



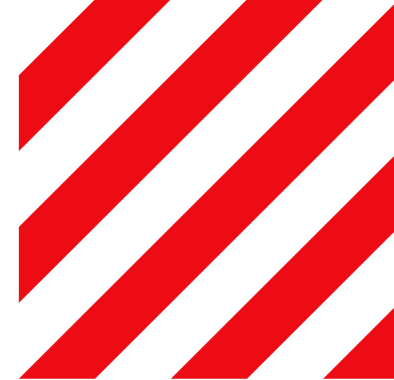
STADT
PLANUNGS
AMT

FRANKFURT AM MAIN

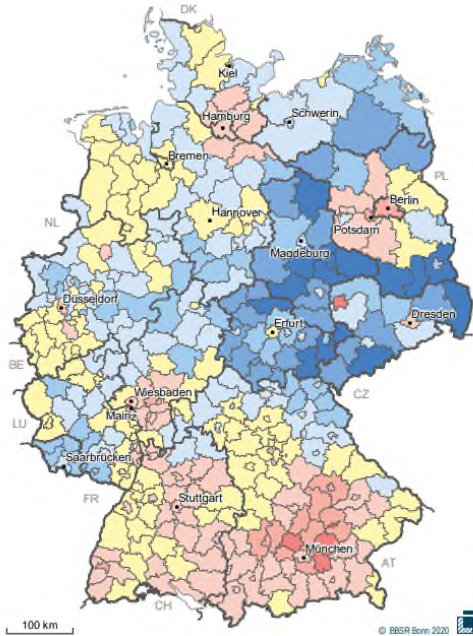
Frankfurt Northwest Stadtteil der Quartiere

Aktueller Stand und weitere Schritte

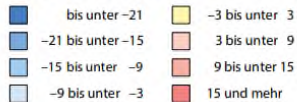
Marcus Gwechenberger, Dez. III
Stefan Kornmann, AS+P
Vertreter:innen des Stadtplanungsamts
Ortsbeirat 7, 20.05.2025
Ortsbeirat 8, 26.06.2025



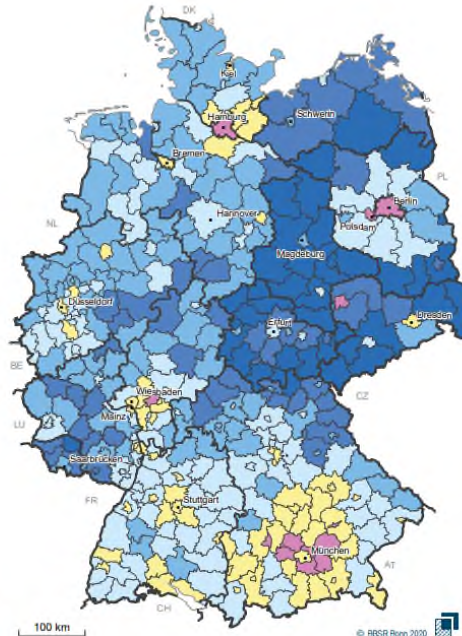
Demographie + Wirtschaft



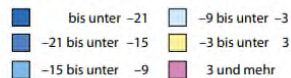
**Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
2017 bis 2040 in Prozent**



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021):
Raumordnungsbericht 2021. Bonn. Seite 43.



**Veränderung der Zahl der Erwerbspersonen
2018 bis 2040 in Prozent**



Wohnungsbedarfsprognose 2018-2040

Hessen gesamt 367.000 Wohnungen

davon

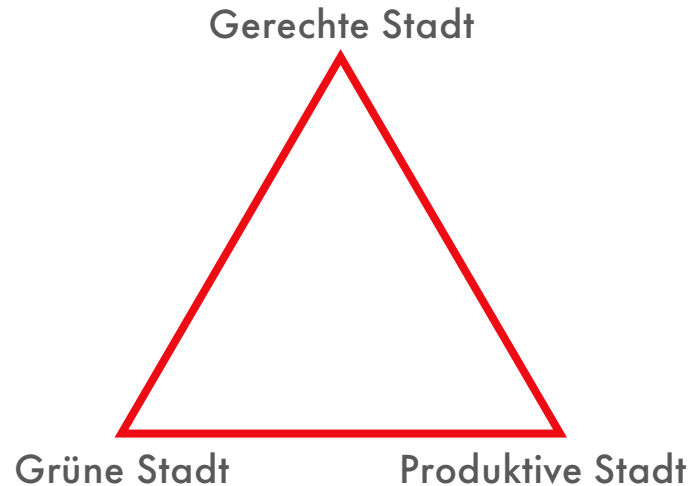
RP Südhessen 307.000 Wohnungen

Frankfurt am Main 113.000 Wohnungen

Quelle: Institut Wohnen und Umwelt (2020):
Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise
und kreisfreien Städte bis 2040. Darmstadt. Seite 32.

