließwege an den Quartiersrändern Bereiche dargestellt, innerhalb derer die erforderlichen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen und Notentwässerungsflächen potenziell verortet werden können (s. Kapitel 7.8.1⁷⁸). Es handelt sich hierbei um eine pauschalisierte Darstellung, deren Dimension, Nutzungsmöglichkeit und Verortung im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

⁷⁸ Die Lage der Retentionsflächen im Produktiven Praunheim wurden auf der Grundlage der im Vergleich zum Gutachten geänderten Konzeption angepasst.

6.5.5 Grün- und Freiraumversorgung

Die Stadt Frankfurt am Main hat sich vor dem Hintergrund der „Grünraumgerechtigkeit“ eine möglichst gleichmäßige Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet zum Ziel gesetzt. Entsprechend dem Fachbeitrag Grün- und Freiraum zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+⁷⁹ sollen auf der Grundlage der Orientierungswerte der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag (GALK) folgende Parameter für die Grün- und Freiraumversorgung zu Grunde gelegt werden:

- Für wohnungsnaher Parkanlagen (500 m Fußwegentfernung) 6 m² je Einwohner und für siedlungsnaher (bis 1.000 m Fußwegentfernung) bzw. übergeordnete Parkanlagen (bis 5 km Fahrbereich ÖPNV) 7 m² je Einwohner
- Insgesamt 13 m² öffentliche Grünflächen je Einwohner

Für den neuen Stadtteil Frankfurt-Nordwest ergeben sich für die Teilbereiche östlich und westlich der BAB 5 folgende Werte:

Quartier	Einwohner*innen	öffentliche Grünfläche Zielwert: 13 m ² / Ew
Steinbach Ost	4.000 Ew	ca. 31,5 m ² / Ew
Produktives Praunheim	17.000 Ew	ca. 34,5 m ² / Ew
Lachgrabenquartier		
Neu-Weststadt		

Tabelle 17: Grünversorgung (Quelle: AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022)

Auf Basis dieser rechnerischen Ermittlung kann erst einmal von einer Einhaltung der Anforderungen an eine ausreichende Grünversorgung ausgegangen werden. Die ermittelten Flächenanteile gehen sogar über die Zielwerte hinaus. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass erforderliche Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung von ihrer räumlichen Verortung her in den Bereichen liegen werden, die aktuell im städtebaulichen Rahmenplan als öffentliche Grünflächen dargestellt sind.

Ziel der Planung ist es also, eine gute Blau-Grüne-Infrastruktur über eine Multicodierung der öffentlichen Grünflächen zu erreichen. So kann eine Integration von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung z. B. von Rasenmulden, die gelegentlich Wasser führen, zur Qualität der Grünflächen beitragen. Treten allerdings technische Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung zur sehr in den Vordergrund oder überwiegen sie im Flächenanteil, wird die Festlegung einer eigenen Flächenkategorie erforderlich, die nicht mehr auf die Grünversorgung angerechnet werden.

Insgesamt ist bei der Konzeption der Freiflächen darauf zu achten, dass für die unterschiedlichen Nutzungen jeweils ausreichend Flächen vorhanden sind. Hier soll im weiteren Planungsverfahren regelmäßig eine interne Abstimmung der zuständigen Fachstellen erfolgen.

⁷⁹ M 105 2019 - Anlage 3 - Grün-Freiraum zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 4793 vom 07.11.2019

Neben dem Ziel, die Versorgung der neu entstehenden Quartiere mit öffentlichen Grünflächen zu sichern, wird parallel auch die Aufwertung der verbleibenden regionalen Grünzüge - insbesondere entlang der Bachtäler und Mulden in der Mitte des Untersuchungsbereichs - angestrebt. Dies ist von besonderer Bedeutung, da mit der angestrebten Siedlungserweiterung Flächen verloren gehen, die heute von den Anwohner*innen zur Naherholung genutzt werden. Insbesondere auf der Ostseite des Untersuchungsbereichs werden derzeit die Wege als weitgehend autofreie Verbindungen für Abend- und Wochenend-Spaziergänge gerne begangen und von Kindern bespielt.

Auch für die Bewohner*innen von Niederursel, der Nordweststadt, Praunheim und auch der Vordertaunusgemeinden sollen durch die Gestaltung neuer Grünräume entlang verbindender Achsen neue Erholungsmöglichkeiten und Qualitäten geschaffen werden. Die Wegeverbindungen entlang der Bachtäler und Talsenken sollen weiterentwickelt werden. Eine Anknüpfung an das bestehende Wegenetz ist zudem von großer Bedeutung, um eine Verbindung zwischen dem Bestand mit den neuen Quartieren und den neuen Grün- und Freiflächen zu erreichen.

6.6 Erschließung und Mobilität⁸⁰

Das Mobilitätskonzept zielt auf die Nutzung des Umweltverbunds und setzt auf das Prinzip des „Umsteigens“ vom Auto auf den Umweltverbund. Die Quartiere sind autoarm konzipiert und fördern Bahn-, Bus-, Rad- und Fußverkehre.

6.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Der schienengebundene ÖPNV bildet das Rückgrat der autoarmen Quartiere; die Quartiersmitten entwickeln sich an den Stationen von der RTW und der U7. Hier befinden sich auch die CYC-Hubs als zentrale Umsteigeorte.

Der neue Stadtteil Frankfurt-Nordwest soll mit der RTW und der Verlängerung der U7 an den schienengebundenen ÖPNV angebunden werden. Die U7 wird in der verlängerten Ziegelei-Allee auf die Trasse der RTW geführt, beide verlaufen von dort auf gemeinsam genutzten Gleisen ins Lachgrabenquartier und weiter nach Osten in Richtung Nordweststadt. Die U7 erhält einen zusätzlichen Ast nach Westen, um das westliche Lachgrabenquartier sowie Steinbach Ost anzubinden. Je nach Fahrgastaufkommen kann hierbei auch ersatzweise eine Busanbindung zum Einsatz kommen. Optional kann Steinbach Ost zudem über ein Bussystem an den bestehenden S-Bahn-Halt Weißkirchen / Steinbach angebunden werden. Das Quartier Neu-Weststadt wird über ein Bussystem an die Haltepunkte der U 7 / RTW angebunden.

Ergänzend sollen zusätzliche Busverbindungen die Feinerschließung sowie eine ausreichende Vernetzung der Quartiere untereinander und zum Nordwestzentrum gewährleisten.

Der Rahmenplan berücksichtigt die Trassenführung der RTW gemäß den Unterlagen zum Planfeststellungsabschnitt Nord von Oktober 2020 und sieht einen gemeinsamen Verkehrskorridor für die öffentliche Erschließung, die Trasse der U7 und die Trasse der RTW vor.

⁸⁰ s. Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan - Erschließung und Mobilität

6.6.2 Fuß- und Radverkehrsnetz

Es ist ein engmaschiges Fuß- und Radverkehrsnetz vorgesehen. Zunächst wird diesen Verkehrsteilnehmer*innen der Vorrang in der verkehrlichen Nutzung in den Wohnstraßen der Quartiere und Wohnblöcke eingeräumt. Zudem sind entlang der Haupteerschließungsstraßen Fuß- und Radverkehrsanlagen berücksichtigt.

Zur Vernetzung der Quartiere untereinander und mit den angrenzenden Gebieten wird ein engmaschiges Netz an Radvorrangrouten vorgeschlagen, welches das bestehende System ergänzt. Diese verlaufen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung. Die überregional bedeutsame Anbindung von Steinbach in Richtung Innenstadt Frankfurt am Main verläuft im Südwesten des Untersuchungsbereichs und mündet in die verlängerte Ziegelei-Allee. Diese Verbindung soll - wie auch der Broschüre des Regionalverbandes „Radschnellwege in der Region Frankfurt Rhein-Main“⁸¹ zu entnehmen - als Radschnellweg FRM 5 ausgebaut werden. Außerhalb der Ortslagen sind für die Dimensionierung der Verkehrsflächen die standardisierten Querschnitte entsprechend der HRSV (Hinweise zu Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten) – Ausgabe 2021 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen⁸² anzuwenden. Innerhalb der Ortslage werden sie gemäß dem Frankfurter Radentscheid⁸³ in die Straßenquerschnitte integriert.

6.6.3 Querungen der BAB 5

Es sind zwei zusätzliche Querungen der BAB 5 dargestellt. Die nördliche „Brücke in die Landschaft“ verknüpft die östlichen Gebiete mit den Freiräumen im Westen für Fußgänger und Radfahrer. Die mittige „Landschaftsbrücke“ stellt die Hauptverbindung zwischen den Gebieten östlich und westlich der BAB 5 dar. Hier verläuft die Weiterführung der U7 nach Steinbach Ost sowie ein Fuß- und Radweg. Für den Motorisierten Individualverkehr ist keine Verbindung vorgesehen, lediglich für Rettungs- und Schienenersatzverkehre.

Die bestehende enge Unterführung in der Mitte des Untersuchungsbereichs in Fortsetzung des Lachgrabens soll aufgeweitet werden. Die bestehende Unterquerung im Norden sowie die Unterführung im Süden werden weiterhin genutzt.

6.6.4 Anbindung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Quartiere sind jeweils über einen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz angebunden:

- Das Produktive Praunheim über den bestehenden Anschluss an die Heerstraße als Verlängerung der Ziegelei-Allee,
- das Lachgrabenquartier über eine Anbindung an den Praunheimer Weg in Höhe der Europäischen Schule,
- die Neu-Weststadt über die bestehende Erschließung an den Gerhart-Hauptmann-Ring und

⁸¹ Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Radschnellwege in der Region FrankfurtRheinMain; Frankfurt am Main, März 2021

⁸² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zu Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten, Ausgabe 2021

⁸³ Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (Bürgerbegehren Radentscheid Frankfurt am Main); Frankfurt am Main 08.04.2019, M 47

- Steinbach Ost über eine neu zu schaffende Anbindung über die Straße Hinter der Krebsmühle an die Rosa-Luxemburg-Straße.

Die Quartiere Produktives Praunheim und Lachgrabenquartier erhalten eine ringförmige und Steinbach Ost eine zentrale Haupteerschließung, an denen sich die Quartiersgaragen befinden. Daran knüpfen notbefahrbare Wohnstraßen an. In der Neu-Weststadt führt die Verlängerung der bestehenden Anliegerstraße direkt vom Gerhard-Hauptmann-Ring zu dem CYC-Hub mit der Quartiersgarage.

Zwischen den Quartieren Produktives Praunheim und Lachgrabenquartier ist eine Stadtteilverbindungsstraße vorgesehen, die gemeinsam mit der Trasse der RTW / Verlängerung U7 verläuft.

Die Quartiere östlich und westlich der BAB 5 haben keine direkte Verbindung für den MIV, jedoch ist eine Notbefahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie für den Schienenersatzverkehr (SEV) gewährleistet.

Die geplante Ortsumfahrung L3005 wird nicht zur Erschließung des westlichen Quartiers genutzt, jedoch wird der Korridor freigehalten.

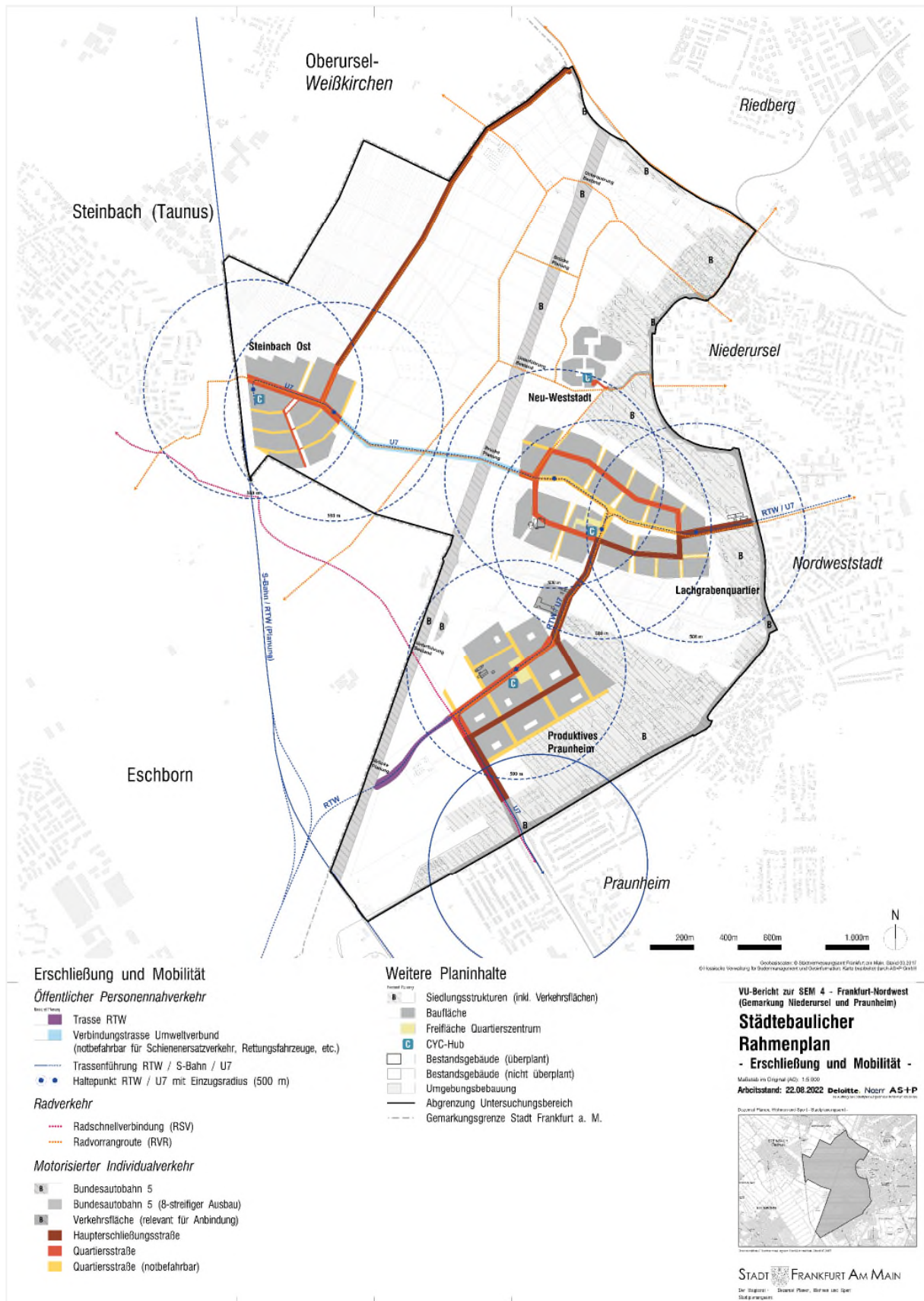


Abbildung 48: Städtebaulicher Rahmenplan - Erschließung und Mobilität, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)

6.6.5 Schemaquerschnitte für die Stadtteilverbindungsstraße

Für die Stadtteilverbindungsstraße wurden drei schematische Straßenquerschnitte erstellt, die die Grundlage für die Dimensionierung der Verkehrsflächen bilden.

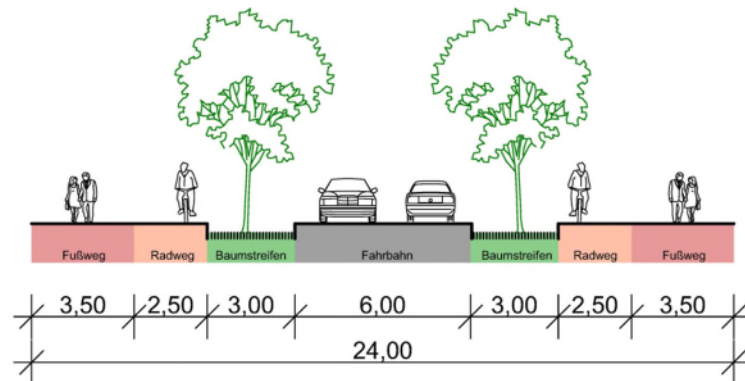


Abbildung 49: Querschnitt der Stadtteilverbindungsstraße ohne Schiene innerhalb des Quartiers (Quelle: CITYFÖRSTER, urbanegestalt, SHP Verkehrsplaner, Stand 30.3.2021)

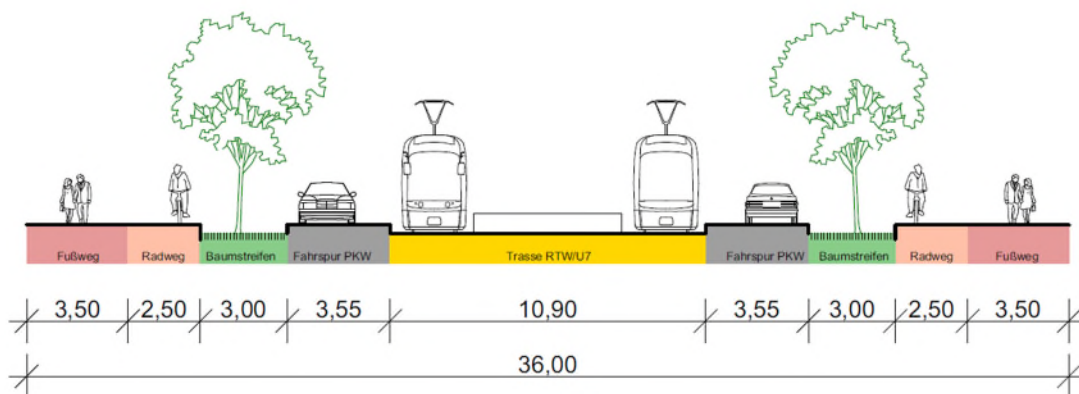


Abbildung 50: Querschnitt der Stadtteilverbindungsstraße mit Schiene innerhalb des Quartiers (Quelle: CITYFÖRSTER, urbanegestalt, SHP Verkehrsplaner, Stand 30.3.2021)

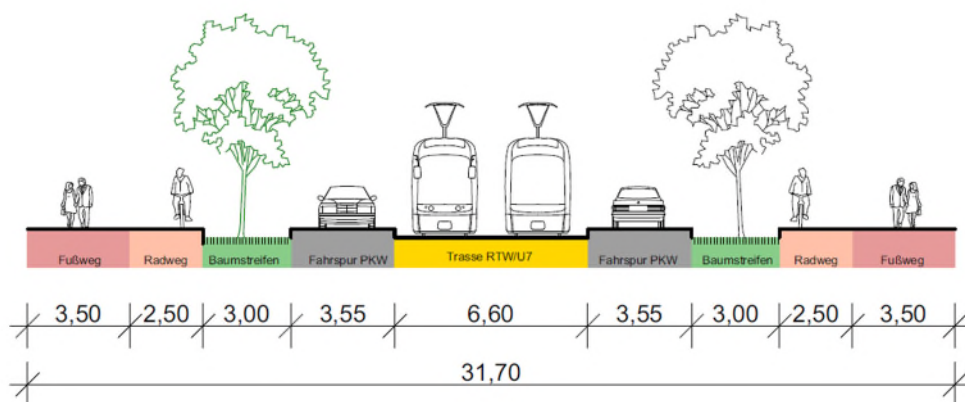


Abbildung 51: Querschnitt der Stadtteilverbindungsstraße außerhalb der Quartiere (Quelle: CITYFÖRSTER, urbanegestalt, SHP Verkehrsplaner, Stand 30.3.2021)

6.6.6 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr (Bewohner*innen, Beschäftigte und Besucher*innen) wird in zentralen Quartiershochgaragen bzw. CYC-Hubs untergebracht. Es sind keine Tiefgaragen geplant. Die Hochgaragen und CYC-Hubs sollen direkt von den Haupteerschließungsstraßen angefahren werden, sodass die angrenzenden Wohnblöcke autofrei bleiben können. Aufgrund der hohen Erschließungsqualität des ÖPNV wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit und 0,3 Stellplätze je Beschäftigtem für den ruhenden Verkehr angestrebt.

6.6.7 Besonderer Ausbau Straße/ Schiene im geplanten WSG Zone II

Die Haupteerschließung des Produktiven Praunheims quert mit der Schienen- und Straßentrasse das geplante Wasserschutzgebiet Zone II des Wasserwerks Praunheim II. Die Erschließungsfläche ist so verortet und mit einer Breite von 43,5 m entsprechend dimensioniert, dass den Schutzanforderungen gemäß der abgestimmten Planung entsprochen werden kann⁸⁴ (s. hierzu auch Kapitel 7.7.2).

6.6.8 BAB 5

Die BAB 5 ist in der Flächendarstellung mit einer beidseitigen Verbreiterung der Bestandsfläche um jeweils 3,75 m dargestellt. Dies berücksichtigt den im Bundesverkehrswegeplan 2030 projektierten und als „vordringlichen Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuften Ausbau auf acht Fahrstreifen.

6.7 Leitungstrassen⁸⁵

6.7.1 Gasleitungen

Die beiden Gashochdruckleitungen DN 300 und 400 der NRM Netzdienste RheinMain GmbH sowie die Ferngasleitung DN 300 der Open Grid Europe GmbH (OGE) werden im Bestand und mit den entsprechenden Schutzabständen berücksichtigt (s. Kapitel 4.5.1).

⁸⁴ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Schienenführung innerhalb der Zone II des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Praunheim II“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 696 und der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest, 4. Änderung; Darmstadt Dezember 2018 und Anlage 7.1 Lageplan Kanäle – Bestand, Planung und Maßnahmenkonzept, Stand 11.09.2018

⁸⁵ s. Anlage 4: Städtebaulicher Rahmenplan - Leitungstrassen

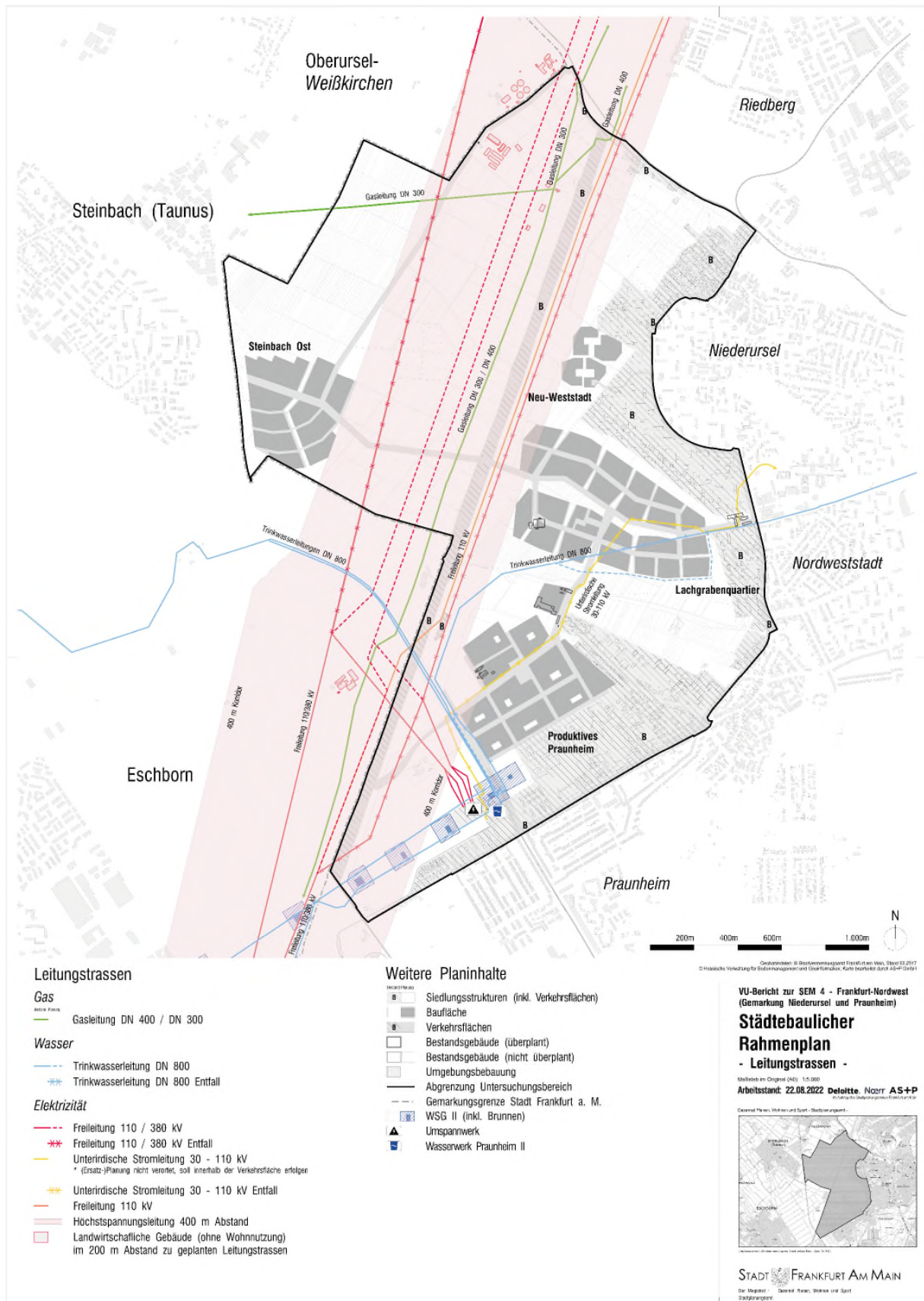


Abbildung 52: Städtebaulicher Rahmenplan - Leitungstrassen, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)

6.7.2 Trinkwasserleitungen, Wasserwerk Praunheim II

Im Untersuchungsbereich wird die bestehende nach Nordosten führende Trinkwasserleitung DN 800 der Hessenwasser GmbH & Co. KG in zwei Abschnitten verlegt.

- Der erste Abschnitt umfasst die Führung im Bereich der verlängerten Ziegelei-Allee und betrifft die Verlegung der östlich der geplanten Straßentrasse verlaufenden Trinkwasserleitung DN 800. Diese soll entsprechend der mit Hessenwasser GmbH & Co. KG abgestimmten Planung (s. Kapitel 7.6.1) nach Westen in die Verkehrsfläche verlegt werden.
- Der zweite Abschnitt umfasst die Verlegung der Leitung im Bereich des Lachgrabenquartiers. Es ist vorgesehen, die Leitung auf einer Länge von ca. 1.000 m randlich außerhalb der geplanten Siedlungsflächen zu führen, um am östlichen Rand des Lachgrabenquartiers wieder auf die Bestandstrasse zu treffen.

Die Trinkwasserleitungen im Bereich der verlängerten Ziegelei-Allee liegen innerhalb der im Rahmenplan dargestellten Verkehrsfläche. Die geplante zusätzliche Trinkwasserleitung DN 800 kann seitlich der Verkehrsfläche, teilweise innerhalb der Grünflächen verlaufen. Die Verlegung im Bereich des Lachgrabenquartiers liegt in öffentlichen Grünflächen bzw. zu einem geringen Anteil unter der Freifläche einer Schule.

Das Wasserwerk Praunheim II bleibt erhalten.

6.7.3 Hoch- und Höchstspannungstrassen, Umspannwerk West

Um eine städtebauliche Entwicklung in der dargestellten Form durchführen zu können, ist zur Einhaltung der im LEP festgesetzten Abstände die Verlegung von zwei Höchstspannungstrassen erforderlich. Es ist vorgesehen, sowohl die Trasse der Syna GmbH im westlichen Teilgebiet als auch die Trasse der TenneT TSO GmbH im östlichen Teilgebiet zu verlegen. Beide Trassen verlaufen danach westlich der BAB 5.

Abbildung 53 und Abbildung 53 sowie die Anlage 4 des Zwischenberichts zeigen schematisch den angedachten Verlauf. Die Trasse der TenneT TSO GmbH schwenkt nicht mehr nach Osten über die BAB 5, sondern wird westlich der BAB 5 gemeinsam mit der Trasse der 4 x 110-kV-Leitungen der DB Energie geführt. Die Verlegung der Trasse der Syna GmbH ist erforderlich, da diese im Sinne des LEP als „planungsrechtlich gesicherte Trasse“ für eine Höchstspannungsleitung anzusehen ist.

Im Rahmenplan sind innerhalb des 400 m Korridors beiderseits des Trassenverlaufs keine Wohngebäude und Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen vorgesehen. Sollten Wohnbauflächen zu kleinen Teilen überlagert sein, sollen hier keine Gebäude mit den genannten Nutzungen errichtet werden. Zu dem bestehenden Wohngebäude des Ausiedlerhofs westlich der Autobahn ist ein Abstand von 200 m berücksichtigt.

Die bestehende Leitungstrasse der DB-Energie wird in ihrem Bestand berücksichtigt. Im Städtebaulichen Rahmenplan überlagern sich die pauschalisierten Darstellungen zum Lärmschutz mit der bestehenden Trasse. Es wird darauf hingewiesen, dass die genaue Lage und Ausführung der Lärmschutzanlagen in nachgeordneten Planverfahren erfolgen und mit den Trägern der bestehenden Hochspannungstrassen abzustimmen ist.

Die Erdkabel der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (30-kV- bzw. 110-kV-Leitungen) müssen auf einer Länge von ca. 2.300 m verlegt werden, sie werden dann voraussichtlich innerhalb der geplanten Verkehrsflächen, die vom Umspannwerk bis zum

Anschluss an den Praunheimer Weg verlaufen, als Erdkabel geführt. Die Lage der Leitungen ist im städtebaulichen Rahmenplan noch nicht verortet.

Das Umspannwerk West ist in seinem Bestand übernommen.



Abbildung 53: Trassenverlauf bei Verlegung der Höchstspannungsleitungen (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, 2021)

6.8 Entwicklungskonzept

Die Entwicklung des neuen Stadtteils setzt u. a. von der Regionalversammlung Südhessen beschlossene Zielabweichungen vom Regionalplan Südhessen, eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain sowie die Durchführung von Bebauungsplanverfahren voraus. Zudem ist eine Entlassung aus dem LSG herbeizuführen und es sind Flächen zur Kompensation des Regionalen Grünzugs festzulegen.

Des Weiteren sind ein Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur (Verlängerung RTW, Verlängerung U7) und die Verlegung von Leitungen der technischen Infrastruktur (Höchstspannungsleitungen, Erdkabel, Wasserleitung) mit entsprechenden Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Entwicklung des Gebietes soll in drei Entwicklungsstufen erfolgen, denen die Umsetzung wesentlicher infrastruktureller Maßnahmen vorangestellt wird.

- Zunächst soll das östliche Lachgrabenquartier außerhalb des von der bestehenden Höchstspannungstrasse einzuhaltenden Abstands von 400 m entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV (RTW / U7) sowie die Realisierung der Stadtteilverbindungsstraße.
- Sobald die östliche Höchstspannungstrasse auf die westliche Seite der BAB 5 verlegt ist, werden das Produktive Praunheim, die Neu-Weststadt sowie die westlichen Teilbereiche des Lachgrabenquartiers entwickelt werden.
- Den Abschluss bilden die Verlegung der zweiten Höchstspannungstrasse östlich von Steinbach und die folgende Entwicklung des Quartiers Steinbach Ost. Voraussetzung hierfür ist die Verlängerung der U7 sowie die Anbindung für den MIV an die Rosa-Luxemburg-Straße.

Die soziale und verkehrliche Infrastruktur sowie die Grünflächen sollen entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsstand realisiert werden.

Die Abfolge und zeitlichen Horizonte der Entwicklung stehen in engem Zusammenhang mit den o. a. planerischen Rahmenbedingungen. Die Aufstellung der einzelnen Maßnahmen sowie die genaue zeitliche Zuordnung erfolgt im Zeit- und Maßnahmenkonzept in Kapitel 11.

7 Auswirkungen des städtebaulichen Rahmenplans

Im Rahmen des Prozesses der vorbereitenden Untersuchungen wurden bis dato bereits mehrere fachliche Aspekte des städtebaulichen Rahmenplans vertiefend untersucht und mit den entsprechenden Aufgabenträgern abgestimmt. Die bereits im Vorfeld der Studien zu Stadt und Landschaft erstellten Gutachten wurden der vorliegenden Gesamtkonzeption angepasst. Hinzu kamen weitere fachliche Aspekte, die durch Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen untersucht oder auf der Grundlage von Abstimmungsgesprächen ergänzt und präzisiert wurden. Des Weiteren sind die Erkenntnisse aus der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger mit aufgenommen worden.⁸⁶

Die umfänglichen fachbezogenen Untersuchungen und Abstimmungen zeigen die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens auf. Im Hinblick auf die konkrete und detaillierte Umsetzung sind im weiteren Planungsprozess und insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung vertiefende Untersuchungen durchzuführen und daraus Maßnahmen abzuleiten und deren Umsetzung zu sichern.

7.1 Auswirkungen auf die klimaökologische Situation

Da der gesamte unbebaute Bereich des Untersuchungsbereichs als Kaltluftentstehungsfläche zu klassifizieren ist und die Bachtäler und Talsenken im Gebiet Kaltluft in die räumlich verknüpften Siedlungsbereiche von Niederursel, der Nordweststadt und Praunheim transportieren, wurde 2019 anhand eines numerischen Klimamodells eine klimaökologische Bestandsanalyse⁸⁷ durchgeführt. Hieraus wurden Planungshinweise für die weiteren Planungsschritte abgeleitet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der städtebaulichen Planungen insbesondere auch auf die angrenzenden Wohngebiete wurde das für die vorbereitende Untersuchungen zur SEM 4 ausgewählte städtebauliche Strukturkonzept von CITYFÖRSTER / urbane-gestalt mit Stand von November 2020 in das vorhandene Klimamodell eingestellt⁸⁸. Untersucht wurden die thermischen und strömungsdynamischen Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation für eine austauscharme, hochsommerliche Wetterlage. Ein projektierte Lärmschutz östlich der BAB 5 wurde mit einer Höhe von 10 m und dem Geländeverlauf folgend in das Klimamodell eingestellt.

Zunächst lässt sich feststellen, dass das städtebauliche Strukturkonzept die Forderung nach Aufnahme der Strömungsrichtung der Taunusabwinde ausreichend berücksichtigt, ebenso wie den geforderten Anteil an strömungsaktiven Freiflächen. Lediglich im Quartier „Produktives Praunheim“ scheint der Anteil von 50 % an strömungsaktiven Freiflächen voraussichtlich nicht erfüllt. Allerdings haben sich im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Strukturkonzepts im Nachgang zur Klimaökologischen Untersuchung von GEO-NET 2021 die Grünflächenanteile innerhalb des Quartiers „Produktives Praunheim“ gegenüber dem untersuchten Strukturkonzept von CITY-

⁸⁶ Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses beziehen sich die vorliegenden Gutachten derzeit auf einen früheren Planstand und werden im weiteren Planungsprozess angepasst. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

⁸⁷ GEO-Net (2019): Klimaökologische Untersuchung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM 4) – Bestandsanalyse und Planungshinweise, im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main

⁸⁸ GEO-NET (2021): Klimaökologische Untersuchung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM 4) – Auswirkungen auf die klimaökologische Situation, im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main

FÖRSTER / urbanegestalt (2019) aufgrund der Reduktion von Bauflächen deutlich erhöht, so dass auch von einem nunmehr erhöhten Anteil an strömungsaktiven Freiflächen auszugehen ist. Das Strukturkonzept hält zudem im hohen Maße die landwirtschaftlichen Flächen westlich der BAB 5 von Bebauung und Versiegelung frei, sodass hier weiterhin ungestört Kaltluft entstehen kann, von der die bestehenden und die neu entwickelten Siedlungsflächen profitieren werden. Auch die o. g. zentralen Kaltluftleitbahnen wurden in der geforderten Breite von Bebauung und Versiegelung freigehalten.

Westlich der S-Bahntrasse wurde im städtebaulichen Strukturkonzept von CITYFÖRSTER / urbanegestalt eine Bebauung auf Steinbacher Gemarkung bis zum heutigen Ortsrand von Steinbach ergänzt. Dieser Bereich wurde ebenfalls in das Klimamodell eingestellt. Die klimatischen Auswirkungen, die sich in diesem Bereich zeigen, sind im Wesentlichen auf diese fiktive Bebauung, die im aktuellen Gesamtkonzept des städtebaulichen Rahmenplans nicht aufgenommen wurde, zurückzuführen.

7.1.1 Nächtliche Lufttemperatur

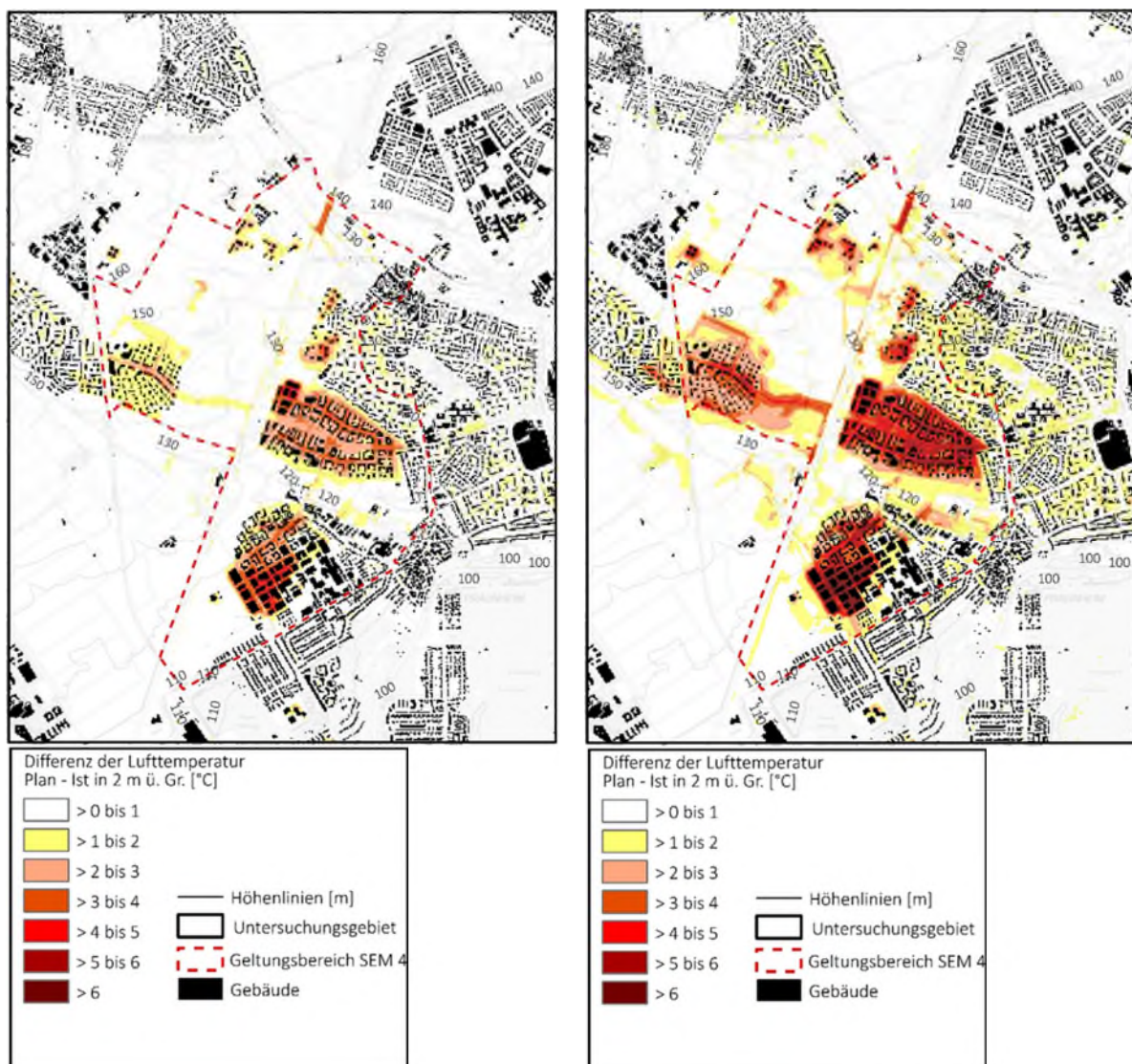


Abbildung 54: Differenz der Lufttemperatur in 2 m Höhe nach Simulation der städtebaulichen Studie CITYFÖRSTER / urbanegestalt (November 2020), um 23.00 Uhr (links) und 4.00 Uhr (rechts), (Quelle: GEO-NET, 2021)

In der Nacht steht die Möglichkeit eines erholsamen Schlafes im Innenraum im Vordergrund. Als optimale Schlaftemperaturen werden gemeinhin 16 – 18 °C angegeben (UBA 2016), während Tropennächte mit einer Minimumtemperatur ≥ 20 °C als besonders belastend gelten.

Es lässt sich feststellen, dass eine relevante Erhöhung der Lufttemperatur für beide Zeiträume vorrangig auf die neuen Siedlungsgebiete selbst beschränkt bleibt. Es zeigt sich, dass die Temperaturdifferenzen zwischen den heutigen Freiflächen und den angedachten Quartieren in der 2. Nachthälfte deutlicher ausgeprägt sind als in der 1. Nachthälfte, da Grünflächen mit Fortschreiten der Nacht effizienter abkühlen als versiegelte Flächen. Gegenüber den Temperaturen von 14 – 16 °C im Bestand (Freiflächen) erhöhen sich die Temperaturen in den geplanten Quartieren im Mittel um 3 – 5 °C. Entsprechend ihrem Verdichtungsgrad sind die höheren Temperaturzunahmen im Lachgrabenquartier und dem Quartier „Produktives Praunheim“ zu erwarten. Da zum untersuchten Stand des städtebaulichen Konzepts von CITYFÖRSTER / urbane-gestalt noch viel Spielraum in Bezug zur konkreten städtebaulichen Gestaltung und in der Verortung von möglichen klimaökologischer Maßnahmen zur Reduzierung von Aufheizungseffekten wie zum Beispiel Baumpflanzungen oder Fassadenbegrünung gegeben ist, können im Rahmen der nachfolgenden konkretisierenden Planungsschritte über hitzemindernde Maßnahmen die Temperaturzunahmen noch minimiert werden.

Innerhalb der heutigen Siedlungsbereiche zeigt sich in der ersten Nachthälfte nur punktuell eine Temperaturzunahme von knapp über 1 °C, eine klimaökologisch kaum relevante Temperaturdifferenz. Für die 2. Nachthälfte beläuft sich die mittlere Temperaturzunahme hier großräumig auf etwa 1 °C, das Maximum liegt an wenigen Punkten bei 2,4 °C. Diese Temperaturerhöhungen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen sind in Relation zur Ausgangstemperatur zu bewerten. Diese liegt aufgrund der klimaökologisch günstigen Lage am Stadtrand zwischen 15 °C und 16 °C, sodass die berechneten Temperaturzunahmen die Bedingungen für einen erholsamen Schlaf erfüllen würden.

