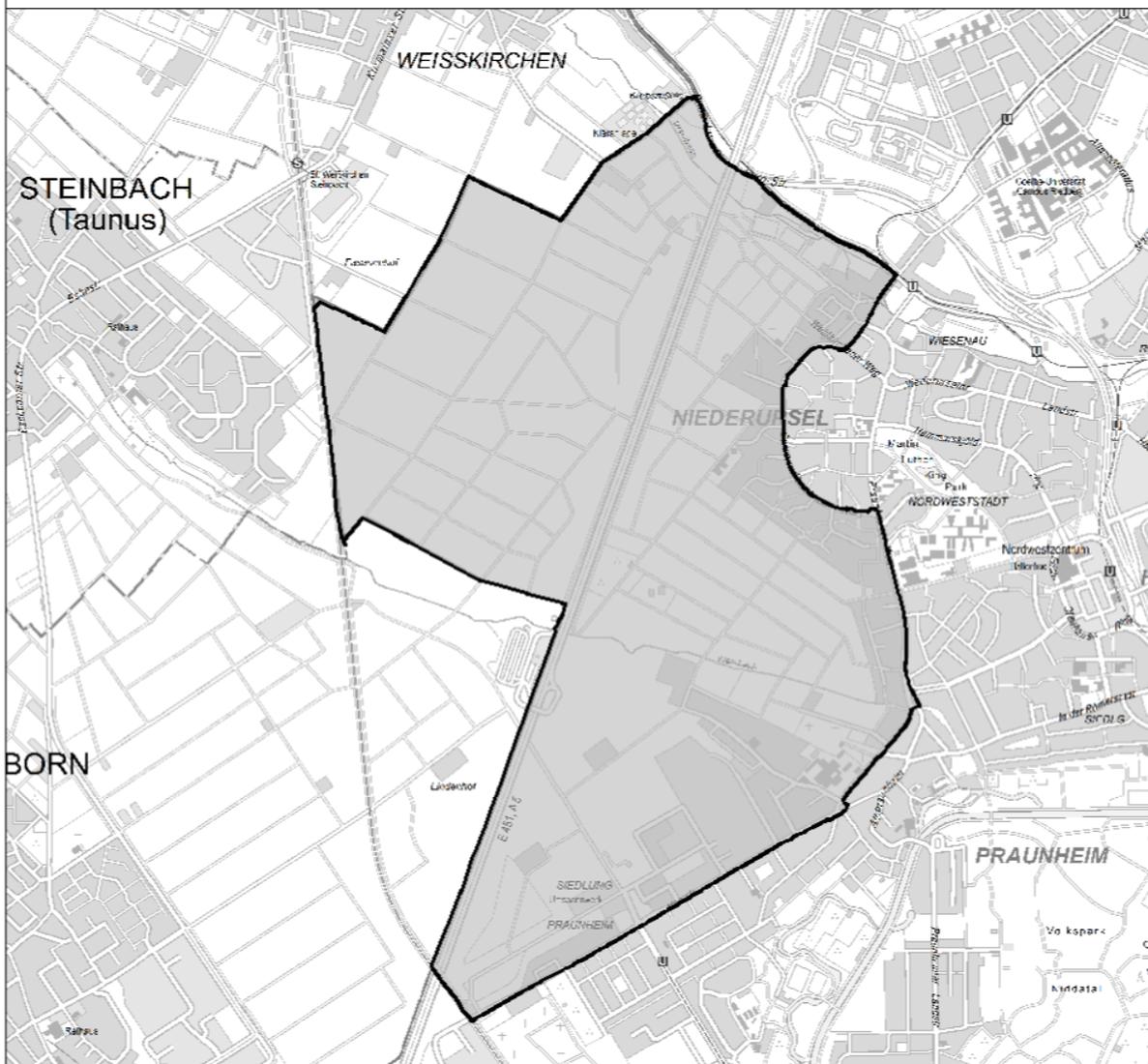


Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 (4) BauGB  
für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

## Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)