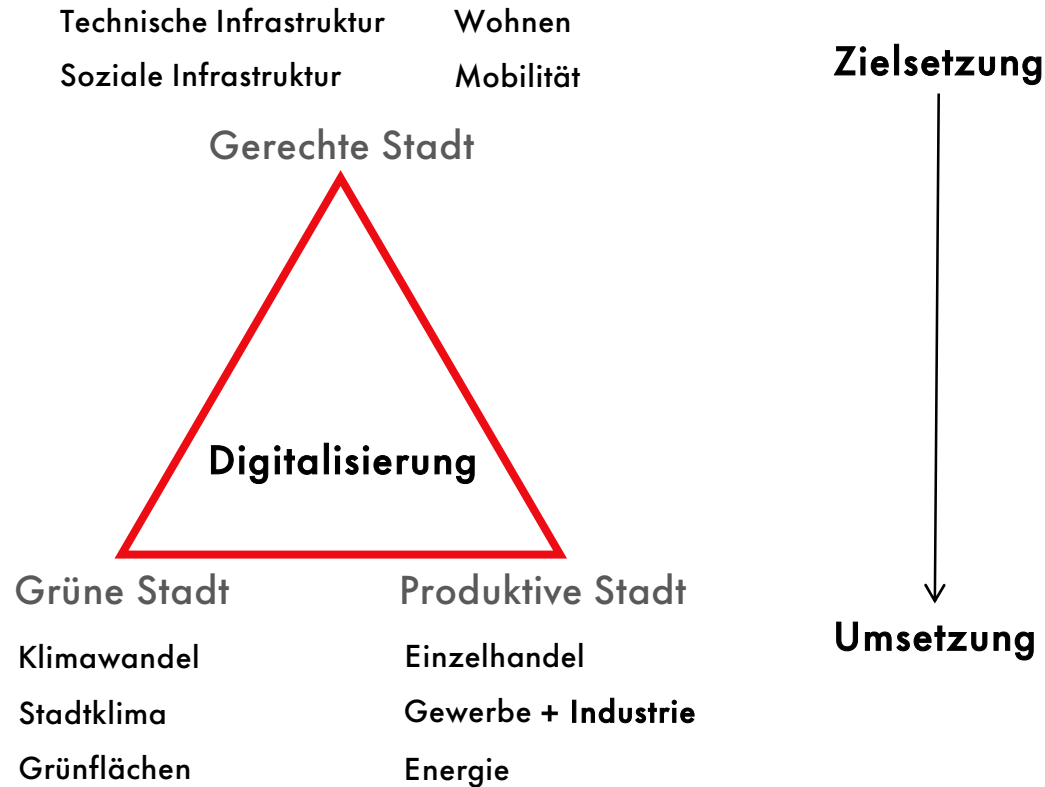
Zieldimensionen der Neuen Leipzig Charta

Gestaltung der urbanen Transformation in Europa (Eigene Darstellung)



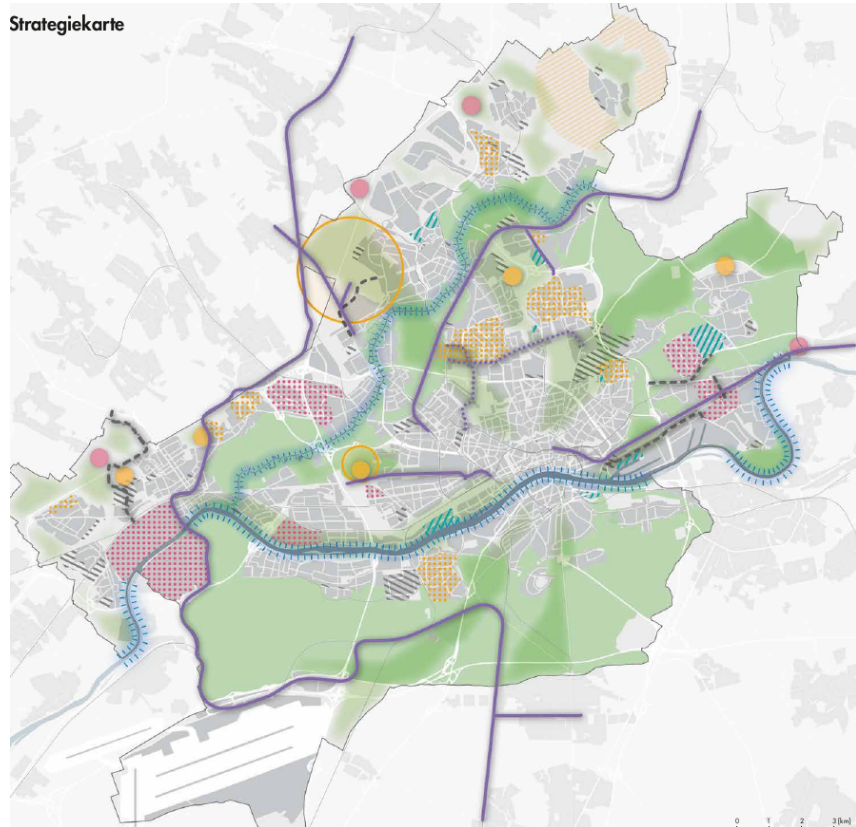
Zieldimensionen der Neuen Leipzig Charta

Gestaltung der urbanen Transformation in Europa (Eigene Darstellung)



ISTEK Frankfurt 2030+

Strategiekarte



Laufende Projekte 2025

WE

Bürostadt/Lyoner Quartier	6.000	B
Südlich Rödelheimer	2.500	B
Kleyerstraße/Franky	1.300	B
Kulturcampus	1.000	B
Rebstock-Nord	950	B
Hilgenfeld	850	B
Platensiedlung	680	B
Bankenviertel (FOUR)	600	B
Adam Riese Straße	580	B
Honseldreieck	550	B
Leuchte	500	B
Güterplatz/Heinrichstraße	500	B
Sommerhofpark	450	B
Stiftstraße	350	B
Ben-Gurion-Ring	300	B
Sandelmühle	300	B
Am Stockborn	150	B
Gärtnerei Friedrich	100	B

ca. 17.600

Nächste Schritte:

Römerhof	2.000	ÖA
Lurgi	1.000	ÖA
Nordöstl. Anne Frank	800	ÖA
Ehem. Polizeipräsidium	500	ÖA
Hellerhöfe	500	S
Nieder-Eschbach Süd	420	ÖA
Gutleuthafen	400	ÖA
Südlich Riedsteg	360	S
Nördlich Dieburger	320	ÖA
Nördl. Steinerne Straße	300	S
Palleskestraße Höchst	300	ÖA
Nieder-Eschbach Hollerbusch	250	ÖA
Interconti	200	ÖA

ca. 7.500

Neuer Stadtteil der Quartiere	6.000	E
Ernst-May-Viertel	2.500	E
Bonames Ost	900	E
Ehem. Klinikum Höchst	300	E

ca. 9.700

B = Baureif/in Bau, S = Satzungsbeschluss, ÖA = Öffentliche Auslegung, E = Entwurf



Neuer Stadtteil



Quelle: CITYFÖRSTER – urbanegestalt, Hannover - Köln



Weiterentwicklung des Plankonzepts

Konzept prämierter Entwurf
CITYFÖRSTER urbanegestalt,
November 2020



Überarbeitung prämierter Entwurf
CITYFÖRSTER urbanegestalt,
April 2021



Städtebaulicher Rahmenplan,
Fassung zur Beteiligung der öff.
Aufgabenträger, November 2021