Somit wird von Seiten des Gutachters auch die während der 2. Nachthälfte beobachtete Temperaturzunahme als klimaökologisch vertretbar eingestuft, auch wenn die optimalen Schlaftemperaturen (UBA 2016) punktuell knapp überschritten werden könnten.⁸⁹

⁸⁹ GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Untersuchung Städte-bauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) – Auswirkungen auf die klimaökologische Situation; Hannover, 10.08.2021

7.1.2 Kaltluftvolumen und Strömungsfeld/Windgeschwindigkeit

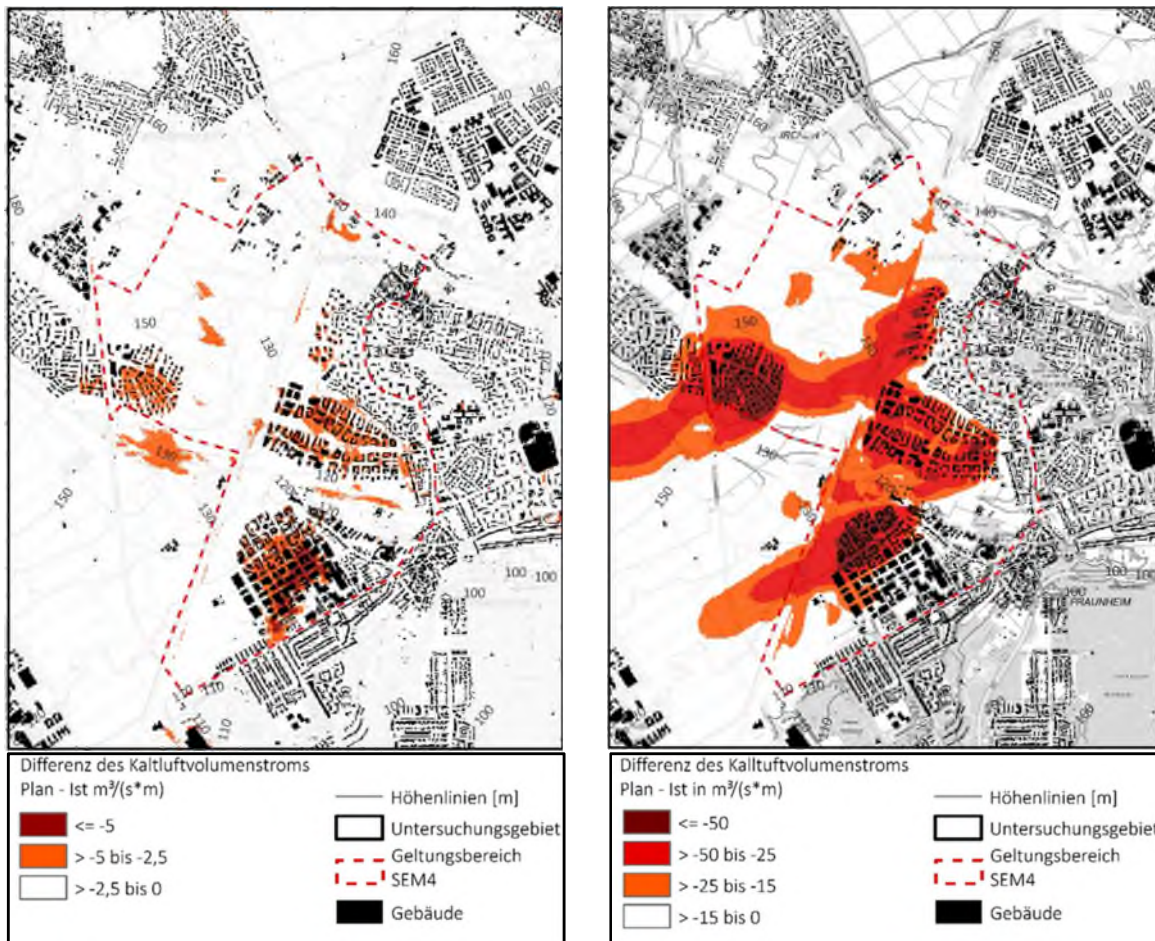


Abbildung 55: Differenz des Kaltluftvolumenstroms nach Simulation der städtebaulichen Studie CITYFÖRSTER / urbanegestalt (November 2020), um 23.00 Uhr (links) und 4.00 Uhr (rechts), (Quelle: GEO-NET, 2021)

Der Kaltluftvolumenstrom beschreibt diejenige Menge an Kaltluft (in cbm), die in jeder Sekunde durch den aktiven Strömungsquerschnitt beispielsweise einer Geländevertiefung (Rinne) oder eines Tals fließt. Die sich im Verlauf der Nacht einstellenden Strömungsgeschwindigkeiten hängen im Wesentlichen von der Temperaturdifferenz zwischen der vor Ort gebildeten Kaltluft und den sie umgebenden, wärmeren Luftmassen ab, sowie vor allem auch von der Hangneigung und der Oberflächenrauigkeit. In der Regel nimmt die Mächtigkeit der Kaltluftschicht im Verlauf einer Nacht stetig zu und ist erst in der zweiten Nachthälfte vollständig entwickelt. Für die klimaökologische Bewertung der Größen der Windgeschwindigkeit und des Kaltluftvolumenstroms existiert kein fester Grenzwert, daher ist eine Veränderung auch immer in Vergleich zum Ausgangszustand zu sehen.

In der ersten Nachthälfte wird das Kaltluftprozessgeschehen im Untersuchungsbereich vorrangig durch den westlich einströmenden Taunusabwind bestimmt. Er ist in der Strömungsgeschwindigkeit grundlegend schwächer ausgeprägt und auch der Kaltluftvolumenstrom ist aufgrund der frühen Nachtstunden noch nicht so stark ausgeprägt wie in der zweiten Nachthälfte, in der die aus nordöstlicher Richtung einströmende kräftige regionale Ausgleichsströmung aus der Wetterau die Kaltluft effektiv transpor-

tieren kann. Somit ist für die erste Nachthälfte ein kritischeres Maß für etwaige Veränderungen im Kaltluftprozessgeschehen zugrunde zu legen und daher eine genauere Skala zur Darstellung der Differenzen als für die 2. Nachthälfte anzuwenden.

Danach ist die Abnahme des Kaltluftvolumenstroms und analog der Windgeschwindigkeit in der ersten Nachthälfte (23 Uhr) vorrangig auf den Geltungsbereich der SEM 4 selbst beschränkt (s. Abbildung 55). Innerhalb der Bestandsbebauung ist punktuell eine Verringerung des Kaltluftvolumenstroms von bis zu 5 cbm/(s*m) ersichtlich. Allerdings ist eine großräumige Verringerung des Kaltluftvolumens durch die Siedlungserweiterungsflächen nicht zu erkennen, sodass die Taunusabwinde in der ersten Nachthälfte nahezu gleichwertig, wie im Status Quo den bestehenden Siedlungsbereich Frankfurt am Mains anströmen. Um der Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms im Bestand innerhalb eines begrenzten Bereichs entlang der Rudolph-Hilferding-Straße entgegenzuwirken, empfiehlt der Gutachter eine Aufweitung der zentralen Grünachse im Lachgrabenquartier bzw. eine stringendere Ausrichtung dieser in Strömungsrichtung der Taunusabwinde. Für das Quartier des „Produktiven Praunheims“ wird aus klimaökologischer Sicht generell angeraten, den Anteil an Grünflächen zu erhöhen.

Für die 2. Nachthälfte zeigt sich im Vergleich zum Status Quo zwar eine massive Abnahme des Kaltluftvolumenstroms von mehr als 50 cbm/(s*m), allerdings ist von der Verringerung nahezu keine Bestandsbebauung betroffen (s. Abbildung 55), da die Kaltluft hier fast ausschließlich mit dem Wetterauwind aus nordöstlicher Richtung herantransportiert wird und sich die Auswirkungen auf die geplanten Siedlungserweiterungsflächen beschränken.

7.1.3 Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in den Ergebnissen ersichtliche moderate Temperaturzunahme im Bestand als auch die Veränderungen beim Kaltluftvolumenstrom aufgrund der guten Ausgangslage im Status Quo als klimaökologisch vertretbar eingestuft werden können.

Durch die ausreichende Berücksichtigung der Leitbahnen für Taunusabwinde und der im städtebaulichen Strukturkonzept ablesbaren Durchströmbarekeit der Gebäudestruktur für den Wetterauwind zeigen sich die Veränderungen der klimaökologischen Größen im Untersuchungsbereich generell als moderat ausgeprägt.

Für die nachgeordneten Planungen ist eine Berücksichtigung von hitzemindernden Maßnahmen, wie die Verbreiterung des zentralen Grünzugs im Lachgrabenquartier zu empfehlen und, wo möglich, sollten auch im Bestand ergänzende klimaökologische Maßnahmen berücksichtigt werden.

7.2 Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A5⁹⁰

Vom Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover wurde eine Analyse der Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A5 erstellt. Ziel der Untersuchung ist die Darstellung der räumlichen Verteilung der Immissionen, die durch den Verkehr der BAB 5 ausgelöst werden. Hierbei wurden die prognostizierten Verkehrsmengen für 2030 - bei einem Ausbau auf acht Fahrstreifen- von Hessen Mobil zugrunde gelegt.

Es werden zwei Szenarien betrachtet. Die Analysesituation, die als entsprechende Belastungssituation dargestellt wird, geht von den Verkehrsmengen und Emissionsfaktoren 2030 ohne den weiteren Bau von Lärmschutzanlagen aus. Im Prognose-Nullfall,

⁹⁰ GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM 4) - Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A5; Hannover, Januar 2022

der als Differenzdarstellung gezeigt wird, werden entlang der Ostseite der BAB 5 zusätzlich durchgehend Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von 10 m eingestellt. Für die Westseite der BAB 5 wurde im Bereich der Urselbachbrücke analog der Planung von Hessen Mobil zur Verbreiterung der BAB 5 zwischen Nordwestkreuz Frankfurt und Anschlussstelle Friedberg (Stand: 01.04.2015) ebenfalls eine Lärmschutzanlage eingestellt. Das Untersuchungsgebiet hat eine Ausdehnung von 4,5 km x 5,4 km. Es wurden Ausbreitungsfelder des lufthygienischen Leitparameters NO_2 und die Feinstäube PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ in einer Rasterweite von 10 m berechnet.

Ausgehend von den Emissionen des lokalen Straßenverkehrs werden mit dem angewendeten Modell FITNAH-3D durchschnittliche Schadstoffbelastungsstufen als qualitative Aussage über die Schadstoffverteilung ermittelt. Mit diesem Modell werden die Immission der Luftschadstoffe auf Grundlage der Emissionsquellen sowie unter Berücksichtigung der meteorologischen und strukturellen Strömungs- und Ausbreitungsbedingungen einer autochthonen Wetterlage flächenhaft für den Gesamttraum zu einer Verkehrsbelastungsspitze berechnet. Als Eingangswerte wurden die Belastungsspitze zum morgendlichen Berufsverkehr um 08:00 Uhr gewählt, da die Wetterlage zu diesem Zeitpunkt noch von der autochthonen nächtlichen Wetterlage beeinflusst wird und keiner allzu großen Turbulenz unterliegt. Sie kann als worst-case-Situation eingestuft werden.

Allerdings lässt die Berechnung der Ausbreitung der Schadstoffe in der autochthonen Wetterlage keine grenzwertrelevanten Aussagen zu, da hierfür eine Berechnung der mittleren jährlichen Ausbreitungsstatistik im Windfeld benötigt würde. Hierzu wären differenziertere Aussagen über Verkehre und Siedlungsstruktur erforderlich, die zum jetzigen Planungsstand noch nicht vorliegen können und es wurde diese als qualitativ einzustufende Modellierung der Schadstoffbelastung gewählt.

Beispielhaft sind in Abbildung 56 die Modellergebnisse für die Stickstoffdioxidimmissionen abgebildet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

In allen Luftschadstoffimmissionsfeldern ist eine vorrangige Belastung des östlichen Nahbereichs der BAB 5 durch die Verkehrsemissionen zu beobachten. Vor allem im Bereich der Urselbachbrücke lassen sich Belastungsmaxima in den Schadstoffimmissionen ausgelöst durch die dortigen Lärmschutzwände erkennen.

In den Bereichen östlich entlang der Autobahn ist durch den Ausbau der Lärmschutzanlagen grundlegend damit zu rechnen, dass sich die Belastungsstufen in ihrer jeweiligen räumlichen Ausdehnung weiter in Richtung Osten verschieben können. Die Bestandsbebauung ist davon jedoch kaum betroffen. Durch den Ausbau der Lärmschutzvorrichtungen entlang der BAB 5 ist in dem bestehenden Siedlungsbereich östlich der BAB 5 mit keiner oder lediglich einer lokal sehr begrenzten Zunahme der Belastungsstufe zu rechnen. In Teilen Niederursels führt der Ausbau des Lärmschutzes als Fernwirkung hingegen zu einer Abnahme der Belastungsstufe von einer sehr geringen zu keiner Belastung.

Im Falle der $\text{PM}_{2,5}$ -Belastung ist allgemein eine räumlich ausgedehntere Zunahme der Belastungsstufen, als es bei den anderen betrachteten Schadstoffkomponenten der Fall ist, zu beobachten. Dies liegt an der höheren Depositionszeit von $\text{PM}_{2,5}$, welches somit länger mit der Strömung transportiert werden kann. Generell ist die Änderung der Luftschadstoffbelastung durch die Anlage von Lärmschutzvorrichtungen bezogen auf die bestehenden Wohnsiedlungen im Untersuchungsgebiet als unerheblich einzuordnen, denn der Hauptteil der Akkumulation der Schadstoffe und somit der Zunahme der Belastungsstufen findet direkt im Nahbereich der BAB 5 statt.

Aus der gesamthaften Analyse der räumlichen Ausprägung der Luftschadstoffimmissionen wird allgemein bei einer Siedlungsentwicklung (Wohnen) empfohlen, ostseitig zur BAB 5 einen Schutzabstand von mindesten 150 – 200 m zur Autobahn zu einer Wohnbebauung einzuhalten. Dieser Wert wird auch durch gutachterliche Erfahrungen mit Abklingkurven von Luftschadstoffen bestätigt.

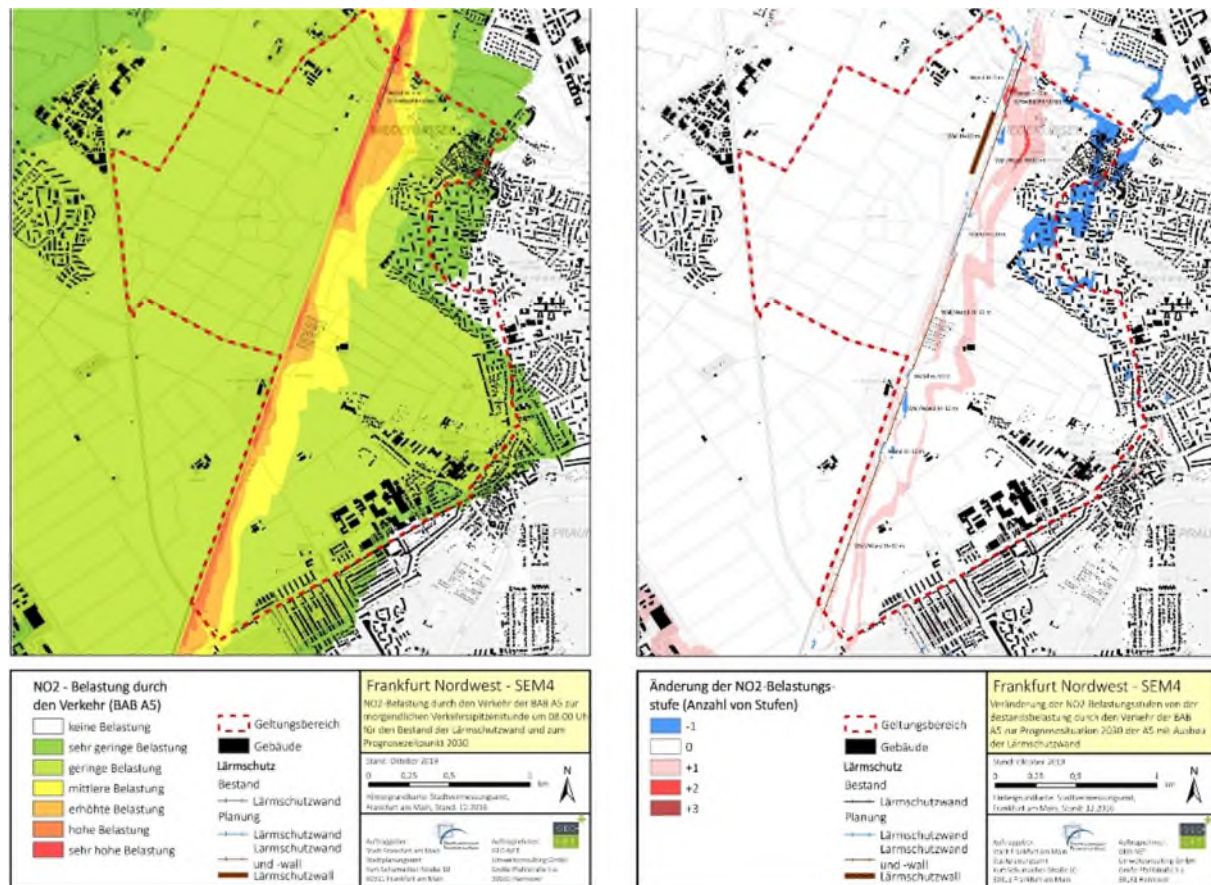


Abbildung 56: links: Belastungsstufen der Stickstoffdioxidimmissionen im Untersuchungsgebiet zur morgendlichen Verkehrsspitzenstunde des Prognosezeitpunktes 2030 für die Analysesituation; rechts: Änderung der Belastungsstufe der Stickstoffdioxidimmissionen zur morgendlichen Verkehrsspitzenstunde des Prognosezeitpunktes 2030 für den Prognosenullfall (Ergänzung der Lärmschutzanlagen entlang der BAB 5) (Quelle: GEO-NET 2022)

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Verkehrslärm

Bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH das schalltechnische Gutachten Nr. T 1606 vom 10.09.2019 erstellt, das auch die aktuell vorliegende Verkehrslärmsituation im Untersuchungsgebiet, ausgehend von den vorhandenen, umliegenden Hauptverkehrsstraßen einschließlich der BAB 5 sowie den Schienenverkehr der S 5, vergleichend für drei verschiedene Immissionshöhen analysiert und anhand der einschlägigen Richt- bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau bewertet hat.⁹¹

⁹¹ vgl. zum Kapitel insgesamt: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. T 3842 im Rahmen der Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest

In der Zwischenzeit fand die Erarbeitung der Studien zu Stadt und Landschaft als Mehrfachbeauftragung mit sieben Büros/Teams statt, von welchen der Entwurf des Büros CITYFÖRSTER / urbanegestalt für die vertiefenden Planungen ausgewählt wurde. Dieser Entwurf wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH zu einem Rahmenplan weiterentwickelt und lag für die weiteren schalltechnischen Untersuchungen in 3. Iteration mit Planungsstand 13.08.2021 vor.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde nunmehr, unter Berücksichtigung des im Rahmenplan weiter konkretisierten Planungskonzepts, mit der vertiefenden schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Folgendes war dabei zu berücksichtigen:

- Integration des Rahmenplans vom 13.08.2021 in das digitale Schallausbreitungsmodell. Der zugrunde gelegte Rahmenplan beinhaltet mit Ausnahme des Quartiers der Neu-Weststadt keine differenzierten Gebäudedarstellungen, sondern nur schematisch dargestellte Bebauungsblöcke. Dies lässt nur eine Betrachtung der zu erwartenden Lärmbelastungen in den Straßenräumen und an den sie begrenzenden Gebäudefassaden zu. Wie sich die Lärmbelastung für die lärmabgewandten Gebäudefassaden bzw. für die Blockinnenbereiche darstellt, kann daraus nicht abgeleitet werden.
- Integration der Hauptverkehrswege innerhalb des Plangebietes mit der geplanten Ortsteilverbindungsstraße, der Anbindung von Steinbach-Ost an die Rosa-Luxemburg-Straße, der Verlängerung der Stadtbahnlinie U7 an den Haltepunkt Praunheim und über die BAB 5 nach Steinbach-Ost sowie dem nordöstlichen Ast der Regionaltangente West (RTW) an den Haltepunkt Praunheim.
- Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen einschließlich der BAB 5 (weiterhin unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2030 und eines achtspurigen Ausbaus) sowie der Hauptverkehrswege im Plangebiet selbst auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Verkehrsmengenabschätzungen.
- Entlang der Ostseite der BAB 5 werden die im Gutachten Nr. T 1606 bereits berücksichtigten zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 10 m über dem Fahrbahnniveau beibehalten. Entlang der Westseite der BAB 5, in Richtung des geplanten neuen Stadtteils Steinbach-Ost, blieben hingegen derartige Lärmschutzanlagen wegen der großen Distanz zur neuen Siedlung unberücksichtigt.
- Zum Stichtag 01.03.2021 wurde mit der Änderung der 16. BImSchV und der Einführung der RLS 19 hinsichtlich der Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen ein geändertes Berechnungsverfahren eingeführt. Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen und die dafür erforderlichen Eingangsparameter werden auf das neue Verfahren umgestellt.
- Analog zum Gutachten Nr. T 1606 werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen anhand flächendeckender, farbiger Schallimmissionspläne, jeweils für drei verschiedene Immissionshöhen (2, 9 und 15 m) und getrennt für den Tag- und den Nachtzeitraum dargestellt.

Wie bereits die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchungen gezeigt haben, sind insbesondere die im Nahbereich der BAB 5 vorgesehenen Planungsgebiete erhöhten Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Als weitere Belastungszonen konnten aber auch die Straßenzüge der neuen Hauptverkehrswege innerhalb des Untersuchungsbereichs identifiziert werden. Deshalb sind insbesondere im Lachgrabenquartier erhöhte Verkehrslärmimmissionen aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der neuen Ortsteilverbindungsstraße und durch die zukünftig das Quartier durchschneidende, stark frequentierte Schienenstrecke des ÖPNV zu erwarten.

Quartier westlich der BAB 5 (Steinbach-Ost)

Autobahnlärm

Wie oben erläutert, wurden im Rahmen der vertiefenden schalltechnischen Untersuchungen entlang des westlichen Straßenrandes der BAB 5 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und / oder –wänden zum Schutz des neuen Stadtteils Steinbach-Ost berücksichtigt. Bei den vorhandenen Entfernungen zwischen dem östlichen Siedlungsrand und der Mittelachse der BAB 5 von ca. 680 m sowie dem ansteigenden Geländeverlauf blieben die mit derartigen Schutzvorkehrungen erreichbaren Pegelminderungen selbst mit einer Effektivhöhe von 10 m auf etwa 3 – 4 dB(A) begrenzt. Zudem müsste die erforderliche Länge einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles deutlich über die südliche Gemarkungsgrenze der Stadt Frankfurt am Main und das Steinbachtal hinausreichen, was eine Realisierung erheblich erschwert.

Ohne aktive Maßnahmen zum Schutz vor den Autobahngeräuschen werden für die östlichen Siedlungsränder des neuen Stadtteils Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) am Tag und bis zu 56 dB(A) in der Nacht prognostiziert, wobei sich aufgrund des großen Abstands zur Autobahn dieses Belastungsszenario nur geringfügig mit der jeweiligen Berechnungshöhe ändert.

Unter Berücksichtigung des derzeit vorliegenden Detaillierungsgrades der schalltechnischen Erhebungen kann somit am östlichen Rand des neuen Stadtteils von einer Verkehrslärmbelastung ausgegangen werden, die grundsätzlich noch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. mit diesen Vorgaben durch städtebauliche und bautechnische Maßnahmen in Einklang gebracht werden kann. Denn die am Siedlungsrand zu erwartende Lärmsituation bewegt sich insbesondere während des Tageszeitraums in einer Größenordnung, die den Empfehlungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau hinsichtlich eines angemessenen Schutzes vor Lärmbelastungen noch entspricht, insbesondere bei einer Planung in einem verdichteten, großstädtischen Ballungsraumgefüge. Insofern könnte das Ergebnis einer sachgerechten städtebaulichen Abwägung darin bestehen, dass zum Schutz der neuen Wohnquartiere vor dem Autobahnlärm keine aktiven Lärminderungsmaßnahmen an dieser Verkehrsachse erforderlich sind. Allerdings erfordern die prognostizierten Nachtpegel, die deutlich über den Empfehlungen der DIN 18005 für allgemeine und gemischt genutzte Wohngebiete liegen, Schutzmaßnahmen. Hierbei sind zunächst städtebauliche Ansätze, wie zum Beispiel belastungsorientierte Nutzungszonierungen und/oder geschlossener Baustrukturen in Erwägung zu ziehen, die, sofern erforderlich, um bautechnische Vorkehrungen (Grundrissorientierung, fensterunabhängige Raumbelüftungen) zu ergänzen sind.

Weitere Verkehrslärmquellen

Die prognostizierten Lärmbelastungen im neuen Stadtteil, hervorgerufen durch die am westlichen Siedlungsrand vorbeiführende S-Bahn-Trasse 3611 (S 5) und durch den Kfz-Verkehr auf der nördlichen Straßenanbindung, entsprechen hinsichtlich ihrem Muster und ihrer Intensität den üblichen, innerstädtischen Belastungsszenarien. Erhöhte Lärmbelastungen sind somit in erster Linie an den direkt anliegenden Gebäudefassaden zu erwarten, während an den lärmabgewandten Fassaden und in den abseitigen Quartiersbereichen hauptsächlich unkritische Belastungsverhältnisse vorherrschen. Somit bewegen sich die im direkten Einwirkungsbereich dieser beiden Lärmquellen zu erwartenden Lärmbelastungen tagsüber um ca. 60 dB(A) und ca. 55 dB(A) nachts. Bautechnische Schallschutzmaßnahmen sind daher vor allem zum Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen. Durch eine belastungsorientierte Stockwerksnutzung (Ausschluss von Wohnnutzungen im EG), kann das Konfliktpotential zusätzlich verringert werden.

Bei der zu erwartenden Frequentierung der verkehrlichen Anbindung des Quartiers über die westliche Verlängerung der U7 sind keine wesentlichen Erhöhungen der weiteren Verkehrslärmimmissionen durch den Schienenverkehr zu erwarten.

Quartiere östlich der BAB 5

Die Lärmsituation östlich der BAB 5 wurde unter Berücksichtigung von zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Ostseite der BAB 5 auf der Gemarkung Frankfurt am Main in Form von Wand-Wall-Kombinationen bzw. Lärmschutzwänden mit einer Höhe von 10 m über dem Niveau der BAB 5 berechnet, wobei deren Abstand zu den derzeitigen Fahrbahnrandern noch einen acht-streifigen Ausbau zulässt.

Mit diesen aktiven Schallschutzvorkehrungen kann die Lärmbelastung in den neuen Quartieren östlich der BAB 5 sowohl tags als auch nachts sehr deutlich reduziert werden, wobei die höchsten Pegelminderungen quellennah und in niedriger Höhe erreicht werden. Mit zunehmender Entfernung und Geschosshöhe nimmt der erreichbare Lärminderungseffekt durch den aktiven Lärmschutz jedoch immer stärker ab.

So werden für die Berechnungshöhe 2 m über Grund (s. Anlagen 1 (Tageszeitraum) und 4 (Nachtzeitraum) des schalltechnischen Gutachtens⁹²) die Lärmbelastungen vor allem im Nahbereich der Schutzanlagen effektiv um ca. 10 - 12 dB(A) reduziert. In den Berechnungshöhen 9 m und 15 m über Grund verringert sich die Abschirmwirkung auf ca. 5 - 10 dB(A).

Bereich der Neu-Weststadt

Für die im Quartier „Neu-Weststadt“ nach derzeitigem Stand vorgesehene Planbebauung, die aus einzelnen, 5 – 9 geschossigen Solitären besteht, sind nahezu ausschließlich die Verkehrslärmimmissionen der BAB 5 relevant. In Abhängigkeit von der Berechnungshöhe werden in diesem neuen Quartier Beurteilungspegel von ca. 59 – 62 dB(A) tagsüber und von ca. 54 – 58 dB(A) nachts auftreten.

Mit dem Verweis auf die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 bzw. die Grenzwerte nach der 16. BImSchV bewegen sich auch hier die Lärmbelastungen am

⁹² TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. T 3842 im Rahmen der Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) - Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorgelegten Plankonzeptes, 3. Iteration, Frankfurt, 27.09.2021

Tag in einer Größenordnung, die mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich noch im Einklang steht.

Kritischer muss dagegen die nächtliche Geräuschkulisse eingestuft werden. Die trotz der umfassenden Lärmschutzvorkehrungen immer noch zu erwartenden Lärmbelastungen erfordern zwingend den Einsatz von gesonderten passiven Schallschutzvorkehrungen an den einzelnen Gebäuden, insbesondere zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer. Diese sind auch deshalb erforderlich, da die offene Solitärbebauung keine nennenswerte Eigenabschirmung entwickeln kann, um ruhige Gebäudefassaden zu generieren.

Damit sind den Möglichkeiten, mittels einer angepassten Grundrissgestaltung auf die Lärmsituation zu reagieren, enge Grenzen gesetzt. Das aktuelle städtebauliche Solitär-Konzept erscheint daher an dieser Stelle, in direkter Nachbarschaft zur BAB 5, in Bezug auf die Lärmbelastung wenig geeignet und muss im weiteren Verfahren stärker an die spezifischen Standortverhältnisse angepasst werden.

Lachgrabenquartier und Produktives Praunheim

In den westlichen Randbereichen der beiden neuen Quartiere werden in Abhängigkeit von der Berechnungshöhe tagsüber Beurteilungspegel von ca. 60 – 65 dB(A) und nachts von ca. 55 – 60 dB(A) prognostiziert. Mit zunehmender Entfernung zur Autobahn reduzieren sich die Verkehrslärmbelastungen überwiegend auf ca. 55 – 60 dB(A) am Tag und etwa 50- 55 dB(A) während der Nacht. Ab einer Entfernung von ca. 500-600 m zur BAB 5 verringern sich die Beurteilungspegel nochmals generell um etwa 5 dB(A). Angesichts dieses räumlichen Belastungsmusters wird deutlich, dass die weit überwiegenden Bereiche der beiden neuen Quartiere mit den berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen entlang des östlichen Fahrbahnrandes der BAB 5 ausreichend vor dem Autobahnlärm geschützt werden können.

Ergänzende Lärmschutzmaßnahmen sind somit nur an den westlichen Siedlungsrandern notwendig, die vorzugsweise aus einer lärmangepassten Nutzungszonierung bestehen sollten. Innerhalb dieser noch näher zu konkretisierenden Konfliktzonen sind daher vor allem weniger schutzbedürftige oder besser durch bautechnische Vorkehrungen zu schützende Nutzungen anzuordnen, wie z. B. gewerbliche, soziale oder infrastrukturelle Nutzungen.

Weitere Belastungszonen innerhalb der beiden neuen Quartiere können gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen entlang der internen Hauptverkehrswege des Kfz- und Schienenverkehrs identifiziert werden. So sind bei einer prognostizierten Verkehrsstärke auf der Ortsteilverbindungsstraße, welche im Bereich des Lachgrabenquartiers eine Verkehrsstärke von 10.000 – 13.500 Kfz/24h und im Bereich Produktives Praunheim von 12.000 – 20.000 Kfz/24h aufweist, entlang der vorgesehenen Verkehrsführung an den straßenzugewandten Fassaden erhebliche Verkehrslärmimmissionen von tagsüber ca. 70 – 75 dB(A) und nachts von ca. 60 – 65 dB(A) zu erwarten. Entlang des gemeinsamen Trassenabschnitts der verlängerten Stadtbahnlinie U7 und der RTW, die zusammen ein erhebliches Schienenverkehrsaufkommen aufweisen, werden Beurteilungspegel von tagsüber bis 70 dB(A) und nachts bis 65 dB(A) verursacht.

Angesichts dieser Lärmbelastungen, die sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich über den Empfehlungen der DIN 18005 liegen und zudem die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten, sind weitere Schallschutzmaßnahmen unumgänglich. Hierbei sind neben bautechnischen Vorkehrungen vor allem auch Nutzungszonierung

gen in Betracht zu ziehen. Erfahrungsgemäß können solche Maßnahmen und Vorkehrungen auf die den Lärmquellen direkt zugewandten Quartiers- und Fassadenbereiche beschränkt bleiben, da die abgewandten Bereiche durch die Eigenabschirmung üblicherweise sehr effektiv geschützt werden. In welchem Umfang solche Maßnahmen erforderlich sind, ist daher im weiteren Verfahrensverlauf fortwährend zu überprüfen. Hierbei sind auch die emissionsseitigen Prognoseansätze kontinuierlich anzupassen und zu aktualisieren.

Hinweise für das weitere Verfahren

Im Zusammenhang mit den bestehenden Ausbauplänen für die BAB 5 ist darauf hinzuweisen, dass die im Zusammenhang mit der Entwicklungsfläche erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen und deren endgültige Position von den beabsichtigten Ausbauplänen zu dieser Autobahn abhängen. Erfolgen Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der wesentlichen Änderung der BAB 5, müssen diese von dem für den Autobahnausbau verantwortlichen Träger nach den Kriterien der 16. BImSchV in Verbindung mit der 24. BImSchV geplant werden, wobei hierbei nur die Schutzbedürftigkeit der Bestandsgebiete von Belang ist, solange für die neuen Quartiere noch kein Planungsrecht existiert. Es besteht daher ein frühzeitiger und umfassender Abstimmungsbedarf zwischen dem Baulastträger der BAB 5 und der Stadt Frankfurt am Main, um zukünftig Konflikte zwischen dem Planungsrecht und dem Verkehrslärmschutzrecht zu vermeiden.

Hinsichtlich der Genauigkeit der Verkehrszahlen ist ferner darauf hinzuweisen, dass eine Veränderung des Verkehrsaufkommens um 10 % zu einer Änderung der Pegel - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um 0,4 dB(A), eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Pegeländerung um ca. 1 dB(A) führen würden. Die Verkehrszahlen für die Ortsteilverbindungs- und die ÖPNV-Trassen, die heute das Ergebnis einer ersten Abschätzung repräsentieren, sind im weiteren Verfahren zu evaluieren.

Neben den Verkehrsmengen sind weitere Faktoren, wie die beschriebenen Fahrbahnkorrekturen von großer Bedeutung für die Lärmbelastungen in den angrenzenden Quartieren. Besondere Lärminderungspotenziale sind beim Ausbau der BAB 5 durch die Wahl lärmarmen Straßenbeläge (siehe Tabelle 4a der RLS 19 auf der Seite 16 des Gutachtens), aber auch durch eine durchgehende Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für Pkws auf Tempo 100 km/h gegeben.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ergebnisse des Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde), Teilplan Ballungsräume Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach und Wiesbaden des Regierungspräsidiums Darmstadt von 2020 verwiesen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung verwendet ein Immissionsmodell, das mit Ausnahme des Quartiers „Neu-Weststadt“ auf einem Raster aus monolithischen Quartiers- oder Baublöcken und einem vereinfachten Straßennetz beruht. Dieses Modell erlaubt zwar eine, dem Verfahrensstand entsprechende Analyse der zu erwartenden Lärmbelastungen in den Straßenräumen und an den sie begrenzenden Gebäudefassaden, die Eigenabschirmung der Gebäude gegenüber den Blockinnenbereichen bleibt dabei jedoch weitestgehend unberücksichtigt. Auf Grund der ausgeprägten Reflexionsverhältnisse, die sich als Folge dieser vereinfachten, unstrukturierten Straßenraumgestaltung einstellen, sind die ermittelten Lärmbelastungen entlang der Hauptverkehrswege in den Quartieren daher als Maximalbetrachtungen anzusehen.

Bei fortschreitender Detaillierung der Modelle werden deshalb weitere schalltechnische Berechnungen notwendig.

Weiteres Vorgehen

Den Empfehlungen des Fachgutachters hinsichtlich einer kontinuierlichen, dem jeweiligen Planungsstand entsprechenden Analyse der Lärmbelastungen wird gefolgt werden und im weiteren Verfahrensverlauf jeweils eine präzisierende schalltechnische Untersuchung auf Basis der dann vorliegenden konkreteren städtebaulichen Entwürfe durchgeführt werden. Die daraus abzuleitenden erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und ggf. erforderlichen Anpassungen in der städtebaulichen Kubatur folgen dem Ziel, in den Quartieren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen u. a. Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände in Frage, aber auch Anpassungen in der städtebaulichen Struktur, um die Schallabschirmung weiter zu optimieren. Passive Lärmschutzmaßnahmen können u. a. schalldämmende Bauteile (Dach, Wände, Fenster, Türen), die Grundrissgestaltung (Anordnung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite) sowie technische Vorkehrungen sein. Da bei der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Baugrundstücke von der Gemeinde bzw. dem von ihr beauftragten Entwicklungsträger veräußert werden, können vertragliche Vereinbarungen über Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Regelungen eines Bebauungsplans hinausgehen, wie z. B. detaillierte Grundrissgestaltungen.

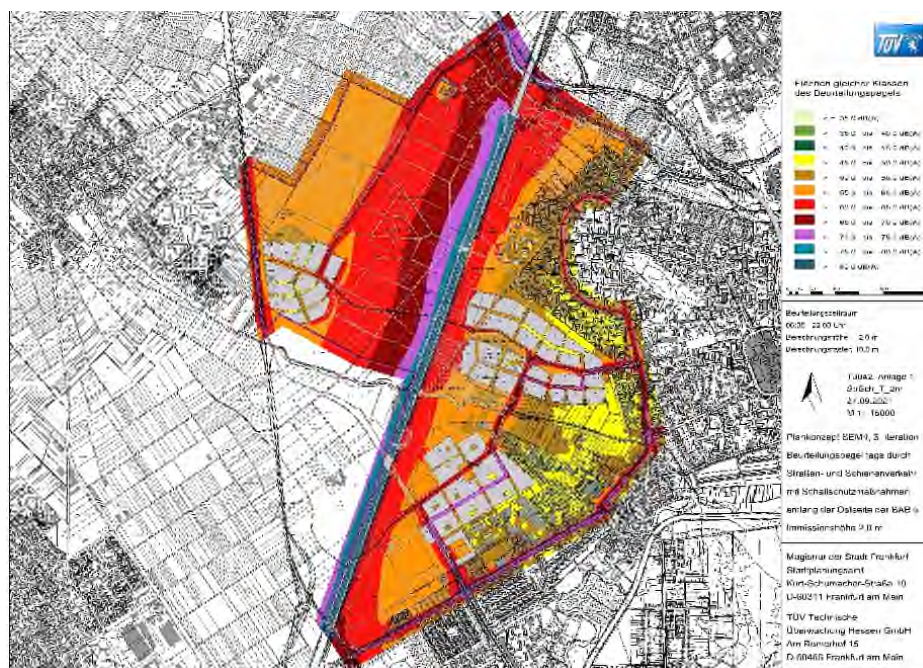




Abbildung 58: Beurteilungspegel nachts durch Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 2 m⁹⁴

7.3.2 Gewerbelärm

Im Rahmen der Vorbereitung der Studien zu Stadt und Landschaft wurde der Gewerbelärm im Untersuchungsbereich 2019 gutachterlich untersucht und Mindestabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen abgeleitet⁹⁵.

Nördlich angrenzend an den Untersuchungsbereich befindet sich an der Niederurseler Straße, südlich der Ortslage Oberursel-Weißkirchen, eine Asphaltmisch- und Bauschutt-Recycling-Anlage. Unmittelbar östlich davon liegt das Betriebsgelände einer Hühnerfarm, bei der es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG handelt. Weitere gewerbliche Anlagen oder Gewerbeflächen befinden sich im südlichen Untersuchungsbereich nördlich der Heerstraße, die teilweise im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 854 „Gewerbegebiet Nördlich Heerstraße – Teilbereich 1“ – als auch im unbeplanten Bereich im östlichen Anschluss zwischen Stierstädter Straße und Schöneberger Weg liegen. Unter Berücksichtigung einer Immissionshöhe von 15 m über Gelände wurden gutachterlich folgende Mindestabstände gemäß TA Lärm ermittelt:

- Allgemeine Wohngebiete sollten gegenüber dem Betriebsgrundstück der Asphaltmisch- und Recyclinganlage einen Abstand von ca. 280 m und gegenüber dem Betrieb für Hühnerhaltung einen Abstand von ca. 180 m einhalten. Bei einer Ausweisung von Mischgebieten reduziert sich der Abstand bezüglich der Asphaltmisch- und Recyclinganlage auf ca. 130 m und in Bezug auf die Hühnerfarm auf ca. 100 m.

⁹⁴ TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. T 3842 im Rahmen der Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) - Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorgelegten Plankonzeptes, 3. Iteration, Frankfurt 27.09.2021 – Anlage 4

⁹⁵ TÜV Hessen GmbH: Gutachten Nr. T 1606 im Rahmen der Voruntersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4). Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, der Corona-Geräusche durch die 380 kV Leitungen sowie gewerblicher Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes; Frankfurt am Main, 10.09.2019

- Im Umfeld der gewerblichen Bestandsflächen zwischen der Stierstädter Straße und dem Schöneberger Weg ergeben sich bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einzuhaltende Mindestabstände von ca. 80 - 100 m. Im östlichen Bereich zeigt sich hierbei eine gute Übereinstimmung mit den Abständen zur bereits realisierten Wohnbebauung entlang der Straße Steinbacher Hohl. An die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 854 kann auf Grund der für diese Flächen festgesetzten niedrigen IFSP (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) rechnerisch auf Mindestabstände von ca. 50 m herangerückt werden.
- Werden in Nachbarschaft zu den gewerblichen Betrieben Mischgebiete geplant, so reduzieren sich die nach TA Lärm einzuhaltenden Mindestabstände in Bezug auf die Gewerbeflächen zwischen der Stierstädter Straße und dem Schöneberger Weg auf ca. 30 – 70 m. An die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 854 kann auf Grund der für diese Flächen festgesetzten niedrigen IFSP rechnerisch nahezu unmittelbar herangerückt werden, wobei auch hier Abstände von > 25 m als sinnvoll erachtet werden.

Die im Gutachten von 2019 benannten Mindestabstände werden im städtebaulichen Rahmenplan überwiegend eingehalten, da insbesondere gegenüber den bestehenden gewerblichen Ansiedlungen nördlich der Heerstraße gemischte Bauflächen als weniger empfindliche Nutzungen angeordnet werden. Insofern erfolgte keine erneute gutachterliche Untersuchung. Im Rahmen einer konkreteren städtebaulichen Planung auf Ebene der Bauleitplanung werden hierzu vertiefende Untersuchungen erforderlich.

- Westlich der Ziegelei-Allee befindet sich ein Umspannwerk mit den entsprechenden Geräuschquellen. Hierzu liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Insofern in diesem Bereich eine schutzbedürftige Bebauung angedacht ist, sollten sich die erforderlichen Mindestabstände an diejenigen zu den südlich angrenzenden Wohngebieten (nördlich der Heerstraße) von ca. 70 m orientieren.

7.3.3 Koronargeräusche durch Hochspannungsleitungen

Die Geräuschimmissionen der im Untersuchungsbereich oberirdisch verlaufenden Hochspannungsfreileitungen (Koronargeräusche) wurden gutachterlich untersucht⁹⁶. Die Bewertung erfolgt anhand der TA Lärm. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischen Gründen Mindestabstände zwischen der nächsten Wohnbebauung und der Trassenachse der 380 kV-Hochspannungsleitungen von 90 m in der Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet und von 40 m in der Gebietsausweisung Mischgebiet bzw. Urbanes Gebiet eingehalten werden sollten. Dabei wird unterstellt, dass der zulässige Richtwert nach TA Lärm von der Anlage voll ausgeschöpft werden kann. Wirken mehrere Anlagen auf einen Immissionsort ein, kann es unter Umständen sinnvoll sein, dass einzelne Anlagen nur einen Richtwertanteil ausschöpfen sollten. Sofern für die 380 kV-Leitungen Richtwertanteile angestrebt würden, erhöht sich der Mindestabstand entsprechend den Angaben der Tabelle.

Der städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt die im LEP geforderten Abstände von 200 m bzw. 400 m von Wohngebäuden zu den Leitungstrassen. Insofern werden die Vorgaben des Gutachters übererfüllt.

⁹⁶ TÜV Hessen GmbH: Gutachten Nr. T 1606 im Rahmen der Voruntersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4). Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, der Korona-Geräusche durch die 380 kV Leitungen sowie gewerblicher Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes; Frankfurt am Main, 10.09.2019

7.3.4 Elektromagnetische Felder durch Hochspannungsleitungen

Ebenso wurde eine Untersuchung zur Immissionsbelastung des Untersuchungsbereichs mit niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern, hervorgerufen durch die das Gebiet querenden Freileitungstrassen und Erdkabeltrasse durchgeführt⁹⁷. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Grenzwert der 26. BImSchV von 100 μ T für die magnetische Flussdichte im gesamten Untersuchungsbereich eingehalten wird. Der Grenzwert für das elektrische Feld von 5 kV/m wird nur unterhalb der 380 kV-Höchstspannungsleitung im südlichen Bereich um ca. 10 % überschritten.

Aus Gründen der Vorsorge kann der deutlich strengere Wert von 1 μ T⁹⁸ angelegt werden: für diesen Fall ist ein Abstand von 138 - 99 m von der Trassenachse bei Volllast und 87 - 66 m bei 40 % Auslastung erforderlich. Der Abstand soll zu schützenswerten Einrichtungen, wie Wohnungen, Krankenhäusern, Schulen, Kindergärten, Kinderhorten, Spielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen eingehalten werden. Andere Nutzungen sind bis zu einem Abstand von 40 m von der Trassenachse zulässig.

Die geplante Erhöhung der maximalen Stromstärke auf 4.000 A für die Höchstspannungsleitung der TenneT wurde im Gutachten berücksichtigt.

Der städtebauliche Rahmenplan berücksichtigt die im LEP geforderten Abstände von 200 m bzw. 400 m von Wohngebäuden zu den Leitungstrassen. Insofern werden die Vorgaben des Gutachters übererfüllt.