- Städtebaulicher Rahmenplan - Variante Ost

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim) -



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017

Ausgearbeitet im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main durch

**Deloitte. Noerr AS+P**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Städtebaulicher Rahmenplan – Variante Ost.....</b>	<b>3</b>
1.1	Konzeptionelle Anpassungen.....	4
1.1.1	Nutzungen.....	4
1.1.2	Landschaft und Freiraum .....	4
1.1.3	Erschließung und Mobilität .....	4
1.1.4	Technische Infrastruktur / Leitungstrassen .....	4
1.1.5	Städtebauliche Kennwerte (vgl. Zwischenbericht Tabelle 16).....	5
1.2	Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung (vgl. Zwischenbericht Tabelle 21) .....	5
1.3	Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Zwischenbericht Tab. 22) .....	5
1.4	Eingriff in Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ .....	6
1.5	Konzeptionelle Konsequenzen.....	6
<b>2</b>	<b>Darstellung der Finanzierbarkeit .....</b>	<b>6</b>
2.1	Zusammenfassung der Kostenpositionen .....	6
2.2	Zusammenfassung der Erlöspositionen .....	7
2.3	Finanzierungskosten.....	8
2.4	Ergebnis .....	8
<b>3</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>9</b>

# 1 Städtebaulicher Rahmenplan – Variante Ost

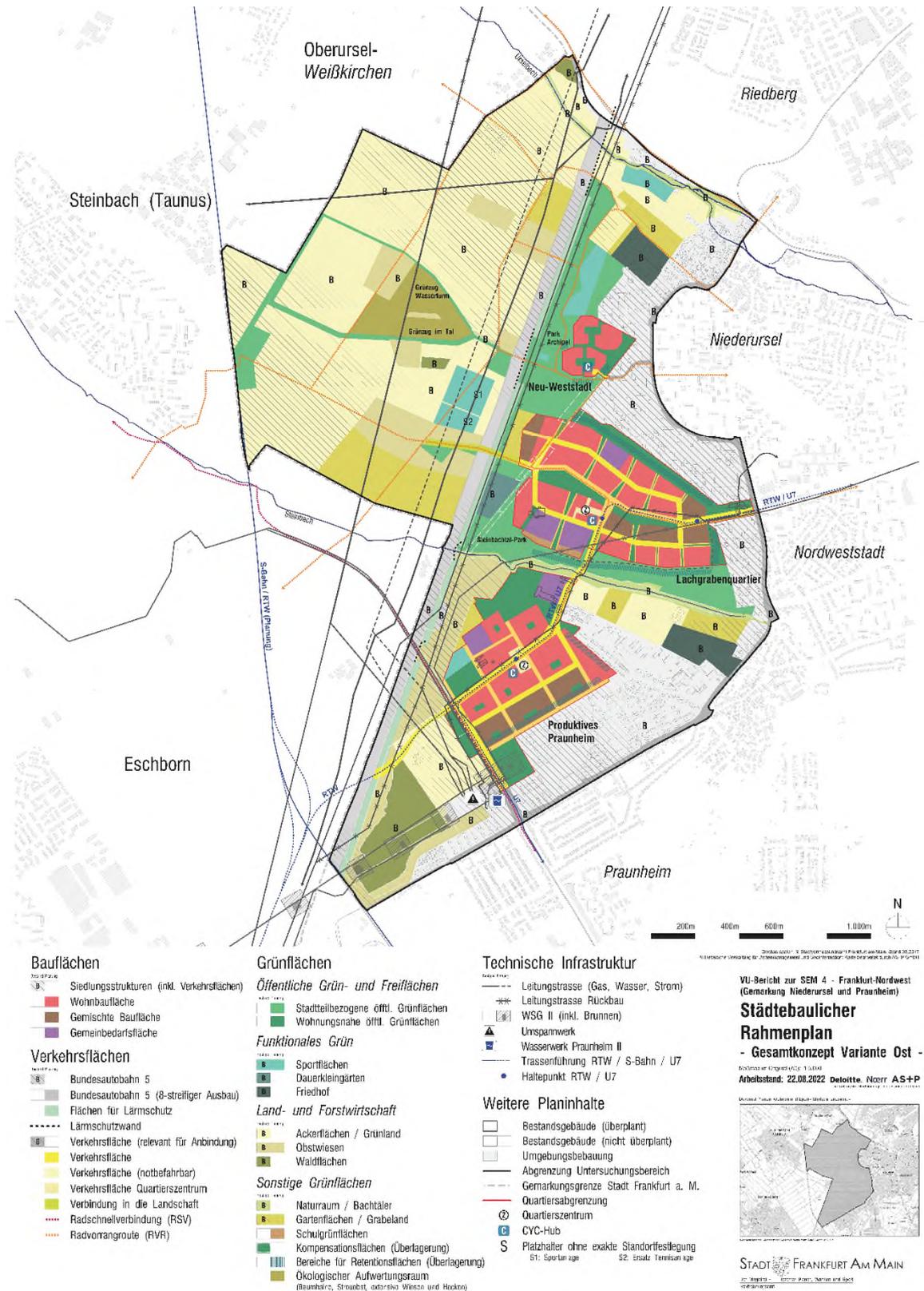


Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtkonzept Variante Ost, Stand 22.08.22 (Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017, © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> s. Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtkonzept Variante Ost

## 1.1 Konzeptionelle Anpassungen

### 1.1.1 Nutzungen

- Entwicklung von drei Quartieren: Neu-Weststadt, Lachgrabenquartier und Produktives Praunheim
- Wegfall des Quartiers Steinbach Ost (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, quartierbezogene Sportflächen) mit den entsprechenden quartiersbezogenen sozialen Einrichtungen (Wegfall einer Grundschule, Wegfall eines CYC Hubs)