Städtebaulicher Rahmenplan
Variante Ost, Zwischenbericht,
Februar 2023



Gesamtkonzept, Stand 04/2025



Quelle: AS+P Albert Speer und Partner, Frankfurt am Main



Lachgraben Quartier



Quelle: CITYFÖRSTER – urbanegestalt, Hannover - Köln

- Weiterführende Schule (Ziffer 1)
- Zwei Grundschulen (Ziffer 1+2)
- Zwei CYC Hubs (Ziffer 3)
- Naturpark Steinbach (Verbindung GrünGürtel mit Regionalpark) (Ziffer 4)
- Koproduktive Landschaft (Ziffer 5)

CYC-Hub



- Neuartige Standorte für soziale und kulturelle Zentren
- Zuordnung zu ÖPNV Linien und Quartiersmitten
- Verbindung von sozialen, nachbarschaftlichen, kulturellen Einrichtungen mit Quartiersgaragen
- Verbindung mit Heizzentrale o.Ä.

Quelle: CITYFÖRSTER – urbanegestalt, Hannover - Köln



Hamburg Oberbillwerder: Mobility Hubs

Einbindung und Ausgestaltung von Mobility Hubs im Quartier

beispielhaftes Vergleichsobjekt:

<https://www.oberbillwerder-hamburg.de/digitale-ausstellung-der-entwuerfe-mobility-hubs/>

Produktives Praunheim



Quelle: CITYFÖRSTER – urbanegestalt, Hannover - Köln

- Weiterführende Schule (Ziffer 1)
- Grundschule (Ziffer 2)
- CYC Hub (Ziffer 3)
- Neue Kombination Gewerbe und Wohnen (Ziffer 4)

München: Werksviertel

Neuartige Kombination von Gewerbe und Wohnen

beispielhaftes Vergleichsobjekt:
<https://werksviertel.de/>

Hamburg Ottensen: Handwerkerhof

Neuartige Kombination von Gewerbe und Wohnen

beispielhaftes Vergleichsobjekt:

<https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/handwerkerhof-ottensen/>

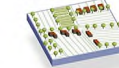
Grünzüge und Koproduktive Landschaft



Quelle: CITYFÖRSTER – urbanegestalt, Hannover – Köln

Vielfalt der Landschaftsprogramme

Korngrößen der Landschaft



Gartenland und Grabeland

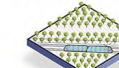
• Einzel- und Kleingärten
• Streifen- und Blockgrün
• Kleingartenanlagen
• Kleingartenanlagen



Äppelwei-Scheune

• Scheune
• Scheune
• Scheune
• Scheune

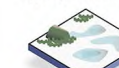
Vielfalt der Durchwegungen



Äppelwei-Rambis

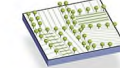
• Rambis
• Rambis
• Rambis
• Rambis

Typologie Öffentlicher Freiräume



Regenwasserpark

• Regenwasserpark
• Regenwasserpark
• Regenwasserpark
• Regenwasserpark



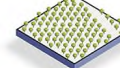
Strukturreiche Felderlandschaft

• Felderlandschaft
• Felderlandschaft
• Felderlandschaft
• Felderlandschaft



Agro-Hub

• Agro-Hub
• Agro-Hub
• Agro-Hub
• Agro-Hub



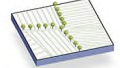
Bio-Äppelwei-Haine

• Bio-Äppelwei-Haine
• Bio-Äppelwei-Haine
• Bio-Äppelwei-Haine
• Bio-Äppelwei-Haine



Agro-Tech

• Agro-Tech
• Agro-Tech
• Agro-Tech
• Agro-Tech



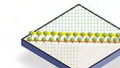
Offene Felder

• Offene Felder
• Offene Felder
• Offene Felder
• Offene Felder



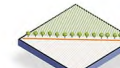
Technische Anlagen der Kreislauf

• Technische Anlagen der Kreislauf
• Technische Anlagen der Kreislauf
• Technische Anlagen der Kreislauf
• Technische Anlagen der Kreislauf



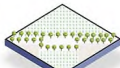
Alleen über die Felder

• Alleen über die Felder
• Alleen über die Felder
• Alleen über die Felder
• Alleen über die Felder



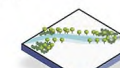
Wege mit Baumreihen

• Wege mit Baumreihen
• Wege mit Baumreihen
• Wege mit Baumreihen
• Wege mit Baumreihen



Gute Aussichten Park

• Gute Aussichten Park
• Gute Aussichten Park
• Gute Aussichten Park
• Gute Aussichten Park



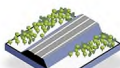
Auenpark

• Auenpark
• Auenpark
• Auenpark
• Auenpark



Parks + Plätze

• Parks + Plätze
• Parks + Plätze
• Parks + Plätze
• Parks + Plätze



Fundstücke + Artefakte

• Fundstücke + Artefakte
• Fundstücke + Artefakte
• Fundstücke + Artefakte
• Fundstücke + Artefakte



Öjendorf Gartenstadt

Vorbild für die koproduktive Landschaft

beispielhaftes Vergleichsobjekt:

https://neuegartenstadtoejendorf.de/?page_id=132
2

Öjendorf Gartenstadt

Vorbild für die koproduktive Landschaft

beispielhaftes Vergleichsobjekt:

https://neuegartenstadtoejendorf.de/?page_id=127

3

Vorbereitende Untersuchungen



Beteiligung und Information der Bürgerschaft



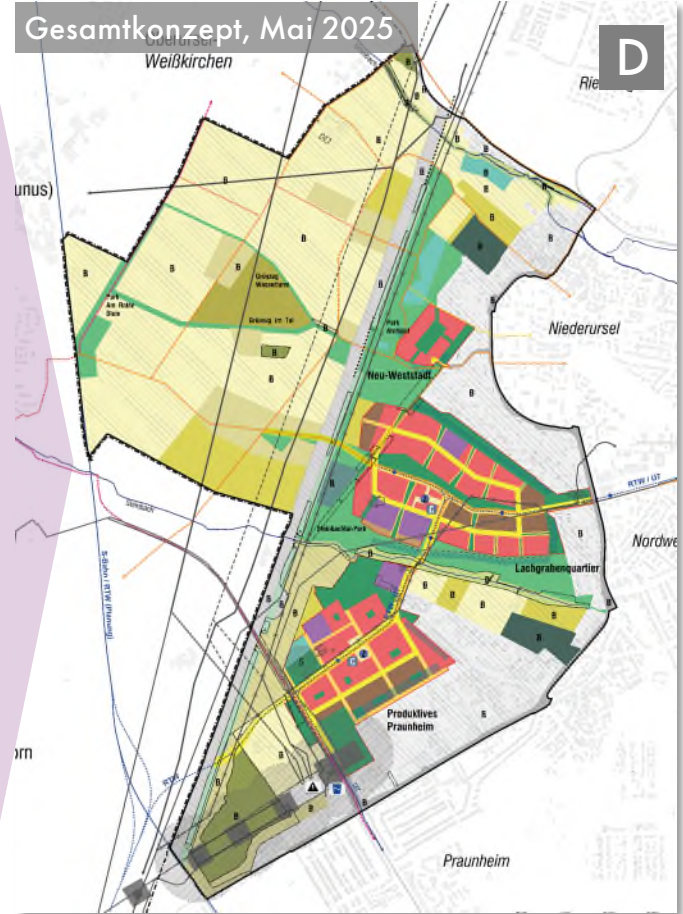
Weitere Anpassungen

Gesamtkonzept, 22.08.2022



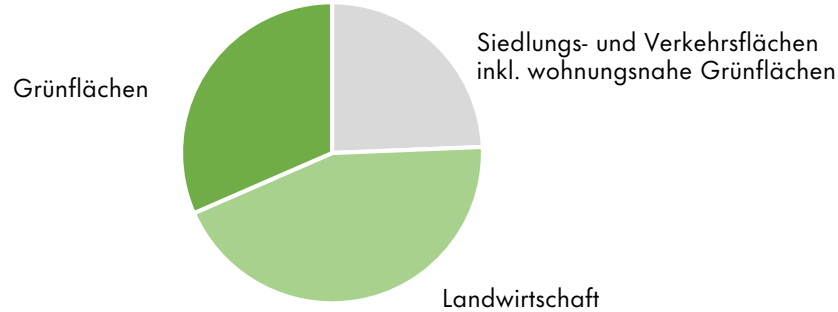
weitere
Anpassungen des
Gesamtkonzeptes

Gesamtkonzept, Mai 2025



Städtebauliche Kennwerte - Dichte

Flächenverteilung (ohne bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen)



Allgemein

- Ca. 17.000 Einwohner
- Ca. 6.800 Wohneinheiten
- ca. 5.300 Arbeitsplätze
- 3 Grundschulen
- 2 weiterführende Schulen

Bruttobauland (BBL)