7.4 Überprüfung der Leistungsfähigkeit des MIV und des ÖPNV

Die verkehrlichen Aspekte wurden in zwei Gutachten untersucht.

- Ein Gutachten aus dem Jahr 2019⁹⁹ hat die grundsätzlichen Aspekte der verkehrlichen Anbindung des Gebietes als Vorbereitung der Mehrfachbeauftragung zu den Studien zu Stadt und Landschaft untersucht. Grundlage für die gutachterliche Beurteilung bildete eine grobe Abgrenzung von Bauflächen sowie daraus abgeleiteter städtebaulicher Kennziffern. Dabei wurde von etwa 6.000 Wohneinheiten westlich der BAB 5 und ca. 4.000 Wohneinheiten östlich der BAB 5 ausgegangen.
- Der prämierte Entwurf von CITYFÖRSTER / urbanegestalt setzte jedoch den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung auf die Ostseite und schuf dort ca. 6.800 Wohneinheiten und 5.300 Arbeitsplätze¹⁰⁰. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2021 ein zweites Gutachten¹⁰¹ beauftragt, das die Abwicklung des MIV auf der östlichen Seite mit Bezug zu dem prämierten Entwurf bzw. dessen Überarbeitung von April 2021 erneut betrachtete.

Das Gutachten von 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene verkehrliche Anbindung der östlichen Quartiere über die beiden Anschlusspunkte Praunheimer

⁹⁷ TÜV Süd Industrie Service GmbH: Gutachten elektromagnetische Felder ausgehend von den Hoch- und Höchstspannungsleistungen im geplanten neuen Stadtteil Frankfurt Nordwest; München, 12.08.2019

⁹⁸ Anlagengrenzwert gemäß "Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung" (NISV), Schweiz

⁹⁹ Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurts (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt, 2019

¹⁰⁰ Stand nach der Überarbeitung durch CITYFÖRSTER im April 2021

¹⁰¹ Durth Roos Consulting GmbH: Sensitivitätsbetrachtung zur verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung mit Bezug auf den Entwurf des Teams CITYFÖRSTER architecture + urbanism PartGmbH; Vorabzug Stand 24.06.2021, Darmstadt, 2021

Weg im Bereich der europäischen Schule und Heerstraße / Ludwig-Landmann-Straße realisierbar ist. Die Machbarkeit setzt jedoch die Einhaltung folgender Rahmenbedingungen voraus:

- keine Aufnahme von Verkehren aus dem westlichen Quartier,
- Sicherstellung einer leistungsfähigen ÖPNV-Erschließung:
 - maximaler MIV-Anteil für Bewohner*innen und Beschäftigte: 30 %
 - maximaler MIV-Anteil für Besucher*innen und Kund*innen: 20 %,
- maximal 25 % publikumsintensive (Arztpraxis, Kanzlei, Versicherung etc.) und mindestens 75 % publikumsarme Gewerbeeinheiten (Planungsbüro etc.),
- zentrale Packstationen / gebündelte Anlieferungen für Wohnen und Gewerbe.

Die Machbarkeit setzt somit einen Anteil des Umweltverbundes (ÖV, Radverkehr und Fußgängerverkehr) von 70 % für Bewohner*innen und Beschäftigte und von 80 % für Besucher*innen und Kund*innen voraus. In einem Fachgespräch zum Thema Verkehr am 06.05.2021 wurde seitens der traffiQ (Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH) ausgeführt, dass die ÖV-Anteile mit den aufgezeigten Maßnahmen machbar erscheinen. Demnach weist die U7 noch Reserven auf (Anhängen eines zusätzlichen Wagens, Einführung eines neuen Zugsicherungssystems, Taktreserven) und zusätzlich wird die RTW im 30 min. Takt mit einem Einwagenzug verkehren.

Bezüglich der Erschließung des westlichen Quartiers Steinbach Ost wurde im Gutachten von 2019 für die damals angesetzten ca. 6.000 Wohneinheiten in den Gebieten westlich der BAB 5 die ausschließliche Anbindung des MIV an die Rosa-Luxemburg-Straße empfohlen und für verkehrlich machbar erachtet. Im aktuellen Konzept sind nunmehr nur rund 1.600 Wohneinheiten vorgesehen. Demnach ist von der Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung auszugehen.

7.5 Ermittlung der Bedarfe für Soziale Infrastruktur und Sportanlagen

Mit der Schaffung des neuen Stadtteils im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen auch Wohnfolgeeinrichtungen ausgewiesen werden, die als Voraussetzung notwendig sind, „dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist“ (§ 166, Abs. 2 BauGB).

Der durch die SEM ausgelöste Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur soll innerhalb des Entwicklungsgebietes realisiert werden. Hierbei sind die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entsprechend dem Baufortschritt der Wohneinheiten, dem geplanten Wohnungsmix und den politisch beschlossenen Versorgungszielen zum betreffenden Realisierungszeitpunkt zu errichten.

Die Ermittlung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Kennwerte des Rahmenplans (s. Kapitel 6.3).

7.5.1 Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schulen¹⁰²

Auf Grundlage einer durch das Stadtschulamt Frankfurt am Main überreichten Berechnungstabelle wurde der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen für die vier Quartiere ermittelt.

Quartier	Wohneinheiten	Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen
Steinbach Ost	1.600 WE	18 Gruppen (Kita, unter Dreijährige) 2 Grundschulzüge / 1 Grundschule
Produktives Praunheim	2.600 WE	29 Gruppen (Kita, unter Dreijährige) 4 Grundschulzüge / 1 Grundschule
Lachgraben-quartier	3.800 WE	42 Gruppen (Kita, unter Dreijährige) 6 Grundschulzüge + 1 <i>Grundschulzug aus Neu-Weststadt</i> 2 Grundschulen
Neu-Weststadt	400 WE	5 Gruppen (Kita, unter Dreijährige) 1 Grundschulzug ¹⁰³
Summe	8.400 WE	94 Gruppen (Kita, unter Dreijährige) 13 Grundschulzüge / 4 Grundschulen

Tabelle 18: Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen (Quelle: AS+P, Ermittlung auf der Grundlage einer Berechnungstabelle des Stadtschulamtes Frankfurt am Main)

Bedarfe Bereich Kita

In der Summe werden Betreuungseinrichtungen für 94 Gruppen in Kindertagesstätten bzw. für unter Dreijährige notwendig. Diese sollten vorzugsweise in die Baustruktur integriert werden und im Erdgeschossbereich verortet sein, oder das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfassen.

Dies erfordert die Umsetzung von 14 sechstruppigen und zwei fünftruppigen Kitas. Die Belegung sollte:

- in acht Kitas in der sechstruppigen Variante A mit jeweils zwei Gruppen U3 (24 Plätze) und vier Kindergartengruppen (84 Plätze) geplant werden (gesamt jeweils: 108 Plätze),
- in sechs Kitas in der sechstruppigen Variante B mit jeweils drei Gruppen U3 (36 Plätze) und drei Kindergartengruppen (63 Plätze) geplant werden (gesamt jeweils 99 Plätze),
- in zwei fünftruppigen Kitas mit jeweils drei Gruppen U3 (36 Plätze) und zwei Kindergartengruppen (42 Plätze) geplant werden (gesamt jeweils: 78 Plätze).

Für die sechstruppigen Kitas (mit 108 bzw. 99 Plätzen) wird eine Außenfläche von ca. 1000 m² (10 m² pro Kind) benötigt, für die fünftruppigen Kitas jeweils eine Außenfläche von ca. 780 m².

¹⁰² Bedarfe gemäß Schreiben des Stadtschulamtes zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 4 – Frankfurt Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim) vom 10.01.2022 und Ergänzung der Stellungnahme vom 10.02.2022

¹⁰³ Der Grundschulzug für die Nord-Weststadt soll bei den Grundschulen im Lachgrabenquartier untergebracht werden.

Bedarfe Bereich Grundschule

Der Untersuchungsbereich liegt in den Schulbezirken Ebelfeldschule und Erich-Kästner-Schule. Der zu erwartende Bedarf von 315 Grundschulplätzen je Jahrgang kann hier nach den aktuell vorliegenden Schülerzahlen nicht abgedeckt werden, da die Kapazitätsgrenzen dieser Schulen bereits ausgeschöpft sind. Es ist erforderlich, dass zusätzliche Grundschulkapazitäten (13 Grundschulzüge) im Zuge der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geschaffen werden. Diese verteilen sich wie folgt:

- Eine vierzügige Grundschule im Bereich Produktives Praunheim,
- eine dreizügige und eine vierzügige Grundschule im Bereich Lachgrabenquartier und
- eine zweizügige Grundschule im Bereich Steinbach Ost.

Im städtebaulichen Rahmenplan sind entsprechende Standorte vorgehalten.

Bedarfe Bereich weiterführende Schulen

Für den Untersuchungsbereich ergibt sich ein Bedarf von zwei sechszügigen weiterführenden Schulen. Die Schulformen werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Für die Kalkulation wird ein sechszügiges Gymnasium (mit 30 Schüler*innen pro Klasse) und eine integrierte Gesamtschule (mit 25 Schüler*innen pro Klasse) angenommen. Damit decken die zwei weiterführenden Schulen den Bedarf für die Schüler*innen aus der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Im städtebaulichen Rahmenplan sind zwei Standorte (Steinbach Ost und Lachgrabenquartier) vorgehalten.

Flächenansatz Grundschule und weiterführende Schule

Für jeden der Schulstandorte sind mindestens 5 m² Freiflächen pro Schüler*in vorzusehen, um die Bedarfe an Schulsportflächen und schulischen Außenflächen abzudecken. Hierbei können Synergieeffekte genutzt werden, die z. B. durch gemeinsame Nutzung der Flächen im Quartier ermöglicht wird.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird für einen Grundschulstandort jeweils ein Flächenbedarf von pauschal ca. 1 ha zugrunde gelegt, für die weiterführende Schule jeweils pauschal ca. 2,5 ha.

7.5.2 Bedarfe im Bereich der Jugend- und Sozialhilfe

Seitens des Jugend- und Sozialamtes der Stadt Frankfurt am Main wurden die Bedarfe der Jugend- und Sozialhilfe für den neuen Stadtteil ermittelt. Im städtebaulichen Konzept sind mit den CYC-Hubs bereits erste zentrale Standorte für die Sozial- und Jugendhilfe verortet (s. Kapitel 6.4). Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme können darüber hinaus gehende, kleinteiligere Standorte auf der Basis detaillierterer städtebaulicher Entwürfe bestimmt werden. Die folgenden Bedarfsermittlungen bilden hierzu die Grundlage.

In dem neuen Stadtquartier können Wohnungen für ca. 21.000 Einwohner*innen entstehen. Erfahrungsgemäß siedeln sich in neuen Stadtteilen insbesondere junge Bevölkerungsgruppen und Familien an. Die statistischen Auswertungen des neuen Stadtteils Kalbach-Riedberg belegen dies.

Folglich entstehen durch die geplante Bebauung auch in den einzelnen Bereichen der Kinder- und Jugendarbeit zusätzliche Bedarfe, die bei der Umsetzung des Stadtquar-

tiers mitberücksichtigt werden sollten. Um diese Bedarfe näher beschreiben zu können, ist auf Basis von Bevölkerungsdaten der Stadtteile Praunheim und Niederursel sowie des Stadtbezirks Riedberg die durchschnittliche Quote der Jugendeinwohner*innen unter 21 Jahren berechnet worden:

Quoten Jugendeinwohner*innen (JEW) 2019	Anzahl JEW	Anzahl Einwohner*innen	JEW-Quote
Stadtteil Praunheim	3.590	16.709	21,5 %
Stadtteil Niederursel	3.672	16.460	22,3 %
Stadtbezirk Riedberg ¹⁰⁴	4.825	15.757	30,6 %
Gesamt	12.087	48.926	24,7 %

Tabelle 19: Berechnung JEW-Quote im neuen Stadtteil

Die rechnerische, durchschnittliche JEW-Quote der aufgeführten Stadtteile beträgt demnach 24,7 %. Setzt man diese Zahl ins Verhältnis zu der Anzahl der geschätzten Einwohner*innen des neuen Stadtquartiers (21.000 Menschen), so erhält man einen Schätzwert von 5.187 jungen Menschen unter 21 Jahren.

Aufgrund der zu erwartenden Anzahl von jungen Menschen unter 21 Jahren (vgl. Tabelle 19) wird ein zusätzlicher Bedarf für je eine Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit in diesem Angebotsbereich sowohl in „Lachgrabenquartier“ bzw. „Neu-Weststadt“ als auch im „Produktiven Praunheim“ ausgelöst. Diese betreffen im Planungsbereich der Offenen und Aufsuchenden Kinder- und Jugendarbeit die Planungsräume „Praunheim“ und „Nordweststadt“¹⁰⁵. Pro Einrichtung wird ein Grundstücksflächenbedarf zwischen 200 und 500 m² benötigt, bestenfalls mit Freiraumbezug. Die Einrichtungen sollten im Dunkeln angstfrei zu erreichen sein.

Aufgrund der Größe und Lage der Entwicklung ist auch die Schaffung eines Quartiersmanagements sinnvoll. Neben der Zielsetzung der Schaffung einer aktiven und tragfähigen Nachbarschaft können so im Rahmen des Programms die Bewohner*innen der Bestands- und Neubaugebiete zusammengeführt werden.

Die jungen Menschen und ihre Familien werden darüber hinaus im Bereich der Beratungsleistungen, der erzieherischen Hilfen und der Sicherstellung des Kinderschutzes zusätzliche Bedarfe und Leistungen im Bereich der sozialen Infrastruktur auslösen. Demnach sind auf Basis der genannten Orientierungswerte im Bereich der Erziehungs- und Familienberatung und der Erzieherischen Hilfen die folgenden zusätzlichen Inanspruchnahmen von Leistungen zu erwarten:

Im Bereich der Leistungen der Erziehungs- und Familienberatung beginnen im städtischen Durchschnitt jährlich ca. 2 % der jungen Menschen unter 21 Jahren eine Erziehungsberatung. Auf Basis der errechneten Planzahlen von knapp 5.200 jungen Men-

¹⁰⁴ Der Stadtbezirk Riedberg wurde für die Berechnung herangezogen, da der Stadtteil ebenfalls auf unbebauten Flächen realisiert wurde. Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass das geplante Stadtquartier eine ähnliche Bevölkerungsstruktur (junge Bevölkerung/viele Familien) aufweisen wird.

¹⁰⁵ Der Planungsraum Nordweststadt umfasst die Stadtteile Heddernheim, Niederursel und den Stadtbezirk 426 (Praunheim-Nord). Der Planungsraum Praunheim umfasst den Stadtteil Praunheim (ohne Stadtbezirk 426)

schen unter 21 Jahren würde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ca. 100 Beratungen pro Jahr zusätzlich auslösen. Bei einer durchschnittlichen Bearbeitung von 64 begonnenen Fällen pro Vollzeitäquivalent (Vzä) würde die Planung einen rechnerischen Bedarf von ca. 1,5 Vzä Beratungsfachkräften im Fachfeld der Erziehungs- und Familienberatung bedeuten.

Im Bereich der Erziehungs- und Eingliederungshilfen sowie den Hilfen für junge Volljährige werden ebenfalls soziale Folgewirkungen zu messen sein, wenn das neue Stadtquartier entwickelt wird. Um den zusätzlichen finanziellen Bedarf abschätzen zu können, wurden in diesem Bereich der erzieherischen Hilfen im Rahmen des Fachcontrollings die durchschnittlichen Ausgaben pro JEW zugrunde gelegt. Im Jahr 2019 lag dieser Wert stadtweit bei 951,48 Euro. Bei der prognostizierten JEW-Zahl von 5.187 jungen Menschen würden sich damit Kosten in Höhe von 4,9 Millionen Euro ergeben. Die zusätzlichen Fachkräfte, die für die Planung und Umsetzung der Hilfen in den Sozialrathäusern benötigt werden, sind noch nicht in diesen Zahlen berücksichtigt.

Neben den Erzieherischen Hilfen werden sich auch weitere Bedarfe im Bereich der Angebote politisch-kultureller Bildung, Beratung und Unterstützung (§§ 16 – 20 SGB VIII) sowie der Sicherstellung des Kinderschutzes (§ 8a SGB VIII + § 42 SGB VIII) ergeben. Zusätzlich Bedarfe sind auch im Bereich des „Ferienkarussells Frankfurt“ und des Kinder-Kultur-Programms „Frankfurter Flöhe“ zu erwarten. Bei der Beteiligung des neuen Quartiers am Kinder-Kultur-Programm ist mit Kosten in Höhe von 8.000 Euro zu rechnen. Auch die Nachfrage nach Angeboten der Familienbildungsstätten wird ansteigen, auch für die sozialräumliche Koordination und die Ausgestaltung von Familiennetzwerken werden zusätzliche finanzielle und räumliche Ressourcen benötigt, gerade auch um Begegnungsorte und Möglichkeiten zum Austausch zu schaffen. Gleiches gilt für die Koordination und Vernetzung von Angeboten vor Ort, um ein gelingendes Aufwachsen von Kindern zu sichern.

Beim Bezug von Leistungen zum Lebensunterhalt nach SGB XII als auch im SGB II-Leistungsbezug wird eine zusätzliche Inanspruchnahme prognostiziert. Um in diesem Bereich eine Schätzung abgeben zu können, wurde eine Hochrechnung anhand der Inanspruchnahme im Leistungssegment für den Stadtteil Riedberg erstellt. Auf Grundlage dieser Schätzung könnte ein Bevölkerungszuwachs um 21.000 Menschen beim Jobcenter die Notwendigkeit eines Personalzuwachses von 2 - 3 Vzä und beim zuständigen Sozialrathaus von 1 bis 1,5 Vzä zur Folge haben.

Um die genannten und weitere Leistungen im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe sowie im Bereich der Sozial- und Eingliederungshilfe adäquat erbringen zu können und gleichzeitig die sozialräumliche Arbeit zu stärken, besteht die Notwendigkeit, ein weiteres Sozialrathaus bzw. eine Außenstelle eines bestehenden Sozialrathauses im neuen Stadtquartier einzuplanen. Bezugnehmend auf den zu erwartenden Bevölkerungsanstieg lassen sich auf Basis von Kennzahlen des Sozialrathausbezirks Nord Raum- und Stellenbedarfe für ein neues Sozialrathaus bzw. eine Außenstelle eines bestehenden Sozialrathauses in Höhe von ca. 1.000 m² bzw. 21 VzÄ ableiten. Darüber hinaus sollten auch Räumlichkeiten für das Ehrenamt sowie für niedrigschwellige Beratungsangebote als auch Raumreserven mit eingeplant werden.

Auch wenn sich erfahrungsgemäß in neuen Stadtteilen eher junge Bevölkerungsgruppen und Familien ansiedeln, so soll an dieser Stelle auch auf den zusätzlichen Bedarf für die Altersgruppe der über 64-Jährigen hingewiesen werden. So lag der Anteil der über 64-Jährigen im Stadtbezirk Riedberg in den Jahren 2016 bis 2020 im Durchschnitt bei rund 6%. Wenn das neue Stadtquartier auf Grundlage der vorliegenden Planungen

umgesetzt wird, können zwischen 1.200 bis 1.500 Einwohner*innen im Alter von 65 Jahren und mehr bei den Planungen auf Grundlage der Annahmen hochgerechnet werden. Durch die teilweise vorgesehene Bebauung mit „Senior*innenwohnen“, könnte die Anzahl aber auch deutlich höher liegen. Das Wohnumfeld muss daher auch für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen so gestaltet werden, dass die soziale Teilhabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die medizinische Versorgung sowie einfache Zugänge zu gesundheitspräventiven Angeboten sichergestellt werden. Hervorzuheben bezüglich der Gruppe der Älteren sind hier auch z. B. kostenfreie Fitnessangebote im Freien („Senior*innen-Fitnessparcours“), ausreichend Sitzmöglichkeiten, um längere Laufwege zu ermöglichen und nachbarschaftliche Kontaktstellen zu schaffen, sowie öffentlich zugängliche, barrierefreie Toiletten und weitere informelle Begegnungsorte. Diese kämen im Sinne eines „Design for all“ allen künftigen Bewohner*innen des Entwicklungsbereichs zugute. Außerdem wird auch die zunächst eher „jüngere“, künftige Bewohnerschaft über die Jahre altern und altersgerechter Angebote sowie Strukturen einer „age friendly city“-Umgebung bedürfen. Entsprechend der Nutzer*innenanteile in den Begegnungsstätten der offenen Altenhilfe¹⁰⁶ müssen des Weiteren Angebote für über 100 ältere Personen, basierend auf der erwarteten Einwohnerzahl, geschaffen werden. Diese können auch in Form alters-übergreifender, nachbarschaftlich orientierter Angebote erbracht werden, z. B. in Form eines „Mehrgenerationenhauses“.

7.5.3 Bedarf an neuen Sportanlagen

Für den neuen Stadtteil Frankfurt-Nordwest wurde der Bedarf für eine Sportanlage ermittelt¹⁰⁷. Grundlage für die Berechnung war eine Bevölkerung von ca. 21.000 Einwohner*innen, von denen ca. 17.000 auf die Quartiere östlich der BAB 5 und 4.000 auf das Quartier westlich der BAB 5 entfallen.

Hierzu wurde zunächst eine Bedarfsberechnung nach dem vom Bundesinstitut für Sportwissenschaft herausgegebenen Leitfaden für die Sportstättenentwicklungsplanung¹⁰⁸ durchgeführt. Die Berechnung erfolgte exemplarisch für die Sportart Fußball, die rein flächenmäßig den mit Abstand höchsten Bedarf aufweist. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- Um den Sportbedarf für fußballspielende Sportler*innen im neuen Stadtteil Nordwest decken zu können, werden insgesamt 3,65 Großspielfelder benötigt, davon 2,95 Großspielfelder östlich sowie 0,70 Großspielfelder westlich der BAB 5. Dabei wird von einer Maximalauslastung (Kunstrasenplätze, Belegung 35 Wochenstunden, ganzjährig mit Flutlichtanlage) ausgegangen.
- Eine rein rechnerische Deckung des Bedarfes kann annäherungsweise auch mit zwei Kunstrasenplätzen sowie einem Naturrasenplatz - ergänzt mit ca. 3 Kunstrasen-Kleinspielfeldern – erreicht werden.

Hinzu kommen Sportarten, die eine Turn- und Sporthalle als Trainings- und Wettkampfstätte benötigen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre (u. a. im Stadtteil

¹⁰⁶ Etwa 9 % der älteren Frankfurter*innen nutzt regelmäßig Begegnungsstätten für ältere Menschen (siehe Stadt Frankfurt am Main, Dezernat für Soziales, Senioren, Jugend und Recht (Hrsg.) (2021): Lebenslage älterer Menschen in Frankfurt am Main. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. Reihe Soziales und Jugend 44. Frankfurt am Main, S. 133.)

¹⁰⁷ Stadt Frankfurt am Main, Sportamt: Vorbereitende Untersuchungen – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest Hier: Bedarfsberechnung/Stellungnahme des Sportamtes plus Anlage; Frankfurt, 28.06.2021

¹⁰⁸ Leitfaden für die Sportstättenentwicklungsplanung, Schriftenreihe des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft, Band 103, 1. Auflage 2000

Riedberg) haben gezeigt, dass neben den meist kleineren Turnhallen der Grundschulen (1- oder 2-Felder-Hallen) mindestens zwei größere Hallen – eine davon an einer weiterführenden Schule – im neuen Stadtteil Frankfurt-Nordwest benötigt werden. Um eine multifunktionale Nutzung der neuen Sportanlage zu erreichen, sollte sich diese in unmittelbarer Nähe einer weiterführenden Schule befinden.

Darüber hinaus empfiehlt das Sportamt, weitere Sportnutzungen zu ermöglichen sowie ein Funktionsgebäude am Standort vorzusehen und verweist auf die Sportanlage Riedberg¹⁰⁹, die insgesamt eine Fläche von rund 6,9 ha aufweist.

Hierzu zählt eine 400 m-Laufbahn, um zum einen die Bundesjugendspiele, eine jährlich an Schulen durchgeführte Sportveranstaltung, für alle Schulen im neuen Stadtteil Nordwest durchführen zu können, und zum anderen auch die Sportart Leichtathletik im Stadtteil anbieten zu können.

Um eine neue Sportanlage jedoch nicht nur für den organisierten Sport sowie Schüler*innen, sondern vor allem für alle Kinder und Jugendliche aus dem Stadtteilgebiet als wichtigen gesellschaftlichen Treffpunkt zu gestalten, sollten zudem moderne Sport- und Bewegungselemente angeboten werden (z. B. Calisthenics, Parcours u. a.).

Im städtebaulichen Konzept sind bereits erste Standorte für den vereinsgebundenen sowie den freien Sport verortet (s. Kapitel 6.4.3).

7.6 Umgang mit den Leitungstrassen

7.6.1 Trinkwasserleitungen

Die Verlegung der bestehenden nach Nordosten führenden Trinkwasserleitung DN 800 wurde mit der Hessenwasser GmbH & Co. KG abgestimmt.

- Bzgl. der Verlegung östlich der geplanten Straßentrasse verlaufenden Trinkwasserleitung DN 800 liegt eine Abstimmung mit der Hessenwasser GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2018 sowie eine Machbarkeitsstudie des Büros Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH von Dezember 2018 vor (s. Kapitel 7.7.2). Darin ist bereits die Verlegung der östlichen Wasserleitung in den Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg im Westen vorgenommen worden.
- Bzgl. der Verlegung im Lachgrabenquartier wird zur Querung der Trasse der RTW zusätzlich ein Überbrückungsbauwerk notwendig. Seitens Hessenwasser GmbH & Co. KG wurde diese Verlegung in einem Abstimmungstermin für machbar und möglich gehalten.

7.6.2 Hoch- und Höchstspannungstrassen, Umspannwerk West

Verlegung von Höchstspannungstrassen

Zum Umgang mit den Höchstspannungstrassen innerhalb des Untersuchungsbereichs haben Gespräche zwischen der Stadt Frankfurt am Main und dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) stattgefunden. Hierbei wurde seitens des Ministeriums darauf hingewiesen, dass die Regelungen zur Ein-

¹⁰⁹ Westlich der Altenhöferallee (Bestand): 1 x Kunstrasen, 1 x Naturrasen, 3 x Kleinfelder, 1 x Funktionsgebäude, 1 x Soccer Arena, 1 x Beachvolleyball, 1 x Boule, ca. 80 Parkplätze + 1 Finnen-Laufbahn = 41.200 m², davon ca. 14.000 m² Vegetationsfläche
Östlich der Altenhöferallee (Planung): 1 x Kunstrasen, 400m-Laufbahn, 1 x Kleinfeld, 2 x Miniaturfeld, 3-Felder-Halle = ca. 28.000 m²

haltung der Abstände von Höchstspannungsleitungen zu sensiblen Nutzungen (s. Kapitel 4.3.2) ein „Ziel“ des LEP darstellen, somit direkt kommunenverbindlich sind; eine Abweichung vom Ziel des LEP wurde nicht in Aussicht gestellt. Sollten die notwendigen Abstände von geplanten Wohnflächen zu den Trassen nicht eingehalten werden können, wird eine Verlegung der Trassen erforderlich.

Bzgl. einer möglichen Verlegung wurden seitens des Ministeriums folgende Möglichkeiten aufgeführt:

- Ist die Entwicklung eines Wohngebietes der Anstoß für die Verlegung der Trasse, müssten die Kosten verursachergerecht durch die Stadt Frankfurt am Main getragen werden. Ist dies für den Netzbetreiber vorstellbar, ist ein zügiges Verfahren (2-3 Jahre) möglich („lokaler“ Ansatz). Die Verlegung müsste in Abstimmung mit dem Netzbetreiber erfolgen und dieser müsste den Antrag auf Planfeststellung stellen. Die Verlegung könnte aufgrund der Wohnraumschaffung gerechtfertigt werden.
- Erfolgt die Verlegung im Zuge der Netzverstärkung als regionale Verschwenkung, wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich („regionaler“ Ansatz). Die Kosten für die Verlegung würden überwiegend durch die Netzkunden getragen. Ein solches Vorhaben ist allerdings nicht im Netzentwicklungsplan enthalten, deshalb ist eine Verfahrensdauer von 10 Jahren und mehr anzusetzen.

Mit der Entwicklung des Gebietes könnte bereits begonnen werden, bevor die Leitung verlegt ist. Wohnflächen können dabei nur in Bereichen außerhalb der 400m Zone entstehen. Hierzu ist bei weiterer Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung ein Letter of Intent mit dem Netzübertragungsbetreiber abzuschließen, dass die Absicht besteht, diese zu verlegen.

Die Verlegung der beiden Trassen im städtebaulichen Rahmenplan entspricht dem lokalen Ansatz der vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) angeführten möglichen Vorgehensweise.

Das Umspannwerk West ist in seinem Bestand übernommen. Einer geplanten Erweiterung und Verlegung nach Westen auf dem bestehenden Grundstück stehen keine planerischen Aussagen des Rahmenplans entgegen.

7.7 Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung und das Grundwasser

Das Thema Trinkwasser betrifft den Untersuchungsbereich in mehrfacher Hinsicht. Die städtebauliche Entwicklung hat Einfluss auf die Grundwasserneubildung und auf den Grundwasserstand, da Flächen versiegelt werden und damit die Grundwasserneubildung reduziert werden kann. Am südöstlichen Rand des Plangebiets liegt das Wasserwerk Praunheim II, für das eine Trinkwasserschutzverordnung in Aufstellung ist. Der Untersuchungsbereich liegt fast gänzlich im Bereich der Zonen IIIA und IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (s. Kapitel 4.3.9). Mit einer „Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft“ wurde eruiert, inwieweit sich die angedachte Siedlungserweiterung auf die Grundwassersituation und damit auch auf die Trinkwassergewinnung im Wasserwerk Praunheim II auswirkt (s. Kapitel 7.7.1) Außerdem kreuzt die Haupteerschließung der Siedlungserweiterungsbereiche östlich der BAB 5 die Zone II des geplanten Wasserschutzgebietes. Hier wurde untersucht, inwieweit diese Verkehrsführung in Bezug auf den Trinkwasserschutz machbar ist (s. Kapitel 7.7.2). Schließlich war zu prüfen, ob die Trinkwasserversorgung des geplanten neuen Stadtteils der Quartiere vom Grundsatz her gesichert ist (s. Kapitel 7.7.3).

Zusammenfassend lässt sich anhand der Untersuchungsergebnisse entsprechend der nachfolgenden Kapitel 7.7.1 bis 7.7.3 feststellen, dass die zu erwartende moderate Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung des Wasserwerks Praunheim II hat und in Abwägung mit dem Nutzen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Wohnraumversorgung der Stadt Frankfurt vertretbar erscheint. Auch der qualitative Grundwasserschutz ist angesichts der guten Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten und der möglichen adäquaten Schutzmaßnahmen gegeben. Insgesamt kann die Trinkwasserversorgung von Frankfurt-Nordwest als gesichert angesehen werden.

7.7.1 Auswirkungen auf Trinkwassergewinnung und Grundwasser

Im Rahmen der Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft wurden die möglichen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung Frankfurt-Nordwest (SEM 4) auf die Trinkwassergewinnung und das Grundwasser in Bezug auf das Wasserwerk Praunheim II ermittelt und bewertet^{110 111}. Sie erfolgte auf Basis des städtebaulichen Konzepts von CITYFÖRSTER / urbanegestalt vom 11.11.2020. Der städtebauliche Rahmenplan wurde zwischenzeitlich in mehreren Schritten überarbeitet, so sind insbesondere auch die ursprünglich im Lachgrabenquartier und im Quartier Produktives Praunheim angeordneten gewerblichen Bauflächen insgesamt entfallen. Weiterhin haben sich seitdem auch die Bauflächen verringert. Insofern liegt dieser Untersuchung eine Worst-Case-Betrachtung zugrunde.

Im Zuge der Entwicklung des ca. 5 km² umfassenden Areals des Untersuchungsbereichs werden die zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen partiell durch Verkehrswege und Bebauung versiegelt, so dass sich auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung reduzieren wird. Durch eine überschlägige, flächendifferenzierte Abschätzung lässt sich die dem Grundwasserkörper unter mittleren hydrologischen Verhältnissen vorenthaltene Menge mit etwa 110.000 m³/a beziffern, was rund 1,7% der Grundwasserneubildung innerhalb des Modellgebietes entspricht. Da die von der Erschließung betroffenen Flächen teilweise in das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Praunheim II der Hessenwasser GmbH fallen, würde sich das dortige Grundwasserdargebot entsprechend mindern oder das Einzugsgebiet vergrößern.

Um die geohydraulischen Auswirkungen der reduzierten Neubildung abzuschätzen, wurde ein stationäres dreidimensionales Grundwasserströmungsmodell eingerichtet und damit die Grundwasserfließverhältnisse unter wechselnden Randbedingungen simuliert. Bei der Einrichtung und Kalibration des Modells mussten aufgrund der Datelage eine Reihe von vereinfachenden Annahmen – insbesondere im Hinblick auf die hydraulische Wechselwirkung der von Taunus in Richtung Nidda abfließenden Bäche mit dem Grundwasserkörper – getroffen werden, so dass die aus den Simulationen abgeleiteten Veränderungen des Grundwasserfließregimes eher tendenziellen Charakter haben.

Demnach ist unter dem mittleren Förderregime des Zeitfensters 2014 bis 2018 mit einem Fallen des Grundwasserspiegels um bis zu 0,5 m zu rechnen. Am Wasserwerk

¹¹⁰ BGU – Dr. Brehm & Grünz GbR: Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Frankfurt-Nordwest (SEM4)“ - Hydrogeologische Situation und Ergebnisse der Grundwassermodellierung; Bielefeld, 06.04.2022

¹¹¹ Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses wurde hier ein Entwurfsstand (Flächenberechnung gemäß dem Entwurf CITYFÖRSTER / urbanegestalt vom 11.11.2020) fachlich beurteilt. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

Praunheim II sowie am Betriebsbrunnen des Müllheizkraftwerks der Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH (FES) wird ein um etwa 0,3 - 0,4 m niedrigerer Grundwasserspiegel erwartet. Da unter diesen Randbedingungen etwa ein Viertel der Betrachtungsfläche des Untersuchungsbereichs außerhalb des Einzugsgebiets des Wasserwerks Praunheim II liegt, dürfte die ihrem Dargebot vorenthaltenen Grundwassermenge etwas weniger als 100.000 m³/a betragen. Weil bei voller Ausschöpfung der wasserrechtlich bewilligten Entnahmemenge das Wasserwerk Praunheim II ohnehin auf die Dargebotsunterstützung durch Nidda-Uferfiltrat angewiesen ist, sind durch den Rückgang der Grundwasserneubildung über versickerndes Niederschlagswasser keine nachteiligen quantitativen Auswirkungen auf die öffentliche Trinkwasserversorgung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Siedlungsentwässerung und den Zielen eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Niederschlagswasser („Schwammstadt“) wird empfohlen, Möglichkeiten der Versickerung von auf befestigten, nicht zu Verkehrszwecken genutzten Flächen anfallenden Niederschlagswasser weitestgehend auszuschöpfen. Dabei ist dem qualitativen Grundwasserschutz im Zustrom auf das Wasserwerk Praunheim II ein besonderer Stellenwert zuzuordnen. Risiken für die Grundwasserqualität gehen von Verkehrsflächen mit mäßigem bis hohem Kfz-Verkehr, Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten und stärker frequentierten Stellplätzen aus, da diese aufgrund von Abgasen, Abrieb von Reifen und Fahrbahnbelägen sowie Tropfverlusten mit einem potenziellen Eintrag in den Untergrund einhergehen. Auch von Siedlungsflächen können infolge einer Abwasserexfiltration Risiken ausgehen, wenngleich diese bei einer Neuanlegung eines Kanalnetzes und bei Einhaltung der erforderlichen Wartungsmaßnahmen eher gering einzuschätzen sind. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe oder Baumaterialien auf Dachflächen sollte bereits bei der Planung vermieden werden. Aufgrund der Nähe zu den Trinkwassergewinnungsanlagen sind insbesondere für die Gewerbeflächen im Bereich „Produktives Praunheim“ besondere Vorsorgemaßnahmen erforderlich¹¹². Hinsichtlich der geplanten Grünflächen ist das qualitative Risiko für das Grundwasser eher gering, doch sind mögliche Einschränkungen für gärtnerische Nutzungen innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen.

Eine Bewertung der Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten ergab für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes einen sehr guten Geschütztheitsgrad, welcher auf einer mächtigen Deckschicht aus geringdurchlässigem Löss und Lösslehm und einem großen Grundwasserflurabstand beruht. Daher ist mit Ausnahme bestimmter Teilflächen der Taleinschnitte und Talauen eine flächenhafte Versickerung auch von Niederschlagswasser der stärker frequentierten Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone möglich. Eine unterirdische Versickerung über Schächte, Sickerstränge oder Rigolen ist in einem Wasserschutzgebiet im Allgemeinen nicht zulässig. Im Einzelfall wäre jedoch zu prüfen, ob überschüssiges Wasser aus begrünten Dachflächen für eine lokale, kleindimensionierte Grundwasseranreicherung (z. B. über flachgründige Rigolen) nutzbar gemacht werden kann. Solches Wasser wird über die Vegetationsdecke geführt und ist infolge der Filtration in der Regel frei von Trübstoffen und relevanten Verunreinigungen. Bei einem ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche und geeigneter Untergrundbeschaffenheit bestehen von Seiten der Hessenwasser GmbH & Co. KG keine Bedenken, dass Rigolen und andere unterirdische

¹¹² Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht keine gewerblichen Bauflächen mehr vor.

Anlagen für die Versickerung von lediglich gering belastetem Wasser auch in der Zone III realisiert werden können.

Wegen der weiten Verbreitung einer mächtigen Lösslehmdecke ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser teilweise eingeschränkt, so dass fallbezogen Durchlässigkeitsuntersuchungen zur Planung und Dimensionierung von Versickerungsanlagen obligatorisch sind. Auch sind die für die Versickerung aufgrund der zu meist geringen Durchlässigkeit der anstehenden Löss- und Lösslehmschichten vergleichsweise große Flächen vorzuhalten. Durch eine möglichst umfängliche Versickerung des Niederschlagswassers können die mit der Versiegelung einhergehenden Verluste weitestgehend kompensiert werden, sodass signifikante Dargebotsrückgänge im Abstrom der Fläche vermieden werden können.

Für eine Bewertung der von der Nutzungsänderung ausgehenden Risiken ist eine genauere Bemessung des zukünftigen Wasserschutzgebietes auf Grundlage der angestrebten jährlichen Fördermengen zu empfehlen. Die Schutzzone II ist von baulichen Anlagen möglichst freizuhalten. Zudem sollen hier keine, für die Wassergewinnung nachteiligen Nutzungsänderungen vorgenommen werden. Gegenüber Grün- und Waldflächen in diesem Bereich bestehen keine Bedenken.

7.7.2 Umgang mit dem geplanten Wasserschutzgebiet Zone II des Wasserwerks Praunheim II

In den vorbereitenden Untersuchungen wird der Abgrenzungsvorschlag der vorläufigen Trinkwasserschutzzone von 1967 für das Wasserwerk Praunheim II zugrunde gelegt. Sollte es im weiteren Planungsverfahren zu der Festsetzung davon abweichender Schutzzone kommen, werden diese entsprechend Berücksichtigung finden. Möglicherweise ergeben sich dadurch Konzeptanpassungen.

Im städtebaulichen Konzept ist der Bereich um die geplante WSG Zone II des Brunnen I des Wasserwerks Praunheim II großzügig von einer baulichen Nutzung freigehalten und als Grünfläche dargestellt.

Die Haupteerschließung des Quartiers Produktives Praunheim (Stadtteilverbindungsstraße mit Trasse der U7) quert im Südosten im Bereich der verlängerten Ziegelei-Allee die geplante Wasserschutzgebietszone II der Brunnen 1 und 2 des Wasserwerks Praunheim II. Für Straßen- und Schienenkörper müssen daher Maßnahmen ergriffen werden, die eine Verunreinigung des Grundwassers soweit wie möglich vermeiden.

Eine Machbarkeitsstudie¹¹³ kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen¹¹⁴ in der Schutzzone II unter Einhaltung der in der Studie aufgezeigten Schutzmaßnahmen und bei einer geeigneten betrieblichen Überwachung möglich erscheint.

Die empfohlenen konstruktiven Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bei den geplanten Erschließungsmaßnahmen in der geplanten Schutzzone II orientieren sich an den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) und bestehen aus einer Abdichtung der Verkehrsflächen

¹¹³ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Schienenführung innerhalb der Zone II des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Praunheim II“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 696 und der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest, 4. Änderung; Darmstadt, Dezember 2018

¹¹⁴ Als Grundlage für den Querschnitt mit Breite, Art und Lage der Verkehrsflächen wurde die Vorplanung der Ortsumfahrung Praunheim aus dem Jahr 2007 verwendet (Vorplanung Verkehrsanlagen für das Gewerbegebiet nördlich Heerstraße – Bebauungspläne B854 und B696 -, Zielplanung inkl. Ortsumfahrung Praunheim, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 10. September 2007)

(1. Dichtungsebene), einer geeigneten Abdichtung und Ausbildung des Straßenseitenraumes sowie der zugehörigen Entwässerung und eine Abdichtung im Untergrund (2. Dichtungsebene).

Die Machbarkeitsstudie wurde in intensiver Zusammenarbeit mit Hessenwasser GmbH & Co. KG, der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF), der RTW Planungsgesellschaft mbH und der Unteren Wasserbehörde erarbeitet und als abgestimmte Fassung der Oberen Wasserbehörde zur weiteren Prüfung vorgelegt. Die Obere Wasserbehörde (als voraussichtlich zuständige Genehmigungsbehörde) befürchtet eine Schutzlücke, indem ein Bebauungsplan vor der Rechtsverbindlichkeit einer Wasserschutzverordnung in Kraft treten könnte.

Der Oberen Wasserbehörde wird mit Schreiben vom 7.10.2021 seitens der Stadt Frankfurt am Main zugesichert, dass bei Vorliegen des erforderlichen Planungsrechts für den Bau der Verlängerung der Ziegelei-Allee die aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes erforderlichen Schutz- und Überwachungsmaßnahmen, wie doppelte Abdichtung, separate Entwässerung, spezielle Ausbildung des Straßenraums (Prallschutz) und Kontrollierbarkeit der Dichtungswirkung sowie die Maßnahmen zum Monitoring umzusetzen, auch wenn die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Praunheim II zum Zeitpunkt der Herstellung noch nicht rechtskräftig sein sollte. Grundlage für die Ausführung der Maßnahmen ist die Variante 2 des Gutachtens des Büros Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH vom Dezember 2018¹¹⁵.

Im Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchung sind die Verkehrsflächen derart dimensioniert und ausgestaltet, dass die notwendigen konstruktiven Maßnahmen durchgeführt werden können. Ebenso werden die damit verbundenen Mehrkosten bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt.

7.7.3 Trinkwasserversorgung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde seitens der Stadt Frankfurt am Main eine Voruntersuchung zum erforderlichen Trinkwasserbedarf¹¹⁶ und eine Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft¹¹⁷ beauftragt.

Seitens Hessenwasser wurde im November 2021 ein Schreiben an das Regierungspräsidium Darmstadt geschickt, das die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung für die geplante Entwicklung im Untersuchungsbereich bestätigt. Die Inhalte dieses Schreibens werden im Folgenden zitiert:

„Im Vorgriff auf eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich die Stadt Frankfurt am Main, vertreten durch das Stadtplanungsamt, entschlossen, vorbereitende Untersuchungen zum erforderlichen Trinkwasserbedarf (Gutachten Prof. Dr. Ulrich Roth, 2019) und eine Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft (Gutachten

¹¹⁵ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Wasserwerk Praunheim II in Frankfurt und Verlängerte Ziegelei-Allee - Straßenausbau innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes Praunheim II, Bestätigung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt; Frankfurt, Schreiben vom 7.10.2021

¹¹⁶ Dr.-Ing. Ulrich Roth, Beratender Ingenieur Wasserwirtschaft und Umweltschutz: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest - Abschätzung des Trinkwasserbedarfs; Bad Ems, März 2019

¹¹⁷ BGU – Dr. Brehm & Grünz GbR: Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Frankfurt-Nordwest (SEM4)“ - Hydrogeologische Situation und Ergebnisse der Grundwassermodellierung; Bielefeld, 06.04.2022

Ing.-Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme BGU GbR, 2021) zu beauftragen. Beide Gutachten liegen vor und dienen zusammen mit der 6. Fortschreibung des regionalen Wasserbedarfsnachweises der Hessenwasser GmbH & Co. KG als Grundlage für die Bewertung der Versorgungssicherheit der neuen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme SEM 4.