- Wegfall des Standortes einer für das Gesamtgebiet erforderlichen weiterführenden Schule, die im Quartier Steinbach Ost verortet war; mögliche neue Verortung an der „Alten Ziegelei“; die anteiligen Errichtungskosten werden in die KoFi eingestellt
- Mit Ausnahme der Sportflächen am Quartier Steinbach werden alle quartiersbezogenen und gesamtgebietlichen Sportanlagen vorgesehen, ebenso der Ersatz für die Tennisanlage

### 1.1.2 Landschaft und Freiraum

- Entwicklung von Naherholungsflächen für die Quartiere auch auf der Westseite der BAB 5 (Koproduktive Landschaft: Grabelandflächen, Obstwiesen, Agro-Hub, Grünzüge mit überörtlicher Verbindungsfunktion sowie öffentliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität im Bereich bedeutsamer Verknüpfungspunkte, ökologischer Aufwertungsraum mit vielfältigen Landschaftsstrukturen an zentraler Stelle im westlichen Landschaftsraum)
- Bau der Landschaftsbrücke als wichtiges Element der Freiraumvernetzung
- Wegfall der für Steinbach Ost zugeordneten stadtteilbezogenen Grünflächen sowie der um die Siedlungsentwicklung gruppierten Grabelandflächen und Obstwiesen

### 1.1.3 Erschließung und Mobilität

- Beibehaltung der Erschließungsqualität der östlichen Quartiere durch den ÖPNV
- Beibehaltung der zusätzlichen bzw. aufgewerteten Querungen der BAB 5 für Radfahrer und Fußgänger
- Führung der Radwegeverbindungen im Westteil auf den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen
- Wegfall der Verkehrsflächen westlich der Sportflächen
- Wegfall der Verkehrsflächen nach Norden zur Anbindung an die Rosa-Luxemburg-Straße
- Erschließung der Sportflächen über Busanbindung und Anliegerverkehr
- Keine Weiterführung der U7 nach Westen

### 1.1.4 Technische Infrastruktur / Leitungstrassen

- Verlegung der östlichen Leitungstrassen

- Beibehaltung der westlichen Höchstspannungstrasse, keine Verlegung erforderlich

### 1.1.5 Städtebauliche Kennwerte (vgl. Zwischenbericht Tabelle 16)

Quartier	Wohneinheiten	Einwohner*innen	Beschäftigte
Produktives Praunheim	2.600 WE	6.500 Ew	3.400 Be
Lachgrabenquartier	3.800 WE	9.500 Ew	1.850 Be
Neu-Weststadt	400 WE	1.000 Ew	50 Be
<b>Summe</b>	<b>6.800 WE</b>	<b>17.000 Ew</b>	<b>5.300 Be</b>