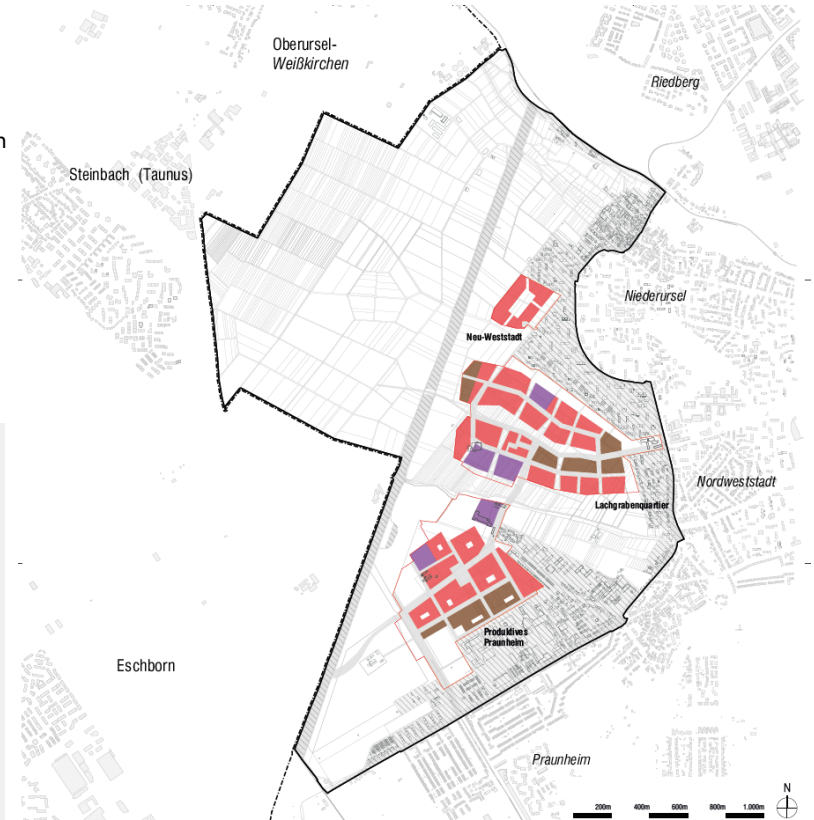
ca. 95 ha

Dichte

- ca. 72 WE / ha BBL zzgl.
- ca. 56 Beschäftigte / ha BBL

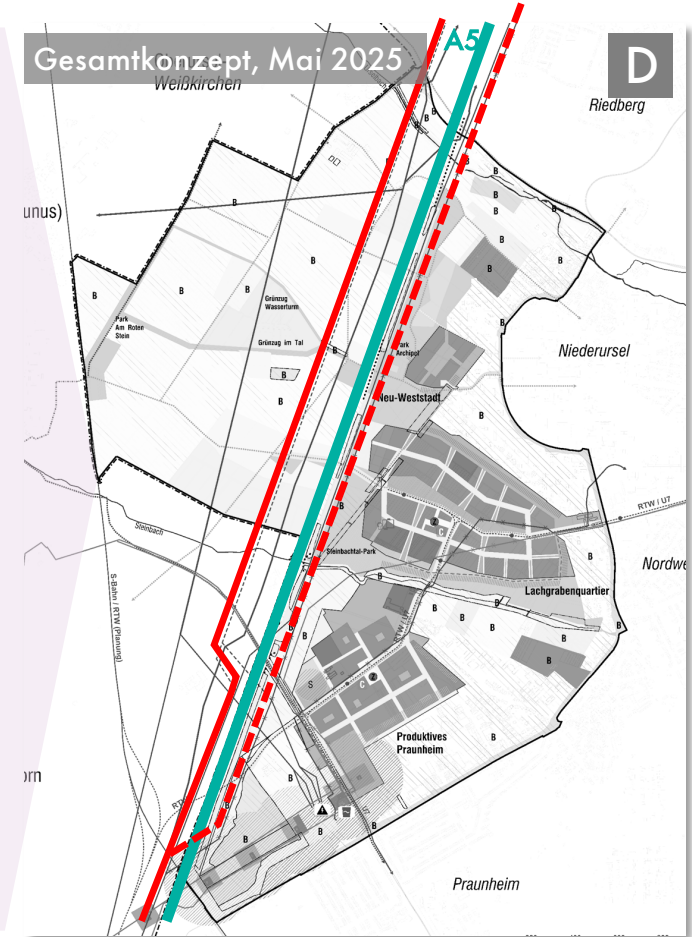
Mindestdichte gem. LEP :

- 60 WE/ha



Verlegung von Leitungstrassen / Höchstspannung

- Verlagerung der östl. Höchstspannungstrasse
- LEP Hessen (3. Änd. 2018): 400 m Abstand von Trassenmitte von Höchstspannungsfreileitungen ab 220 kV
- hier keine Wohnnutzungen und vergleichbar sensible Nutzungen möglich



Landschaft und Freiraum

- Verbreiterung Grünzug zwischen Lachgrabenquartier und Nordweststadt („Lachgrabenrenaturierung“)
- Retentionsflächen für die Regenentwässerung auch bei Starkregenereignissen
- Grünfläche um geplantes WSG, kein Gewerbe und Mischgebiet im 200m Radius um Brunnen
- Ökologischer Ausgleichsraum



Erschließung & Mobilität

- Ansatz: 70% Umweltverbund (ÖV, Rad, Fuß)

Erschließung und Mobilität

Öffentlicher Personennahverkehr

- Trasse RTW
- Verbindungsstrasse Umweltverbund (notbefahrbar für Schienenersatzverkehr, Rettungsfahrzeuge, etc.)
- Trassenführung RTW / S-Bahn / U7
- Haltepunkt RTW / U7 mit Einzugsradius (500 m)

Radverkehr

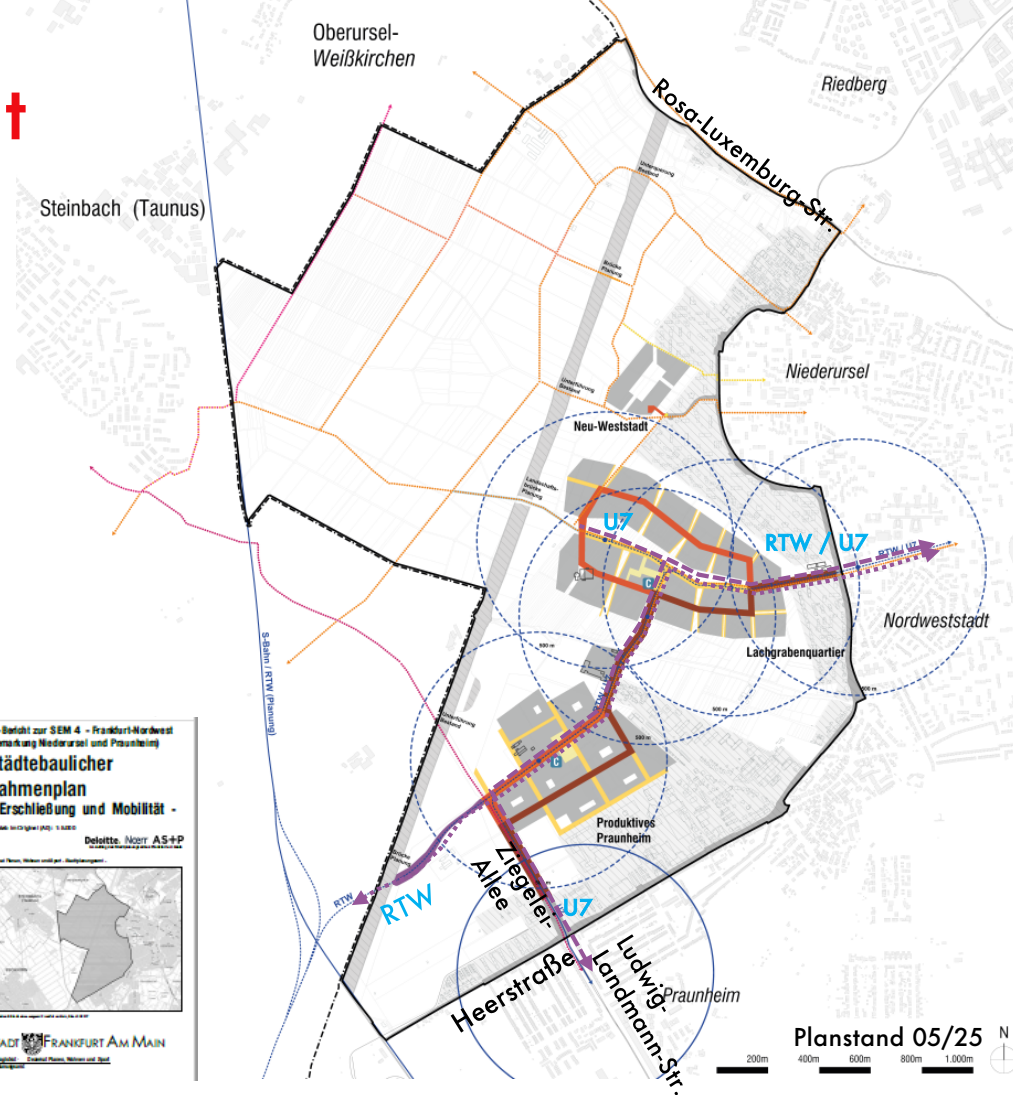
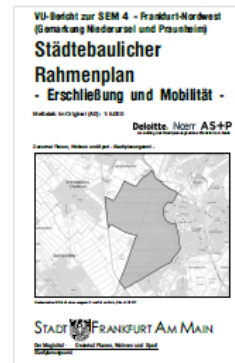
- Radschnelverbindung (RSV)
- Radvorangröße (RVR)