Seitens des Gutachters Herrn Prof. Dr. Ulrich Roth wurde unter der Annahme einer maximalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baukorridors gemäß dem ersten städtebaulichen Entwurf eine Abschätzung des Trinkwasserbedarfs, bei einer Bevölkerung von bis zu 30.000 Einwohner*innen - maximaler Bevölkerungsansatz - und zusätzlicher Arbeitsplätze in diesem Stadtteil, vorgenommen. Angenommen wurde dabei, dass der vorgesehene Stadtentwicklungskorridor vollständig ausgenutzt wird. Zusätzlich erfolgte eine Abschätzung des Trinkwassersubstitutionspotenzials unter zyklischer Nutzung von Regenwasser bzw. konstantem Vorhalten von Betriebswasser. Mit Bezug zu den in der 6. Fortschreibung des regionalen Wasserbedarfsnachweises der Hessenwasser hinterlegten Maßnahmen zur Sicherung des Trinkwasserbedarfs, kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Trinkwasserversorgung auch bei Ausnutzung des maximalen Bevölkerungsansatzes gesichert dargestellt werden kann. Dies entspricht im Tenor auch der Aussage des aktuell in Abstimmung befindlichen Wasserkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main.

Im Nachgang zu dem Gutachten von Herrn Prof. Dr. Roth aus dem Jahre 2019 erfolgte von Seiten der Stadt eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Gemäß den Informationen zur fachlichen Abstimmung als Vorbereitung für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 169 i. V. m. § 139 BauGB ist derzeit Wohnraum für ca. 21.000 Einwohner*innen vorgesehen. Die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorgesehene Nutzung von Betriebswasser, einhergehend mit einer deutlichen Reduktion der Einwohner*innen, wirkt sich folglich nachhaltig auf den zukünftigen Trinkwasserbedarf aus. Zur besseren Übersicht haben wir Ihnen die entsprechenden Kennwerte aus dem Gutachten für 30.000 Einwohner*innen und für den neuen Planungsansatz gegenübergestellt. Unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen stellt sich der Trinkwasserbedarf, in Anlehnung an die Berechnungen im Gutachten von Herrn Prof. Ulrich Roth, im Vergleich zu den vorausgehenden Planungen wie folgt dar:

Trinkwasserbedarf SEM 4 in m ³	30.000 E	21.000 E
Max-Szenario ohne Betriebswassernutzung		
mittlerer Jahresbedarf/Planwert	1.250.000	875.000
Trockenjahr	1.350.000	920.000
mittlerer Tagesbedarf	3.425	2.400
Tagesspitzenbedarf	6.150	4.320
Min-Szenario mit Betriebswassernutzung		
mittlerer Jahresbedarf Trinkwasser	850.000	590.000
Trockenjahrbedarf Trinkwasser	900.000	620.000
mittlerer Tagesbedarf Trinkwasser/Planwert	2.350	1.650
Tagesspitzenbedarf Trinkwasser	4.250	3.000

Tabelle 20: Ermittelter Trinkwasserbedarf entsprechend der angenommenen Einwohner*innen (Quelle: Hessenwasser GmbH & Co. KG: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest SEM 4 Josefstadt: Sicherstellung des Trinkwasserbedarfs; Schreiben vom 23.11.2021; Groß-Gerau)

Wird Betriebswasser in Form von Regenwasser zur Substitution von Trinkwasser eingesetzt, wird sich bei längeren Hitzeperioden der Tagesspitzenbedarf auf dem Niveau ohne Trinkwassersubstitution bewegen, da voraussichtlich die Speicherkapazitäten der Zisternen erschöpft sind, sofern keine zusätzlichen Betriebswasserzuführungen integriert sind. Der Tagesspitzenfaktor für die Kapazitätsauslegung am Spitzentag ändert sich dann nicht.

Im Rahmen der 6. Fortschreibung des Regionalen Wasserbedarfsnachweises der Hessenwasser wurde für die Stadt Frankfurt am Main einen Bevölkerungsanstieg um ca. 105.000 Einwohner*innen ausgehend von 736.414 Einwohner*innen im Jahr 2016 auf maximal 841.228 Einwohner*innen im Jahr 2030 prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Frankfurt am Main deckt damit auch den Bevölkerungszuwachs aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme SEM 4 mit ab. Nähere Angaben zur demographischen Entwicklung der Stadt Frankfurt am Main sind im aktuellen Bericht des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen, Ausgabe 12/2021 enthalten.

In der 6. Fortschreibung ist anhand der dort im Anhang dokumentierten und zugrunde gelegten Liefermengen und der Aufbereitungskapazitäten der Wasserwerke der Hessenwasser aufgezeigt worden, dass mit den angeführten Maßnahmenpaketen im Beschaffungsbereich Frankfurt-Nord und Stadtwald die Versorgungssicherheit auch bei einem weiteren Bevölkerungsanstieg sowohl in einem Normaljahr als auch in einem Trockenjahr gesichert dargestellt werden kann. In den Lieferkontingenten erfolgte auch die Berücksichtigung einer Fördermengenreduzierung bei der OVAG in einem Trockenjahr auf eine Bezugsmenge von 17,85 Mio. m³/a an der Übergabestelle Heiligenstock. Zu beachten ist auch, dass die von Seiten Hessenwasser aktuell geplante Erhöhung der Entnahmekapazität im WW Praunheim II von derzeit 3,6 Mio. m³/a in einem Trockenjahr auf über 4 Mio. m³/a in der 6. Fortschreibung so noch nicht enthalten ist und sich die Beschaffungskapazitäten entsprechend nochmals erhöhen.

Im Rahmen der „Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft“ konnte vom Gutachter nachgewiesen werden, dass die Versickerung wegen der Verbreitung

mächtiger und geringdurchlässigen Lösslehmdecken naturgegeben eingeschränkt ist. Die städtebauliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen würde nach Berechnungen des Gutachters zu einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate von 100.000 m³/a bzw. 1,7 % der natürlichen Grundwasserneubildung führen. Die städtebauliche Entwicklungsfläche liegt nur in Teilbereichen im Einzugsgebiet des WW Praunheim II der Hessenwasser, sodass durch die Versiegelung keine größeren negativen Folgen auf die Grundwasserneubildungsmenge zu erwarten sind.

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird von Seiten des Stadtplanungsamtes ein Zeitkorridor von 10 bis 15 Jahren veranschlagt. Dieser Zeitkorridor entspricht dem von Seiten Hessenwasser in der 6. Fortschreibung des regionalen Wasserbedarfsnachweises hinterlegten Umsetzungszeitraum für die dort beschriebenen baulichen Aktivitäten (Maßnahmen) zur Stärkung der örtlichen Versorgung im Stadtgebiet von Frankfurt am Main. Die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wirkt sich nicht negativ auf die Versorgungsqualität aus, zusätzlich sind die Maßnahmenpakete der Hessenwasser in ihrer Umsetzung flexibel genug, um sie auch an geänderte Rahmenbedingungen anpassen zu können.

Wir [Hessenwasser] sehen daher gemäß o. a. Ausführungen die Trinkwasserversorgung (Jahres- und Tagesmengen) der Stadt Frankfurt am Main unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest SEM 4 als gesichert an. Dies beinhaltet sowohl mögliche Einschränkungen der Liefermengen der OVAG [Oberhessische Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH] auf das Niveau eines Trockenjahres als auch die Auswirkungen der Versiegelung durch die städtebauliche Maßnahme.

Von Seiten der Mainova und NRM werden, aufbauend auf den tatsächlichen Druck- und Durchflussverhältnissen des Haupt- und Verteilnetzes inklusive der Transportleitungen von Hessenwasser, Rohrnetzberechnungen durchgeführt, um hydraulische Auffälligkeiten zu erkennen und zu beseitigen. Im Rahmen der Netzmodellierung konnte bisher zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass die vorhandene innerstädtische Infrastruktur zur Versorgung der Stadt Frankfurt am Main inkl. der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ausreichend dimensioniert ist.“

7.8 Entwässerung

In Hinblick auf die Entwässerung wurde in einem ersten Schritt im Rahmen von Untersuchungen im Auftrag der Stadtentwässerung Frankfurt am Main zum Steinbach mit Hilfe einer vereinfachten Starkregenanalyse das Abflussgeschehen im Geltungsbe- reich der SEM 4 für den heutigen Zustand und für den Plan-Zustand untersucht und die erforderlichen Flächen für Regenrückhaltmaßnahmen abgeschätzt und veror- tet¹¹⁸. In dieser Untersuchung wurde von einem größeren Umfang an Siedlungsflä- chen ausgegangen. In der gutachterlichen Stellungnahme von UBS¹¹⁹, die im Folgen-

¹¹⁸ Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF): Aspekte zur Entwässerung - Städtebauliche Entwick- lungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM 4) am Steinbach/Lachgraben; Frankfurt am Main, Ok- tober 2019

¹¹⁹ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der vorbe- reitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM) der Stadt Frankfurt am Main, Abschätzung des erforderlichen Flächenbedarfs von Regen- wasserbewirtschaftungsmaßnahmen; Darmstadt, 20.09.2021

den beschrieben wird, wurde die Betrachtung auf das den vorbereitenden Untersuchungen zugrundeliegende städtebauliche Konzept (Entwurfsstand 19. Juli 2021)¹²⁰ und entsprechend der Maßstabsebene angepasst.

In den nachfolgenden Planungsebenen werden weitergehende, präzisierende Untersuchungen erforderlich werden, um eine wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die Entwässerung zu erreichen. Die notwendigen Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken (Beschränkung der Ableitung von den Grundstücken) ebenso wie die erforderlichen öffentlichen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen und Notentwässerungsflächen werden als eigene Flächenkategorie bzw. in ihrer Lage in den inneren Grünzügen, entlang der Straßenflächen und an den Ortsrändern definiert werden müssen. Die Bodenverhältnisse und der Trinkwasserschutz sind dabei zu berücksichtigen, auch bei einer Klärung der Möglichkeiten einer Versickerung. Ebenso wird entlang der Bäche das Thema des Hochwasserschutzes und der Hochwassersicherheit zu beachten sein. Einleitungsbeschränkungen werden zu berücksichtigen sein. Diese Untersuchungen werden in Zusammenarbeit mit der Stadtentwässerung Frankfurt am Main erstellt werden.

Die Planungen haben auch die Entwicklung einer blau-grünen Infrastruktur zum Ziel. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Vorgaben für den Grundwasserschutz eine Balance bei Nutzung der öffentlichen Räume und Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung zwischen der Retention und den Aufgaben der Flächen für die Erholungsnutzung zu beachten sein.

Die Möglichkeiten einer Brauch- und Grauwassernutzung zur Substitution von Trinkwasser sollen im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Eine Trinkwassersubstitution kann durch die Erschließung alternativer Wasserquellen (z. B. Regenwasser) für die Bewässerung von Grünflächen und durch die Aufbereitung von Grauwasser (z. B. Duschwasser) und dessen Nutzung für die Toilettenspülung erfolgen. Damit würden auch die Schmutzwasserkanäle entlastet.

7.8.1 Regenwasserbewirtschaftung

Für den neuen Stadtteil wurden die erforderlichen Flächenbedarfe von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen in den vier neuen Quartieren „Steinbach Ost“, „Produktives Praunheim“, „Lachgrabenquartier“ und „Neu-Weststadt“ gutachterlich abgeschätzt¹²¹. Grundlage für die Prüfung der entwässerungstechnischen Realisierbarkeit von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen bildet der städtebauliche Rahmenplan, Entwurfsstand 09.07.2021¹²².

Vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (UBS), Darmstadt wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur

¹²⁰ Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses wurde hier ein Entwurfsstand fachlich beurteilt. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

¹²¹ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM) der Stadt Frankfurt am Main, Abschätzung des erforderlichen Flächenbedarfs von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen; Darmstadt, 20.09.2021

¹²² Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses wurde hier ein Entwurfsstand (Plankonzept VU 2.Iteration) fachlich beurteilt. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM) der Stadt Frankfurt am Main - Abschätzung des erforderlichen Flächenbedarfs von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen¹²³ entsprechend erstellt¹²⁴.

Vom Grundsatz her wird für den Untersuchungsbereich eine konsequente Umsetzung nachhaltiger Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen angestrebt und vom Gutachter empfohlen, die in die Freiraum- und Gebäudeplanung als blau-grüne Infrastruktur „erlebbar“ integriert werden soll.

„Durch die Integration von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen in die stadtplanerischen und gestalterischen Konzeptionen entstehen Synergieeffekte. Wasser auf Plätzen, in Verkehrsräumen oder in Parkanlagen tragen wesentlich zur Lebensqualität und zur Identität in dem Plangebiet bei. Dadurch werden aus technischen Infrastrukturen nachvollziehbare Systeme, die lebenswerte Räume in urbanem Umfeld entstehen lassen. Das oberflächlich geführte Wasser wird ästhetisch ansprechend in den Stadtraum eingefügt. Das wertet das städtische Bild in seiner Gestaltungsqualität auf. Gleichzeitig werden Retentionsräume als multifunktionale Freiflächen bespielt und es entsteht neuer, städtischer Lebensraum für Menschen, Fauna und Flora.

Im Hinblick auf die vorhandenen städtebaulichen Randbedingungen und der für die Versickerung eher ungünstigen geologischen beziehungsweise hydrogeologischen Verhältnisse ist eine vollständige entwässerungstechnische Versickerung des anfallenden Niederschlagsabwassers für den vorliegenden Untersuchungsbereich voraussichtlich nicht flächendeckend realisierbar. Daher sollten die Niederschlagsabflüsse im Untersuchungsbereich grundsätzlich soweit möglich über vernetzte Systeme mit Hilfe dezentraler gebäudebezogener, semi-zentraler und zentraler Anlagen bewirtschaftet werden. Als weitere Konsequenz der geringen Versickerungsfähigkeit sind zusätzlich zentrale, naturnah gestaltete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen an Tiefpunkten in den unmittelbar angrenzenden Grünflächen vorzusehen. Die offenen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen speichern die Restabflüsse aus dem Quartier temporär und leiten diese gedrosselt in Richtung der Gewässer „Steinbach“ beziehungsweise „Lachgraben“ ab.“¹²⁵

In der gutachterlichen Stellungnahme wird dargelegt, dass bei allen vier Quartieren eine gleichmäßige und konsequente Durchdringung mit öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen sind. Ebenso wird es erforderlich, in die öffentlichen Verkehrsflächen Elemente zur Regenwasserbewirtschaftung und oberflächiger Regenwasserableitung zu integrieren.

„Unter Berücksichtigung der vorhandenen signifikanten topographischen Geländegefälle in dem Untersuchungsbereich ergeben sich natürliche Fließwege für die Oberflächenabflüsse. Durch die städtebauliche Erschließung werden neue Kanten und Barrieren (z. B. Gebäude, Verkehrswege, Plätze) geschaffen, so dass zukünftige Fließwege entstehen, die von den natürlichen Fließwegen abweichen. Die grundsätzlichen topografischen Verhältnisse im Untersuchungsbereich werden jedoch auch durch die städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Fall nicht wesentlich verändert. D. h. aus

¹²³ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM) der Stadt Frankfurt am Main, Abschätzung des erforderlichen Flächenbedarfs von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen; Darmstadt, 20.09.2021

¹²⁴ Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses wurde hier ein Entwurfsstand (Plankonzept VU 2.Iteration) fachlich beurteilt. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

¹²⁵ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 2021, S 22

wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten wird neben einer gleichmäßigen Verteilung der öffentlichen Grünflächen in den Quartieren, zusätzlich an den Geländetiefpunkten generell eine Arrondierung des Quartiers mit öffentlichen Grünflächen zur Anordnung zentraler Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sowie temporäre Notentwässerungsflächen bei extremen Starkregenereignissen empfohlen.

In den Quartieren sollten zusammenhängende Überflutungswege im öffentlichen Bereich (Straßenzüge, Grünzüge) mit einem stetigen Gefälle aus dem Quartier heraus entsprechend der natürlichen Topografie zum Ableiten von Abflussspitzen bei urbanen Sturzfluten in Richtung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen konsequent berücksichtigt werden. Geschlossene Bebauungen entlang der Höhenlinien sollten unterbrochen werden, um hier Fließwege entsprechend dem Geländegefälle zu ermöglichen, so dass im Havariefall die Abflüsse durch die geplante Bebauungsstruktur nicht „gefangen“ werden.“¹²⁶

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben für die weitere Planung bietet sich beim Lachgrabenquartier, Steinbach-Ost und der Neu-Weststadt ausreichend Raum, die sich anschließenden erforderlichen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu integrieren. Beim Quartier Produktives Praunheim, wo der Gutachter einen Raum für die Regenwasserbewirtschaftung und der Abpufferung bei Starkregenereignissen zwischen Bestand und Neuplanung ansiedelt, bedarf es in der weiteren Planung noch der Prüfung von Lösungsmöglichkeiten.

In einer ersten schematischen Darstellung zum untersuchten Planungsstand ergibt sich für die einzelnen Quartiere folgendes Bild:

¹²⁶ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 2021, S 23



Abbildung 59: Hauptfließwege und potenzielle Bereiche zur Verortung von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen und Notentwässerungsflächen am Quartiersrand (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P und Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 2021)

Umgang mit Retentionsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung und zur Sicherung des Bestandes bei Starkregenereignissen

Die vom Gutachter empfohlenen Retentionsflächen zum Schutz der Bestandsnutzungen wurden in den Rahmenplan als überlagernde Kennzeichnung ohne exakte Verortung und Bemessung übernommen. In der Entwurfsfassung des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans (22.08.2022) wurden im Quartier Produktives Praunheim die

gewerbliche Baufläche und die gemischte Baufläche westlich der verlängerten Ziegelei-Allee durch Grünflächen ersetzt. Die vom Gutachter empfohlenen Retentionsflächen gegenüber dem südöstlich angrenzenden Bestandsgebiet wurden angepasst und parallel zur Erschließungsstraße in den nördlich angrenzenden gemischten Bauflächen weitergeführt.

Die Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen müssen im weiteren Planungsprozess vertiefend betrachtet und planerisch gesichert werden. Dabei ist durch die Gutachter und beteiligten Behörden zu prüfen, welche Untersuchungen notwendig sind und welche konzeptionellen Maßnahmen auf deren Grundlage zu ergreifen sind, um den Anforderungen an eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes Genüge zu tun und die Bestandsgebiete vor Starkregenereignissen zu schützen.

In der Regel können die benötigten Retentionsflächen der Quartiere in die angrenzenden Grünflächen integriert werden. Beim Quartier Produktives Praunheim liegen die angrenzenden öffentlichen Grünflächen nur teilweise günstig entsprechend der Fließrichtung gemäß der natürlichen Topografie. Die Retentionsflächen sind daher zunächst innerhalb der gemischten Bauflächen am südöstlichen Gebietsrand im Übergang zum Bestand angesiedelt. Hier bedarf es in der nachfolgenden Planung noch der konkreteren Prüfung von Lösungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund erscheint es wahrscheinlich, dass weitere Grünflächen erforderlich werden und dies zu einer Reduktion der baulichen Ausnutzung führen wird. Möglicherweise müssen in die zu erstellende Konzeption auch Bereiche außerhalb des überplanten Bereichs einbezogen werden. Letzteres betrifft insbesondere das Quartier des Produktiven Praunheim.

7.8.2 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Umgriff der Entwicklungsmaßnahme erfolgt im weiteren Verlauf im Mischsystem bis hin zur Kläranlage Niederrad.

Das Schmutzwasser aus den projektierten neuen Baugebieten führt an den Mischwasser-Überläufen im Kanalsystem zur zusätzlichen Gewässerbelastung bei den Entlastungsereignissen in die Vorflut. Zur Einhaltung des wasserrechtlichen Verschlechterungsverbotes bei der Einleitung wird behördlich eine Kompensation gefordert. Weitere Maßnahmen sind nötig, da die Kläranlage Niederrad schon heute an ihre Leistungsgrenze gelangt.

So gilt es zum einen, die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation und die betroffenen Vorfluter im Bestand zu reduzieren. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Kompensation an den Gewässern zu prüfen. Zum anderen kann die Schmutzfracht durch neuartige Sanitärsysteme minimiert werden (z. B. durch Grauwassernutzung – aufgearbeitetes Duschwasser für die Toilettenspülung). Dies ist im weiteren Planverfahren gemeinsam mit der Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF) abzustimmen, um die Entwässerung sicherzustellen.

7.9 Umgang mit den festgestellten Überschwemmungsgebieten

Der Rahmenplan sieht keine Baugebiete im Bereich der festgestellten Überschwemmungsgebiete entlang des Urselbachs vor. Dies trifft auch auf die zusätzlichen Bereiche der Hochwassergefahrenkarten zu (s. Kapitel 4.3.10). Jedoch ist ein Eingriff in die festgestellten Überschwemmungsgebiete durch die geplante Anbindung von Steinbach Ost an die Rosa-Luxemburg-Straße zu erwarten, da hier eine Verbeiterung der

bestehenden Verkehrsfläche (von ca. 8 m auf 25 m) erforderlich wird (s. Plandarstellung der Anlage 5). Für das bestehende Überschwemmungsgebiet erfolgt derzeit ein neues Festsetzungsverfahren, in dem die Grenzen auf Basis aktualisierter Berechnungen neu festgesetzt werden (s. Kapitel 4.3.10). Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist der jeweils gültige Festsetzungsstand zu berücksichtigen.

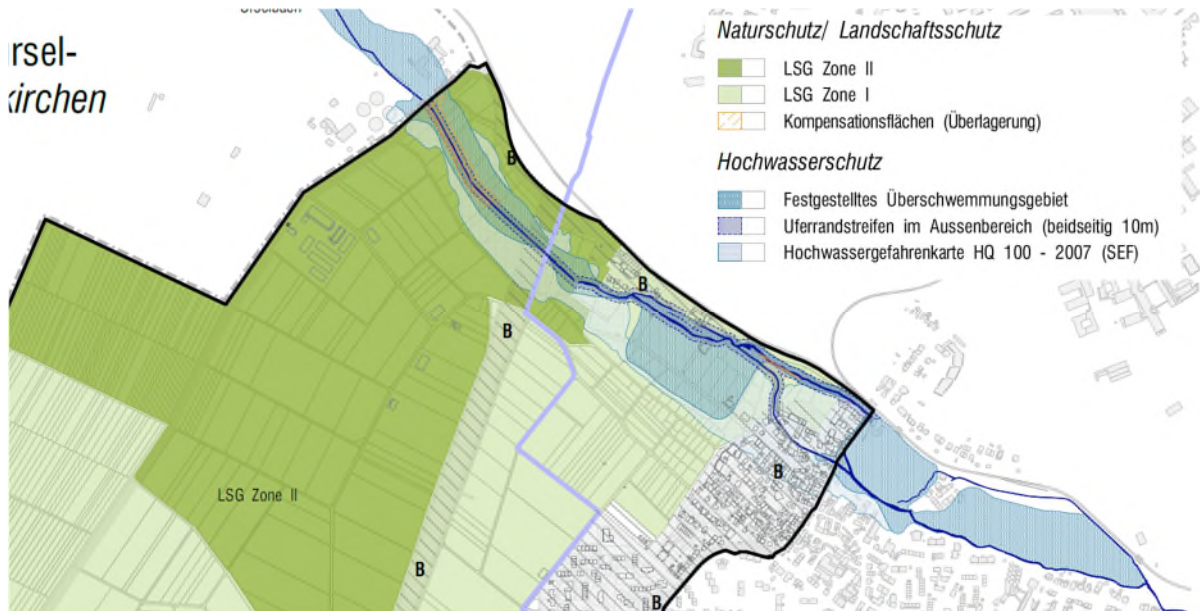


Abbildung 60: Darstellung des festgestellten Überschwemmungsgebiets und der Hochwassergefahrenkarte für ein 100jähriges Hochwasser der SEF (Quelle: Anlage 5: Städtebaulicher Rahmenplan - Überlagerung Schutzgebiete, Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)

7.10 Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung

Um die artenschutzrechtlichen Anforderungen frühzeitig im weiteren Planungsprozess berücksichtigen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Risikoabschätzung¹²⁷ durchgeführt, die die im Vorfeld zu der Mehrfachbeauftragung der Studien zu Stadt und Landschaft durchgeführten faunistischen Untersuchungen¹²⁸ mit dem Städtebaulichen Rahmenplan, Entwurfsstand 28.06.2021¹²⁹ verschneidet und mögliche Konflikte aufzeigt. Der wahrscheinlich erforderliche Maßnahmenbedarf für potenziell betroffene artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird ebenfalls ermittelt.

Der städtebauliche Rahmenplan, Entwurfsstand 28.06.2021 führt zu einer Betroffenheit bei insgesamt 16 Vogelrevieren artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie einer Haussperlings-Kolonie. Besonders betroffen ist die Feldlerche im Bereich des Quartiers „Steinbach-Ost“ (sechs Reviere) sowie die Goldammer im Quartier „Produktives Praunheim“ mit vier Revieren. Außerdem ist eine Sonderfläche auf dem Ziegeleigelande am Steinbach geplant, die eine Kolonie des Haussperlings beherbergt.

¹²⁷ Planungsgesellschaft Natur & Umwelt PGNU: Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) - Fortschreibung; Frankfurt am Main, 21.09.2021

¹²⁸ Planungsgesellschaft Natur & Umwelt PGNU: Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Frankfurt am Main, 11.07.2019

¹²⁹ Aufgrund des iterativ verlaufenden Bearbeitungsprozesses wurde hier ein Entwurfsstand fachlich beurteilt. Der aktuell vorliegende städtebauliche Rahmenplan sieht eine Verringerung von Bauflächen vor und stellt insofern keine Verschlechterung dar.

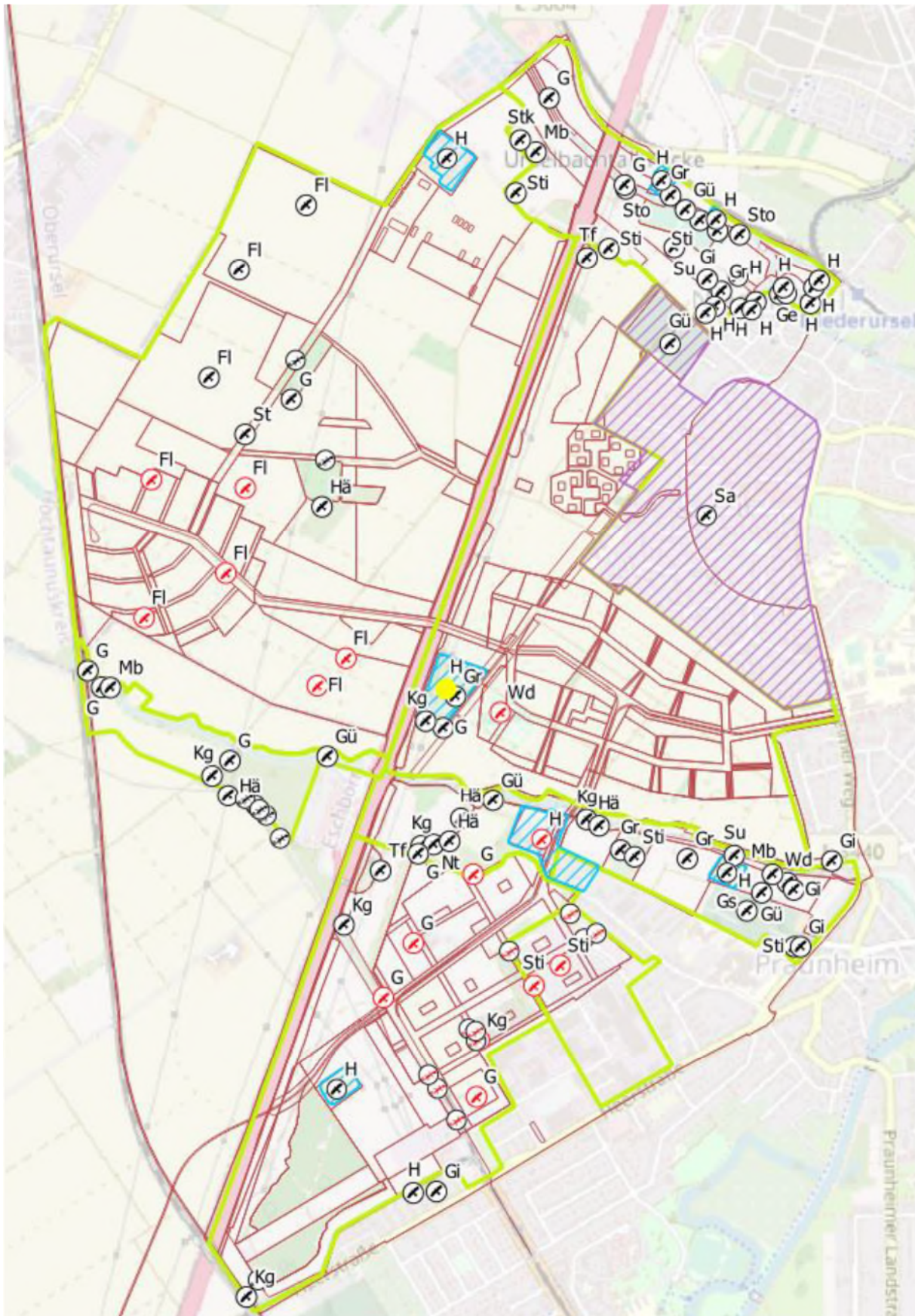


Abbildung 61: Überlagerung Tierökologische Erfassungsergebnisse 2018 und städtebauliche Studie (28.06.2021).  = Nachweis der Zauneidechse, alle übrigen Abkürzungen s. Abbildung 62. Grüne Linie = Untersuchungsbereichsgrenze der tierökologischen Erfassung (Quelle: PGNU 2021)

Vögel		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel
Entenvögel	Anseriformes	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i> (LINNÉ)	Sto
Greifvögel	Accipiteriformes	
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i> (LINNÉ, 1758)	Mb
Falken	Falconiformes	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i> (LINNÉ, 1758)	Tf
Eulen	Strigiformes	
Steinkauz	<i>Athene noctua</i> (SCOPOLI)	Stk
Spechtvögel	Piciformes	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i> (LINNÉ, 1758)	Gü
Sperlingsvögel	Passeriformes	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i> (LINNÉ)	Hä
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i> (LINNÉ)	Fl
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i> (TUNSTALL)	GE
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G
Girlitz	<i>Serinus serinus</i> (LINNÉ, 1766)	Gi
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i> (LINNÉ)	Gr
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i> (PALLAS)	Gs
Hausperling	<i>Passer domesticus</i> (LINNÉ)	H
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i> (LINNÉ, 1758)	Kg
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i> (LINNÉ)	Nt
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i> (LINNÉ, 1758)	Rs
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i> (LINNÉ)	Sa
Star	<i>Sturnus vulgaris</i> (LINNÉ, 1758)	S
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i> (LINNÉ)	Sti
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i> (BECHSTEIN, 1798)	Su
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i> (LINNÉ)	Wd
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i> (LINNÉ)	St

Abbildung 62: Erläuterung der Abkürzungen aus Abbildung 61

Weitere Arten, deren Reviere voraussichtlich verloren gehen werden, sind Star, Klappergrasmücke, Wacholderdrossel und Stieglitz. Für die beiden letztgenannten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang ohne gesonderte Maßnahmen erhalten bleibt. Da westlich der BAB 5 sehr zahlreiche landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten bleiben, ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Saatkrähenkolonien im Bereich des Gerhart-Hauptmann-Rings zu erwarten. Insofern verbleibt der Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sogenannten CEF-Maßnahmen, für die Arten Feldlerche, Goldammer, Klappergrasmücke und Star.

Zusätzlich sind im Bereich der zukünftigen U-Bahn-Endhaltestelle Ziegelei-Allee, am Rande einer Brache in der Verlängerung der Christa-Maar-Straße und am nördlichen Rande des Gewerbegebietes an der Heerstraße im Bereich Steinbacher Hohl/Ende Schönberger Weg Lebensräume betroffen, die von der Zauneidechse besiedelt sind.

Hier sind die Tiere in ein rechtzeitig vor Baubeginn hergestelltes Ersatzhabitat umzusiedeln, um eine Schädigung zu vermeiden.

Für die nachgewiesenen Fledermäuse lassen sich keine Verbotstatbestände erkennen, da allenfalls unspezifisch aufgesuchte Nahrungshabitate und Transferstrecken betroffen sind und eine Schädigung von Quartieren oder Individuen unterbleibt. Nachweise des Feldhamsters gelangen im Untersuchungsbereich auf der betrachteten 100 ha großen potenziell geeigneten Ackerfläche nicht.

Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten, sind voraussichtlich folgende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahme V1: Umsiedlung Zauneidechsen

Die von der Planung betroffenen Zauneidechsen können vor Beginn der vorbereitenden Maßnahmen in frühzeitig neu geschaffene Ersatzlebensräume umgesiedelt werden. Hier bieten sich z. B. die bestehenden Kompensationsflächen entlang der BAB 5 an.

Vermeidungsmaßnahme V2: Zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen

Durch ausschließliche Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Kompensationsmaßnahme K1: Heckenpflanzungen

Der Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebüsch- und heckenbrütender Vögel kann durch die Neupflanzung von Hecken mit vorgelagerten Säumen ausgeglichen werden. Die erforderliche Flächengröße beträgt hierbei ca. 0,4 ha, die aber in vier verschiedene und räumlich getrennte Heckenzüge von je 100 m Länge aufzuteilen sind.

Kompensationsmaßnahme K2: Nistkästen

Der Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten des höhlenbrütenden Stars sowie des Haussperlings kann durch das Ausbringen von speziellen Nistkästen kompensiert werden. Die betroffenen Reviere werden hierbei im Verhältnis 3:1 ausgeglichen. Die benötigten Nisthilfen können auch im Umfeld des Untersuchungsbereichs angebracht werden. Es bieten sich für den Star die als Kompensationsflächen angelegten Streuobstwiesen an der BAB 5 an. Für den Haussperling kann zudem eine Integration in die Gebäudefassaden vorgesehen werden.

Kompensationsmaßnahme K3: Anlage von Blühstreifen mit vorgelagerter Schwarzbrache

Der Verlust der insgesamt sechs Feldlerchen-Reviere kann durch die Anlage von Blühstreifen mit vorgelagerter Schwarzbrache ausgeglichen werden. Die Flächengröße beträgt mind. 1.000 m² pro Revier, so dass insgesamt eine Maßnahmenfläche von mind. 0,6 ha benötigt wird.

Kompensationsmaßnahme K4: Zauneidechse

Als Kompensation für die Inanspruchnahme von Zauneidechsenlebensräumen ist im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln bzw. zu optimieren. Als mögliche Fläche könnten die Streuobstbestände östlich der BAB 5 dienen. Die benötigte Flächengröße beträgt hierbei schätzungsweise 0,6 ha.

7.11 Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung

Das Untersuchungsgebiet wird in weiten Teilen von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, insgesamt umfasst es ca. 551 ha. Darin sind auch die bereits bebauten Ortsränder von Niederursel, der Nordweststadt und Praunheim enthalten. Zum aktuellen Stand der Planung lassen sich die Eingriffswirkungen in Natur und Landschaft, ebenso wie mögliche Ausgleichswirkungen aufgrund von vorgeschlagenen Aufwertungen im Landschaftsraum, nur überschlägig ermitteln. Konkrete Aussagen zur Ausgestaltung der einzelnen Flächentypen liegen nur ansatzweise vor. In die überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung werden nur die neu überplanten Bereiche einbezogen. Die Flächen, auf denen keine Veränderung vorgesehen sind, werden nicht eingestellt. Eine Bewertung des Eingriffs erfolgt jeweils im Verhältnis zur Bestandssituation. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Frankfurt am Main grundsätzlich angewendete Bilanzierungsmodell „Frankfurter Modell“ eingesetzt.

Der Eingriffs-Ausgleichsbilanz liegt der Planungsstand des städtebaulichen Strukturkonzepts vom 11. März 2022 zugrunde. In der Bilanzierung werden

- zum einen die Flächen der geplanten Quartiere Lachgrabenquartier, Neu-Weststadt, Produktives Praunheim und Steinbach Ost sowie die im Landschaftsraum vorgesehenen Verkehrs- und Sportflächen als Eingriffsflächen und
- zum anderen diejenigen Flächen im Landschaftsraum, auf denen durch die geplanten Nutzungsänderungen Aufwertungen im ökologischen Sinne erfolgen,

betrachtet.

Durch die vier genannten Quartiere werden circa 117,7 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Siedlungserweiterungen in Anspruch genommen. Dies umfasst im Wesentlichen das Nettobauland (Gebäude überwiegend mit Dachbegrünung), die quartiersinternen Verkehrsflächen und wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Als weitere Eingriffsflächen sind die Verkehrsflächen außerhalb der Quartiere (ca. 7,4 ha) und die Sportflächen (ca. 9,1 ha) zu nennen. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von rund **134 ha**, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Diese beziehen sich auf den Boden, die Biotopstrukturen, den Wasserhaushalt, das Klima als auch auf die Funktionen von Landschaftsbild und Erholung.

Die Bereiche im Landschaftsraum, in denen Nutzungsänderungen gegenüber der heute intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beabsichtigt sind, umfassen ca. **108 ha**. Dazu gehören die geplanten stadtteilbezogenen öffentlichen Grünflächen, die Lärmschutzanlagen entlang der Autobahn sowie die vorgesehene Umnutzung von ackerbaulich genutzten Flächen in Gärten oder Grabeland sowie in Obstwiesen. Für diese Flächen ist davon auszugehen, dass die hier beabsichtigten Nutzungsänderungen zu einer ökologischen Aufwertung gegenüber der Bestandssituation führen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Sinne einer groben Abschätzung gemäß dem „Frankfurter Modell“ ergibt für die o. g. Eingriffsflächen unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, z. B. Dachbegrünung, ein Defizit, das mit externen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Das „Frankfurter Modell“ bewertet die Schutzgüter nach BNatSchG mit einem Punktesystem für den Ist- und Planzustand. Ein Defizit an Punkten wird dann wiederum in den Flächenbedarf für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen umgerechnet. Der so zu ermittelnde Ausgleichsflächenbedarf ist dabei abhängig von der erzielbaren Höhe der

Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahme, die ebenfalls mit dem Punktesystem ermittelt wird. So entspricht z. B. eine Anlage von Streuobstwiesen auf intensiven Ackerflächen einem Aufwertungspotenzial von ca. 30 Punkten je Quadratmeter. Da dieses Ziel nicht in jedem Fall zugrunde gelegt werden kann, wird bei der Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs für die SEM 4 von einer potenziellen Aufwertung von durchschnittlich 20 Punkten je Quadratmeter ausgegangen.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die o. g. Eingriffsflächen (die Quartiere sowie die Verkehrs- und Sportflächen außerhalb der Quartiere, insgesamt rund 134 ha) ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 78 ha bei einem Aufwertungspotenzial von 20 Punkten je Quadratmeter gemäß dem „Frankfurter Modell“.

Die genannten Nutzungsänderungen im Landschaftsraum (ca. 108 ha), hier im Wesentlichen die stadtteilbezogenen öffentlichen Grünflächen und das neu entstehende Grabeland, die Gärten und die Obstwiesen, führen zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen gegenüber den heute hier überwiegend vorhandenen, intensiv genutzten Ackerflächen. Das Aufwertungspotenzial dieser Nutzungsänderungen liegt allerdings deutlich unter 20 Punkten je Quadratmeter. Damit erklärt sich, warum es trotz dieses großen Flächenanteils mit potenziellen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets der SEM 4 einen Bedarf an weiteren Kompensationsflächen gibt. Denn kommen diese Flächen von 108 ha insgesamt zur Realisierung, kann der abgeschätzte Ausgleichsflächenbedarf für die Eingriffsflächen von 78 ha rechnerisch nur um ca. 58 ha gemindert werden, sofern man den Aufwertungsfaktor von 20 Punkten je Quadratmeter gemäß „Frankfurter Modell“ zugrunde legt.

Ausgehend von der beschriebenen Gesamtkonstellation, dass es zu der Realisierung aller aufwertenden Maßnahmen im Landschaftsraum auf einer Fläche von ca. 108 Hektar kommt und sich die Eingriffswirkung auf den anderen Flächen nicht verstärkt, wird ein derzeit noch nicht verortbarer Ausgleichsflächenbedarf von 20 ha verbleiben. Dies kann nur eine Abschätzung sein, da eine Änderung oder der Wegfall einzelner Maßnahmen auch Veränderungen in letztendlichen Ausgleichsflächenbedarf nach sich ziehen.

Eingriffsflächen (vier Quartiere, Verkehrs- und Sportflächen außerhalb der Quartiere)	134 ha
Ausgleichsflächenbedarf für die Eingriffsflächen (bei 20 Pkt. Aufwertung/m ² gemäß Frankfurter Modell)	78 ha
Geplante Nutzungsänderungen im Landschaftsraum mit Aufwertungspotenzial (=stadtteilbezogene Grünflächen, Grabeland/Gartenflächen, Obstbaumwiesen)	108 ha
Aufwertungspotenzial durch Nutzungsänderungen im Landschaftsraum (bei 20 Pkt. Aufwertung/m ² gemäß Frankfurter Modell)	58 ha
Erforderliche noch nicht verortete Ausgleichsflächen (bei 20 Pkt. Aufwertung/m ² gemäß Frankfurter Modell) – sofern alle geplanten Nutzungsänderungen (108 ha) durchgeführt werden	20 ha

Tabelle 21: Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung (Quelle: AS+P, Stadt Frankfurt, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022¹³⁰)

¹³⁰ Der in der Eingriffsbetrachtung bewertete Entwurfsstand vom 11.03.22 weist gegenüber dem Planstand des Städtebaulichen Rahmenplans vom 22.08.22 keine für diese Betrachtung relevanten Änderungen auf, es erfolgte lediglich die Nutzungsänderung bei einer Baufläche.

7.12 Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main.“

Im Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchung ist im Umgriff des Landschaftsschutzgebietes eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen (s. Plandarstellung der Anlage 5).

- Zone I des LSG wird durch das Lachgrabenquartier, Teilflächen des Quartiers Steinbach Ost und der Neu-Weststadt sowie durch die ÖV-Trasse Lachgrabenquartier - Steinbach Ost und die Straßentrassen von Steinbach Ost - Rosa-Luxemburg-Straße, Produktives Praunheim - Lachgrabenquartier überplant. Insgesamt entfallen ca. 54,5 ha auf Bau- und Verkehrsflächen. Innerhalb der Zone I sind darüber hinaus die Sportflächen sowie die Ersatzfläche für die bestehende Tennisanlage in einer Größenordnung von insgesamt ca. 5 ha mit einem Platzhalter dargestellt. Die konkrete Lage soll im weiteren Verfahren bestimmt werden.
- Zone II wird durch Teile von Steinbach Ost, geringe Teilflächen vom Lachgrabenquartier sowie durch die Straßentrassen von Steinbach Ost - Rosa-Luxemburg-Straße, Produktives Praunheim - Lachgrabenquartier überplant. Insgesamt entfallen ca. 8,7 ha auf Bau- und Verkehrsflächen.

Diese Flächen müssen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden.

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt als nächsten Verfahrensschritt die Durchführung der Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen. Im Rahmen der Zielabweichungsverfahren wird eine Inaussichtstellung der Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) erforderlich. Dabei wird insbesondere darauf einzugehen sein, dass die für das Vorhaben sprechenden Gründe des Gemeinwohls höher zu bewerten sind als die Schutzinteressen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und dass ein nachgewiesener Mangel an Alternativen besteht. Die formelle Entlassung hat spätestens vor Inkrafttreten der noch aufzustellenden Bebauungspläne zu erfolgen.