**Tabelle 1: Städtebauliche Kennziffern (Quelle: AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Variante Ost, Stand 22.08.2022)**

### 1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung (vgl. Zwischenbericht Tabelle 21)

Eingriffsflächen (3 Quartiere, Verkehrs- und Sportflächen außerhalb der Quartiere)	106 ha
Ausgleichsflächenbedarf für die Eingriffsflächen (bei 20 Pkt. Aufwertung/m <sup>2</sup> gemäß Frankfurter Modell)	59,3 ha
Geplante Nutzungsänderungen im Landschaftsraum mit Aufwertungspotential (= stadtteilbezogene Grünflächen, Grabeland/Gartenflächen, Obstbaumwiesen; das Aufwertungspotenzial dieser Flächen beträgt durchschnittlich 10 Punkte/m <sup>2</sup> gemäß Frankfurter Modell)	89,9 ha
Aufwertungspotential durch Nutzungsänderungen im Landschaftsraum (bei 20 Pkt. Aufwertung/m <sup>2</sup> gemäß Frankfurter Modell)	49,7 ha
Noch erforderliche Ausgleichsflächen (bei 20 Pkt. Aufwertung/m <sup>2</sup> gemäß Frankfurter Modell) können im Bereich des ökologischen Aufwertungsraums westlich der BAB 5 nachgewiesen werden (– 9,5 ha, sofern alle geplanten Nutzungsänderungen mit Aufwertungspotenzial (89,9 ha) auch durchgeführt werden)	9,5 ha

**Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung (Quelle: AS+P, Stadt Frankfurt, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Variante Ost, Stand 22.08.2022)**

### 1.3 Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Zwischenbericht Tab. 22)

Bestand landwirtschaftlich genutzter Fläche	ca. 334,7 ha
Eingriff <sup>2</sup> in landwirtschaftlich genutzte Flächen	ca. 193 ha

<sup>2</sup> **Siedlungs- und Verkehrsfläche:** Bruttobauland der Quartiere (Nettobauland, quartiersbezogene Verkehrsflächen, wohnungsnaher 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

Erhalt landwirtschaftlich genutzter Flächen	ca. 141,7 ha
dies entspricht	42,3 %

**Tabelle 3: Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen (Quelle AS+P, Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan, Variante Ost, Stand 22.08.2022)**

Zudem sind in dem Konzept derzeit ca. 18,5 ha Grabeland sowie ca. 19,5 ha Obstwiesen geplant, deren Zuordnung und Verfügbarkeit für die Landwirtschaft im weiteren Verfahren behandelt werden kann.

#### 1.4 Eingriff in Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“

##### Eingriff durch Bau- und Verkehrsflächen

- Zone I des LSG wird durch das Lachgrabenquartier und durch die ÖV-Trasse Lachgrabenquartier – Sportplätze westlich der BAB 5 überplant. Insgesamt entfallen ca. 37,7 ha auf Bau- und Verkehrsflächen. Innerhalb der Zone I sind zudem die Sportflächen sowie der Ersatz 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 vom Lachgrabenquartier sowie die Straßentrasse Produktives Praunheim - Lachgrabenquartier überplant. Insgesamt entfallen ca. 1,5 ha auf Bau- und Verkehrsflächen.

#### 1.5 Konzeptionelle Konsequenzen

Im weiteren Planungsverfahren soll eine vertiefte Bearbeitung des Landschaftsraums auf der Westseite erfolgen. Hier bedarf insbesondere das von CITYFÖRSTER/urbane-gestalt entwickelte landschaftsplanerische Konzept der Koproduktiven Landschaft einer Konkretisierung. Zudem sind im Rahmen einer weiteren Vertiefung die Standorte für die Sportflächen konzeptionell zu ermitteln. Eine Verlegung der Sportflächen auf die Ostseite der BAB 5 hätte städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Vorteile, würde in der Konsequenz jedoch weitere Verschiebungen in den Baufeldern zu Folge haben und sich auf die KoFi auswirken. Bei der endgültigen Standortbestimmung sollte dies zusammen mit Aspekten der landwirtschaftliche Betroffenheit Berücksichtigung finden.