Motorisierter Individualverkehr

- Bundesautobahn 5
- Bundesautobahn 5 (8-streifiger Ausbau)
- Verkehrsfläche (relevant für Anbindung)
- Haupterschließungsstrasse
- Quartiersstrasse
- Quartiersstrasse (notbefahrbar)

Weitere Planinhalte

- Siedlungsstrukturen (inkl. Verkehrsflächen)
- Baufläche
- Freifläche Quartierszentrum
- CYC-Hub
- Bestandsgebäude (überplant)
- Bestandsgebäude (nicht überplant)
- Umgebungsbebauung
- Abgrenzung Untersuchungsbereich
- Gemarkungsgrenze Stadt Frankfurt am Main



Planstand 05/25



Landwirtschafts - & Landschaftsentwicklung



Wie geht es weiter?

- Finalisierung Endbericht & Entwicklungssatzung
- M-Vortrag
- **Entscheidung der Stadtverordneten über das Projekt**
- Aufstellung von Bebauungsplänen, dabei weitere Beteiligung der städtischen Gremien / Ortsbeirat

Weitere Informationen

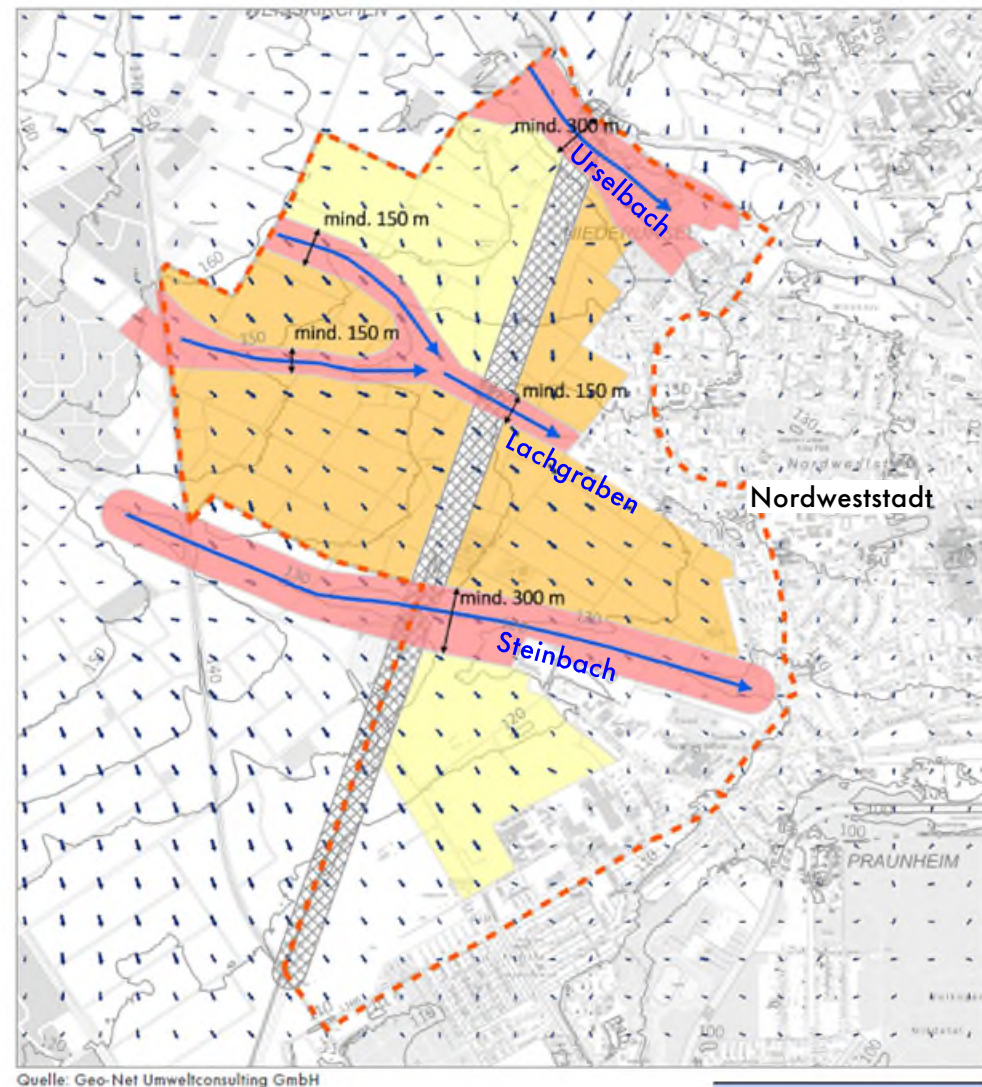
<http://stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest>



Klima

Kaltluftleitbahnen

-  Kaltluftleitbahn - von Bebauung freizuhalten
-  60% der Gesamtfläche in Grünflächen, davon mind. die Hälfte als zusammenhängende kaltluftaktive Grünschneise; zusätzlich poröse Bebauung zur Erhaltung der Durchströmbarkeit
-  50% der Gesamtfläche in Grünflächen, davon mind. die Hälfte als zusammenhängende kaltluftaktive Grünschneise; zusätzlich poröse Bebauung zur Erhaltung der Durchströmbarkeit
-  Richtung Taunusabwinde - Berücksichtigung bei der Ausrichtung der Bebauung
-  Abschätzung Abstandsfläche Immissionsschutz (mit geplanter Erweiterung der BAB A5)
-  Geltungsbereich SEM 4



Klima

Sonderfall: autochthone Wetterlage

(windschwache Strahlungsnächte, an ca. 8 Tagen im Jahr).

Es sind lokale Klimate bzw. lokale Windsysteme relevant, z.B. Taunusabwind, Wetterauwind.