7.13 Umgang mit den zugeordneten Kompensationsflächen

Die zugeordneten Kompensationsflächen (s. Kapitel 4.3.11) wurden wie folgt berücksichtigt (s. Abbildung 34):

- Die Alleepflanzung östlich der BAB 5 liegt in den öffentlichen Grünflächen bzw. teilweise in der Verkehrsfläche und in Wohnbauflächen. Es wird zu prüfen sein, ob die Allee erhalten bleiben kann.
- Die beiden kleineren Flächen westlich der Autobahn sind in ihrem Bestand dargestellt und nicht überplant.
- Die ca. 40 ha große Fläche südlich des Steinbachs entlang der BAB 5 mit den breiten Streifen aus Wiesenflächen, Streuobst und großen Waldflächen wird durch die geplante Trasse der RTW gequert. Des Weiteren sind die westlichen Teilbereiche als Flächen für den Lärmschutz (zur Anlage eines Walles oder einer Wall-Wandkombination) – teilweise bereits heute - vorgesehen. Inwieweit es zu Eingriffen in Teilbereiche durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kommen wird, wird zu prüfen sein.
- Eingriffe in die Auenbereiche des Urselbachs und des Steinbachs können nicht ausgeschlossen werden. Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche zur Er-

schließung von Steinbach Ost (Urselbach) bzw. für die Stadtteilverbindung zwischen dem Produktivem Praunheim und dem Lachgrabenquartier (Steinbach) wird es zu einem Eingriff in Kompensationsflächen kommen.

Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren sind die Eingriffe in die Kompensationsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch den Verursacher zu kompensieren und es ist vorab eine entsprechende Genehmigung herbeizuführen.

7.14 Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen

Gemäß Kapitel 4.3.12 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde in früheren Verfahren eine ehemalige Tongrube als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Außerdem teilte die Untere Naturschutzbehörde bei der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger zur SEM 4 Frankfurt-Nordwest mit, dass die naturnahen Bereiche des Steinbachs und des Urselbachs einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden, naturnahen Vegetation sowie die Eschenallee, die östlich der BAB 5 parallel zur Autobahn verläuft (länger als 100 m), als geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz einzustufen sind.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht im Bereich der ehemaligen Tongrube eine bauliche Entwicklung (Quartiersmitte Produktives Praunheim) vor. Die Allee östlich der BAB 5 liegt in den öffentlichen Grünflächen bzw. teilweise in der Verkehrsfläche sowie in Wohnbauflächen des Lachgrabenquartiers. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen wird zu prüfen sein, ob bzw. inwieweit die Allee integriert und so erhalten werden kann. Eingriffe in die naturnahen Bereiche des Steinbachs und Urselbachs im Rahmen der angedachten verkehrlichen Erschließung können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren sind die Eingriffe gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu kompensieren und eine entsprechende Genehmigung herbeizuführen. Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurde auf das potenzielle Vorhandensein weiterer gesetzlich geschützter Biotope hingewiesen. Diese werden im nachgeordneten Planungsverfahren gutachterlich erfasst und entsprechend der festgestellten Schutzwürdigkeit planerisch behandelt.

7.15 Umgang mit der bestehenden Dauerkleingartenanlage

Östlich der BAB 5 befindet sich eine Dauerkleingartenanlage, die über einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Die bestehende Dauerkleingartenanlage wird weitgehend erhalten. Aufgrund der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB 5 könnten je nach Ausführung der Lärmschutzanlagen am westlichen Rand Flächen verloren gehen. Der Verursacher der Lärmschutzmaßnahme wird hierfür der Verpflichtung nachkommen und gemäß §14 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) die wegfallenden Flächen an anderer Stelle kompensieren.

7.16 Umgang mit den Friedhofserweiterungsflächen

Die über rechtskräftige Bebauungspläne gesicherten Erweiterungsflächen der Friedhöfe Praunheim und Niederursel sind nicht überplant und mit der derzeitigen Bestandsnutzung (Landwirtschaft, Gartenland / Grabeland) im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt.

7.17 Umgang mit den Erdwallschüttungen entlang der BAB 5

Östlich der BAB 5 ist im städtebaulichen Rahmenplan pauschal ein Korridor von ca. 30 m zur Unterbringung von erforderlichen Lärmschutzanlagen (Wälle) abgegrenzt (s.

Kapitel 6.2.4). Diese überlagern in wesentlichen Teilen die baurechtlich abgesicherten Flächen gemäß dem Planfeststellungsbeschluss zur Gesamtmaßnahme A 66 „Tunnel Riederwald“ (s. Kapitel 4.3.15), um hier Erdwälle aus dem Aushub für den Riederwaldtunnel aufzuschütten. Bei den Korridoren handelt es sich um eine pauschalisierte Darstellung, die unterschiedliche Ausformungen (Wall, Wall-Wand-Kombination, unterschiedliche Höhe) ermöglicht. Die Festlegung der genauen Lage und Ausführung der Lärmschutzanlagen wird in nachgeordneten Planverfahren erfolgen und ist mit den betroffenen Trägern abzustimmen.

7.18 Denkmalschutzbelange und Kampfmittel

Laut Angabe des Denkmalamtes der Stadt Frankfurt am Main befinden sich innerhalb des Untersuchungsbereichs bzw. in der direkten Umgebung mehrere Kulturdenkmäler:

- Gemarkung Praunheim: Der Untersuchungsbereich grenzt im Süden an die Heerstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der denkmalgeschützte Teil der Siedlung Praunheim (Heerstraße 255-285, und angrenzend an die Heerstraße: Messelweg 1-17, Camillo-Sitte-Weg 1-17, Heinrich-Tessenow-Weg 1-17, Theodor- Fischer-Weg 1-17, Fritz-Schumacher-Weg 1-17, Ludwig-Landmannstraße 1-63, 2- 80). Des Weiteren befinden sich weitere Kulturdenkmale in der Eberstadtstraße 35 (Hochbunker) sowie Am Hofgut 1-19.
- Gemarkung Niederursel – Nordweststadt: Innerhalb des Untersuchungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal Gerhart- Hauptmann-Ring 398,398a-b (ehem. Deutsch-Reformierte Zentrum). In der direkten Umgebung des Untersuchungsbereichs befinden sich die Kulturdenkmale Hammarskjöldring 17a (Ernst-Reuter-Schule I und II), Praunheimer Weg 122 (Wohnhaus Sittmann), Praunheimer Weg 44 (Erich-Kästner-Schule), Thomas-Mann-Str. 8-10,10a-b (Dietrich-Bonhoeffer-Kirche) und Thomas-Mann-Str. 2-4 (St. Matthias).
- Gemarkung Niederursel – Niederursel: Die Grenze des Untersuchungsbereichs liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Ortskerns von Niederursel. Daher liegt ein Teil des denkmalgeschützten Ortskerns im Untersuchungsbereich (Schüttgrabenstr. 1, Kirchgartenstr. 2-14, Kirchgartenstr. 1-5, Hennegasse 2/2a-10, Hennegasse 1-7, Erbsengasse 1/1 a-21, Erbsengasse 8-18, Alt-Niederursel 22-44, Alt-Niederursel 29-57, Spielsgasse 2-20/20a, Obermühlgasse 1-5, Obermühlgasse 9-19, Dorfwiesenweg 1-11, Dorfwiesenweg 4-12, Am Urselbach 2-6, Am Urselbach 1-3) Des Weiteren befindet sich innerhalb des Untersuchungsbereichs das Kulturdenkmal Oberurseler Weg 21 (Papiermühle). In der direkten Umgebung des Untersuchungsbereichs befindet sich ein Teil des denkmalgeschützten Ortskerns Niederursel (Spielsgasse 1-3, Schüttgrabenstraße 2, Kleine Schüttgrabenstraße 2, Alt-Niederursel 6-20, Alt-Niederursel 15-27, Seibertsgasse 1a-c/1-7, Seibertsgasse 2). Des Weiteren befindet sich in der direkten Umgebung des Untersuchungsbereichs das Kulturdenkmal Krautgartenweg 1 (Gasthaus Zum Lahmen Esel).

Alle Vorhaben, die an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kulturdenkmälern umgesetzt werden sollen, bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung kann nur für denkmalverträgliche Maßnahmen erteilt werden. Nicht genehmigungsfähig sind Maßnahmen, die eine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung der Kulturdenkmale darstellen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Untersuchungsbereichs sowie in der Umgebung zahlreiche archäologische Denkmäler bekannt. Dabei kann die Ausdehnung der einzelnen Fundstellen deutlich über eingetragene Bereiche hinausgehen. Zusätzlich können weitere, bisher unbekannte Denkmäler im Rahmen der Bauarbeiten zutage treten. Das Denkmalamt weist darauf hin, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ein Genehmigungsverfahren gem. §§ 18, 20 HDSchG durchzuführen. Dabei werden seitens des Denkmalamtes Voruntersuchungen gem. 18 Abs. 1 HDSchG angestrebt werden und es ist damit zu rechnen, dass dokumentarische Sicherungsarbeiten notwendig werden (Ausgrabungen).

Ergänzend dazu hat eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich der Untersuchungsbereich in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet sowie ehemaliger Flakstellungen befindet. Daher muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden¹³¹.

Für den Untersuchungsbereich wurde für vier Abschnitte eine geophysikalische Oberflächensondierung zur beispielhaften Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln durchgeführt und im Dezember 2020 vorgelegt. In der Sondierung wurden einige Hinweise auf eine frühere Besiedelung in Form von verfüllten Gruben und Gräben erfasst. Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main getroffen werden; das weitere Vorgehen ist mit diesem abzustimmen.

Zudem wurde eine Vielzahl an Störpunkten erfasst, die möglicherweise militärische Kampfmittel im Erdreich anzeigen. Die Charakteristik der magnetischen Anomalien deutet darauf hin, dass hier eine Vielzahl von Brandbomben mit unterschiedlichem Typus im Erdreich verborgen sind. Des Weiteren wurden verfüllte Bombentrichter abgebildet sowie vermutlich im Erdreich abgelegte Objekte aus Eisen. In einem Abschnitt wurden Funde einer Flakgeschützstellung erfasst.

Der Gutachter empfiehlt, die Störpunkte sowie die Bereiche mit vermuteten baulichen Anlagen und Fundamenten unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) aufzudecken, bevor auf dem Gelände erdeingreifende Maßnahmen durchgeführt werden. Da es sich bei einigen der Störpunkte auch um archäologische Strukturen handeln könnte, sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Beim Aufgraben angetroffene Munition oder Munitionsreste sind entsprechend zu sichern, zu verwahren und dem staatlichen KMRD zu übergeben.

¹³¹ Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen: Frankfurt am Main, Frankfurt Nord-West (Gemarkung Niederursel und Praunheim) Planungsgebiet "SEM 4" Durchführbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kampfmittelbelastung und -räumung, Zeichen I18KMRD-6b06/05-Ffm 6353.2020, Darmstadt, Elektronische Post von 13.07.2020

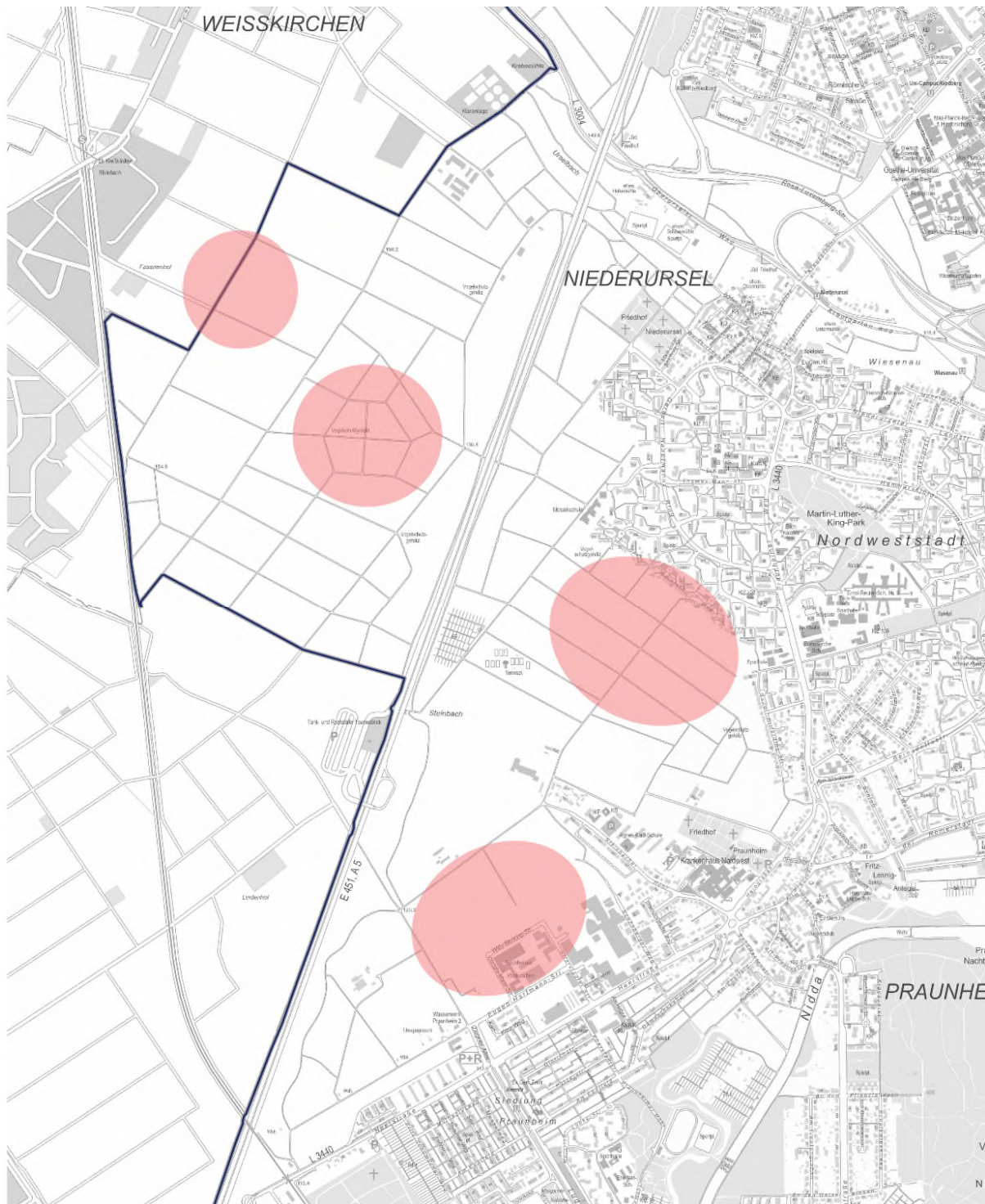


Abbildung 63: Bereiche mit besonderem Verdacht auf Denkmale und Kampfmittel (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)

7.19 Bodenbelastungen¹³²

In der Gemarkung Praunheim wurde in der Vergangenheit großflächig Lehm abgebaut und in Ziegeleien vor Ort verarbeitet. Die Abbauflächen in der Steinbacher Hohl wur-

¹³² Projektbüro Stadtlandschaft: Landschaftsplanerisches Gutachten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Kassel, November 2019

den zum Teil aufgefüllt, teilweise liegen sie noch offen und sind von hohen Böschungen umgeben. Die ehemaligen Lehmabbauflächen werden heute landwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Umwelttechnische Untersuchungen wurden bisher nicht systematisch durchgeführt, daher liegen nur punktuelle Untersuchungen vor. Diese zeigen Geländeauffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit, die überwiegend aus umgelagertem Bodenmaterial mit Anteilen an Bauschutt, Ziegel, Schlacken bestehen. Von ähnlichen Bodenverhältnissen ist innerhalb der gesamten aufgefüllten Lehmabbauflächen auszugehen.

Auf dem nördlichen Ziegeleigelände (Steinbacher Hohl 150) sind heute wechselnde Betriebe (u. a. Baufirmen mit Betriebs- und Lagerflächen, Kleinstransportunternehmen, Reifendienst, Gebrauchtwagenhandel) ansässig. Auf dem südlichen Ziegeleigelände (heute Parkplatz) hatten nach Einstellung des Ziegeleibetriebs ebenfalls diverse Firmen (u. a. Gerüstbau, Reifendienst, Papierverwertung) ihren Standort. Auf beiden Ziegelei-Flächen ist mit nutzungsbedingten Schadstoffeinträgen zu rechnen.

Im Zuge der weiteren Planung wird eine detaillierte Prüfung des Entwicklungsgebietes auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen erneut durchgeführt.

7.20 Überplanung von gewerblichen Bauflächen

Geplante gewerbliche Bauflächen

Der städtebauliche Rahmenplan stellt im Produktiven Praunheim die Entwicklung eines vielfältig genutzten Quartiers mit gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen, einer Schule sowie weiteren sozialen und versorgungsrelevanten Nutzungen vor. Dies erfordert die Umwidmung der im Bebauungsplanentwurf B 696 und im RPS/RegFNP 2010 für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen geplanten Bauflächen.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge, der in der Stadt Frankfurt am Main mit einer Verknappung des Wohnungsangebots einhergeht. Mit den in der Stadt Frankfurt am Main verfügbaren Wohnungsbaupotenzialen kann der prognostizierte Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden (s. Kapitel 3.2), so dass neben der Entwicklung neuer, bislang nicht für eine Bebauung vorgesehener Flächen auch die Nutzung von potenziellen gewerblichen Bauflächen für Wohnbauzwecke gerechtfertigt erscheint.

Die Umwidmung der im Bebauungsplanentwurf B 696 und im RPS/RegFNP 2010 für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teilfläche des Bereichs „Produktives Praunheim“ zu einem Wohn- und gemischt genutzten Quartier ist zudem vor dem Hintergrund der Lage des Gebietes zu den geplanten Wasserschutzgebietszonen II und IIIA sowie der Brunnengalerie des Wasserwerks Praunheim II sinnvoll. Gewerbliche Nutzungen wären innerhalb der geplanten Wasserschutzgebietszonen II und IIIA nicht oder nur eingeschränkt möglich, die geplanten Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsnutzungen stellen in einer noch festzusetzenden Wasserschutzgebietszone IIIA ein deutlich geringeres Verschmutzungsrisiko dar als gewerblich-industrielle Nutzungen. Die Umwidmung einer potenziellen Gewerbefläche zugunsten eines Wohn- und gemischten Quartiers stellt daher auch aus Gründen des Grundwasserschutzes eine sinnvolle Maßnahme dar.

Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin innerhalb der geplanten Mischgebiete in den Quartieren „Produktives Praunheim“, „Lachgrabenquartier“ und „Steinbach Ost“ möglich. Die geplanten Mischgebiete weisen eine Gesamtfläche von ca. 12,4 ha auf, so

dass im Bereich der SEM 4 ein rechnerischer Flächenanteil von ca. 6,2 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht.

Um den Verlust an gewerblichen Flächenpotenzialen auszugleichen und der Knappheit an gewerblichen Bauflächen entgegenzuwirken, strebt die Stadt Frankfurt am Main die Darstellung von gewerblichen Bauflächen, Planung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans an.

Umgang mit bestehenden gewerblichen Strukturen

Die bestehenden gewerblichen Strukturen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Eine großzügig dimensionierte Zone mit gemischten Bauflächen bildet den Übergang zu den nordwestlich gelegenen geplanten Wohnbauflächen. Die überplanten Stellplatzflächen können innerhalb dieser gemischten Bauflächen in oberirdischen gestapelten Stellplatzanlagen untergebracht werden.

Mit den Eigentümer*innen bzw. den gewerblichen Pächter*innen sollen frühzeitig Gespräche geführt werden, wie eine weitere gewerbliche Nutzung berücksichtigt und konzeptionell integriert werden kann. Hierfür gegebenenfalls anfallende Kosten gehen zu Lasten der SEM und werden in der Kosten- und Finanzierungsplanung berücksichtigt.

7.21 Soziale und versorgungsrelevante Folgewirkungen des neuen Stadtteils

Die angedachte siedlungsstrukturelle Entwicklung findet nahezu ausschließlich auf den unbebauten und zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der bebauten Randbereiche statt. Die verkehrliche Erschließung erfordert jedoch einen Eingriff zur Anbindung der Stadtteilverbindungsstraße an den Praunheimer Weg. Es handelt sich dabei um eine Fläche im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main, die mit einer Interimsnutzung der Europäischen Schule Frankfurt belegt ist. Des Weiteren werden ein landwirtschaftliches Gehöft, die bestehende Tennisanlage mit Gaststätte und Teilflächen eines Gewerbebetriebs überplant. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden eine Betroffenenbeteiligung sowie eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse durchgeführt. In weiteren Planungsschritten werden die möglichen Ersatzstandorte bzw. etwaige Entschädigungsansprüche von betroffenen Eigentümer*innen eruiert.

Mit der beabsichtigten Verlängerung der U7 sowie der Realisierung der RTW werden nicht nur die neuen Quartiere, sondern auch die angrenzenden Stadtgebiete an den leistungsfähigen ÖPNV angebunden. Zudem werden die Siedlungsbereiche östlich und westlich der BAB 5 für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen über zwei ergänzende Querungen sowie eine Aufwertung der bestehenden Unterführung besser vernetzt. Hinzu kommen vorgeschlagene Trassen für einen Radschnellweg und sowie die Berücksichtigung von Radvorrangrouten.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiräume sollen multifunktional auch für Erholungs- und Freizeitnutzungen umgestaltet werden. So sollen Parkanlagen und Obstwiesen entstehen und es werden Bereiche für Grabeland konzipiert. Die Freiräume östlich der BAB 5 werden zudem durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen vor Schallimmissionen geschützt und durch die Verlagerung der Höchstspannungstrassen aufgewertet. Zudem wird das Sportangebot der Stadtteile durch die vorgesehenen Maßnahmen verbessert.

In dem neuen Stadtquartier können Wohnungen für ca. 21.000 Einwohner*innen und Arbeitsplätze für ca. 6.000 Beschäftigte entstehen. Erfahrungsgemäß siedeln sich in neuen Stadtteilen insbesondere junge Bevölkerungsgruppen und Familien an. Zudem werden die Vorgaben des Baulandbeschlusses für die Frankfurter Stadtentwicklung im

Sinne einer sozialgerechten Entwicklung zu einer durchmischten Bevölkerung beitragen.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, alle für das Gebiet notwendigen sozialen Einrichtungen innerhalb der Neuentwicklung bereitzustellen. Entsprechend werden Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und Einrichtungen für Jugendliche und alte Menschen berücksichtigt. Mit den CYC-Hubs sollen zentral gelegene Standorte für soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Einrichtungen geschaffen werden und multifunktionale Begegnungsräume entstehen. Zudem sind zwei weiterführende Schulen vorgesehen. Die vorhandenen und teilweise ausgelasteten Einrichtungen der Stadtteile Praunheim und Niederursel werden insofern nicht zusätzlich belastet.

Um dem städtischen Ziel zur Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet gerecht zu werden, müssen – begründet durch die Anzahl an Wohneinheiten und somit neu zu versorgenden Einwohnern – Nahversorgungsstandorte innerhalb des Untersuchungsraums geschaffen werden. Nur so kann innerhalb der Quartiere eine ausreichende Nahversorgung gewährleistet werden. Als Standorte sind hierfür die fußläufig erreichbaren Quartiersmitten vorgesehen. Übergebietliche Angebote sollen nicht erfolgen. Demnach ist nicht zu erwarten, dass die benachbarten Ortskerne und zentralen Versorgungsbereiche negative Auswirkungen erfahren werden.

Insbesondere bei den Gebietsarrondierungen angrenzender Stadtteile kann sogar auf die bestehende Nahversorgung zurückgegriffen werden. Hierfür kann das perspektivische C-Zentrum Niederursel genannt werden, da sich Teile des Untersuchungsgebiets im fußläufigen Einzugsbereich des Zentrums befinden werden. Durch die Zunahme potenzieller Kunden im Einzugsbereich wird das Zentrum an Bedeutung gewinnen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden für das Zentrum folgende Ziele verfolgt: Weiterentwicklung der aktuellen Angebotsstruktur, die Sicherung der Lebensmittelmärkte, das Nutzen von Potenzialflächen und die Verbesserung der Angebotssituation.

Auch der Einzelhandel im Ortskern in Praunheim kann von der möglichen Bebauung in der Nachbarschaft profitieren. Durch den vergangenen Wegzug von Einzelhandelsunternehmen im Ortskern von Praunheim und neuen Mindestanforderungen an ein Zentrum konnte mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 gutachterlich kein Zentrumstatus für Praunheim mehr festgestellt werden. Auch hier kann das steigende Kundenpotenzial im Einzugsbereich einen positiven Einfluss auf den ansässigen Einzelhandel nehmen. Ein Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist außerdem neben der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen die Ergänzung mit weiteren Lebensmittelmärkten, um die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil weiter zu stärken und auszubauen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es durch die Neuentwicklung des Stadtteils der Quartiere zu einer Aufwertung kommt, von der die Bewohner*innen der angrenzenden Quartiere profitieren werden. Aufgrund der angestrebten sozialen Durchmischung wird nicht mit umfänglichen Verdrängungsprozessen gerechnet. Es ist somit mutmaßlich von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

8 Beteiligung und Mitwirkung Betroffener

8.1 Beteiligung von Grundstückseigentümer*innen, gewerblichen Pächter*innen/ Mieter*innen sowie Mieter*innen von Wohnraum

Gemäß § 165 (4) i. V. m. § 137 BauGB wurde vom Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt am Main eine Beteiligung der Betroffenen durchgeführt und deren Mitwirkungsbereitschaft erkundet¹³³.

Die Betroffenen wurden für den möglichen Kernbereich ermittelt. Es handelt sich dabei um den Bereich, der nicht flächig von Bestandsgebäuden bedeckt ist und absehbar durch die beabsichtigte SEM betroffen sein wird (siehe Abbildung 64). Der Kernbereich hat eine Größe von ca. 392 ha und einen Flächenanteil von 70 % des Untersuchungsbereichs.

Es ist vorgesehen, vor Beschluss einer Entwicklungsmaßnahme auch für die noch nicht erfassten Areale im Geltungsbereich der späteren Entwicklungssatzung eine Beteiligung der Betroffenen durchzuführen und deren Mitwirkung zu erkunden.

Die Betroffenheit der Eigentümer*innen und der gewerblichen Pächter*innen/ Mieter*innen sowie der Mieter*innen von Wohnraum im Untersuchungsbereich wurde in einer Beteiligungsphase nach § 137 BauGB erfasst und ausgewertet. Um die Betroffenheit zu erfassen, wurde mit allen Eigentümer*innen, gewerblichen Pächter*innen/ Mieter*innen sowie Mieter*innen von Wohnraum ein Gespräch geführt oder es wurden die Informationen per Post zugeschickt. In beiden Fällen wurde ein Protokoll ausgefüllt, dessen Antworten ausgewertet wurden. Es konnten 84,1 % der Eigentümer*innen und 57 % der Pächter*innen/ Mieter*innen beteiligt werden.

Basierend auf dieser Auswertung sehen 54 % der Eigentümer*innen für sich keine Einschränkungen und 22 % leichte Einschränkungen durch diese Maßnahme. Die persönliche Betroffenheit nach den jeweiligen Nutzungen fällt sehr unterschiedlich aus. Eigentümer*innen von landwirtschaftlichen Flächen und Freizeitflächen gaben meist an, von der Maßnahme nicht betroffen zu sein (keine Auswirkungen). Eine Erklärung dafür könnte sein, dass die meisten ihre Flächen verpachten.

Ein Großteil (59 %) ist nicht verkaufsbereit. Lediglich 10 % wären mit einem Verkauf einverstanden. Weitere 26 % sind eventuell verkaufsbereit. In den drei Nutzungskategorien (Landwirtschaft, Freizeitnutzungen und sonstige Nutzungen) sowie in den Bereichen östlich und westlich der BAB 5 sind die Absichten gleich gelagert. Um die 10 % sind verkaufsbereit, der Großteil jedoch nicht. Grund dafür ist in den meisten Fällen der Preis von nur 22,50 €/m² oder 90 €/m². 39 % wären bei einem höheren Anfangswert verkaufsbereit. 7 % der betroffenen Eigentümer*innen gaben an, unter keinen Umständen verkaufsbereit zu sein, die meisten (38 %) gaben zu der Frage keine Antwort.

21 % der Eigentümer*innen beurteilen die planerischen Vorstellungen der Stadt Frankfurt am Main und die erwogene SEM negativ. Für 48 % war es noch zu früh, um eine Bewertung zu den planerischen Vorstellungen abzugeben, lediglich 18 % werten die Planungen der Stadt Frankfurt am Main positiv.

¹³³ Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt: Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest - Bericht über die Betroffenenbeteiligung, Entwurf; Frankfurt am Main, 28.04.2021

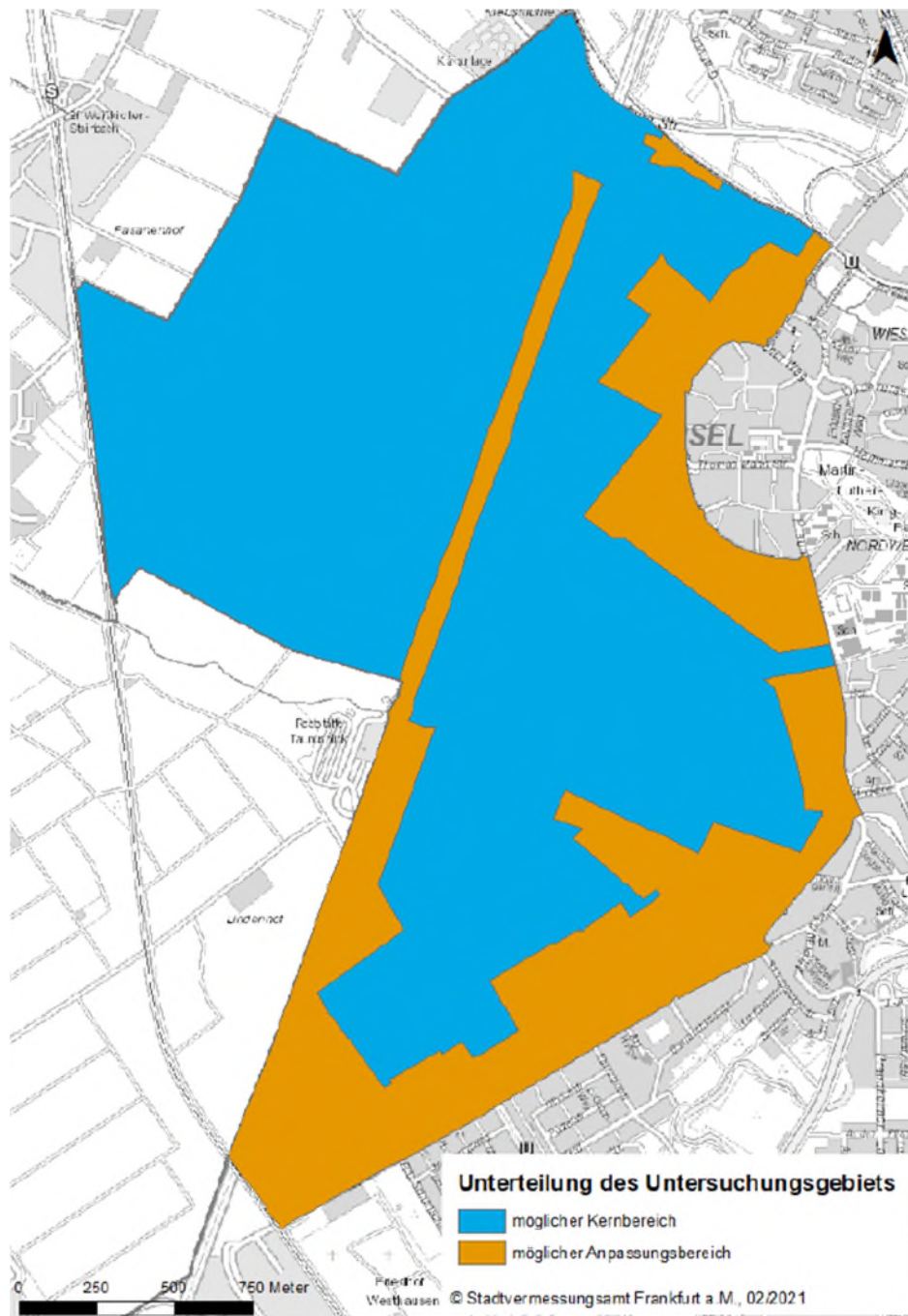


Abbildung 64: Unterteilung des Untersuchungsgebiets bei der Betroffenenbeteiligung¹³⁴
(Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt)

Als Anregungen und Bedenken gaben die meisten Eigentümer*innen den Klimaschutz, das Stadtklima, den Wasserschutz, den Erhalt der Frischluftschneisen sowie die Verkehrsinfrastruktur an.

Im Gegensatz zu den Eigentümer*innen schätzen sich die befragten Pächter*innen/Mieter*innen von der Maßnahme als stärker betroffen ein. Hier gaben 44 % der Befragten eine Existenzgefährdung und 26 % eine starke Einschränkung ihrer Lebensverhältnisse durch die Maßnahme an.

¹³⁴ Blau gekennzeichnet ist der Bereich, in dem die Betroffenen beteiligt und deren Mitwirkungsbereitschaft geprüft wurde, in den orange gekennzeichneten Bereichen ist dies noch nicht erfolgt bzw. nicht erforderlich (z. B. Autobahn).

Die hohe Betroffenheit zeigt sich auch an der Folgefrage nach dem Interesse an einem neuen Pachtgrundstück. 70 % beantworteten diese Frage mit ja. Für den überwiegenden Teil der Pächter*innen / Mieter*innen (53 %) war der Zeitpunkt der Befragung noch zu früh, um die geplante Maßnahme oder die planerischen Vorstellungen der Stadt Frankfurt am Main zu beurteilen. 26 % der Befragten beurteilten die planerischen Vorstellungen negativ, lediglich 18 % der Pächter*innen / Mieter*innen sahen positive Aspekte in der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Als Anregungen und Bedenken gaben die meisten Pächter*innen/ Mieter*innen den Naturschutz sowie die Schaffung neuer Gewerbe- und Lagerflächen an.

8.2 Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse

Der Untersuchungsbereich ist derzeit größtenteils von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Folglich sind die dort wirtschaftenden Landwirt*innen stark durch die geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme betroffen. Im Rahmen der möglichen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind diese Betriebe spezifisch betroffen, da sie besonders stark standortgebunden sind und durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen schlimmstenfalls in ihrer betrieblichen Existenz gefährdet werden können. Neben der individuellen Betroffenheit kommen der Landwirtschaft auch weitere Funktionen in Bezug auf das Allgemeinwohl zu. Zu nennen wären die Ernährungs- und Versorgungsfunktion, die Erholungs- und Schutzfunktion sowie die soziale und kulturelle Funktion.

Um diese individuelle Betroffenheit näher zu untersuchen und mögliche Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten, wurde eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse¹³⁵ durchgeführt. Hierzu ermittelte ein Gutachter im Auftrag der Stadt Frankfurt von März bis November 2021 die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe und sprach mit den Orts- und Kreislandwirt*innen sowie Vertreter*innen des Amts für ländlichen Raum in Bad Homburg. Auf dieser Basis wurde die landwirtschaftliche Struktur im Untersuchungsbereich dargestellt und die betroffenen landwirtschaftlichen Belange beschrieben. Darüber hinaus wurden alle Betriebsleiter*innen im Untersuchungsbereich mit der Bitte, einzelbetriebliche Daten bereit zu stellen, kontaktiert, um die individuelle Betroffenheit zu ermitteln. Im Ergebnis wurden die potenziellen Flächen- und Einkommensverluste durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme errechnet und dargestellt, welche Betriebe potenziell in ihrer Existenz gefährdet würden, wenn keine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt würden. Im Gutachten werden auch Vorschläge zu solchen Maßnahmen gemacht, die die ermittelte Betroffenheit durch das Projekt reduzieren können.

Das Gutachten geht bei der Ermittlung von einer worst-case Betrachtung aus. Bei dieser wird angenommen, dass der gesamte Untersuchungsbereich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Derzeit wird im Untersuchungsbereich eine Fläche von ca. 334,7 ha landwirtschaftlich genutzt. Das in Kapitel 6 beschriebene städtebauliche Konzept beinhaltet gegenüber der worst-case Betrachtung schon eine Konkretisierung der tatsächlich nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen für die Landwirtschaft. Dabei werden von den ca. 334,7 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche ca. 110,6 ha

¹³⁵ Dr. Volker Wolfram, vom Regierungspräsidium Kassel bestellter und vereidigter Sachverständiger: Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse zum neuen Stadtteil der Quartiere SEM 4 Frankfurt am Main; Frankfurt am Main, 10.02.2022, ergänzt durch das Schreiben vom 22.8.2022

baulich als Siedlungs- und Verkehrsfläche¹³⁶ überplant. Für die weiteren nicht landwirtschaftlichen Nutzungen¹³⁷ werden voraussichtlich ca. 136 ha herangezogen. Somit verbleiben nach derzeitigem Stand im Gebiet noch ca. 88,1 ha landwirtschaftlicher Flächen, dies entspricht ca. 26 % der derzeit bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Konzeption stellt folglich gegenüber dem Gutachten bereits eine Minderung der landwirtschaftlichen Betroffenheit dar.

Bestand landwirtschaftlich genutzter Fläche	ca. 334,7 ha
Eingriff ¹³⁸ in landwirtschaftlich genutzte Flächen	ca. 246,6 ha
Erhalt landwirtschaftlich genutzter Flächen	ca. 88,1 ha
dies entspricht	26 %

Tabelle 22: Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen (Quelle AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022)

Zudem sind in dem Konzept derzeit ca. 34 ha Grabeland sowie ca. 19,5 ha Obstwiesen enthalten, deren Zuordnung und Verfügbarkeit für die Landwirtschaft im weiteren Verfahren behandelt werden kann.

Im Weiteren sind die Aussagen zur landwirtschaftlichen Betroffenheit schrittweise zu konkretisieren, ein Konzept zur Kompensation von Flächenverlusten durch Flächentausch und die Beschaffung von Ersatzstandorten zu erstellen und mittels einzelbetrieblicher Entschädigungs- und Verlagerungsgutachten für jeden weiterhin existenzgefährdeten Betrieb eine Lösung zu erarbeiten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse genauer dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt am Rand der sogenannten Unter-Main-Ebene und geht unmittelbar in das Main-Taunus-Vorland über. Geologisch betrachtet handelt es sich um den Einbruch des Oberrheingrabens im Tertiär bis in die Untermainebene und die Wetterau. Die abgesunkenen älteren Schichten sind durch Kiese und Sande aus dem Quartär von hoher Mächtigkeit überdeckt. Darüber liegen zum Teil meterstarke Lössablagerungen, die teilweise in Braun- und Parabraunerden übergehen. Diese Böden sind durch hohe Nährstoffvorräte und eine hohe Speicherfähigkeit von Pflanzen verfügbaren Wasser gekennzeichnet und zählen daher mit 75-95 Bodenpunkten zu den fruchtbarsten Böden in Hessen und Deutschland.

Im Stadtgebiet von Frankfurt wirtschaften nach derzeitigem Stand noch circa 105 Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 4.190 ha. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei ca. 39 ha und liegt ähnlich hoch wie im Main-Taunus-Kreis.

¹³⁶ Bruttobauland der Quartiere (Nettobauland, quartiersbezogene Verkehrsflächen, wohnungsnahe öffentl. Grünflächen), Schulgrünfläche, nicht quartiersbezogene Verkehrsflächen

¹³⁷ Stadtteilbezogene öffentliche Grünflächen, Sportflächen, Flächen für den Lärmschutz, geplante Obstwiesen, Grabeland und noch nicht verortete Ausgleichsflächen

¹³⁸ **Siedlungs- und Verkehrsfläche:** Bruttobauland der Quartiere (Nettobauland, quartiersbezogene Verkehrsflächen, wohnungsnahe öffentl. Grünflächen), Schulgrünfläche, nicht quartiersbezogene Verkehrsflächen

nicht landwirtschaftliche Nutzungen: Stadtteilbezogene öffentliche Grünflächen, Sportflächen, Flächen für den Lärmschutz, geplante Obstwiesen, Grabeland und noch nicht verortete Ausgleichsflächen

Lediglich der Wetterau-Kreis weist bereits eine Durchschnittsgröße von 58 ha auf. Aufgrund der Böden ist die Gesamtregion überwiegend ackerbaulich geprägt, sodass circa 80 % der Fläche ackerbaulich genutzt wird und nur 17 % als Grünland. 3 % der Fläche dienen der Bewirtschaftung von Dauerkulturen.

Der Pachtflächenanteil liegt bei circa 80 %, wobei die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist. Dies resultiert zum einen aus den jährlichen Flächenverlusten durch Infrastrukturmaßnahmen, aber auch aus ökonomischen Zwängen. Insofern stellt jeder Verlust an Agrarfläche aus Sicht der Betriebe auch einen Verlust an dauerhaften Entwicklungsmöglichkeiten dar. Der Kauf von Flächen ist aufgrund des hohen Preisgefüges in den seltensten Fällen möglich, sodass der Flächenzuwachs überwiegend durch Pachtflächen möglich ist.

Im Stadtgebiet Frankfurt sind noch circa 800 Personen in der Landwirtschaft beruflich tätig. Davon jeweils circa 200 Familienarbeitskräfte und 200 Fremdarbeitskräfte. Der Rest wird durch Saisonarbeitskräfte abgedeckt. Im Ergebnis errechnet sich eine Personaldecke von neun Arbeitskräften (Ak) je 100 ha landwirtschaftliche Flächen (LF). Diese liegt damit um 50 – 200 % über dem der Nachbarlandkreise. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer arbeitsintensiveren Wirtschaftsweise, um im Bereich des Stadtgebietes und insbesondere auch im Plangebiet höherwertige Kulturen, insbesondere Gemüse, Obst, anzubauen. Daneben erfolgt die Vermarktung in wesentlichen Teilen auf direktem Wege zu den Verbrauchern. Im Untersuchungsbereich weisen acht von 22 Betrieben eine Direktvermarktung und drei eine Verarbeitung der Produkte vor Ort auf. Bei Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können maximal 80-100 Arbeitskräfte (Familien-, Fremd- und Saisonarbeitskräfte) betroffen sein.

Die Flächen des Untersuchungsbereichs bestehen zu 90 % aus Ackerland, bzw. aus der Erzeugung genommenem Ackerland (Stilllegung gemäß EU-Verordnung). Circa 5 % der Fläche hat einen Grünlandstatus. Der Rest ist den gärtnerischen Kulturen, sowie den Dauerkulturen (Kern- und Steinobst, Spargel, usw.) und den klassischen einjährigen gärtnerischen Kulturen zuzuordnen.

Im Untersuchungsbereich liegt zudem der Jagdbezirk Niederursel, welcher bei Umsetzung der Planung vollständig aufgelöst würde. Bei dem derzeitigen Jagdbezirk handelt es sich um ein Niederwildrevier mit geringer Wertigkeit.

Im Untersuchungsbereich selbst wirtschaften derzeit 22 landwirtschaftliche Betriebe, davon 16 im Haupt- und sechs im Nebenerwerb. Von den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben wirtschaften im Untersuchungsbereich sieben auf Flächen im Eigentum, alle anderen ausschließlich auf Pachtflächen. Direkt im Untersuchungsbereich liegt eine Hofstelle mit Wohnhaus sowie drei Feldscheunen. Von den begutachteten Betrieben haben zwei ihren Betriebssitz weit außerhalb des Stadtgebiets, während die meisten Betriebe in der näheren und weiteren Umgebung des Untersuchungsbereichs ihren Sitz haben.

Bei Wegfall aller landwirtschaftlichen Flächen im Untersuchungsraum würden davon voraussichtlich insgesamt elf Betriebe in ihrer Existenz gefährdet. Weitere drei Betriebe sind Grenzfälle, bei denen eine nähere Begutachtung notwendig wäre, um eine Existenzgefährdung auszuschließen. Bei acht Betrieben ist eine Existenzgefährdung ausgeschlossen.

Die genauen maximalen Flächenverluste sowie die daraus folgende mögliche Existenzgefährdung können der Tabelle 23 entnommen werden. Der Prozentsatz des Flächenverlustes dient einer groben Einsortierung, daraus ist jedoch noch nicht der Status der Existenzgefährdung abzuleiten, da Flächenverluste nur ein Maßstab sind für die

sog. Existenzgefährdung. Diese beurteilt sich auf Basis einzelbetrieblicher Informationen anhand der betriebswirtschaftlichen Bewertung, ob der Betrieb nach Durchführung der Maßnahme noch existenzfähig sei.