## 2 Darstellung der Finanzierbarkeit

### 2.1 Zusammenfassung der Kostenpositionen

<b>AUFWAND</b>		
<b>A</b>	<b>Projektmanagement, Grunderwerb und verbundene Kosten</b>	<b>160,0 Mio. EUR</b>
A 01	Projektmanagement	59,7 Mio. EUR
A 02	Grundstückserwerb	67,4 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>B Technische und Soziale Infrastruktur</b>		<b>677,1 Mio. EUR</b>
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	Mio. EUR
B 05	Bestandsentwicklung Niederursel / Nordweststadt	0,3 Mio. EUR
B 06	Bestandsentwicklung Praunheim	0,3 Mio. EUR
B 07	Übergeordnete Grünflächen	148,0 Mio. EUR
B 08	Übergeordnete Verkehrsflächen	12,5 Mio. EUR
B 09	Übergeordnete Projekte	187,3 Mio. EUR
<b>C Äußere Erschließung, Ausgleich und Marketing</b>		<b>5,0 Mio. EUR</b>
C 01	Erschließung (nicht aus Gebühren refinanzierbar)	Mio. EUR
C 02	Ausgleichsmaßnahmen	Mio. EUR
C 03	Marketing	5,0 Mio. EUR
<b>D Reserve</b>		<b>42,1 Mio. EUR</b>

**SUMME 884,3 Mio. EUR**

**Tabelle 4: Kostenpositionen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte, Werte aktualisiert durch AS+P)**

Die Summe der **Kostenpositionen** beträgt insgesamt ca. **884,3 Mio. EUR**. Dabei ist zu beachten, dass die Finanzierungskosten der Maßnahme an dieser Stelle noch nicht enthalten sind.

## 2.2 Zusammenfassung der Erlöspositionen

<b>ERLÖSE</b>		<b>974,7 Mio. EUR</b>
<b>Projektmanagement, Grunderwerb und verbundene Kosten</b>		<b>974,7 Mio. EUR</b>
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	Mio. EUR	
Quartier 4: Steinbach-Ost - Mischbauflächen	Mio. EUR	
Quartier 4: Steinbach-Ost - Restbauflächen	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	
<b>SUMME</b>		<b>974,7 Mio. EUR</b>

**Tabelle 5: Erlöspositionen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte, Werte aktualisiert durch AS+P)**

Die Summe der **Erlöspositionen** beträgt insgesamt **974,7 Mio. EUR**.

### 2.3 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 %	<b>2,0%</b>	2,5%	3,0%
Fin.-Kosten [Mio. EUR]	28,91	45,48	<b>63,18</b>	82,08	102,68

Für die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde ein durchschnittlichen Sollzinssatz für kommunalkreditähnliche Finanzierungen, abgeleitet aus Erfahrungswerten der Stadt Frankfurt am Main, über einen Betrachtungszeitraum der vergangenen Jahre von 2,0% angesetzt. Der Habenzinssatz wurde mit 0,25% berücksichtigt. Insgesamt ergeben sich so für die vorbeschriebene Maßnahme **Finanzierungskosten** in Höhe von ca. **63,2 Mio. EUR**.

### 2.4 Ergebnis

#### ERGEBNIS KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Summe der Kostenpositionen	-884,3 Mio. EUR
Summe der Erlöspositionen	974,7 Mio. EUR
Finanzierungskosten	-63,2 Mio. EUR

#### ERGEBNIS **27,2 Mio. EUR**

**Tabelle 6: Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend Planstand vom 22.08.2022 (Quelle: Deloitte, Werte aktualisiert durch AS+P)**