- ☐ Ergebnisse der Untersuchung einer warmen Sommernacht mit ausgeprägter autochthoner Wetterlage
- ☐ Darstellung der Situation um 23 Uhr
 - Kaltluftentstehungsgebiete
 - Strömungsfeld und Kaltluftlieferung
 - Kaltlufteinwirkungsbereiche
- ☐ Taunusabwinde (schwächer ausgeprägt, von Westen) in der 1. Nachthälfte wirksam
- ☐ Wetterauwind erst in der 2. Nachthälfte (stärker ausgeprägt, von Nordosten) wirksam

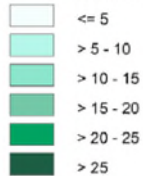


Klima

Sonderfall: autochthone Wetterlage

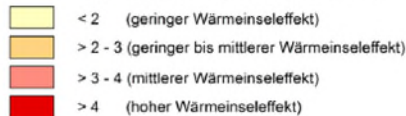
Grün- und Freiflächen

Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen^{1,2}
Kaltluftvolumenstromdichte um 23:00 Uhr [$\text{m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$]



Siedlungsräume mit Verkehrswegen und Plätzen

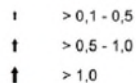
Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet³
Temperaturabweichung zu Freiflächen um 23:00 Uhr [K]



Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb des Siedlungsgebietes⁴

Luftaustausch und Kaltlufthaushalt

Strömungsfeld⁵
Mittlere Windrichtung und -geschwindigkeit (m/s)

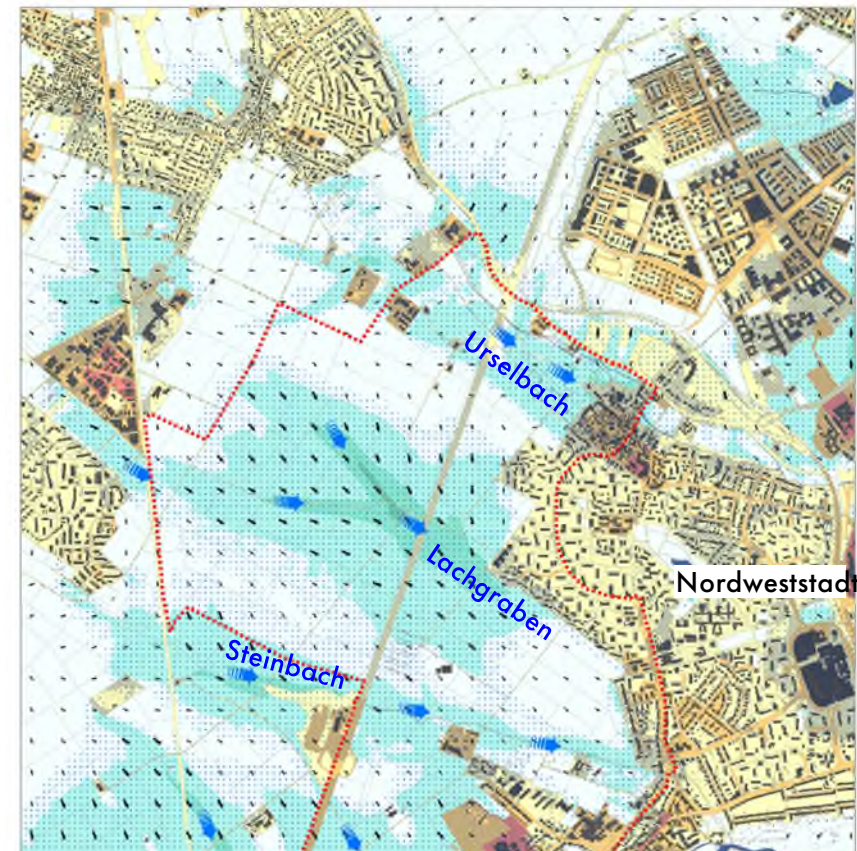


Kaltluftleitbahn⁶



Kaltluftentstehungsgebiet (sehr hohe Kaltluftproduktionsrate)⁷

Klimaanalysekarte



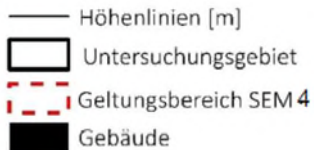
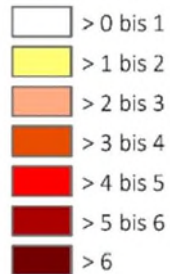
Durch das Strömungsgeschehen beeinflusst, lassen sich in der ersten Nachthälfte drei wichtige Kaltluftkorridore entlang des Ursel- und Steinbachtals sowie der zentral im Geltungsbereich der SEM 4 liegenden Y-förmigen Geländerinne westlich der A 5 identifizieren. Diese Systeme tragen Kaltluft weit in die betrachteten Frankfurter Siedlungsbereiche im Nordwesten hinein.

In der zweiten Nachthälfte profitieren alle Siedlungsflächen im Untersuchungsgebiet von der Zunahme der Strömungsgeschwindigkeit infolge des Wetterauwinds und somit von dem effektiveren Kaltluftvolumentransport. Die Ergebnisse zeigen die Wichtigkeit einer auf die klimaökologischen Verhältnisse während der ersten Nachthälfte gestützten Analyse für die Ableitung von Planungshinweisen an, da der mächtigere Wetterauwind weniger auf Siedlungserweiterungen als die geringmächtigeren Taunusabwinde reagiert.

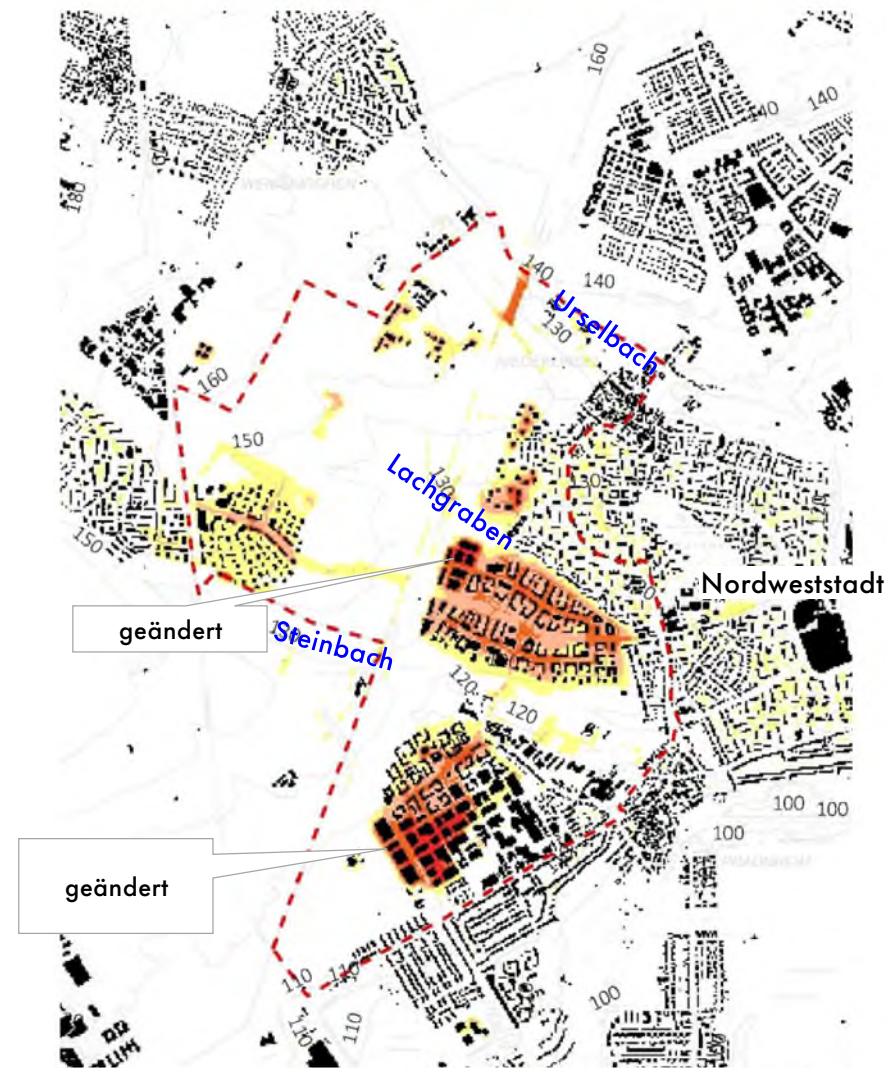
Klima

Veränderung nächtliche Lufttemperatur

Differenz der Lufttemperatur
Plan - Ist in 2 m ü. Gr. [°C]



Auswirkungen auf nächtliche Lufttemperatur



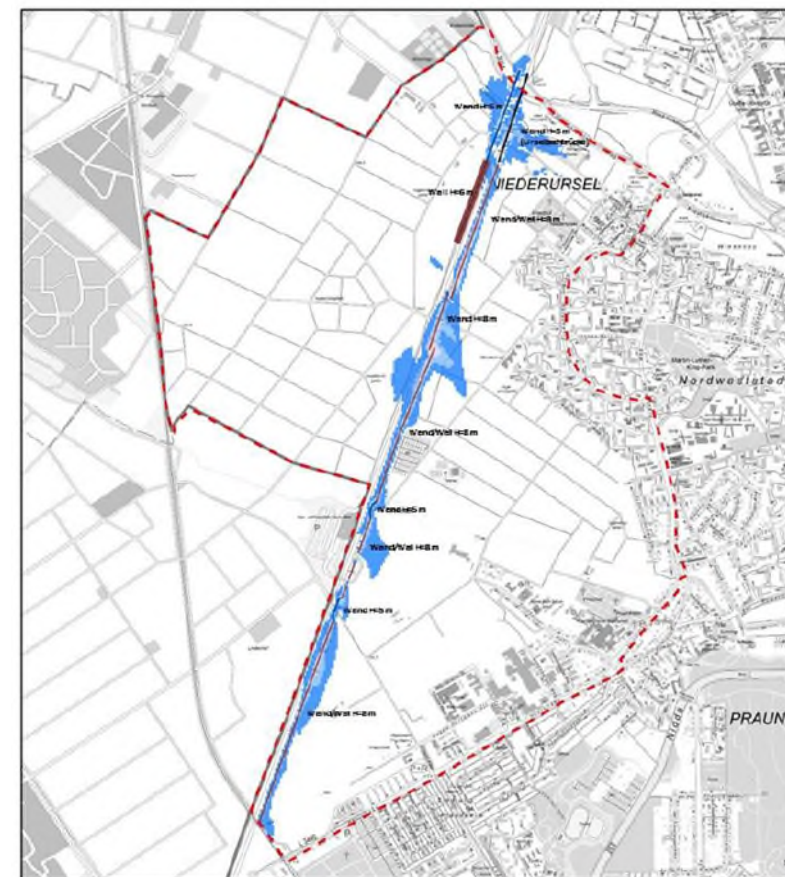
Differenz der nächtlichen Lufttemperatur zum Ist-Zustand nach
Simulation der städtebaulichen Studie 23:00 Uhr
Quelle: Geo-Net Umweltconsulting GmbH 2021

Klima

Geringe Auswirkung der Lärmschutzwände/-wälle

Die simulierten Ergebnisse zeigen um 23:00 Uhr eine Kaltluflthöhe von etwa 15 m. Es ist somit davon auszugehen, dass zu diesem Zeitpunkt die Überströmung der Lärmschutzwände bereits eingesetzt hat. Insgesamt zeigt sich, dass die geplanten Lärmschutzwände/-wälle mikroklimatisch eine mäßige bis hohe Auswirkung auf den Kaltluftvolumenstrom besitzen, deren Abschwächung jedoch nur lokal zur Geltung kommt. Dies ist auch an der Änderung der Windgeschwindigkeit erkennbar (Karte B 2).

Hervorzuheben ist, dass der Einfluss der Lärmschutzwände lediglich auf die nähere Umgebung der Hindernisse beschränkt ist (etwa 50 m). Stellenweise kann maximal ein Einflussbereich von 150 m erkannt werden. Anhand der Karten ist erkennbar, dass die Verringerung des Kaltluftvolumenstroms durch die Lärmschutzwände bzw. -wälle mit zunehmendem Abstand abnimmt. Eine ausreichende Versorgung mit Kaltluft ist folglich auch mit den geplanten Lärmschutzwänden/-wälle weiterhin gegeben.



Karte B2