Betrieb (Lfd. Nr.)	Betriebssitz	Flächen- verlust in ha	in v.H. der Betriebsfläche	Abschätzung zur Existenzge- fährdung
1	Oberursel-Weißkirchen	24,00	22,72	gefährdet
2	Bruchköbel-Butterstadt	12,00	5,66	Grenzbereich
3	Frankfurt-Berkersheim	0,84	0,60	nicht gefährdet
4	Eschborn	ca. 19,00	12,34	gefährdet
5	Oberursel-Stierstadt	8,50	17,00	gefährdet
6	Bad Homburg - Ober- Erlenbach	14,00	31,11	gefährdet
7	Frankfurt-Berkersheim	1,50	3,24	nicht gefährdet
8	Eschborn	8,60	8,11	Grenzbereich
9	Oberursel	1,93	3,35	nicht gefährdet
10	Bad Soden am Taunus	2,36	31,47	gefährdet
11	Frankfurt-Kalbach	6,60	9,30	Grenzbereich
12	Steinbach, Taunus	0,38	0,68	nicht gefährdet
13	Frankfurt-Niederursel	74,00	63,52	gefährdet
14	Oberursel	17,40	25,59	gefährdet
15	Oberursel-Stierstadt	10,00	15,87	gefährdet
16	Oberursel	60,00	93,75	gefährdet
17	Oberursel-Stierstadt	10,74	10,00	gefährdet
18	Sulzbach, Taunus	4,50	3,21	nicht gefährdet
19	Frankfurt-Kalbach	0,57	2,27	nicht gefährdet
20	Frankfurt-Niederursel	51,39	92,56	gefährdet
21	Steinbach-Obersteden	0,34	1,31	nicht gefährdet
22	Gründau-Lieblös	6,10	2,90	nicht gefährdet
Summe aFlä- chenverlust		334,75	Ø 17,36	

Tabelle 23: Zusammenfassung der einzelbetrieblichen Bewertung im Untersuchungsbereich bei Annahme des vollständigen Wegfalls aller landwirtschaftlichen Flächen (Quelle: Dr. Volker Wolfram 2022)

Um die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe zu mindern, wird es nötig sein, Ersatzland zu beschaffen, um Flächentausche zu ermöglichen. Von den Pachtflächen, die ca. 80 % der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ausmachen, befindet sich wiederum ein Anteil von 36 % im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main. Im weiteren Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen sollte sowohl die Laufzeit dieser Pachtverträge geklärt und Untersuchungen darüber angestellt werden, ob und wie viele Pächter*innen erwägen, ihren Betrieb in absehbarer Zeit nicht fortzusetzen. Dennoch ist es aus heutiger Sicht überwiegend wahrscheinlich, dass ein bis zwei großräumige Betriebsverlagerungen erforderlich sind, um ausreichend Möglichkeiten für solche Tauschvorgänge zu schaffen. Hierzu wäre zu klären, ob die Stadt Frankfurt am Main außerhalb des Untersuchungsbereichs über landwirtschaftlich genutzte Flächen verfügt, die als Austauschland perspektivisch in Betracht kommen. Da das gesamte Rhein-Main-Gebiet von einer starken Flächennachfrage betroffen ist, ist die Suche nach Ersatzflächen und Standorten erschwert und ggf. ist auch die Suche nach Flächen im weiteren Umfeld der Region nötig. Denkbar wären beispielsweise Domänenflächen des Landes Hessen in der Wetterau oder dem Rheingau. Dies bleibt im weiteren Verlauf der vorbereitenden Untersuchung näher aufzuklären. Auch im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, namentlich bei Baumaßnahmen, ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen,

Die angeregten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren dahingehend geprüft, ob sie die Betroffenheit der Landwirt*innen mindern können. Insbesondere bei vorliegender Existenzgefährdung werden darüber hinaus vertiefende Gutachten erstellt werden.

9 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft

Im Zeitraum vom 22. November bis 22. Dezember 2021 wurde die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 165 (4) in Verbindung mit § 139 BauGB durchgeführt. Insgesamt wurden 25 Stadtämter und 50 öffentliche Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Die Träger wurden mit Schreiben vom 18.11.2021 über die Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Unterlagen wurden auf einer eingerichteten Homepage zum Download zur Verfügung gestellt. Bei Nachfrage und unter Angabe von Gründen wurden spezifische Fristverlängerungen gewährt.

Da zu diesem Zeitpunkt die Landwirtschaftliche Betroffenanalyse (s. Kapitel 8.2) noch nicht vorlag, wurden die davon berührten Träger öffentlicher Belange nach Vorlage des Gutachtens erneut gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung gingen 12 Stellungnahmen und fünf Zustimmungen von Stadtämtern und 23 Stellungnahmen und fünf Zustimmungen von öffentlichen Aufgabenträgern ein.

Folgende Stadtämter haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Bau und Immobilien (25)
- Amt für Straßenbau und Erschließung (66.22)
- Amt für Wohnungswesen (64)
- Denkmalamt (60B)
- Energiereferat (79A)
- Grünflächenamt (67)
- Jugend- und Sozialamt (51)
- Sportamt (52)
- Stadtentwässerung Frankfurt am Main (68)
- Stadtschulamt (40)
- Umweltamt (79)
- Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH (92R)

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Avacon Netz GmbH
- BUND KV Frankfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- DFS Deutsche Flugsicherung
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
- Hessenwasser GmbH & Co.KG
- Hochtaunuskreis Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum (Amt für den Ländlichen Raum und Gebietsagrarausschuss-GAA)

- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
- Magistrat der Stadt Eschborn
- Magistrat der Stadt Steinbach
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
- PLEdoc GmbH
- Polizeipräsidium Frankfurt am Main
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Stadt Oberursel
- Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
- Syna GmbH
- TenneT TSO GmbH
- traffiQ

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zunächst dahingehend ausgewertet, welche Aspekte für die vorbereitenden Untersuchungen relevant sind und welche Aspekte in nachgeordneten bzw. zur Beschlussfassung einer Entwicklungssatzung vorgeordneten Planungsverfahren vertiefend untersucht und festgelegt werden.

Auf Grundlage der Stellungnahmen mit Bezug zum Bericht der vorbereitenden Untersuchungen wurden im städtebaulichen Rahmenplan gegenüber dem Entwurfsstand, welcher der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger zugrunde gelegt hat, folgende konzeptionelle Anpassungen vorgenommen:

- Planung einer zweiten weiterführenden Schule
- Verlängerung des Grünzugs in Steinbach Ost
- Verlängerung des Grünzugs im Lachgrabenquartier zum Praunheimer Weg
- Entfall einer Wohnbaufläche in Steinbach Ost, anstelle dessen Gemeinbedarfsfläche (Standort weiterführende Schule)
- Entfall der Sonderbaufläche im Bereich der Alten Ziegelei, anstelle dessen Gemeinbedarfsfläche
- Entfall der gewerblichen Baufläche im Produktiven Praunheim, anstelle dessen öffentliche Grünfläche
- Entfall der gemischten Baufläche westlich der verlängerten Ziegelei-Allee im Produktiven Praunheim, anstelle dessen öffentliche Grünfläche
- Entfall der Sonderbaufläche für den Agro-Hub
- Angestrebte Entwicklung eines Agro-Hubs im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung, Konzept und Lage noch näher zu konkretisieren
- Erhöhung des Flächenansatzes für noch nicht verortete Ausgleichsflächen
- Verlagerung der direkt an die geplante WSG Zone II grenzenden Retentionsfläche in die nordwestlich gelegene gemischte Baufläche
- Aufnahme der Bedarfe für Jugend- und Sozialhilfe

Folgende Themen und Aspekte wurden auf der Grundlage von Anregungen bzw. vor dem Hintergrund des fortschreitenden Bearbeitungsstands im Bericht der vorbereiteten Untersuchungen ergänzt:

In Kapitel 3: Erhöhter Wohnraumbedarf in Frankfurt am Main

- Prüfung von Alternativstandorten, ergänzend Anlage 8 Standortalternativenprüfung - Tabelle

In Kapitel 4: Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen

- Einzelhandel und Versorgung
- Fließgewässer
- Soziostrukturelle Verhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Erdwellschüttungen entlang der BAB 5
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018
- Klimagerechte Stadtentwicklung

In Kapitel 7: Auswirkungen des städtebaulichen Rahmenplans

- Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A5
- Bedarfe im Bereich der Jugend- und Sozialhilfe
- Schmutzwasserableitung
- Umgang mit den Erdwellschüttungen entlang der BAB 5
- Denkmalschutzbelange
- Soziale und versorgungsrelevante Folgewirkungen des neuen Stadtteils
- Überplanung von gewerblichen Bauflächen

In Kapitel 8: Beteiligung und Mitwirkung Betroffener

- Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse

Folgende Kapitel wurden komplett hinzugefügt

- Kapitel 9: Trinkwasserversorgung (Aktualisierung aufgrund des Schreibens von Hessenwasser)
- Kapitel 11: Umsetzungskonzept – Zeit- und Maßnahmenplan
- Kapitel 12: Darstellung der Finanzierbarkeit
- Kapitel 13: Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch
- Kapitel 14: Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5 BauGB)
- Kapitel 15: Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Des Weiteren wurden zahlreiche inhaltliche Fortschreibungen und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Einige Stellungnahmen beziehen sich auf notwendige vertiefende Untersuchungen und weiterführende fachliche Teilkonzepte. Zu nennen seien hierbei insbesondere die Themenfelder Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung / Wasserschutz, notwendige Kompensationsmaßnahmen, Klima- und Schallschutz sowie der weitere Umgang

mit der landwirtschaftlichen Betroffenheit. Hier sollen im weiteren Planungsverfahren mit den zuständigen Behörden und Stadtämtern die entsprechenden Untersuchungen abgestimmt und durchgeführt werden. Daraus werden sich möglicherweise Auswirkungen auf den städtebaulichen Rahmenplan ergeben und entsprechende Anpassungen erforderlich werden.

10 Information und Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist keine formale Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschrieben. Da sich die Stadt Frankfurt am Main einer transparenten Informationspolitik verpflichtet, wurde kontinuierlich und offen über das Projekt „Frankfurt-Nordwest - Stadtteil der Quartiere“ informiert und die Öffentlichkeit in das Planungsverfahren einbezogen.

10.1 Informationsveranstaltungen und Fachkongresse

Informationsveranstaltungen in politischen Gremien

Auf der Pressekonferenz am 6. Juni 2017 mit dem Oberbürgermeister, dem Bürgermeister, dem Dezernenten für Personal und Gesundheit und dem Planungsdezernenten wurde die Idee, einen neuen Stadtteil im Frankfurter Nordwesten zu entwickeln, offiziell der Öffentlichkeit vorgestellt. Danach begann eine Reihe von Präsentationen auf Informationsveranstaltungen und in politischen Gremien in den betroffenen Stadtteilen und Ortsbezirken sowie den Nachbarkommunen:

Frankfurt am Main	09.06.2017	Ausschuss für Planung, Bau und Wohnungsbau mit ausführlicher Aussprache in der Bürgerinnen- und Bürgerrunde
Oberursel	23.08.2017	Öffentliche Sitzung des Bauausschusses
Steinbach	16.09.2017	Vor-Ort-Begehung
Nordweststadt	27.09.2017	Titusforum
Frankfurt	06.11.2017	Ausschuss für Planung, Bau und Wohnungsbau mit ausführlicher Aussprache in der Bürgerinnen- und Bürgerrunde
Nordweststadt	28.11.2017	Öffentliche Sitzung des Bauausschusses
Frankfurt am Main	04.12.2017	Ausschuss für Planung, Bau und Wohnungsbau mit ausführlicher Aussprache in der Bürgerinnen- und Bürgerrunde
Eschborn	24.01.2018	Öffentliche Sitzung des Bauausschusses
Eschborn	03.05.2018	Öffentliche Sitzung des Bauausschusses
Oberursel	08.06.2018	Austausch mit Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung Oberursel
Nordweststadt	05.09.2018	Dietrich-Bonhoeffer-Kirche

Präsentation und Diskussion auf Fachkongressen

In weiteren Veranstaltungen und Fachkongressen wurde der neue Stadtteil der Quartiere ebenfalls vorgestellt und diskutiert, u. a. hier:

Green City Soirée	20.03.2018
Öffentliche Veranstaltung „Kein Land in Sicht“	18.04.2018
Regionaler Kongress „FrankfurtRheinMain baut“	05.06.2018
Green City Soirée	20.08.2018

Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik	17.-18.09.2018
Workshop des Deutschen Architekturmuseums, dessen Ergebnisse anschließend in einer Ausstellung zu sehen waren und die von Besucher*innen kommentiert werden konnten	Sept./Okt. 2018
Green City Soirée	06.11.2018
Regionaler Kongress „FrankfurtRheinMain baut“	26.06.2019
Regionaler Kongress „FrankfurtRheinMain baut“	29.06.2022
Großer Frankfurter Bogen Sommer Event	29.07.2022

10.2 Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zu den Studien zu Stadt und Landschaft

Seit November 2019 informiert eine Webseite des Stadtplanungsamtes umfassend über den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen. Unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest sind alle Informationen zum Projekt aufgeführt: vom Beschluss des Magistrats über ein Erklärvideo bis zu den Magazinen, den ausführlichen Dokumentationen der Veranstaltungen, den Gutachten, den städtebaulichen Konzeptstudien der Planungsteams sowie Terminen und Neuigkeiten.

Mit drei Sonderausgaben des Magazins „Im Dialog“ informierte das Stadtplanungsamt über Termine und Veranstaltungen, Sachstände und Hintergründe des Verfahrens. Die Magazine erschienen im November 2019, im Februar 2020 und im Februar 2021 und sind sowohl im Stadtplanungsamt als Broschüren, als auch digital auf der Webseite des Stadtplanungsamtes kostenlos erhältlich. Die Prozessdokumentation der dritten Sonderausgabe zu „Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere“ schließt die kleine Reihe der Veröffentlichungen ab.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit startete bereits in Vorbereitung zur Mehrfachbeauftragung der Studien zu Stadt und Landschaft. So wurden die Bürger*innen frühzeitig über das Vorhaben und das Verfahren informiert und erhielten zudem die Möglichkeit, sich im Rahmen von Bürgerdialogen aktiv einzubringen.

Der kooperative Erarbeitungsprozess der Studien zu Stadt und Landschaft zielte darauf ab, den Dialog der Bearbeitungsteams mit der Jury, Vertreter*innen der Stadt Frankfurt am Main am Main sowie der Bürgerschaft zu ermöglichen. Im Rahmen der Vorbereitung, der Bearbeitung und dem Abschluss der Studien zu Stadt zu Landschaft fanden mehrere Veranstaltungen zur Integration der Bürger*innen in den Planungsprozess statt¹³⁹. So wurden die Bürgerschaft und die Jury zu verschiedenen Zwischenständen beteiligt. Sie gaben den Planungsteams ihr Fachwissen und ihr lokales Wissen mit und sprachen Empfehlungen für die weitere Bearbeitung aus. Auch nach der finalen Abgabe konnten die Bürger*innen vor der Entscheidung der Jury noch die Entwürfe diskutieren und Empfehlungen aussprechen.

¹³⁹ Die Entwicklung der Beteiligungsstrategie sowie die Konzeption, Durchführung und Dokumentation der Beteiligungsformate erfolgte durch das Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, Speyer.

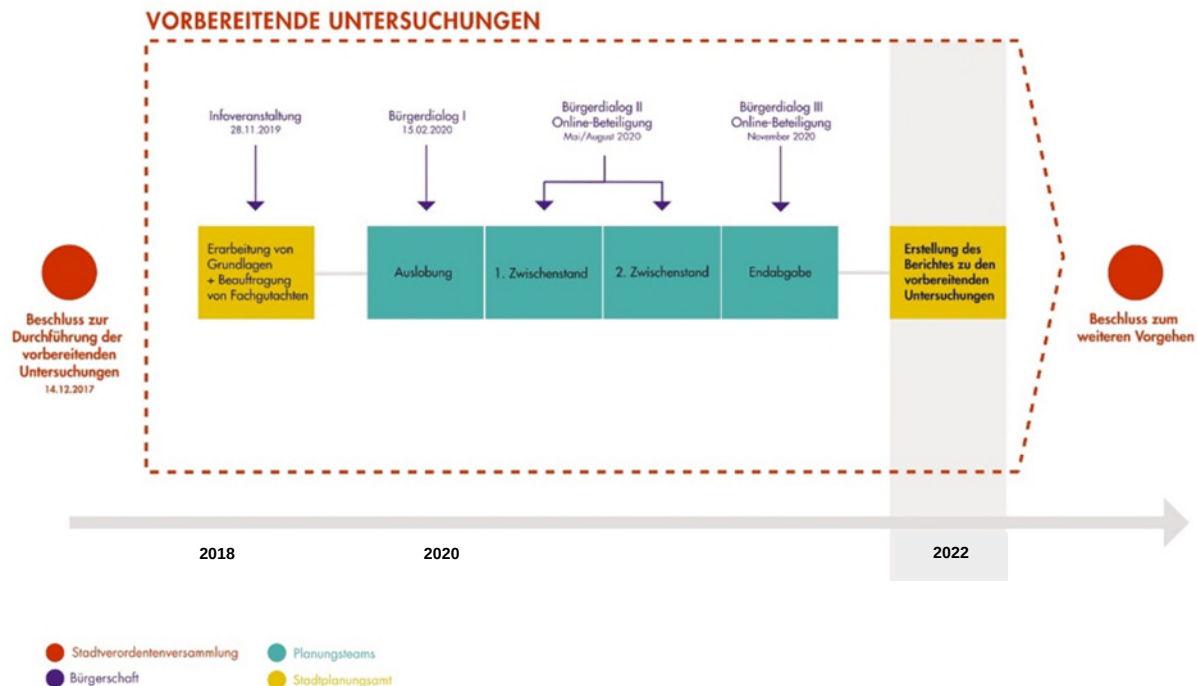


Abbildung 65: Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen der Mehrfachbeauftragung der Studien zu Stadt und Landschaft (Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main)

Beteiligung in Pandemiezeiten

Nachdem im November 2019 der Beteiligungsprozess mit einer großen Informationsveranstaltung startete und im Februar 2020 auch ein erster Bürgerdialog durchgeführt worden war, setzten die Pandemie bedingten Beschränkungen ein. So wurde innerhalb von kürzester Zeit der Bürgerdialog II in zwei Schritten über eine städtische Beteiligungsplattform aufgesetzt. Ergänzend gab es in Zusammenarbeit mit der Lokalpresse den Stream einer Podiumsdiskussion mit Live-Chat sowie einer Ausstellung in den Räumen des Planungsdezernats. Die Jury-Rücksprache wurde gesplittet in eine erste, auf einer Videokonferenz basierende, und eine zweite, live durchgeführte Rücksprache. Aufgrund der veränderten Pandemie-Lage und der gewonnenen Erkenntnisse, wie dem Infektionsschutz auch bei einer Live Veranstaltung Rechnung getragen werden kann, war geplant, den Bürgerdialog III sowie die Abschluss-Jury unter Auflagen in physischer Präsenz stattfinden zu lassen. Aufgrund der pandemischen Entwicklung im Herbst 2020 musste der letzte Bürgerdialog jedoch in eine digitale Live-Konferenz mit Workshop-Elementen umgewandelt werden und die Jurysitzung als digital-analoger Hybrid stattfinden.

Informationsveranstaltung: 28.11.2019¹⁴⁰

Mit der ersten offiziellen Informationsveranstaltung am 28.11.2019 wurde der Bürgerbeteiligungsprozess zu den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet offiziell eingeleitet.

Im Vorfeld fanden Schlüsselpersonengespräche statt; mithilfe einer umfangreichen Stakeholder-Analyse wurden Interessierte und Betroffene identifiziert und gezielt zur

¹⁴⁰ Stadt Frankfurt am Main: Dokumentation der Informationsveranstaltung am 28. November 2019 zu Frankfurt Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere, Download unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest

Veranstaltung eingeladen. Zur Veranstaltung erschienen rund 350 Besucher*innen aus ganz Frankfurt am Main und der Region. In der Veranstaltung stellte das Prozessteam das Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen, das Beteiligungskonzept sowie die Ergebnisse der Gutachten vor. Das Team nahm auch erste Anregungen für den Prozess und die städtebaulichen Konzepte auf. So konnten die Rahmenbedingungen für eine daran anschließende Ausschreibung der Studien zu Stadt und Landschaft entwickelt werden.

Der Großteil der Teilnehmenden, die ihre Erwartungen an die Veranstaltung in der Eingangssituation formulierten, wünschte sich klare Informationen zum Prozess insgesamt sowie Antworten auf ihre fachlichen und prozessbezogenen Fragen. Im Fokus der Aussagen und Fragen standen eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung, bezahlbarer Wohnraum und verkehrliche Themen.

Die Teilnehmenden bestätigten die Veranstalter und das Beteiligungskonzept mit ihrem Wunsch nach einem Dialog auf Augenhöhe und Transparenz im gesamten Verlauf.

Bürgerdialog I: 15.02.2020¹⁴¹

Zur weiteren Definition der Auslobungsbedingungen wurden im Rahmen des Bürgerdialogs I im Februar 2020 städtebauliche Qualitäten definiert, die durch die Studien erfüllt werden sollten.

Etwa 120 Interessierte besuchten die Veranstaltung im Hotel am Krankenhaus Nordwest. Hinzu kamen Fachleute des Stadtplanungsamtes, des Consiliums und der ausgewählten Planungsteams sowie Jurymitglieder.

In drei Workshops „Leben mit und in der Landschaft / Urbane Quartiere“, „Lebendige und produktive Stadt“ und „Zukunftsfähige Mobilität“ wurden von den Teilnehmenden anhand von konkreten Leitfragen Hinweise für die Bearbeitung der Studien zu Stadt und Landschaft entwickelt und diese an die Planungsteams als Bestandteil der Auslobung weitergegeben. In der auf der Homepage der Stadt Frankfurt am Main veröffentlichten Dokumentation sind die Leitfragen und die aus den Antworten abgeleiteten Leitgedanken umfassend dargestellt.

Bürgerdialog II: 13. Mai bis zum 3. Juni sowie vom 3. bis zum 23. August 2020¹⁴²

Im Mai 2020 wurden parallel zur Bearbeitung der Aufgabe durch die Teams in einem Bürgerdialog II und einer Jury-Rücksprache die ersten Ideen diskutiert und zur Überarbeitung kommentiert. Auch diese Ergebnisse wurden an die Planungsteams weitergegeben, die im Anschluss ihre Arbeiten nochmals anpassten.

Dieser Bürgerdialog II wurde aufgrund der Pandemiesituation online durchgeführt. Dafür stellte das Stadtplanungsamt die Studien zu Stadt und Landschaft in zwei Dialogrunden – vom 13. Mai bis zum 3. Juni sowie vom 3. bis zum 23. August 2020 – über die städtische Online-Beteiligungsplattform „Frankfurt Fragt Mich“ zur Diskussion. Ebenso tauschten sich Mitarbeiter*innen des Stadtplanungsamtes auf der städtischen Beteiligungsplattform „Frankfurt Fragt Mich“ mit Bürger*innen aus und beantworteten deren Fragen. Eine Ausstellung im Foyer des Planungsdezernats mit der Möglichkeit, die Studien zu kommentieren, ergänzte das Beteiligungsangebot.

¹⁴¹ Stadt Frankfurt am Main: Dokumentation der Informationsveranstaltung Bürgerdialog I am 15. Februar 2020 zu Frankfurt Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere, , Download unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest

¹⁴² www ffm.de/nordwest

Bürgerforum: 11.08.2020

Einen weiteren Dialog ermöglichte das Bürgerforum am 11. August 2020. „Wie wir wohnen sollen: Neuer Stadtteil der Quartiere im Nordwesten“ hieß die „Hybrid-Veranstaltung“, zu der das Planungsdezernat und die Frankfurter Neue Presse (FNP) gemeinsam im Haus am Dom einluden. Auf dem Podium waren Vertreter*innen der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung, des Vereins „Brücke 71 – Leben in der Nordweststadt“, ein Mitglied der Fachjury des Entwurfsverfahrens „Frankfurt Nordwest – neuer Stadtteil der Quartiere“ sowie der Planungsdezernent.

30 angemeldete Bürgerinnen konnten dabei sein und mitdiskutieren; eine größere Zahl war aufgrund der Corona-Abstandsregeln nicht möglich. Andere Interessierte konnten die Diskussion live von zuhause aus verfolgen und über die Chatfunktion Fragen stellen. Fragen, die aus Zeitgründen unbeantwortet blieben, beantwortete das Planungsdezernat auf ffm.de/nord-west.

Ausstellung im Planungsdezernat: 27.10. bis 30.11.2020

Vom 27. Oktober bis 30. November 2020 präsentierte das Stadtplanungsamt die sieben Endergebnisse der Studien zu Stadt und Landschaft im Foyer des Planungsdezernats.

Bürgerdialog III: 07.11.2020¹⁴³

Im Bürgerdialog III präsentierten die Planungsbüros ihre Endergebnisse aus dem Entwurfsprozess. Aufgrund der Corona-Pandemie fand die Veranstaltung, die als Dialog vor Ort geplant war, als Online-Konferenz statt. Rund 100 engagierte Bürgerinnen und Bürger meldeten sich zum Bürgerdialog III an. In vertiefenden digitalen Workshops diskutierten sie schließlich mit den Planungsteams und Fachleuten aus dem Stadtplanungsamt jeweils eine der Studien. Auch Mitglieder der Fachjury waren beobachtend dabei. So wurde sichergestellt, dass das Feedback der Teilnehmenden mit in die abschließende Jursitzung am 11. November 2020 getragen wurde.

¹⁴³ Stadt Frankfurt am Main: Dokumentation der Informationsveranstaltung Bürgerdialog III am 07. November 2020 zu Frankfurt Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere

11 Umsetzungskonzept – Zeit- und Maßnahmenplan

Der Zeit- und Maßnahmenplan definiert die nächsten Projektphasen sowie notwendige Verfahrensschritte und durchzuführende Maßnahmen und ordnet diese zeitlich ein.

Der Zeit- und Maßnahmenplan ist die Grundlage für den Nachweis, dass eine spätere Maßnahme im Sinne des § 165 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB zügig umsetzbar ist, und eine beabsichtigte Entwicklung in einem absehbaren, d. h. mittelfristigen Zeitraum erfolgen kann. Der Nachweis ist ebenfalls Bestandteil der Prüfung, dass die Entwicklungsmaßnahme selbst zur Erreichung des allgemeinen Entwicklungsziels geeignet ist.

Aufgrund des frühen Planungsstandes der vorbereitenden Untersuchung kann der Zeit- und Maßnahmenplan nur skizzenhaft dargestellt werden. Er ist im Rahmen der weiteren Planung kontinuierlich anzupassen und zu konkretisieren.

11.1 Projektphasen und Entwicklungsstufen auf der Zeitschiene

Der Zeit- und Maßnahmenplan stellt eine Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme von 22 Jahren dar. Diese gliedert sich in eine Vorlaufphase (vier Jahre), eine Durchführungsphase (16 Jahre) und eine Nachlaufphase (drei Jahre), wobei sich die Vorlauf- und Durchführungsphase um ein Jahr überlappen (s. Abbildung 66).

Die **Vorlaufphase** umfasst insbesondere die Durchführung und den Abschluss folgender Verfahrensschritte:

- Den Abschluss der Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 durch die Regionalversammlung Südhessen,
- die RegFNP-Änderung durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain,
- die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie
- den Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und
- den Beschluss der Entwicklungssatzung sowie den Abschluss eines Treuhändervertrags.

Als Zeitraum werden vier Jahre (2022 bis 2025) angesetzt.

Die Verlegung der **Höchstspannungstrassen** stellt die Grundvoraussetzung für die Entwicklung des neuen Stadtteils dar. Daher ist bis zum Beschluss der Entwicklungssatzung eine sachgerechte und nachvollziehbare Prognose erforderlich, dass und in welchem zeitlichen Rahmen die Verlegung im Zuge der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme umsetzbar ist. Hierzu sind Abstimmungen mit der Planfeststellungsbehörde und den Netzbetreibern durchzuführen. Wünschenswert, aber nicht zwingend geboten, ist eine grundsätzliche Vereinbarung (Letter of Intent) zwischen den Leitungsbetreibern und der Stadt Frankfurt am Main. Die Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der Leitungen sollten bis 2031 (bestehende Leitungstrasse auf der Ostseite) bzw. 2034 (bestehende Leitungstrasse auf der Westseite) abgeschlossen sein, sodass für die Vereinbarung und Planung jeweils insgesamt ein Zeitfenster von ca. zehn Jahren zur Verfügung steht. Für den Bau wird ein Zeitraum von drei Jahren angesetzt. Die Entwicklung der Bauflächen kann zeitlich überlappend mit der Verlegung erfolgen. Die Kosten für die Verlegung der Leitungstrassen sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt.

In der **Durchführungsphase** erfolgt die Entwicklung des Gebietes. Als Zeitraum werden 16 Jahre (2025 bis 2040) angesetzt. Die Quartiere werden entsprechend des Entwicklungskonzepts (s. Kapitel 6.8) in drei Stufen entwickelt. Dabei wird jeweils eine Zeitspanne von vier Jahren für Grunderwerb und Planung angesetzt und ein Zeitraum von sieben bis elf Jahren für den Bau und die Erstellung der Maßnahmen. Dabei wird von einer zeitlichen Überlappung von einem Jahr ausgegangen. Mit der Bebauungsplanung soll 2024 / 2025 begonnen werden.

In Abhängigkeit von den durchzuführenden Planverfahren ergeben sich für die Quartiersentwicklung folgende Zeiträume:

- Vorleistungen: Verkehrliche Anbindung (RTW, U7; 2025 – 2031), Aufstellung von Bebauungsplänen (ab 2024 / 2025)
- 1. Stufe: Lachgrabenquartier Stufe I (2025 bis 2033)
- 2. Stufe: Lachgrabenquartier Stufe II, Neu-Weststadt, Produktives Praunheim (2029 bis 2040)
- 3. Stufe: Steinbach-Ost (2032 bis 2041)

In der abschließenden **Nachlaufphase** erfolgt die Restabwicklung der Entwicklungsmaßnahme. Als Zeitraum werden drei Jahre (2041 bis 2043) angesetzt.

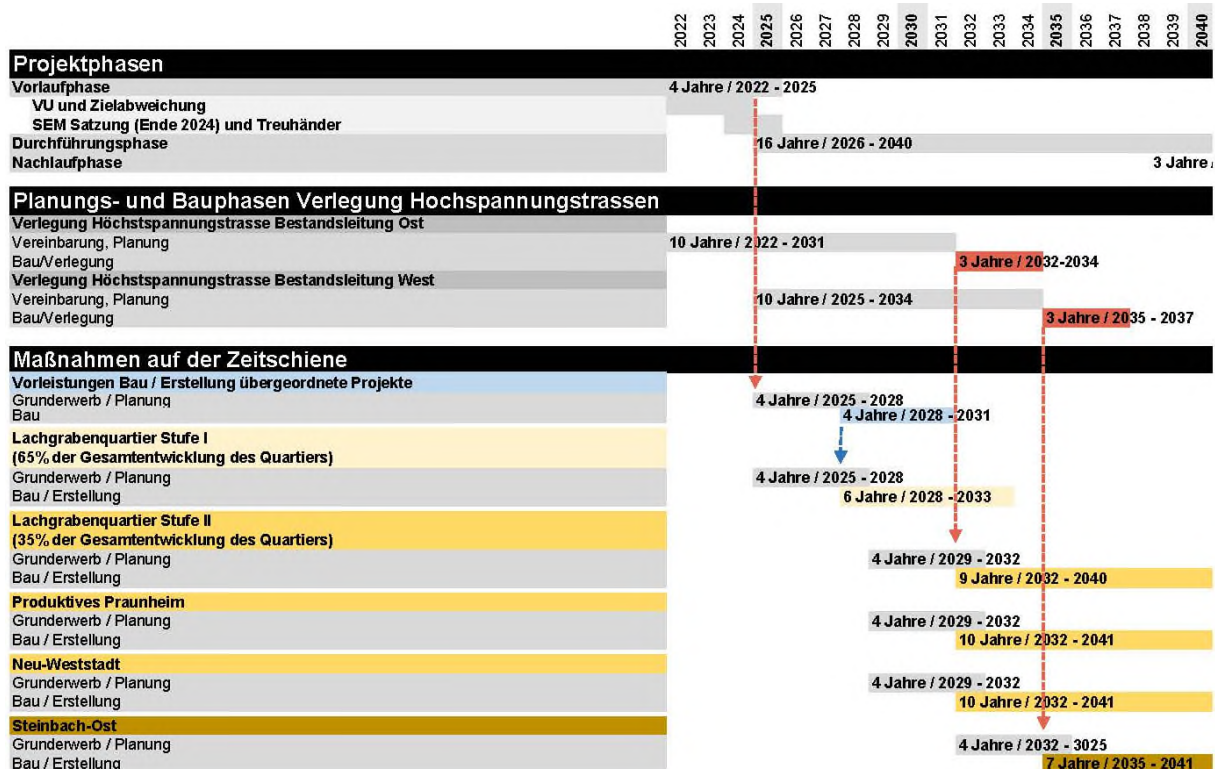


Abbildung 66: Projektphasen und Entwicklungsstufen auf der Zeitschiene (Quelle: AS+P)

11.2 Zugeordnete Maßnahmen

Vorleistungen

Die Entwicklung des autoarmen Stadtteils ist nur mit einem Anschluss an den schieneengebundenen ÖNPV möglich. Des Weiteren ist die Realisierung der Stadtteilverbindungsstraße Voraussetzung. Entsprechend sollen die ÖV-Trassen östlich der BAB 5 und die Stadtteilverbindung in ihrer Gesamtheit bereits mit der Entwicklung des ersten Quartiers geschaffen werden und zum Zeitpunkt des Bezugs durch die späteren Nutzer fertiggestellt sein. Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgen zudem

- die Verlegung der Trinkwasserleitung in der verlängerten Ziegelei-Allee und im Lachgrabenquartier,
- die Verlegung des Erdkabels (NRM) innerhalb der Straßenverkehrsfläche und
- die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Bau der Straßen und Schiene in der geplanten WSG Zone II.

1. Entwicklungsstufe

In der 1. Entwicklungsstufe soll das Lachgrabenquartier außerhalb des von der bestehenden Höchstspannungstrasse einzuhaltenden Abstands von 400 m entwickelt werden. Gleichzeitig soll die Anbindung an die Freiräume westlich der BAB 5 geschaffen werden (Sprung über die Autobahn). Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Entwicklung Lachgrabenquartier Stufe I¹⁴⁴ mit Grundschule, weiterführender Schule, Quartierszentrum (CYC-Hub) und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kitas)
- Alle anteilig auf das Quartier anfallenden übergeordneten Grünflächen außerhalb des Quartiers¹⁴⁵
- Anteilig auf das Quartier fallende noch nicht verortete Ausgleichsmaßnahmen
- Brücke in die Landschaft
- Neuanlage einer Sportanlage westliche der BAB 5
- Anbindung Sportanlage
- Lärmschutz an BAB 5
- Verbreiterung der bestehenden Unterführung

2. Entwicklungsstufe

Sobald die östliche Höchstspannungstrasse auf die westliche Seite der BAB 5 verlegt ist, können die östlichen Quartiere entstehen. Entsprechend ist die Vernetzung nach Westen zu ergänzen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Verlegung der östlichen Höchstspannungsleitung
- Verlagerung Tennisanlage mit Gaststätte
- Entwicklung Lachgrabenquartier Stufe II, Neu-Weststadt und Produktives Praunheim mit Grundschulen, Quartierszentren (CYC-Hub) und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kitas)

¹⁴⁴ Erschließungsflächen und interne öffentliche Grünflächen

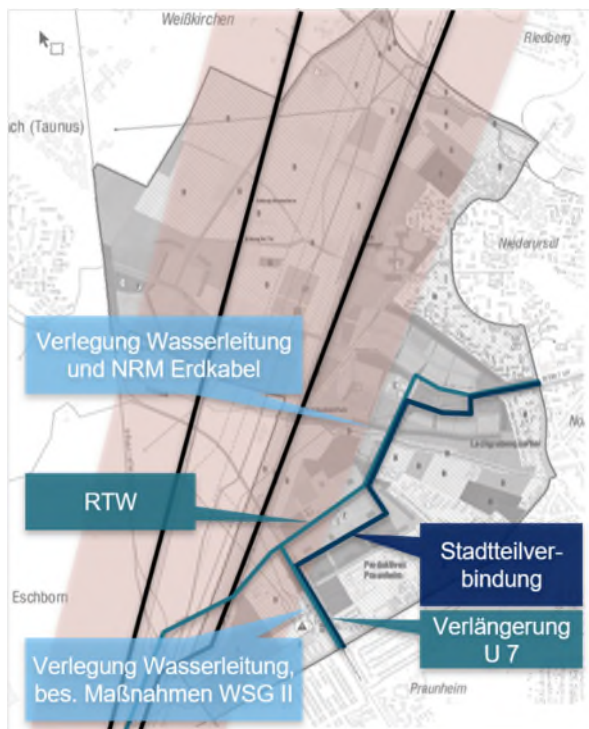
¹⁴⁵ stadtteilbezogene Grünflächen, Gartenflächen / Grabeland, Obstwiesen

- Anteilig auf die Quartiere Neu-Weststadt und Produktives Praunheim anfallende übergeordnete Grünflächen
- Anteilig auf die Quartiere anfallende noch nicht verortete Ausgleichsmaßnahmen
- Lärmschutz an BAB 5
- Zusätzliche Fußgänger- und Radfahrerbrücke über BAB 5 im Norden

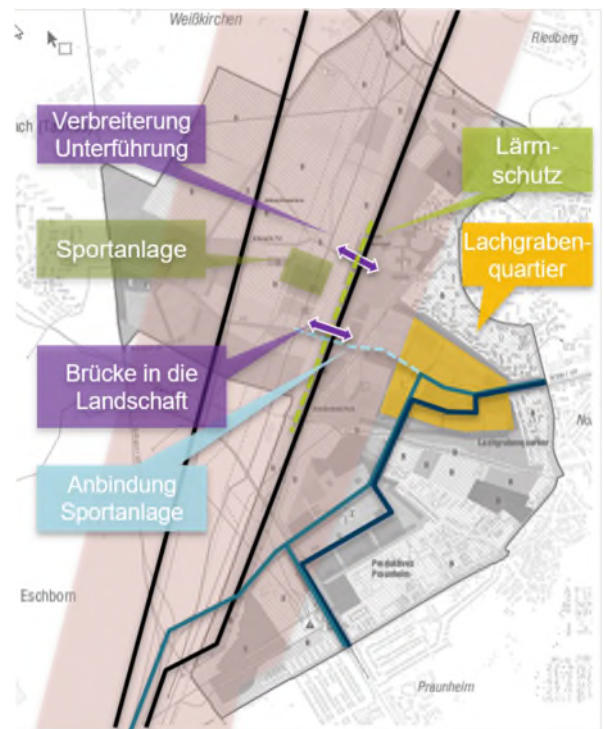
3. Entwicklungsstufe

Den Abschluss bilden die Verlegung der zweiten Höchstspannungstrasse östlich von Steinbach und die folgende Entwicklung des Quartiers Steinbach Ost. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

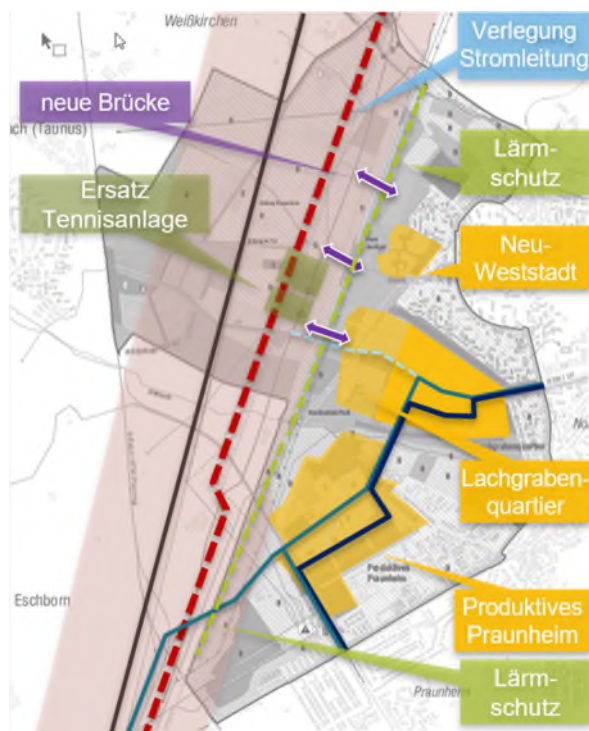
- Verlängerung U 7 nach Westen
- Anbindung des MIV
- Entwicklung Steinbach-Ost mit Grundschule und weiterführender Schule sowie Quartierszentrum (CYC-Hub) und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kitas)
- Alle anteilig auf das Quartier anfallenden übergeordneten Grünflächen außerhalb des Quartiers
- Anteilig auf die Quartiere anfallende noch nicht verortete Ausgleichsmaßnahmen



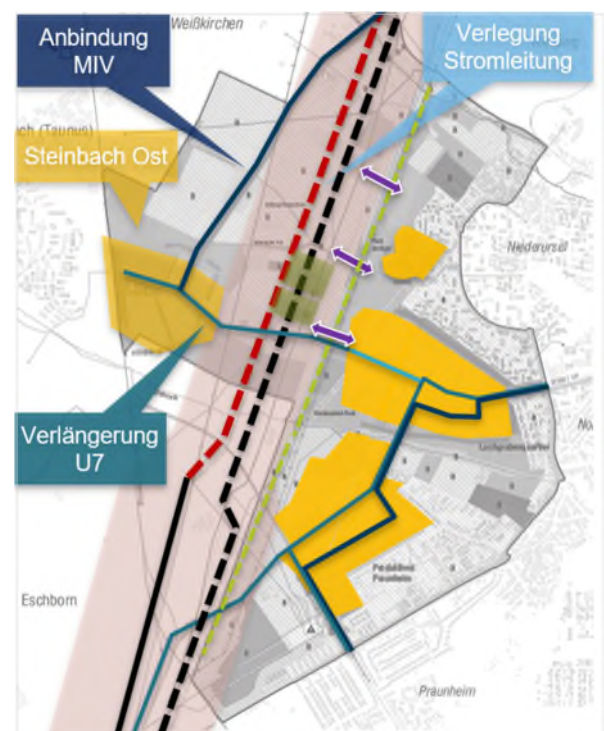
Vorleistungen



1. Stufe



2. Stufe



3. Stufe

Abbildung 67: Zuordnung der Maßnahmen zu den Entwicklungsstufen, Schemaskizze (Quelle: AS+P)

Im Zeit- und Maßnahmenplan erfolgt die Zuordnung der mit der städtebaulichen Entwicklung verbundenen Maßnahmen auf der Zeitschiene. Hierbei wird zwischen Grunderwerb / Planung sowie Bau / Erstellung der Maßnahme unterschieden und dafür plausibilisierte Zeiträume angesetzt. Die Lesefassung des Zeit- und Maßnahmenplans ist aus Gründen der Lesbarkeit als Anlage 6 beigelegt. Aus der Abbildung 68 lässt sich der Aufbau und die zeitliche Abfolge schematisch erkennen. Der Zeit- und Maßnahmenplan bildet die Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 12.



12 Darstellung der Finanzierbarkeit

12.1 Durchführungszeitraum

Als Durchführungszeitraum der Entwicklungsmaßnahme ist der in Kapitel 11.3 aufgezeigte Zeit- und Maßnahmenplan zugrunde gelegt und bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend berücksichtigt.

12.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 Abs. 1 S. 1 BauGB in Verbindung mit § 171 Abs. 2 S. 1 BauGB ist bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen. Sie dient der finanziellen Beurteilung und im Weiteren der Steuerung der Maßnahme. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird im Verlauf der Umsetzung einer Entwicklungsmaßnahme stetig und in zunehmend größerem Detailgrad nach dem aktuellen Kenntnisstand fortgeführt und aktualisiert. Zu berücksichtigen sind dabei sämtliche Kostenpositionen, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind und in Summe der Stadt Frankfurt am Main als Kosten der Entwicklungsmaßnahme entstehen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt neben sämtlichen maßnahmenbedingten Kosten (z. B. Planungskosten, Grunderwerb, Bau- und Erstellungskosten) und damit verbundener Vorfinanzierungskosten auch die zweckgebundene Verwendung der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anfallenden Einnahmen aus der Heranziehung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung dar. Die zeitliche Zuordnung der o. a. Kosten und der mit der Entwicklung verbundenen Einnahmen erfolgt entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsschritt auf der Grundlage des Zeit- und Maßnahmenplans.