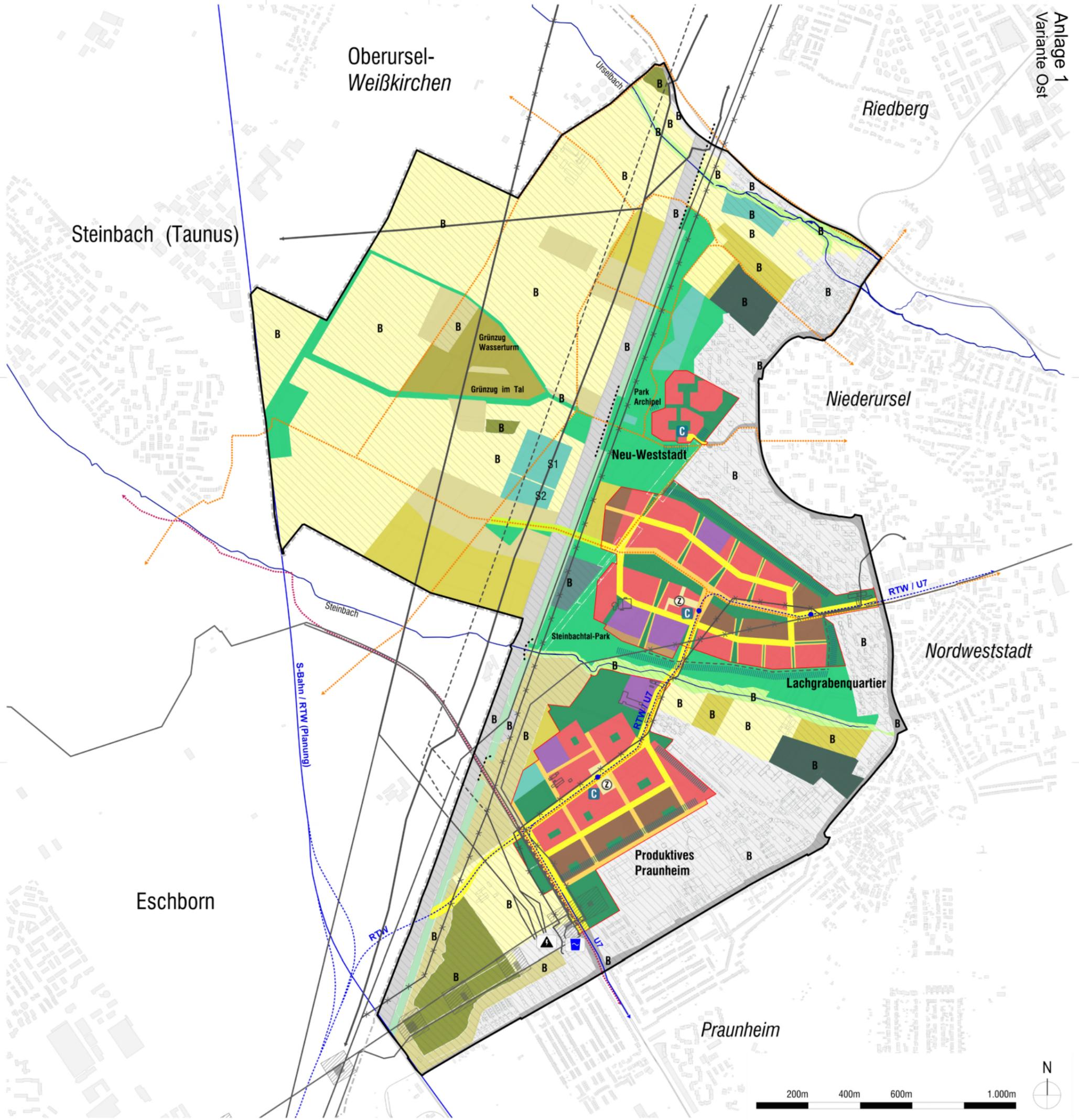
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht schließt mit einem **Überschuss von 27,2 Mio. EUR**. Dies entspricht etwa 2,8 % der Erlöse.

### **3 Anlagen**

Städtebaulicher Rahmenplan SEM 4 Frankfurt Nordwest, Plankonzept 4. Iteration, Variante Ost, Arbeitsstand: 22.08.2022

Anlage 1 Städtebaulicher Rahmenplan – Gesamtkonzept Variante Ost

Anlage 2 Städtebaulicher Rahmenplan – Flächen Kostenfinanzierung Variante Ost



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Karte bearbeitet durch AS+P GmbH

**Bauflächen**

- Bestand Planung
- B Siedlungsstrukturen (inkl. Verkehrsflächen)
  - Wohnbaufläche
  - Gemischte Baufläche
  - Gemeinbedarfsfläche

**Verkehrsflächen**

- Bestand Planung
- B Bundesautobahn 5
  - B Bundesautobahn 5 (8-streifiger Ausbau)
  - Flächen für Lärmschutz
  - Lärmschutzwand
  - B Verkehrsfläche (relevant für Anbindung)
  - Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche (notbefahrbar)
  - Verkehrsfläche Quartierszentrum
  - Verbindung in die Landschaft
  - Radschnellverbindung (RSV)
  - Radvorrangroute (RVR)

**Grünflächen**

- Bestand Planung
- Öffentliche Grün- und Freiflächen
  - Stadtteilbezogene öfftl. Grünflächen
  - Wohnungsnahe öfftl. Grünflächen
- Funktionales Grün**
- Bestand Planung
- Sportflächen
  - Dauerkleingärten
  - Friedhof
- Land- und Forstwirtschaft**
- Bestand Planung
- Ackerflächen / Grünland
  - Obstwiesen
  - Waldflächen
- Sonstige Grünflächen**
- Bestand Planung
- Naturraum / Bachtäler
  - Gartenflächen / Grabelband
  - Schulgrünflächen
  - Kompensationsflächen (Überlagerung)
  - Bereiche für Retentionsflächen (Überlagerung)
  - Ökologischer Aufwertungsraum (Baumhaine, Streuobst, extensive Wiesen und Hecken)

**Technische Infrastruktur**

- Bestand Planung
- Leitungstrasse (Gas, Wasser, Strom)
  - Leitungstrasse Rückbau
  - WSG II (inkl. Brunnen)
  - ▲ Umspannwerk
  - W Wasserwerk Praunheim II
  - Trassenführung RTW / S-Bahn / U7
  - Haltepunkt RTW / U7

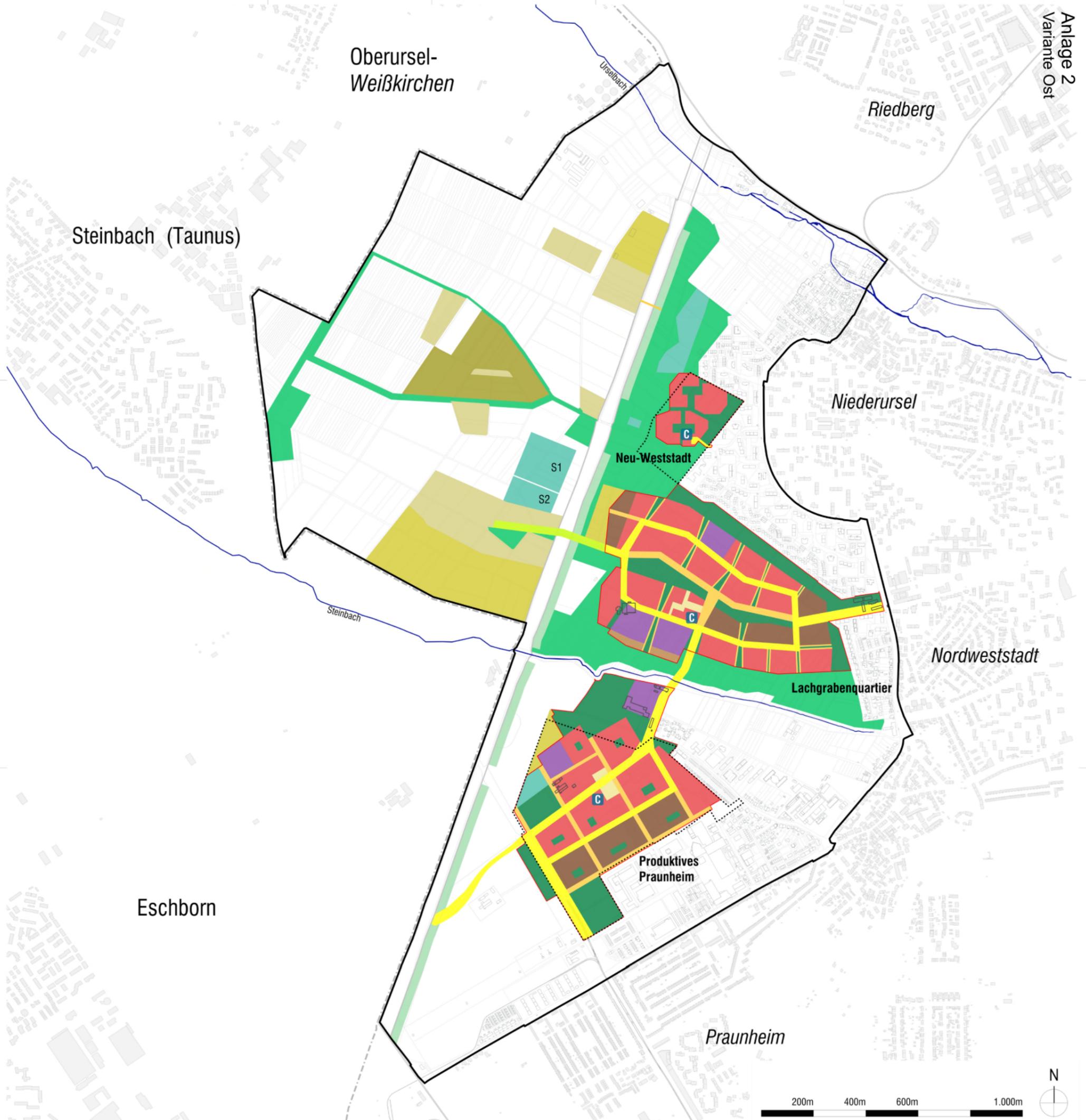
**Weitere Planinhalte**

- Bestandsgebäude (überplant)
- Bestandsgebäude (nicht überplant)
- Umgebungsbebauung
- Abgrenzung Untersuchungsbereich
- Gemarkungsgrenze Stadt Frankfurt a. M.
- Quartiersabgrenzung
- Z Quartierszentrum
- C CYC-Hub
- S Platzhalter ohne exakte Standortfestlegung
- S1: Sportanlage
- S2: Ersatz Tennisanlage

**VU-Bericht zur SEM 4 - Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)**  
**Städtebaulicher Rahmenplan**  
**- Gesamtkonzept Variante Ost -**

Maßstab im Original (A0): 1:5.000  
Arbeitsstand: 22.08.2022 Deloitte, Noerr AS+P  
im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main





**Bauflächen**

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gemeinbedarfsfläche

**Verkehrsflächen**

- Flächen für Lärmschutz
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche (notbefahrbar)
- Verkehrsfläche Quartierszentrum

**Grünflächen**

*Öffentliche Grün- und Freiflächen*

- Stadtteilbezogene öfftl. Grünflächen
- Wohnungsnahe öfftl. Grünflächen

*Funktionales Grün*

- Sportflächen

*Land- und Forstwirtschaft*

- Obstwiesen

*Sonstige Grünflächen*

- Gartenflächen/ Grabeland
- Schulgrünflächen
- Ökologischer Aufwertungsraum (Baumhaine, Streuobst, extensive Wiesen und Hecken)

**Weitere Planinhalte**

- Bestandsgebäude (überplant)
- Bestandsgebäude (nicht überplant)
- Umgebungsbebauung
- Abgrenzung Untersuchungsbereich
- Gemarkungsgrenze Stadt Frankfurt a. M.
- Quartiersabgrenzung
- Abgrenzung Bauerwartungsland
- C CYC-Hub
- S Platzhalter ohne exakte Standortfestlegung
- S1: Sportanlage      S2: Ersatz Tennisanlage

VU-Bericht zur SEM 4 - Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)

**Städtebaulicher Rahmenplan**  
**- Flächen KoFi Variante Ost -**

Maßstab im Original (A0): 1:5.000  
Arbeitsstand: 22.08.2022 Deloitte, Noerr AS+P  
im Auftrag des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

Dezernat Planen, Wohnen und Sport - Stadtplanungsamt -



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017