12.3 Vorgehensweise

Die Kosten wurden anhand des erreichten Planungsstandes zum 11. März 2022 auf Grundlage pauschaler Kostenansätze und geschätzter Massen ermittelt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass eine Kostenschätzung bzw. Kostenermittlung im Sinne der DIN 276 im erreichten Planungsstand nicht möglich ist, da der Detaillierungsgrad der Planung dazu noch nicht ausreicht. Insofern handelt es sich bei den berücksichtigten Positionen um bestmögliche Schätzungen zum oben benannten Zeitpunkt, die wie nachfolgend beschrieben abgeleitet wurden.

Zunächst wird von einem Zwischenerwerb der Privatgrundstücke durch die Stadt Frankfurt am Main ausgegangen. Der Kaufpreis (Anfangswert) wurde durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main ermittelt¹⁴⁷. Die Stadt wird nach dem Grunderwerb im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB die Gesamtfläche in baureife Grundstücke und öffentliche Bedarfsflächen parzellieren, im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erschließen und Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 1 BauGB durchführen.

Die Kostenansätze der Ausgabepositionen für diese Maßnahmen wurden im Wesentlichen in ihrer Höhe an den Einschätzungen der beteiligten Fachbehörden, an fortgeschriebenen Erfahrungswerten aus früheren Stadtentwicklungsmaßnahmen der Stadt Frankfurt am Main und den Kostenschätzungen der am Verfahren beteiligten Pla-

¹⁴⁷ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main: Verkehrswertgutachten Nr. 036/2018, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „SEM 4 Niederursel“; Frankfurt am Main, August 2018

nungsbüros orientiert. Die Kostenansätze sind brutto inklusive Umsatzsteuer kalkuliert. Die zugehörigen Massen wurden aus dem erreichten Planungsstand durch AS+P ermittelt, in Gesprächen mit Vertretern der Stadt einer Würdigung unterzogen und in der Folge in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt.

Kosten, die im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme stehen, jedoch nicht der Maßnahme zurechenbar sind, wurden dabei abgegrenzt. Zu nennen sind hierbei die Regionaltangente West sowie die Verlängerung der U7, die zwar informativ in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, jedoch nicht mit Kosten für die Stadtentwicklungsmaßnahme versehen sind.

Der Betrachtungszeitraum der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wie auch der Kosten- und Finanzierungsübersicht erstreckt sich im oben benannten Planungsstand über drei Phasen: Die Vorlaufphase bis 2024/25, die Durchführungsphase bis 2040 und die Nachlaufphase bis 2043 (wobei im derzeitigen Planungsstand letzte Kosten und Erlöse im Jahr 2042 vorgesehen sind). Die insgesamt vier Quartiere werden dabei schrittweise entwickelt. Nach Abschluss des Grunderwerbs sollen erste Erschließungsmaßnahmen im Lachgrabenquartier 2028 beginnen. Ab dem Jahr 2032 werden parallel die Quartiere Produktives Praunheim und Neu-Weststadt erschlossen, während im Quartier Steinbach Ost 2035 als letztes begonnen wird. Parallel dazu laufen übergeordnete Projekte, die im weiteren Verlauf beschrieben werden. Erste Erlöse aus dem Lachgrabenquartier werden drei Jahre nach Beginn der Maßnahmen, also 2031 erwartet. Für die Quartiere Produktives Praunheim und Neu-Weststadt wurden Erlöse äquivalent ab dem Jahr 2035 und für das Quartier Steinbach Ost ab dem Jahr 2038 berücksichtigt. Auf Grund der allgemeinen Lage am Frankfurter Grundstücksmarkt wird in der Kosten- und Finanzierungsübersicht davon ausgegangen, dass alle Erlöse im Jahr des Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme realisiert werden können.

Bei den Erlösen handelt es sich um die Verkäufe des entwickelten Baulandes nach Neuordnung des Gebiets, Abschluss aller Maßnahmen und Erreichung der jeweiligen Lagequalitäten. Der spätere Verkauf der Nettobaulandflächen hat gemäß § 169 Abs. 8 BauGB zum Endwert zu erfolgen. Auch zu diesem Zwecke wurde durch das Stadtvermessungsamt - Kommunale Bewertungen der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erstellt¹⁴⁸.

Die Kosten und Erlöse wurden jeweils in ihrem Kostenanfallszeitpunkt/-zeitraum berücksichtigt und die notwendigen Vor-/Zwischenfinanzierungskosten ermittelt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde statisch erstellt. Eine Inflationierung der Kosten und Erlöse wurden demnach konsequenterweise nicht vorgenommen.

12.4 Kostenpositionen

Nachfolgend werden die ermittelten bzw. geschätzten Kosten erläutert.

12.4.1 Projektmanagement, Grunderwerb und verbundene Kosten (A)

Projektmanagement (A 01):

Die Kosten für das Projektmanagement bestehen im Wesentlichen aus Kosten für den Treuhänder, das Projektcontrolling bzw. die kaufmännische Geschäftsführung und Kosten der Rechtsberatung. Die Kostenansätze wurden aus Erfahrungswerten der Stadt Frankfurt am Main aus früheren Stadtentwicklungsmaßnahmen abgeleitet. Der

¹⁴⁸ Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt Kommunale Bewertungen: Kommunale Wertermittlung 75/2021; SEM 4 Frankfurt Nordwest – Stadtteil der Quartiere; Frankfurt am Main, 11.11.2021

Kostenanfall wurde für Treuhänder und Projektcontrolling bzw. kaufmännische Geschäftsführung innerhalb der Durchführungsphase bis 2040 gleichverteilt. Die Rechtsberatungskosten wurden zusätzlich mit drei Jahren Vor- und zwei Jahren Nachlauf kalkuliert. In Summe belaufen sich die Kosten des Projektmanagements auf ca. 59,7 Mio. EUR.

Grundstückserwerb (A 02):

Der Ankauftspreis (Anfangswert) der für die Stadtentwicklungsmaßnahme gegenständlichen Grundstücke wurde durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main ermittelt¹⁴⁹. Der Gutachterausschuss hat für die Flächen Kaufpreise von 22,50 EUR/m² bzw. 90,00 EUR/m² ermittelt.

Der Wert in Höhe von 22,50 EUR/m² bezieht sich dabei auf folgende Bereiche mit unterschiedlicher planungsrechtlicher Ausweisung:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ausweisung lt. B-Plänen, bzw. RPS/Reg-FNP)
- Klein- und Freizeitgärten (Ausweisung laut rechtskräftigen B-Plänen, in Aufstellung befindlichen B-Plänen, ohne planungsrechtliche Sicherung)
- Sportflächen (Ausweisung laut B-Plan)
- Grün- und Erholungsflächen
- Öffentliche Grünflächen

Der Wert in Höhe von 90,00 EUR/m² bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Bauerwartungsland Wohnbauflächen
- Bauerwartungsland gewerbliche Bauflächen

Die Erwerbs- und damit Kostenanfallszeitpunkte wurden so bemessen, dass die zuvor beschriebene, stufenweise Umsetzung der vier Quartiere ermöglicht wird. Je Quartier wird von einer Ankauftsphase von vier Jahren ausgegangen, wobei mit der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bereits im letzten Jahr des Grundstückserwerbs begonnen wird. Bei öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächenplanung außerhalb der Quartiere ist der Grundstückserwerb gestreckt über eine Periode von 2025 bis 2035 geplant, wobei einzelne Flächen in Abhängigkeit anderer Maßnahmen innerhalb des Zeitraums divergieren. Berücksichtigt werden hierbei alle Flächen, die durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verändert werden. Dies sind:

- Bruttobauland der Quartiere
- Flächen mit Anpassungen in den Bestandsquartieren
- Öffentliche Grünflächen außerhalb der Quartiere
- Verkehrsflächen außerhalb der Quartiere
- Sonstige Flächen

¹⁴⁹ Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main: Verkehrswertgutachten Nr. 036/2018, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „SEM 4 Niederursel“; Frankfurt am Main, August 2018

Neben dem Grunderwerb dieser Flächen ist eine zusätzliche Reserve von 5% der Grunderwerbskosten für eventuell notwendige dingliche Rechte und Kleinstkäufe vorgesehen. Inklusive der Kaufnebenkosten belaufen sich die Kosten des Grundstückserwerbs so auf ca. 81,8 Mio. EUR.

Mit dem Grunderwerb verbundene Kosten (A 03 bis A 06):

Als Kosten, die mit dem Grunderwerb verbunden sind, werden folgende Positionen berücksichtigt:

- Kosten für die mögliche Verlagerung von landwirtschaftlichen Betrieben außerhalb des Gebiets, Kleinverlagerungen und Entschädigungen von Landwirt*innen (A 03)
- Kosten für die Voruntersuchung (A 04)
- Kosten für den Abbruch bestehender Gebäude, für die Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten (A 05)
- Kosten für weitere Vorbereitungsmaßnahmen, Planungen und die Durchführung von Wettbewerben (A 06)

Die mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten fallen im Wesentlichen in der Durchführungsphase an, wobei vorbereitende Maßnahmen bereits ab 2022 berücksichtigt sind.

12.4.2 Technische und soziale Infrastruktur (B)

Quartiere (B 01 bis B 06):

Zur quartiersbezogenen Infrastruktur gehören in jedem der vier Quartiere die Herstellung der Erschließung mit Straßen, Wegen und Plätzen.

Des Weiteren wird die Herstellung der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen einschließlich der Geländemodellierung eingerechnet. In jedem der Quartiere soll zudem ein CYC-Hub (hybrid genutztes Gebäude mit Parkplätzen für Pkw und Fahrräder sowie Leihstationen, Werkstätten und sozialen Einrichtungen wie Kitas und Quartierstreffs etc.) errichtet werden. Die Investitionskosten für die Betreuung von unter Dreijährigen, Kindertagesstätten und Ganztagsbetreuung sowie die Grundschulen wurden nach dem Berechnungsmodus sozialer Infrastrukturbedarfe für Betreuungsplätze der Stadt Frankfurt am Main ermittelt.

Die entsprechenden Massen wurden wiederum durch AS+P aus dem Stand der Planung erfasst.

Des Weiteren sind in den Quartieren die folgenden Kosten berücksichtigt.

- Im Quartier „Produktives Praunheim“ werden ca. 25 % der geplanten Lärmschutzmaßnahme zugerechnet. Weiterhin ist im Bereich dieses Quartiers eine größere Verlagerung eines Gewerbebetriebs möglich. In Summe ergeben sich so Maßnahmen mit Kosten in Höhe von ca. 141,5 Mio. EUR für dieses Quartier.
- Im „Lachgrabenquartier“ werden ca. 50 % der geplanten Lärmschutzmaßnahme berücksichtigt. Weiterhin ist im Bereich dieses Quartiers die Verlagerung eines Tennisplatzes vorzunehmen. In Summe ergeben sich so Maßnahmen mit Kosten in Höhe von ca. 169,2 Mio. EUR für dieses Quartier.

- Im Quartier „Neu-Weststadt“ werden ca. 25 % der geplanten Lärmschutzmaßnahme berücksichtigt. Ansonsten bestehen keine weiteren Besonderheiten, sodass sich in Summe Maßnahmenkosten in Höhe von ca. 18,0 Mio. EUR für dieses Quartier ergeben.
- Im Quartier „Steinbach Ost“ bestehen keinerlei Besonderheiten. Es ergeben sich für dieses Quartier unter den vorbeschriebenen Rahmenbedingungen ca. 64,4 Mio. EUR an Maßnahmenkosten.
- Um die Quartiere an die bestehenden Stadtteile Niederursel / Nordweststadt und Praunheim im Übergang zwischen den Stadtteilen anzubinden, wurden kalkulatorisch zusätzlich 1.000 m² Straßen, Wege und Plätze sowie 1.000 m² Grünflächen einschließlich Geländemodellierung berücksichtigt. Äquivalent wurden diese Flächen beim Grunderwerb berücksichtigt.

Die in diesem Abschnitt beschriebenen, den Quartieren zuzuordnenden Maßnahmen wurden entsprechend der Zeitplanung in ihrem Kostenanfallszeitpunkt angesetzt.

Übergeordnete Grünflächen, übergeordnete Erschließungsflächen und übergeordnete Projekte (Teil B 07 bis B 09):

Neben den klar abgegrenzten Quartiersflächen sind übergeordnete Flächen und Projekte zu berücksichtigen.

Zu nennen sind zunächst Kosten für die Herstellung **übergeordneter Grünflächen (B 07)**. Diese sind

- stadtteilbezogene öffentliche Grünflächen (Stadtteilparks),
- Grabeland,
- Sportflächen (ohne Ersatz des Tennisplatzes und gesondert gerechnete Sportanlage),
- Obstwiesen als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen
- sonstige, noch nicht verortete Ausgleichsmaßnahmen.

In Summe ergeben sich so ca. 176,4 Mio. EUR für die Herstellung der übergeordneten Grünflächen der gesamten Maßnahme.

Neben den Grünflächen sind **übergeordnete Verkehrsflächen (B 08)** sowohl östlich als auch westlich der BAB 5 herzustellen. Die Kosten dieser übergeordneten Verkehrsflächen summieren sich auf ca. 34,8 Mio. EUR.

Daneben sind im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme zahlreiche **übergeordnete Projekte (B 09)** umzusetzen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um die Verlagerung einer DN 800-Wasserleitung (in Verlängerung der Ziegelei-Allee und dem Lachgrabenquartier), um die Verlegung eines NRM-Erdkabels und jeweils einer Höchstspannungs-Bestandsleitung auf der Ost- und der Westseite der BAB 5. Weiterhin sollen mit der „Brücke in die Landschaft“ und der „Landschaftsbrücke“ zwei neue Querungen der BAB 5 gebaut werden. Zudem wird die bestehende Unterführung im Bereich der Neu-Weststadt aufgeweitet und es fallen Mehrkosten für den Ausbau der Schiene/Straße im Bereich der WSG Zone II an. Weiter ist der Neubau einer Sportanlage sowie zweier Gymnasien bzw. weiterführender Schulen vorgesehen. Die Kosten der übergeordneten Projekte wurden ebenfalls unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden der Stadt Frankfurt am Main ermittelt und belaufen sich in Summe auf ca. 230 Mio. EUR.

Die hier beschriebenen Kosten werden jeweils zu ihren Kostenanfallszeitpunkten in Ansatz gebracht. Im Wesentlichen betrifft dies die Durchführungsphase.

12.4.3 Äußere Erschließung, Ausgleich und Marketing (C)

Die Kosten für die Ertüchtigung von Erschließungsmedien außerhalb des Gebiets der Stadtentwicklungsmaßnahme sowie bereits vorhandener Erschließungsmedien innerhalb des Gebiets (C 01) sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (C 02) zum Ersatz möglicherweise wegfallender Kleingärten und für mögliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden, da hierfür noch kein hinreichend konkretes planerisches Erfordernis abgeleitet werden kann. Insofern sind diese Positionen noch nicht belegt. Die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, für Werbung und Vermarktung (C 03) wurden über die gesamte Durchführungsphase sowie ein Jahr davor und danach angesetzt. In Summe ergeben sich so für die Äußere Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen und Marketing zum aktuellen Stand Kosten in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

12.4.4 Reserve (D)

Die vorgenannten Kostenschätzungen summieren sich zu rd. 1.014,4 Mio. EUR. Auf diesen Betrag wird eine Reserve von 5,0 %, mithin rd. 50,7 Mio. EUR kalkuliert und in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Der Kostenanfallszeitpunkt der Reserve wird in das letzte Jahr der Durchführungsphase und die ersten zwei Jahre der Nachlaufphase, also in den Bereich von 2040 bis 2042 gelegt.

12.4.5 Zusammenfassung der Kostenpositionen

AUFWAND		
A	Projektmanagement, Grunderwerb und verbundene Kosten	174,4 Mio. EUR
A 01	Projektmanagement	59,7 Mio. EUR
A 02	Grundstückserwerb	81,8 Mio. EUR
A 03	Bodenordnung / Entschädigung	22,3 Mio. EUR
A 04	Erstattung Voruntersuchung	1,0 Mio. EUR
A 05	Abbruch, Kampfmittel, Altlasten	3,6 Mio. EUR
A 06	Weitere Vorbereitung / Planung / Wettbewerbe	6,0 Mio. EUR
B	Technische und Soziale Infrastruktur	835,0 Mio. EUR
B 01	Quartier 1: Produktives Praunheim	141,5 Mio. EUR
B 02	Quartier 2: Lachgrabenquartier	169,2 Mio. EUR
B 03	Quartier 3: Neu-Weststadt	18,0 Mio. EUR
B 04	Quartier 4: Steinbach Ost	64,4 Mio. EUR
B 05	Bestandsentwicklung Niederursel / Nordweststadt	0,3 Mio. EUR
B 06	Bestandsentwicklung Praunheim	0,3 Mio. EUR
B 07	Übergeordnete Grünflächen	176,4 Mio. EUR
B 08	Übergeordnete Erschließungsflächen	34,8 Mio. EUR
B 09	Übergeordnete Projekte	230,0 Mio. EUR
C	Äußere Erschließung, Ausgleich und Marketing	5,0 Mio. EUR
C 01	Erschließung (nicht aus Gebühren refinanzierbar)	Mio. EUR
C 02	Ausgleichsmaßnahmen	Mio. EUR
C 03	Marketing	5,0 Mio. EUR
D	Reserve	50,7 Mio. EUR
SUMME		1.065,1 Mio. EUR

Tabelle 24: Kostenpositionen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte)

Die Summe der **Kostenpositionen** beträgt insgesamt ca. **1.065,1 Mio. EUR**. Dabei ist zu beachten, dass die Finanzierungskosten der Maßnahme an dieser Stelle noch nicht enthalten sind.

12.5 Erlöspositionen

Nachfolgend werden die ermittelten bzw. geschätzten Erlöse und deren Ansätze erläutert.

12.5.1 Verkaufserlöse aus Baulandentwicklung (Teil A bis G)

Bei den Erlösen handelt es sich um die Erlöse, die aus dem Verkauf des entwickelten Baulands bzw. aus der Stadtentwicklungsmaßnahme erzielt werden. Zur Ermittlung dieser Erlöse wurde durch das Stadtvermessungsamt - Kommunale Bewertungen der Stadt Frankfurt am Main ein Gutachten erstellt¹⁵⁰. Darin wird ein Grundstückswert von

¹⁵⁰ Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt Kommunale Bewertungen: Kommunale Wertermittlung 75/2021; SEM 4 Frankfurt Nordwest – Stadtteil der Quartiere; Frankfurt am Main, 11.11.2021

insgesamt ca. 1.102,6 Mio. EUR ermittelt. Dieser Wert teilt sich wie folgt auf die einzelnen Quartiere auf:

Produktives Praunheim:	ca. 297,6 Mio. EUR
Lachgrabenquartier:	ca. 613,9 Mio. EUR
Neu-Weststadt:	ca. 63,2 Mio. EUR
Steinbach Ost:	ca. 127,9 Mio. EUR

Bei den Flächen für die Bestandsangleichungen an die bestehenden Stadtteile Niederursel / Nordweststadt und Praunheim wird davon ausgegangen, dass diese nicht veräußerbar sind. Sie werden somit als nicht erlösrelevant betrachtet.

12.5.2 Sonstige Erlöse

Daneben bestehen Flächen, die zwar zunächst erworben, jedoch in unveränderter Weise weiter- bzw. durchgehandelt werden. Dabei handelt es sich vor allem um landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten. Hier wird davon ausgegangen, dass diese zum Einstandspreis wieder veräußert werden können. Aufgrund des frühen Planungsstands wird hier noch keine Position eingegeben.

Zusätzlich sind Sowieso-Kosten beispielsweise des Bundes und Zuschüsse ergebniswirksam zu erfassen. Aufgrund des frühen Planungsstands wird hier noch keine Position eingegeben.

12.5.3 Zusammenfassung der Erlöspositionen

ERLÖSE	
Quartier 1: Produktives Praunheim - Wohnbauflächen	157,3 Mio. EUR
Quartier 1: Produktives Praunheim - Mischbauflächen	36,8 Mio. EUR
Quartier 1: Produktives Praunheim - Restbauflächen	103,4 Mio. EUR
Quartier 2: Lachgrabenquartier - Wohnbauflächen	361,4 Mio. EUR
Quartier 2: Lachgrabenquartier - Mischbauflächen	85,9 Mio. EUR
Quartier 2: Lachgrabenquartier - Restbauflächen	166,7 Mio. EUR
Quartier 3: Neu-Weststadt - Wohnbauflächen	50,5 Mio. EUR
Quartier 3: Neu-Weststadt - Restbauflächen	12,6 Mio. EUR
Quartier 4: Steinbach-Ost - Wohnbauflächen	87,3 Mio. EUR
Quartier 4: Steinbach-Ost - Mischbauflächen	12,5 Mio. EUR
Quartier 4: Steinbach-Ost - Restbauflächen	28,1 Mio. EUR
Bestandsentwicklung Niederursel / Nordweststadt	0 Mio. EUR
Bestandsentwicklung Praunheim	0 Mio. EUR
Landwirtschaftliche Fläche	Mio. EUR
Kleingärten	Mio. EUR
Sowieso-Kosten Bund / Leitungsträger / Zuschüsse	Mio. EUR
SUMME	1.102,6 Mio. EUR

Tabelle 25: Erlöspositionen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte)

Die Summe der **Erlöspositionen** beträgt insgesamt **1.102,6 Mio. EUR**.

12.6 Finanzierungskosten

Die notwendige Vor-/Zwischenfinanzierung bzw. die Finanzierungskosten haben wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis, sind jedoch in ihrer Höhe in Unkenntnis des Zinssatzes noch nicht verlässlich abzuschätzen. Je nach Sollzinssatz ergeben sich folgende Finanzierungskosten:

Zinssatz [%]	1,0%	1,5 %	2,0%	2,5%	3,0%
Fin.-Kosten [Mio. EUR]	37,55	58,85	82,05	107,12	134,20

Für die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde ein durchschnittlicher Sollzinssatz für kommunalkreditähnliche Finanzierungen über einen Betrachtungszeitraum der vergangenen Jahre, abgeleitet aus Erfahrungswerten der Stadt Frankfurt am Main, von 2,0% angesetzt. Der Habenzinssatz wurde mit 0,25% berücksichtigt

Insgesamt ergeben sich so für die vorbeschriebene Maßnahme **Finanzierungskosten** in Höhe von ca. **82,1 Mio. EUR**.

12.7 Ergebnis

ERGEBNIS KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Summe der Kostenpositionen	-1.065,1 Mio. EUR
Summe der Erlöspositionen	1.102,6 Mio. EUR
Finanzierungskosten	-82,1 Mio. EUR

ERGEBNIS **-44,5 Mio. EUR**

Tabelle 26: Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht schließt mit einem **Defizit von 44,5 Mio. EUR**. Dies entspricht etwa 4 % der Erlöse.

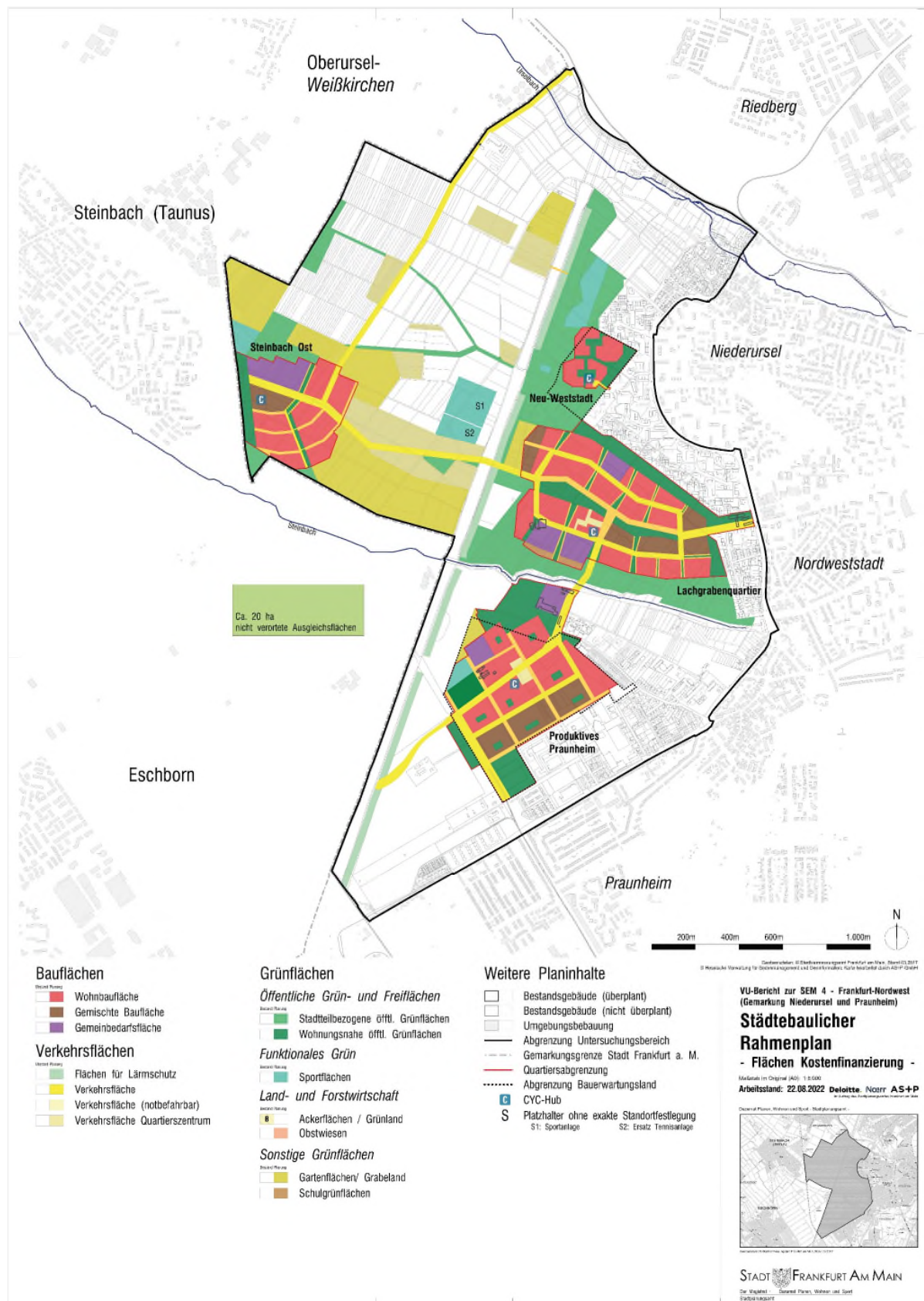


Abbildung 69: Städtebaulicher Rahmenplan – Flächen Kostenfinanzierung, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)¹⁵¹

¹⁵¹ s. Anlage 7: Städtebaulicher Rahmenplan – Flächen Kostenfinanzierung

13 Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bereich Frankfurt-Nordwest soll im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung erstmalig einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden, insbesondere um einen wesentlichen Beitrag zur Befriedigung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum zu leisten und um den dringenden Bedarf an Arbeitsstätten zu decken. Die Ausgangslage zeichnet sich überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung und sonstige Freiflächen sowie durch landschaftsprägende, technische wie verkehrliche Infrastruktureinrichtungen aus. Teilbereiche sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sowie als Trinkwasserschutzzonen festgelegt bzw. vorgesehen. Mit dem städtebaulichen Entwicklungsrecht hält das BauGB ein Instrumentarium bereit, mit dem komplexe Ausgangsbedingungen der vorliegenden Art grundsätzlich gut bewältigt werden können. Die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts werden im Wesentlichen in § 165 BauGB geregelt. Deren Vorliegen wird im Folgenden geprüft.

13.1 Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 - 171 BauGB gehört zum besonderen Städtebaurecht des BauGB. Es stellt der Gemeinde aufgrund eines qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarfs besondere Rechte und Pflichten zur Verfügung und wird daher auch als „städtebaulich schärfstes Schwert“ bezeichnet. Die Anwendung der Vorschriften des Entwicklungsrechts versetzt die Gemeinde in den Stand, die städtebaulichen Ziele auch gegen den Willen nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer*innen umzusetzen. Als Korrektiv verlangt der Gesetzgeber den Nachweis der Satzungsgeberin, dass die Maßnahme bestimmte Anforderungen erfüllt, die die mit der Anwendung des temporären Sonderrechts verbundenen Beeinträchtigungen namentlich der Eigentumsfreiheit rechtfertigt.

Die Anforderungen an den Nachweis werden insbesondere in § 165 BauGB wie folgt bestimmt:

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

- 1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,*
- 2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöh-*

ten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,

3. *die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt,*
4. *die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.*

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Instrument des städtebaulichen Entwicklungsrechts zeichnet sich dadurch aus, dass die Gemeinde nicht nur durch das Aufstellen von Bauleitplänen, die Herstellung von Erschließungsanlagen und die Schaffung der sozialen Infrastruktur die Voraussetzungen für die Verwirklichung der baulichen Nutzung schafft, sondern die Maßnahme von der Vorbereitung bis zum Abschluss in einem planvollen, aufeinander abgestimmten Vorgehen durchgeführt wird. Dies erfordert eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umschriebenes Gebiet, für das die Entwicklungssatzung beschlossen ist. Dabei knüpft das Gesetz die Zulässigkeit einer solchen Satzung an mehrere in § 165 BauGB bezeichnete Voraussetzungen.

13.2 Erstmalige Entwicklung eines Ortsteils oder eines anderen Teils des Stadtgebiets entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Frankfurt am Main (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

Die erstmalige Entwicklung (1. Alternative von Abs. 2) beschreibt die Schaffung neuer Siedlungseinheiten auf bisher unbebauten Flächen, etwa auf bisher landwirtschaftlich genutzten und Außenbereichsflächen. Bezugspunkt der Maßnahme ist die „Stadt“, die nicht nur durch ihre „urbane Bebauung“, sondern auch durch eine spezifisch „urbane Nutzung“ geprägt wird, die sich auch im Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, der Bildung und Freizeitgestaltung ablesen lässt. Auch wenn die Aufzählung eine denkbare Weite der möglichen Tätigkeiten zu haben scheint, wohnt der Bezeichnung „städtebauliche“ Entwicklungsmaßnahme ein begrenzendes Kriterium inne. Diese, die Anwendung des Entwicklungsrechts grundsätzlich tragenden, Nutzungen sind von der einer Stadt losgelösten Entwicklung im bisherigen durch Freiraum geprägten Außenbereich zu unterscheiden (so auch Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB Vorbemerkung zu §§ 165-171, Rn. 17), für die das Entwicklungsrecht nicht fruchtbar gemacht werden kann.

Die Maßnahme ist auf die Entwicklung eines neuen Ortsteils bzw. eines „Stadtteils mit vier Quartieren“ gerichtet. Offenbleiben kann hier, ob das Quartier Steinbach-Ost städtebaulich Teil dieses neuen Ortsteils ist oder eine Erweiterung des vorhandenen Ortsteils Steinbach darstellt. Denn auch die Erweiterung „eines anderen Teils des Stadtgebietes“, kann zulässiger Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme sein. Um die (Neu)entwicklung eines Ortsteils handelt es sich dann, wenn dieser ein beträchtliches Eigengewicht hat, das auch im Gesamtgefüge der Stadt wahrnehmbar ist und er wesentliche Funktionen eines Ortes erfüllt, wie z. B. Wohn- und Versorgungsfunktionen.

Bei der Entwicklung eines Teils eines Gemeindegebietes muss diesem eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung zukommen, etwa indem der neue Teil ein solches Gewicht hat, dass er als Teil des Gemeindegebietes wahrnehmbar ist.

Diese Voraussetzungen werden bei der Entwicklung neuer Wohn- oder Gewerbestandorte (wie hier) erfüllt. Im Stadtteil Frankfurt-Nordwest können Wohnungen für ca. 21.000 Bewohner*innen und ca. 6.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Zudem umfasst die Planung die Herstellung der sozialen Infrastruktur und von Sportanlagen sowie einer Grün- und Freiraumversorgung der dort lebenden Bevölkerung, sodass an dem Kriterium „Ortsteil“ keine Zweifel bestehen kann. Die Bruttobaufläche beträgt ca. 116 ha, die Siedlungsdichte 72 Wohneinheiten je Hektar und 51 Beschäftigte je Hektar. Ziel Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 legt für die Stadt Frankfurt am Main als Oberzentrum eine Anzahl von 60 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha BBL) fest, wobei in den äußeren Stadtteilen von einem städtebaulich verträglichen Dichtewert von 45 WE/ha BBL ausgegangen werden muss, während die Dichten in Bebauungsplangebieten insbesondere in der inneren Stadt Frankfurt bedeutend höher liegen, sodass die Dichte in der Stadt Frankfurt insgesamt bereits im Durchschnitt bei 58 WE/ha BBL liegen. Der Vergleich zeigt, dass die Planung auf die Errichtung eines verdichteten Stadtteils bzw. „Ortsteils“ im Sinne des Gesetzes gerichtet ist.

13.3 Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Nach der gesetzlichen Wertung entspricht die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere dann dem Wohl der Allgemeinheit, wenn sie beispielsweise der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten dient oder der Wiedernutzung von Brachflächen. Dabei können die in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB genannten Gründe kumulativ vorliegen, müssen es aber nicht.

Was unter einem erhöhten Bedarf zu verstehen ist, regelt das BauGB selbst nicht. Geklärt ist aber, dass nicht jeder Nachfrageüberhang die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts rechtfertigen kann. (BVerwG, Urteil vom 03.07.1998 – Az. 4 CN 5–97 sowie BVerwG Urteil vom 12.12.2002 – Az. 4 CN 7/01). Indem die Gesetzgeberin den Begriff des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten wählte, hob sie die Entwicklungsmaßnahme als mittelfristig wirkendes Instrument hervor, bei der es nicht auf den momentan dringenden Bedarf ankommt. Vielmehr gilt als wesentliches Kriterium, ob der Bedarf (auch) mittelfristig besteht und sich dadurch auszeichnet, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Es müssen daher strukturelle Gründe gegeben sein, aus denen die Nachfrage das Angebot längerfristig deutlich übersteigt. Bundesweite oder große Teile des Bundesgebietes betreffende Entwicklungen können für sich genommen einen erhöhten Bedarf bereits begrifflich nicht begründen (BVerwG Urteil vom 12.12.2002 – Az. 4 CN 7/01). Ob ein erhöhter Bedarf besteht, beurteilt sich vielmehr nach den konkreten Verhältnissen im Gebiet der Gemeinde (OVG Lüneburg, Urteil vom 27.02.2007 - 1 KN 1/07).

Der erhöhte Bedarf an Wohnstätten wird in dem vorliegenden Bericht umfänglich erläutert. Dabei wird zum Zwecke der Bedarfsermittlung eine Vielzahl von Bevölkerungs- und Wohnbedarfsprognosen ausgewertet (vgl. Kapitel 3.1). Ausgehend von der Bevölkerungszahl Frankfurts am 31.12.2020 (ca. 760.000) ist in der Gesamtschau der Bevölkerungsvorausberechnungen von einer weiteren Zunahme der Frankfurter*innen bis 2030 von 50.000 – 70.000 bzw. bis 2040 von 70.000 – 110.000 Einwohner*innen auszugehen. Unter Berücksichtigung der Schwankungsbreite in den herangezogenen Untersuchungen aus 2016 und 2020 gelangt die Prognose des Ersatz-, Nachhol- und

Neubedarfs zu einem quantitativen Wohnungsbedarf von insgesamt mindestens 68.000 Wohneinheiten im Zeitraum 2020 bis 2030 bzw. von zwischen 16.000 bis 75.000 Wohneinheiten im Zeitraum 2030 bis 2040. Die jährlich notwendige Baufertigstellungsrate beträgt 4.100 bis 6.200 Wohneinheiten.

Nicht mit eingeflossen ist der Bedarf an Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen (qualitativer Wohnraumbedarf). Die immense Steigerung der Mieten sowie der Kauf- und Bodenpreise führt dazu, dass sich immer größere Teile der Frankfurter Bevölkerung nicht auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Betroffen sind insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen. Dementsprechend stieg die Anzahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte mit der Berechtigung für eine Sozialwohnung seit 2011 um rund 2.000 Haushalte deutlich an und hält sich auf hohem Niveau. 2020 waren rund 9.000 Haushalte registriert. Die Entwicklung der „klassischen“ Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg zeigt einen deutlichen Rückgang von rund 18.000 Wohnungen. Die Projektion der auslaufenden Bindungen bis 2025 macht deutlich, dass sich die Anzahl der Sozialwohnungen weiter reduzieren und die Verknappung solcher Wohnungen weiter zunehmen wird. Die Wohnraumknappheit in Frankfurt am Main betrifft inzwischen auch Einkommensgruppen im mittleren Bereich. Aus dem Mangel von Wohnraum im unteren und mittleren Segment resultieren Spannungen in der Sozialstruktur und erhöhte Umwelt- und Raumbelastungen, wenn diese Bevölkerungsgruppen aus entfernten Orten einpendeln müssen. Diesem Prozess will die Stadt Frankfurt am Main u. a. durch sozial orientierten Wohnungsbau entgegenwirken.

13.4 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch andere Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 1. Alternative BauGB)

Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist in den vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob das Entwicklungsziel nicht auch mit anderen, für die Eigentümer*innen weniger einschneidenden Mitteln erreicht werden kann. Es ist das bodenrechtlich letzte Mittel. Eine Maßnahme, die sich innerhalb des Routinegeschäfts der allgemeinen Bebauungsplanung hält, kann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht begründen. Die Entwicklungsmaßnahme kommt namentlich dann nicht in Betracht, wenn die beabsichtigten Ziele und Zwecke auf der Grundlage anderer Instrumente umgesetzt werden können.

Die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, namentlich die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- bzw. Arbeitsstätten, können indes vorliegend nicht durch das Instrument der Bauleitplanung (§§ 1 bis 13 BauGB) in Kombination mit Bodenordnungsinstrumenten, insbesondere durch Umlegung (§§ 45 ff. BauGB und § 80 f BauGB) oder mit Städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) bewältigt werden, denn es fehlt an der dazu erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*innen im Gebiet.

1. Bauleitplanung

Das Instrument der verbindlichen Bebauungspläne ist bereits im Grundsatz nicht geeignet, um städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde schnell und sicher zu verwirklichen. Denn bei der sogenannten Angebotsplanung liegt es in der Hand der Eigentümer*innen, ob sie die Baumöglichkeiten annehmen und tatsächlich umsetzen. Ein koordiniertes und zeitlich abgestimmtes Vorgehen ist nicht gewährleistet. Zudem fehlt bei der Entwicklung im Wege der Angebotsplanung von Gebieten der vorliegenden Größenordnung mit den hierbei erforderlichen Investitionen in die technische und

soziale Infrastruktur eine Finanzierungsgrundlage. Die Erschließungsbeiträge ermöglichen nur eine sehr eingeschränkte Finanzierung öffentlicher Ausgaben und umfassen namentlich nicht Infrastrukturkosten von sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten.

Anders ist dies nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die indes an konkrete Einzelvorhaben gebunden sind. Die jeweilige Vorhabenträger*in müsste zudem nachweisen, dass sie tatsächlich bereit und in der Lage ist, das Vorhaben entsprechend den Vereinbarungen mit der Gemeinde umzusetzen. Dazu zählt, dass er über die Grundstücke und die notwendigen finanziellen Mittel verfügen muss.

2. Baulandumlegung

Da die Grundstücke nicht ohne umfängliche Bodenordnungsmaßnahmen bebaut werden können und eine planvolle aufeinanderfolgende Entwicklung bei der gegenwärtigen Eigentumsstruktur nicht möglich ist, wird die einheitliche und zügige Umsetzung der städtebaulichen Ziele erschwert. Um das Areal im Untersuchungsgebiet entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken nutzen zu können und eine Bebauung entsprechend eines Bebauungsplans zu verwirklichen, ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Dies ist grundsätzlich im Wege der Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB möglich. Mit der Baulandumlegung lässt sich zwar die Neuordnung der Grundstücke, nicht indessen deren vollständige Bebauung hoheitlich durchsetzen, denn die Gemeinde ist hier auf die Mitwirkung der Eigentümer*innen angewiesen. Einen Zugriff, ob und wie schnell diese die Grundstücke entsprechend der Ziele und Zwecke bebauen, hat sie nicht. Damit ist weder zeitlich noch finanziell die Umsetzung der Maßnahme gesichert.

Dies hat auch die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorgenommene Befragung ergeben. Insgesamt sind 3.362 Grundstücke im Untersuchungsbereich gelegen, wovon voraussichtlich 1.466 Grundstücke im Eigentum von 234 privaten und öffentlichen Eigentümer*innen (ohne Stadt Frankfurt) im Kernbereich der Entwicklungsmaßnahme liegen. Die Betroffenheit der Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet wurde, wie in Kapitel 8 im Einzelnen dargestellt, in einer Beteiligungsphase nach § 137 BauGB erfasst und ausgewertet. Soweit kein Gespräch geführt werden konnte, wurden die Informationen per Post zugeschickt. In beiden Fällen wurde ein Protokoll ausgefüllt, dessen Antworten ausgewertet wurden. Es konnten auf diesem Wege insgesamt 84,1 % der Eigentümer*innen befragt werden.

21 % der Eigentümer*innen beurteilen die planerischen Vorstellungen der Stadt Frankfurt am Main und die erwogene SEM negativ. 22 % der Eigentümer*innen können sich eine Beteiligung durch eigene Investitionen vorstellen, 24 % äußern eine eventuelle Bereitschaft. 48 % der Eigentümer*innen sind nicht bereit, sich durch eigene Investitionen an der Maßnahme zu beteiligen. Damit scheidet eine zügige Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Wege der Baulandumlegung aus.

Die Beteiligung bzw. Erörterung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung bislang für diejenigen Bereiche, in denen umfängliche Bodenordnungsmaßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele unumgänglich wären. Darüber hinaus ist eine Beteiligung auch der übrigen Betroffenen erforderlich. Zwar verpflichtet § 137 BauGB die Stadt Frankfurt am Main zu einer „frühzeitigen“ Beteiligung. Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass die frühzeitige Erörterung aller Betroffenen schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zeitgleich zu erfolgen hätte. Vielmehr erscheint es zweckmäßig, dass

die Maßnahme zunächst mit denjenigen Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen erörtert wird, von deren Grundstücken die Durchführbarkeit der städtebaulichen Maßnahme im Wesentlichen abhängt und die besonders stark betroffen wären. Wenn die Gemeinde als Ergebnis der Erörterung mit den Betroffenen eines möglichen „Kernbereichs“ zu dem Ergebnis gelangt, dass die Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen „Kernbereich“ grundsätzlich vorliegen, hat sie sich genügend greifbare Vorstellungen über die Gesamtmaßnahmen gebildet, die dann Grundlage der Erörterung auch mit den übrigen Eigentümer*innen sein können. Entsprechend steht die Beteiligung der übrigen Betroffenen als ein nächster Schritt der vorbereitenden Untersuchungen an.

3. Städtebauliche Verträge

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele ist ein Zugriff auf alle Grundstücke des Untersuchungsgebietes erforderlich. Dafür zeichnet sich, wie die vorstehenden Erläuterungen der Befragungsergebnisse zeigen, eine einvernehmliche Regelung als realistische Perspektive nicht ab. Daher kann über diesen Weg weder eine geschlossene Verwirklichung der städtebaulichen Ziele noch eine Verwirklichung in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet werden. Die Bebauung würde bestenfalls lückenhaft bleiben und der bestehende erhöhte Bedarf könnte allenfalls teilweise gedeckt werden können

4. Sonstige Instrumente

Die Entwicklungsziele können auch nicht durch die Festlegung als Stadtumbaugebiet (§ 171 a BauGB) oder durch die Ausweisung eines förmlichen Sanierungsgebiets (§§ 136 ff. BauGB) erreicht werden, da deren Anwendungsvoraussetzungen offenkundig nicht gegeben sind.

- 13.5 Die Eigentümer sind nicht bereit, ihre Grundstücke an die Stadt Frankfurt am Main zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 2. Alternative BauGB)

Die bei der Baulandumlegung fehlende Zugriffsmöglichkeiten könnte die Gemeinde über den freihändigen Erwerb erzielen. Allerdings würde dies voraussichtlich einen langwierigen Verhandlungsprozess mit den Eigentümer*innen erfordern. Zudem aber fehlt es bereits bei den meisten Eigentümer*innen an der notwendigen Veräußerungsbereitschaft.

Indes scheidet ein freihändiger Erwerb ohne Inanspruchnahme des Entwicklungsrechts vorliegend aus. Denn wie die Befragung ergab, ist ein Großteil der Eigentümer*innen (59 %) nicht verkaufsbereit. Lediglich 10 % wären mit einem Verkauf einverstanden. Weitere 26 % sind eventuell verkaufsbereit. Grund dafür ist in den meisten Fällen der Preis von nur 22,50 €/m² bzw. 90 €/m². 39 % wären bei einem höheren Anfangswert verkaufsbereit. 7 % der betroffenen Eigentümer*innen gaben an, unter keinen Umständen verkaufsbereit zu sein, die meisten (38 %) gaben zu der Frage keine Antwort.

13.6 Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme im Übrigen

Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung ist zu erörtern, ob im Stadtgebiet räumliche Alternativen zur Befriedigung des Wohnstättenbedarfs bestehen („Standortalternativen“). Die Festlegung des Entwicklungsbereiches wäre dann nicht erforderlich, wenn der dringende Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten durch vorhandene Flächenpotenziale oder Standortalternativen gedeckt werden könnte.

Um beurteilen zu können, ob eine Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, ist im Sinne einer „Nullvariantenprüfung“ zudem zu prüfen, welche Folgen der Verzicht auf die Entwicklung des Stadtteils Frankfurt-Nordwest hätte. Auch wenn diese Prüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass der dringende Bedarf anderweitig nicht gedeckt werden kann, ist der Verzicht auf die Planung in den Blick zu nehmen.

1. Alternativenprüfung

Zu den Anforderungen an die Alternativenprüfung hat das Bundesverwaltungsgericht (Beschluss vom 31.03.1998 - 4 BN 4/98) festgestellt: *„Im Hinblick auf Fachplanungs-vorhaben geht der Senat in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass das aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abgeleitete Abwägungsgebot dazu dient, diejenige Lösung für die Verwirklichung des Vorhabens zu finden, die öffentliche und private Belange am wenigsten beeinträchtigt. Deshalb sind auch Alternativlösungen, die sich ernsthaft anbieten, in die Abwägung mit einzubeziehen; denn es ist eine Frage des Übermaßverbots, ob sich das planerische Ziel mit geringerer Eingriffsintensität auf andere Weise erreichen lässt (...). Für städtebauliche Entwicklungssatzungen, die den Gemeinden eine Enteignungsbefugnis eröffnen, kann im Ergebnis nichts Anderes gelten.“* Im Anschluss hat das OVG Münster (Urteil vom 27.11.2003 – 10a D 124/01.NE) die Anforderungen wie folgt präzisiert: *„Ob eine Standortalternative besteht, die vorrangig in Betracht zu ziehen gewesen wäre, beurteilt sich nach dem Grad der Eignung der Alternativfläche zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung und nach der Bedeutung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer. Muss der Planungsraum, etwa in Bezug auf die Nähe standortrelevanter Einrichtungen oder die Anbindung an das Verkehrsnetz, bestimmten Anforderungen entsprechen, denen andere Standorte nicht oder nur unzureichend genügen, braucht die Gemeinde nicht mit diesen weniger geeigneten Flächen Vorlieb zu nehmen.“*

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde geprüft, ob im Stadtgebiet räumliche Alternativen zur Befriedigung des Wohnstättenbedarfs bestehen. Insoweit wird auf die Darstellung in Kapitel 3.3 sowie Anlage 8 verwiesen. Dabei schied die Innenentwicklung bereits aus mehreren Gründen aus, etwa, weil sie aus städtebaulichen Gründen in den Quartieren nicht verträglich wäre, eine Erhöhung der Umstrukturierung von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen zu weiteren Verlusten an Gewerbeflächen führen würde und weil darüber hinaus diese Prozesse wegen ihrer erforderlichen Vielzahl wenig steuerbar und sehr zeitaufwendig wären.

Allerdings wurden Flächenpotenziale der Außenentwicklung in den Gebieten „Nieder-Erlenbach Ost“ (bis zu ca. 15.000 WE), „Nieder Erlenbach West/Pfingstberg“ (bis zu ca. 15.700 WE), „Heiligenstock“ (bis zu ca. 6.500 WE) sowie „Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden“ (bis zu ca. 11.200 WE) identifiziert. Alle vier potenziellen Alternativstandorte wurden ausgiebig daraufhin untersucht, ob und welche Vorteile sie gegenüber dem Standort Frankfurt-Nordwest ausweisen. Während bzgl. „Bergen Stadtgrenze / Niederdorfelden“ und „Heiligenstock“ aufgrund der jeweiligen Restriktionen bis auf weiteres keine städtebauliche Entwicklung möglich ist, gelangt der Vergleich bzgl. „Nieder-Erlenbach Ost“ zu der Bewertung „mit Einschränkung geeignet“. Im Ergebnis konnte neben Frankfurt-Nordwest allein „Nieder-Erlenbach West (Pfingstberg)“ als ‚geeignet‘ bewertet werden, wobei aber dieser Bereich sowohl hinsichtlich der Zügigkeit der Maßnahmendurchführung als auch hinsichtlich der Entwicklungskosten weniger gut als Frankfurt-Nordwest geeignet ist (s. Kapitel 3.3 sowie Anlage 8).

2. Nullvariante

Sollte auf die Entwicklung des Standorts Frankfurt-Nordwest verzichtet werden, verbliebe als einzige realistische Maßnahme die Nachverdichtung, die nicht nur mit den oben beschriebenen Nachteilen und Unwägbarkeiten verbunden wäre, sondern durch die der ermittelte, erhöhte Bedarf an Wohnstätten nicht annähernd gedeckt werden könnte. Namentlich könnten die Standortalternativen nicht ohne Inanspruchnahme des städtebaulichen Entwicklungsrechts bebaut werden. Die Wohnungsbedarfsprognose des IWU von 2020 stellt für Frankfurt am Main einen Nachholbedarf, d. h. ein bereits jetzt bestehendes Wohnungsdefizit von 28.000 Wohneinheiten fest. Werden die aktuell vorhandenen Wohnbaulandpotenziale mit einer absehbaren Chance zur Realisierung gegenübergestellt, könnte dieser Nachholbedarf durch Nachverdichtung gerade gedeckt werden.

Mittelfristig bestünden keine weiteren Entwicklungschancen für die Stadt Frankfurt am Main. Dies würde die Bodenpreise weiter anheben, so dass sich immer größere Teile der Frankfurter Bevölkerung außerhalb von Frankfurt am Main mit Wohnraum versorgen müssten. Ein Ausweichen auf das Frankfurter Umland käme nur sehr begrenzt in Frage, da sich der dortige Wohnungsmarkt ähnlich angespannt darstellt und ebenfalls Nachholbedarfe bestehen. Insofern müsste der Wohnungsbedarf in weiter entfernten Regionen gedeckt werden.

In der Regel geht mit dem Wegzug aus Frankfurt am Main eine Trennung von Wohn- und Arbeitsstätte einher. Die Einpendlerströme im ohnehin schon stark verkehrlich belasteten Stadtgebiet und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet nähmen deutlich zu. Zögen Frankfurter*innen, die ihren Arbeitsplatz weiterhin in Frankfurt am Main haben, in weiter entfernte Regionen, bekäme aufgrund des dort schlecht ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs insbesondere der motorisierte Individualverkehr einen wesentlichen Zuwachs.

Die Wohnraumknappheit in Frankfurt am Main betrifft inzwischen auch Einkommensgruppen im mittleren Bereich. Ein Wegzug dieser Gruppen hätte nennenswerte Auswirkungen auf die Frankfurter Sozialstruktur und würde zu einem Ungleichgewicht im Sozialgefüge führen. Ein ausgeglichenes Sozialgefüge wiederum bildet eine Grundvoraussetzung für eine funktionierende Stadtgesellschaft

Der Erfolg des Wirtschaftsstandorts ist auch an die Verfügbarkeit von Wohnraum gekoppelt. Frankfurter Unternehmen stehen bei der Suche nach Fachkräften in Konkurrenz zu anderen deutschen Städten und Wirtschaftsregionen. Wie auch die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main betont, ist bezahlbarer Wohnraum ein wesentlicher Faktor für eine gute personelle Ausstattung der Betriebe. Könnte sich Frankfurt am Main nicht weiterentwickeln, hätte dies auch spürbare Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft der Stadt.

Frankfurt am Main wurde im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 die Funktion eines Oberzentrums (Ziff. 5.2.1-1) und einer Metropole mit internationaler Bedeutung zugeordnet (Ziff. 5.2.1-3). Ohne Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsbereich könnte diesem festgelegten Ziel nicht mehr entsprochen werden.

13.7 Die zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum ist gewährleistet (§ 165 Abs. 1 und Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums muss gesichert sein. Welcher Zeitraum als noch absehbar im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 zu werten ist, lässt sich nicht abstrakt festlegen. Insoweit kommt es maßgeblich auf den Umfang und die Komplexität der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme

an. Die vorbereitenden Untersuchungen gehen von einem Zeitraum von 20 Jahren aus. Nach förmlicher Festlegung hat die Gemeinde gemäß § 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

In der Rechtsprechung geklärt ist die Zulässigkeit der Realisierung in mehreren Bauabschnitten. Dies steht der Annahme einer zügigen Durchführung nicht entgegen, sondern kann gerade aufgrund der Komplexität gerechtfertigt sein (so etwa VGH Mannheim Ur. v. 02.03.2006 – 3 S 2468/04 mit Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 27.05.2004 - 4 BN 7.04).

Auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht erhärtet die Erwartung der zügigen Durchführung, da das ermittelte Defizit bei lediglich knapp 4 % der Erlöse liegt und auch absolut, gerechnet über 20 Jahre, eine im Verhältnis zur Finanzkraft Frankfurts überschaubare Größenordnung darstellt.

Die Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme wäre zudem dann zu verneinen, wenn ihrer Verwirklichung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unüberwindbare Hindernisse als absolute Maßnahmenschränke entgegenstünden (VGH Mannheim Ur. v. 06.07.2021 – 3 S 2103/19).

Zwar wird in den vorbereitenden Untersuchungen (oben Kapitel 1.2) dargestellt, dass im weiteren Verfahren weitere Untersuchungen insbesondere zum Lärmschutz und weiteren umweltrelevanten Aspekten, wie dem Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz und naturschutzrechtlichem Ausgleich, Klima, sowie Bodenschutz, Wasserschutz, Wasserversorgung und Entwässerung zur genaueren Abklärung der Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich sind. Dies betrifft allerdings das Wie der Durchführung und nicht die grundsätzliche Frage der Durchführbarkeit.

Vor Beschluss der Entwicklungssatzung hat die Stadt Frankfurt am Main zudem eine belastbare Prognose darüber anzustellen, ob eine erforderliche Entlassung aus dem Landschaftsschutz erreicht werden kann.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele erfordert zudem die Abweichung von Zielen der Raumordnung. Diese wird bereits vor Beschluss der Entwicklungssatzung angestrebt. Sollte sie hingegen nach Beschluss und vor Bekanntmachung verfolgt werden, so wäre es insoweit nicht zwingend erforderlich, eine Prognose darüber anzustellen, innerhalb welcher Zeiträume die Änderung bestehender Ziele der Raumordnung oder die Zielabweichungsentscheidung vorausgesetzt würden. Die Aufstellung eines solchen Zeitplans verlangt das Abwägungsgebot aber jedenfalls dann nicht, wenn – wie hier – etwaige raumordnerische Hindernisse bei Durchführung der Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich überwindbar erscheinen (so BVerwG, Ur. v. 10.04.2018 – 4 CN 2/17).

14 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5 BauGB)

Welche Abgrenzung eines Satzungsgebietes sinnvoll und zweckmäßig ist, ist im Rahmen der Erstellung der Entwicklungssatzung zu beantworten.

15 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind Bestandteil des weiteren Entscheidungsprozesses über die Beschlussfassung der in Aussicht gestellten Entwicklungssatzung. Sie fließen in die von der Stadtverordnetenversammlung vorzunehmende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ein.

15.1 Spezifisch enteignungsrechtliche Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte

Da bei der Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert, bereits in Rechnung zu stellen ist, dass im Grundsatz alle Grundstücke im Entwicklungsbereich - erforderlichenfalls im Wege der Enteignung - in das Eigentum der Gemeinde überführt werden sollen (sog. enteignungsrechtliche Vorwirkung, vgl. § 166 Abs. 3 Satz 1, § 169 Abs. 3 S. 1 BauGB), ist die Entwicklungssatzung am Maßstab der Enteignungsvoraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG bezogen auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu prüfen (BVerwG, Beschl. v. 08.07.2009, Az. 4 BN 12.09).

Nur ein im Verhältnis zu entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse ist als besonderes und als dringend zu qualifizierendes Interesse geeignet, den Zugriff auf privates Eigentum zu rechtfertigen. Nicht alles, was im öffentlichen Interesse liegt, weist die von der Verfassung vorausgesetzten Qualitätsmerkmale auf (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27.05.2004, Az. 4 BN 7.04). Im Rahmen der eigentumsrechtlichen Abwägung ist sicherzustellen, dass ein Eingriff in das gemäß Art. 14 GG besonders geschützte Recht auf Eigentum generell zulässig und dem Grunde nach gerechtfertigt ist. Dementsprechend sind die Belange der Eigentümer*innen zu würdigen, welche durch den Beschluss und die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme betroffen sein können und entsprechend ihrer Betroffenheit zu gewichten. Gegebenenfalls später nachfolgenden Enteignungsverfahren ist die Prüfung überlassen, ob das sich im Rahmen der Maßnahme konkretisierte Gemeinwohl dann den Zugriff auf das einzelne, konkrete Grundstück selbst erfordert.

Bereits die Festsetzung der Entwicklungssatzung selbst berührt die Belange der Eigentümer*innen unmittelbar:

1. Ihnen ist es verwehrt, vollumfänglich an den durch die Entwicklungsmaßnahme bewirkten Bodenwerterhöhungen zu partizipieren.
2. Im Falle fehlender eigener Möglichkeiten und / oder Bereitschaft zur Entwicklung ihres Grundstücks im Sinne der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, sind sie verpflichtet, dieses an die Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert abzugeben.
3. Sie sind innerhalb des Entwicklungsbereichs besonderen Genehmigungsvorbehalten unterworfen.
4. Die Belastbarkeit ihrer Grundstücke ist für die Dauer der Maßnahme eingeschränkt.

Die vorstehenden Einschränkungen werden bereits bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme gewürdigt, indem festgestellt wird, dass die Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient und weder durch andere Instrumente noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet wirksam umgesetzt werden könnte. Des Weiteren sind im Rahmen der eigentumsrechtlichen Abwägung die in diesem Untersuchungsbericht dargestellten Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und die sich daraus ergebende planerische Grundkonzeption zu würdigen und den Belangen der Betroffenen gegenüberzustellen:

Erheblich betroffen sind die Eigentümer*innen, die ihr Grundstück selbst nutzen. Dies betrifft z. B. die Landwirt*innen. Etwa 20 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche befinden sich im Eigentum von insgesamt sieben Betrieben, die diese Flächen selbst

nutzen. Hierbei sind diejenigen Landwirt*innen hervorzuheben, welche ihre Haupterwerbsflächen innerhalb des späteren Entwicklungsbereichs haben oder deren Flächen aufgrund der Nähe zu ihrem Betriebshof eine besondere Bedeutung zukommt. Insofern ist anerkannt, dass sich zusätzliche Nachteile aus dem Wegfall eines entzogenen Grundstücks als Bestandteil eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs ergeben können (sog. Restbetriebsbelastung, z. B. in Form von nötigen Umfahrungen).

Weniger erheblich betroffen sind diejenigen Eigentümer*innen, die ihr Grundstück verpachtet haben. Eine erhebliche Betroffenheit kann dann entstehen, wenn die Miet- oder Pachteinahmen den Lebensunterhalt der Verpächter*in sichern.

Am wenigsten betroffen sind diejenigen Eigentümer*innen von Grundstücken, die nicht genutzt werden. Ein solcher Fall ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich.

Eigentumsrechtlich mittelbar betroffen sind die Pächter*innen von Flächen innerhalb des späteren Entwicklungsbereichs. Hierbei ist die Betroffenheit je nach Umfang, in dem die Existenz oder die langfristige Sicherung eines Betriebs oder die Nutzung angrenzender Eigentumsflächen von der Nutzung der betroffenen Pachtflächen abhängt, individuell zu bewerten. Im weiteren Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen ist daher näher zu prüfen, ob und welche Landwirt*innen, die Eigentümer*innen landwirtschaftlicher Nutzfläche sind, zusätzliche Flächen gepachtet haben und auf die Pachtflächen wirtschaftlich angewiesen sind.

Auf Grundlage der ergänzenden Untersuchungen ist sodann zu bewerten, ob das Interesse an einer Beibehaltung des gegenwärtigen Eigentumsstatus vorliegend das Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme überwiegt.

15.2 Planungsrechtliche Abwägung

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vor Beschluss der Entwicklungssatzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der planerischen Abwägung werden die verschiedenen entscheidungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gegenübergestellt und gewichtet. Dies umfasst insbesondere die Interessen der Landwirtschaft und der lokalen Wirtschaft, ökonomische und soziale Interessen sowie verschiedene Aspekte des Natur-, Umwelt-, Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsschutzes, des Klimas und des Immissionsschutzes sowie das Bedürfnis nach flächen- und ressourcensparender Siedlungsentwicklung.

Die Abwägung wird durch den Stadtverordneten im Rahmen der Beschlussfassung über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Kenntnisnahme dieses Berichtes erfolgen. Die Zusammenstellung und Würdigung aller abwägungsrelevanten Belange führt vorliegend zu dem Abwägungsvorschlag, dass trotz verschiedener, der Planung entgegenstehender öffentlicher und privater Belange und Interessen, das öffentliche Interesse an der zügigen Entwicklung des neuen Stadtteils überwiegt.

Die vorbereitenden Untersuchungen gelangen, vorbehaltlich der in diesem Bericht benannten noch offenen und zu untersuchenden Punkte, zu dem Ergebnis, dass ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten gegeben ist. Die von der Stadt Frankfurt am Main verfolgten städtebaulichen Ziele können nicht auf andere Art und Weise, z. B. durch Änderung des Flächennutzungsplans, einfache Bebauungspläne, Baulandumlegung oder städtebauliche Verträge erreicht werden. Ohne die Maßnahme würde der

erhebliche, erhöhte Bedarf insbesondere an Wohnstätten nicht gedeckt werden können, so dass sich der Nachfrageüberhang weiter verschärfen, die Mieten und Kaufpreise für Wohnraum weiter steigen und immer mehr Haushalte Frankfurt verlassen müssen. Die mit der Entwicklung des Bereichs Frankfurt-Nordwest einhergehende Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange müssen insoweit und vorbehaltlich einer im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung vorzunehmenden, konkretisierenden Abwägung, trotz ihres hohen Schutzgehalts, zurückstehen.

16 Verzeichnisse

16.1 Anlagenverzeichnis

Städtebaulicher Rahmenplan SEM 4 Frankfurt-Nordwest, Plankonzept 4. Iteration, Arbeitsstand: 22.08.2022

Anlage 1	Städtebaulicher Rahmenplan - Gesamtkonzept
Anlage 2	Städtebaulicher Rahmenplan - Nutzungen in den Quartieren
Anlage 3	Städtebaulicher Rahmenplan - Erschließung und Mobilität
Anlage 4	Städtebaulicher Rahmenplan - Leitungstrassen
Anlage 5	Städtebaulicher Rahmenplan - Überlagerung Schutzgebiete
Anlage 6	Städtebaulicher Rahmenplan - Zeit- und Maßnahmenplan
Anlage 7	Städtebaulicher Rahmenplan - Flächen Kostenfinanzierung
Anlage 8	Standortalternativenprüfung - Tabelle

Bestätigungen

Anlage 9	Hessenwasser GmbH & Co. KG: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest SEM 4 Josefstadt: Sicherstellung des Trinkwasserbedarfs; Schreiben an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV / F 41.1 vom 23.11.2021; Groß-Gerau
Anlage 10	Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Wasserwerk Praunheim II in Frankfurt und Verlängerte Ziegelei-Allee - Straßenausbau innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes Praunheim II, Bestätigung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt; Frankfurt, Schreiben vom 7.10.2021

16.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung des Untersuchungsbereichs (© Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main 2016, bearbeitet durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main).....	10
Abbildung 2:	Anteile berechtigter Mieterhaushalte für eine geförderte Wohnung in Frankfurt am Main (Quelle: IWU 2015, Schätzung der im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte).....	25
Abbildung 3:	Bodenpreisindices für Wohnbauflächen - ertragswertorientiert (1996 = 100) (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2021, Berichtszeitraum 2020).....	27
Abbildung 4:	Entwicklung der Sozialwohnungen inkl. Umland (Quelle: Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main).....	27
Abbildung 5:	Baulandpotenziale Wohnen (Grundlage der Plandarstellung gemäß Baulandpotenziale Wohnen Stand 2019, Fortschreibung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main).....	30

Abbildung 6: RPS/RegFNP 2010 Stand zum 31.12.2019, Wohnbaufläche geplant (rot), gemischte Baufläche geplant (orange) (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)	32
Abbildung 7: Entwicklungsflächen Wohnen aus dem Prozess zum Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030 (Stadtplanungsamt, eigene Darstellung).....	34
Abbildung 8: Entwicklungsflächen Wohnen – zeitliche Abschätzung der Bebaubarkeit sämtlicher Potenziale (Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, eigene Darstellung).....	37
Abbildung 9: IStEK 2030+ Prüfflächen (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)	40
Abbildung 10: Prüfflächen – Eignungsbeurteilung im IStEK 2030+ Prozess (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)	40
Abbildung 11: Geprüfte Alternativstandorte zu „Frankfurt-Nordwest“ (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung).....	41
Abbildung 12: Ergebnistabelle der Standortalternativenprüfung (Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Darstellung, s. Anlage 8)	43
Abbildung 13: Legende zu Nutzungs- und Biotopstrukturen (Quelle: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel)	49
Abbildung 14: Nutzungs- und Biotopstrukturen (Quelle: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel)	50
Abbildung 15: Analyse ÖPNV, lokales S-Bahn- und U-Bahn-Netz (Quelle: Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurt am Mains (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt 2019; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende)	54
Abbildung 16: Analyse Radverkehrsnetz, lokales Radverkehrsnetz (Quelle: Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurt am Mains (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt 2019; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, Überörtliche Fahrradroutes, Themenkarte 27 zum Regionalen FNP, Entwurf 2009)	55
Abbildung 17: Analyse MIV, lokales Straßennetz (Quelle: Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurt am Mains (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt 2019; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende)	56
Abbildung 18: Darstellung der auf Praunheim und Niederursel entfallenden Anteile des Untersuchungsbereichs (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)	58

Abbildung 19: Erwerbsfähigendichte und sozialversicherungspflichtige Beschäftigtendichte 2019 (Grafik AS+P)	59
Abbildung 20: Jugend- und Altenquotient 2019 (Grafik AS+P).....	60
Abbildung 21: Besuchsquote in Kinderbetreuungseinrichtungen 2019.....	61
Abbildung 22: Schulstandorte in Praunheim und Niederursel und weitere soziale Einrichtungen (Quelle: Geoportal Frankfurt, bearbeitet durch AS+P)	62
Abbildung 23: Standorte von Angeboten für ältere Menschen und weitere soziale Einrichtungen (Quelle: Basiskarte vom Stadtvermessungsamt Frankfurt, Einrichtungsangaben und Darstellung vom Jugend- und Sozialamt, Datenstand 2020).....	63
Abbildung 24: Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ im städtebaulichen Erneuerungsgebiet Steinbach (Taunus) – Östliches Stadtgebiet und Innenstadt	65
Abbildung 25: Wohnlagen gem. Mietspiegel 2018 / 2020 Frankfurt am Main (Quelle: Geoportal Frankfurt, bearbeitet durch AS+P)	66
Abbildung 26: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen RegFNP (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2011)	72
Abbildung 27: Legende RegFNP (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2011)	73
Abbildung 28: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, 2010)	83
Abbildung 29: Legende des Landschaftsplans (Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, 2010)	84
Abbildung 30: Übersicht der rechtsverbindlichen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)	85
Abbildung 31: links: Ausdehnung Landschaftsschutzgebiet "Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main" im Untersuchungsbereich (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt), rechts: GrünGürtel Übersichtskarte (© Stadt Frankfurt am Main)	89
Abbildung 32: Zonen des geplanten WSG Praunheim II (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt)	91
Abbildung 33: Urselbach – Überschwemmungsbereiche und –gebiete HQ 100 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt)	92

Abbildung 34: Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt)	93
Abbildung 35: Auszug aus Nutzungs- und Biotopstrukturen mit Markierung des geschützten Biotops (Quelle: Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel) ..	94
Abbildung 36: Übersichtsplan Streckenführung Regionaltangente West, Ausschnitt (Quelle: https://www.rtw-hessen.de/die-strecke/ ; abgerufen am 12.08.21, Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)	95
Abbildung 37: Übersicht der Erdwälle entlang der BAB 5 (Quelle: Die Autobahn GmbH des Bundes, in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger zu den vorbereitenden Untersuchungen vom 20.12.2021, Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)	97
Abbildung 38: Schwerpunkträume (Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+)	98
Abbildung 39: Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Anlage 1 Entwicklungsziele - Auszug (Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm); Frankfurt am Main 25.09.2020, M 151; Anlage 1; Pfeilmarkierung und Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)	100
Abbildung 40: Räumliche Angrenzung der Einzelhandelsstandorte, Ausschnitt (Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) - Anlage 3; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020; Abgrenzung Untersuchungsbereich AS+P)	102
Abbildung 41: Bestehende Leitungstrassen (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)	105
Abbildung 42: Stadtentwicklungsplan Steinbach (Taunus) (Quelle: Stadt Steinbach (Taunus))	109
Abbildung 43: Stadtentwicklungskonzept Eschborn (Quelle: Stadt Eschborn)	112
Abbildung 44: Konzept „Quartiere im Kreislauf“ von CITYFÖRSTER und urbanegestalt (Stand September 2020)	117
Abbildung 45: Vogelperspektive „Quartiere im Kreislauf“ von CITYFÖRSTER und urbanegestalt (Stand September 2020)	118
Abbildung 46: Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtkonzept, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)	121

Abbildung 47: Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungen in den Quartieren, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)	123
Abbildung 48: Städtebaulicher Rahmenplan - Erschließung und Mobilität, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)	133
Abbildung 49: Querschnitt der Stadtteilverbindungsstraße ohne Schiene innerhalb des Quartiers (Quelle: CITYFÖRSTER, urbanegestalt, SHP Verkehrsplaner, Stand 30.3.2021).....	134
Abbildung 50: Querschnitt der Stadtteilverbindungsstraße mit Schiene innerhalb des Quartiers (Quelle: CITYFÖRSTER, urbanegestalt, SHP Verkehrsplaner, Stand 30.3.2021)	134
Abbildung 51: Querschnitt der Stadtteilverbindungsstraße außerhalb der Quartiere (Quelle: CITYFÖRSTER, urbanegestalt, SHP Verkehrsplaner, Stand 30.3.2021)	134
Abbildung 52: Städtebaulicher Rahmenplan - Leitungstrassen, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P).....	136
Abbildung 53: Trassenverlauf bei Verlegung der Höchstspannungsleitungen (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, 2021)	138
Abbildung 54: Differenz der Lufttemperatur in 2 m Höhe nach Simulation der städtebaulichen Studie CITYFÖRSTER / urbanegestalt (November 2020), um 23.00 Uhr (links) und 4.00 Uhr (rechts), (Quelle: GEO-NET, 2021).....	141
Abbildung 55: Differenz des Kaltluftvolumenstroms nach Simulation der städtebaulichen Studie CITYFÖRSTER / urbanegestalt (November 2020), um 23.00 Uhr (links) und 4.00 Uhr (rechts), (Quelle: GEO-NET, 2021).....	143
Abbildung 56: links: Belastungsstufen der Stickstoffdioxidimmissionen im Untersuchungsgebiet zur morgendlichen Verkehrsspitzenstunde des Prognosezeitpunktes 2030 für die Analysesituation; rechts: Änderung der Belastungsstufe der Stickstoffdioxidimmissionen zur morgendlichen Verkehrsspitzenstunde des Prognosezeitpunktes 2030 für den Prognosenullfall (Ergänzung der Lärmschutzanlagen entlang der BAB 5) (Quelle: GEO-NET 2022).....	146
Abbildung 57: Beurteilungspegel tags durch Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 2 m.....	152

Abbildung 58: Beurteilungspegel nachts durch Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 2 m	153
Abbildung 59: Hauptfließwege und potenzielle Bereiche zur Verortung von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen und Notentwässerungsflächen am Quartiersrand (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P und Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 2021)	174
Abbildung 60: Darstellung des festgestellten Überschwemmungsgebiets und der Hochwassergefahrenkarte für ein 100jähriges Hochwasser der SEF (Quelle: Anlage 5: Städtebaulicher Rahmenplan - Überlagerung Schutzgebiete, Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)	176
Abbildung 61: Überlagerung Tierökologische Erfassungsergebnisse 2018 und städtebauliche Studie (28.06.2021). ☉= Nachweis der Zauneidechse, alle übrigen Abkürzungen s. Abbildung 62. Grüne Linie = Untersuchungsbereichsgrenze der tierökologischen Erfassung (Quelle: PGNU 2021).....	177
Abbildung 62: Erläuterung der Abkürzungen aus Abbildung 61	178
Abbildung 63: Bereiche mit besonderem Verdacht auf Denkmale und Kampfmittel (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main)	186
Abbildung 64: Unterteilung des Untersuchungsgebiets bei der Betroffenenbeteiligung (Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt)	191
Abbildung 65: Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen der Mehrfachbeauftragung der Studien zu Stadt und Landschaft (Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main)	202
Abbildung 66: Projektphasen und Entwicklungsstufen auf der Zeitschiene (Quelle: AS+P).....	206
Abbildung 67: Zuordnung der Maßnahmen zu den Entwicklungsstufen, Schemaskizze (Quelle: AS+P).....	209
Abbildung 68: Übersicht Zeit- und Maßnahmenplan, Stand 22.08.2022 (Quelle: AS+P)	210
Abbildung 69: Städtebaulicher Rahmenplan – Flächen Kostenfinanzierung, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)	220

16.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vergleich von Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main.....	21
Tabelle 2:	Vergleichende Darstellung - Prognose der Wohnraumbedarfe.....	22
Tabelle 3:	Vergleichende Darstellung – IWU Prognosen der Wohnraumbedarfe (Quelle IWU und eigene Berechnungen Stadtplanungsamt).....	23
Tabelle 4:	Zusammenschau Wohnungsbedarfsprognosen (Quelle: IWU 2016 und 2020, eigene Berechnungen Stadtplanungsamt).....	24
Tabelle 5:	Mietpreisentwicklung in Frankfurt am Main (Quelle: 1) Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main: Gutachten zur Erstellung der Mietspiegel; 2) Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung Wohnungsmarktbeobachtung auf der Grundlage IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlage; 3) eigene Berechnungen Stadtplanungsamt)	26
Tabelle 6:	Baulandpotenziale Wohnen	31
Tabelle 7:	Wohnbaupotenziale aus dem IStEK 2030+	35
Tabelle 8:	Nachverdichtungspotenziale	36
Tabelle 9:	Wohnbaupotenziale insgesamt.....	36
Tabelle 10:	Wohnbaupotenziale insgesamt - zeitliche Abschätzung der Inanspruchnahme	38
Tabelle 11:	Gegenüberstellung Wohnraumbedarf und Wohnbaupotenziale	39
Tabelle 12:	Landesentwicklungsplan Hessen 2000, 3. und 4. Änd., Festlegungen im Untersuchungsbereich	70
Tabelle 13:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darstellungen im Untersuchungsbereich (Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2011)	80
Tabelle 14:	Tabellarische Übersicht der rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Untersuchungsbereich (blau hinterlegt Pläne mit voraussichtlichem Änderungsbedarf durch die Entwicklung)	87
Tabelle 15:	Städtische Satzungen mit Planungsbezug	88
Tabelle 16:	Städtebauliche Kennziffern (Quelle: AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022)	125
Tabelle 17:	Grünversorgung (Quelle: AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022)	129
Tabelle 18:	Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen (Quelle: AS+P, Ermittlung auf der Grundlage einer Berechnungstabelle des Stadtschulamtes Frankfurt am Main).....	157
Tabelle 19:	Berechnung JEW-Quote im neuen Stadtteil	159

Tabelle 20:	Ermittelter Trinkwasserbedarf entsprechend der angenommenen Einwohner*innen (Quelle: Hessenwasser GmbH & Co. KG: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest SEM 4 Josefstadt: Sicherstellung des Trinkwasserbedarfs; Schreiben vom 23.11.2021; Groß-Gerau).....	169
Tabelle 21:	Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung (Quelle: AS+P, Stadt Frankfurt, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022).....	181
Tabelle 22:	Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen (Quelle AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 22.08.2022).....	193
Tabelle 23:	Zusammenfassung der einzelbetrieblichen Bewertung im Untersuchungsbereich bei Annahme des vollständigen Wegfalls aller landwirtschaftlichen Flächen (Quelle: Dr. Volker Wolfram 2022)	195
Tabelle 24:	Kostenpositionen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte).....	217
Tabelle 25:	Erlöspositionen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte).....	218
Tabelle 26:	Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte)	219

16.4 Quellenverzeichnis

- Dr.-Ing. Ulrich Roth, Beratender Ingenieur Wasserwirtschaft und Umweltschutz, Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main (WRM) (Hrsg.): Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region Oktober 2013; Bad Ems, Groß-Gerau, Oktober 2013
- Dr.-Ing. Ulrich Roth, Beratender Ingenieur Wasserwirtschaft und Umweltschutz, Arbeitsgemeinschaft Wasserversorgung Rhein-Main (WRM) (Hrsg.): Situationsanalyse zur Wasserversorgung in der Rhein-Main-Region – Fortschreibung Juli 2016; Bad Ems, Groß-Gerau, Juli 2016
- Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Frankfurt am Main bis 2040, Frankfurter Statistische Berichte 2015; Frankfurt am Main, 2015
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zu Radschnellverbindungen und Radvorrangrouten, Ausgabe 2021
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main: Immobilienmarktbericht 2021. Berichtsjahr 2020; Frankfurt am Main, 2021
- Hessenwasser GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit Dr.-Ing. Ulrich Roth, Beratender Ingenieur Wasserwirtschaft und Umweltschutz: Regionaler Wasserbedarfsnachweis 6. Fortschreibung – Datenbestand 2016/17; Groß-Gerau und Bad Ems, Oktober 2018
- Hessenwasser GmbH & Co. KG: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest SEM 4 Josefstadt: Sicherstellung des Trinkwasserbedarfs; Schreiben an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV / F 41.1 vom 23.11.2021; Groß-Gerau

- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.); Hessen Agentur GmbH: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwicklungsplanung. Projektion bis zum Jahr 2035 und Trendfortschreibung bis 2050. HA-Report 990; Wiesbaden, Juni 2019
- Hessisches Statistisches Landesamt: Bevölkerung in Hessen 2060. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2040. Statistische Berichte. Kennziffer: A I 8 - Basis 31.12.2018; Wiesbaden Dezember 2019
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Schätzung der im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau berechtigten Haushalte, Endbericht; Darmstadt, November 2015
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt am Main, Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main; Darmstadt, 20.05.2016
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen; Darmstadt, 15.01.2020
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): Wohnbedarfsprognose und die Coronakrise. Anmerkungen zu möglichen Auswirkungen; Darmstadt, 2020
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen, Steinbach (Taunus) - Östl. Stadtgebiet und Innenstadt: Zentrale Wegeverbindung im Quartier, April 2020
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Landesentwicklungsplan Hessen 2000; 2000
- Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH: Hochwassergefahrenkarten Urselbach, Bericht und Anlagen im Auftrag der Stadtentwässerung Frankfurt am Main; Aachen, Dezember 2007
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: überörtliche Fahrradrouten, Themenkarte 27 zum Regionalen Flächennutzungsplan (Entwurf), 2009
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main / Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Frankfurt am Main/ Darmstadt, 2007
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Landschaftsplan; Frankfurt am Main, 2010
- Regionalverband Frankfurt Rhein-Main: Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030; Frankfurt am Main, März 2016
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (Hrsg.): Radschnellwege in der Region FrankfurtRheinMain; Frankfurt am Main, März 2021

- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen: Frankfurt am Main, Frankfurt Nord-West (Gemarkung Niederursel und Praunheim) Planungsgebiet "SEM 4" Durchführbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kampfmittelbelastung und -räumung, Zeichen I18KMRD-6b06/05-Ffm 6353.2020, Darmstadt, Elektronische Post von 13.07.2020
- Stadt Frankfurt am Main, Bürgeramt, Statistik und Wahlen: Strukturdatenatlas Frankfurt, Download vom 08.11.2021 von <https://statistik.stadt-frankfurt.de/strukturdatenatlas/stadtteile/html/atlas.html>
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einleitungsbeschluss); Frankfurt am Main, 08.09.2017, M 176 und Stadt Frankfurt am Main, Stadtverordnetenversammlung: Beschlussausfertigung § 2080 aus der 19. Sitzung der Stadtverordneten am 14.12.2017 (Einleitungsbeschluss)
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (Bürgerbegehren Radentscheid Frankfurt am Main); Frankfurt am Main, 08.04.2019, M 47
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) sowie Anlagen 1 bis 5; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt am Main, 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm); Frankfurt am Main 25.09.2020, M 151; Frankfurt 2020 und Stadt Frankfurt am Main, Stadtverordnetenversammlung: Beschlussausfertigung § 7283 aus der 52. Sitzung der Stadtverordneten am 04.03.2021 (Gewerbeflächenentwicklungsprogramm); Frankfurt am Main, 2021
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Auslobung Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere. Studie zu Stadt und Landschaft; Frankfurt am Main, Dezember 2019
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Baulandpotenziale Wohnen, Stand 2019; Frankfurt am Main, Erhebungsstand Oktober 2019, Aktualisierung März 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt: GDI-FFM Geoportal <https://geoportal.frankfurt.de/karte/>
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtverordnetenversammlung: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+; M 105/ 2019, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 4793 vom 07.11.2019; Frankfurt am Main, 2019
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtverordnetenversammlung: Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung; M 220/ 2019, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 5590 vom 07.05.2020, Frankfurt am Main, 2020
- Stadt Frankfurt am Main: Dokumentation der Informationsveranstaltung am 28. November 2019 zu Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere
- Stadt Frankfurt am Main: Dokumentation der Informationsveranstaltung Bürgerdialog I am 15. Februar 2020 zu Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere

- Stadt Frankfurt am Main: Dokumentation der Informationsveranstaltung Bürgerdialog III am 07. November 2020 zu Frankfurt-Nordwest – Neuer Stadtteil der Quartiere
- Stadt Frankfurt am Main, Sportamt: Vorbereitende Untersuchungen – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest Hier: Bedarfsberechnung/Stellungnahme des Sportamtes plus Anlage; Frankfurt 28.06.2021
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018); Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) – Anlage 1 – Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) – Anlage 21 – Kategorien der Einzelhandelsstandorte; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Magistrat: Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018) – Anlage 3 – Räumliche Abgrenzung der Einzelhandelsstandorte; Frankfurt am Main 18.12.2020, M 203; Frankfurt, 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere, 1. Sonderausgabe November 2019
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere, 2. Sonderausgabe Februar 2020
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: IM DIALOG: Neuer Stadtteil der Quartiere, 3. Sonderausgabe Februar 2021
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt: Wasserwerk Praunheim II in Frankfurt und Verlängerte Ziegelei-Allee - Straßenausbau innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes Praunheim II, Bestätigung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt; Frankfurt, Schreiben vom 7.10.2021
- Stadt Steinbach (Taunus): Stadtentwicklungsplanung, Abschlussbericht 2003
- Weidner, Hellweg, von Lojewski: Zwischenbericht des Consiliums, Frankfurt NordWest - Stadtteil der Quartiere der Stadt Frankfurt am Main zur 44. Sitzung am 22. Februar 2021 an den Ausschuss für Planung, Bau und Wohnungsbau

16.5 Verzeichnis der vorliegenden Gutachten

- BGU – Dr. Brehm & Grünz GbR: Grundlagenuntersuchung Wasserwirtschaft im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Frankfurt-Nordwest (SEM4)“ - Hydrogeologische Situation und Ergebnisse der Grundwassermodellierung; Bielefeld, 06.04.2022
- BGU - Dr. Brehm & Grünz GbR: Abschätzung des zusätzlichen Aufwands für Straßenbau im Wasserschutzgebiet; Stand: 17.02.2022; Bielefeld, 2022

- Dr.-Ing. Ulrich Roth, Beratender Ingenieur Wasserwirtschaft und Umweltschutz: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest – Abschätzung des Trinkwasserbedarfs; Bad Ems, März 2019
- Dr. Volker Wolfram, Vom Regierungspräsidium Kassel bestellter und vereidigter Sachverständiger: Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse zum neuen Stadtteil der Quartiere SEM 4 Frankfurt am Main; Frankfurt am Main, 10.02.2022, ergänzt durch das Schreiben vom 20.8.2022
- Durth Roos Consulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neuer geplanter Stadtteil im Nordwesten Frankfurts (SEM-4) – Verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung; Vorabzug, Stand 23.10.2019; Darmstadt, 2019
- Durth Roos Consulting GmbH: Sensitivitätsbetrachtung zur verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung mit Bezug auf den Entwurf des Teams CITYFÖRSTER architecture + urbanism PartGmbH; Vorabzug Stand 24.06.2021, Darmstadt, 2021
- Geophysik Rhein-Main GmbH: Stadt Frankfurt am Main SEM 4- Geophysikalische Oberflächensondierung zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmitteln; Frankfurt am Main, Dezember 2020
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Untersuchung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) – Auswirkungen auf die klimaökologische Situation; Hannover, 10.08.2021
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologische Untersuchung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) – Bestandsanalyse und Planungshinweise; Hannover November, 2019
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM 4) - Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A5; Hannover, Januar 2022
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main: Verkehrswertgutachten Nr. 036/2018, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „SEM 4 Niederursel“; Frankfurt am Main, August 2018
- Planungsgesellschaft Natur & Umwelt PGNU: Faunistische Kartierung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Frankfurt-Nordwest; Frankfurt am Main, 06.01.2020
- Planungsgesellschaft Natur & Umwelt PGNU: Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Frankfurt am Main, 11.07.2019
- Planungsgesellschaft Natur & Umwelt PGNU: Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) - Fortschreibung; Frankfurt am Main, 21.09.2021
- Projektbüro Stadtlandschaft: Landschaftsplanerisches Gutachten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4); Kassel, November 2019
- Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt: Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest - Bericht über die Betroffenenbeteiligung, Entwurf; Frankfurt am Main, 28.04.2021

- Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt Kommunale Bewertungen: Kommunale Wertermittlung 75/2021; SEM 4 Frankfurt Nordwest – Stadtteil der Quartiere; Frankfurt am Main, 11.11.2021
- Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF): Aspekte zur Entwässerung - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM 4) am Steinbach/Lachgraben; Frankfurt am Main, Oktober 2019
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. T 1606 im Rahmen der Voruntersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4). Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, der Korona-Geräusche durch die 380 kV Leitungen sowie gewerblicher Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes; Frankfurt am Main, 10.09.2019
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. T 3842 im Rahmen der Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest (SEM 4) - Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorgelegten Plankonzeptes, 3. Iteration, Frankfurt, 27.09.2021
- TÜV Süd Industrie Service GmbH: Gutachten elektromagnetische Felder ausgehend von den Hoch- und Höchstspannungsleistungen im geplanten neuen Stadtteil Frankfurt Nordwest; München, 29.09.2021
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Schienenführung innerhalb der Zone II des geplanten Trinkwasserschutzbereiches „Praunheim II“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 696 und der vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest, 4. Änderung; Darmstadt, Dezember 2018
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH: Gutachtliche Stellungnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (SEM) der Stadt Frankfurt am Main, Abschätzung des erforderlichen Flächenbedarfs von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen; Darmstadt, 20.09.2021
- UNGER ingenieure: Machbarkeitsstudie für die Verlagerung der TWL 800 in Frankfurt Praunheim; Juni 2005

Gutachten und weitere Unterlagen zum Projekt können von der Website der Stadt Frankfurt am Main heruntergeladen werden:

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest