

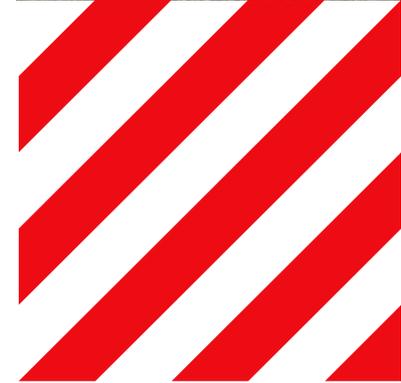


**STADT
PLANUNGS
AMT**
FRANKFURT AM MAIN

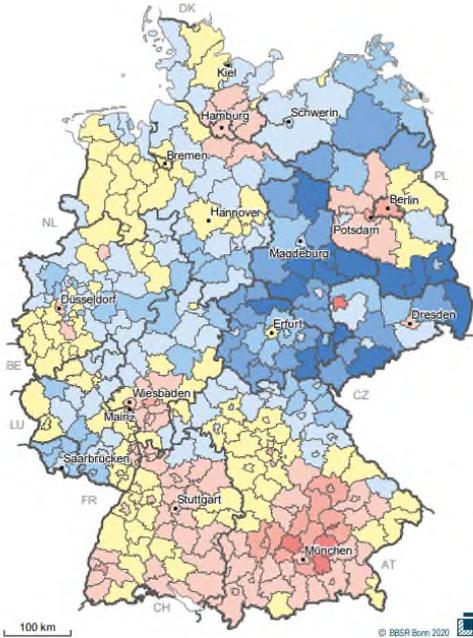
Frankfurt Nordwest Stadtteil der Quartiere

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



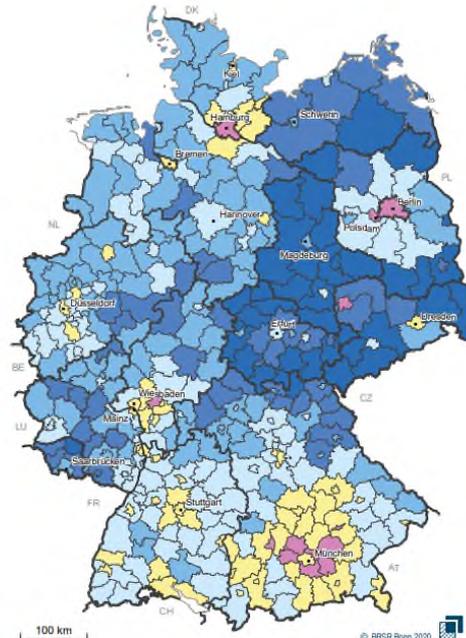
Demographie + Wirtschaft



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

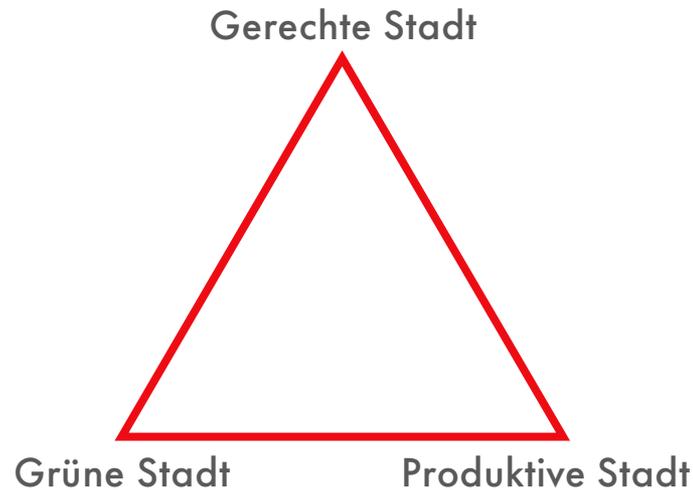
RP Südhessen 307.000 Wohnungen

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.

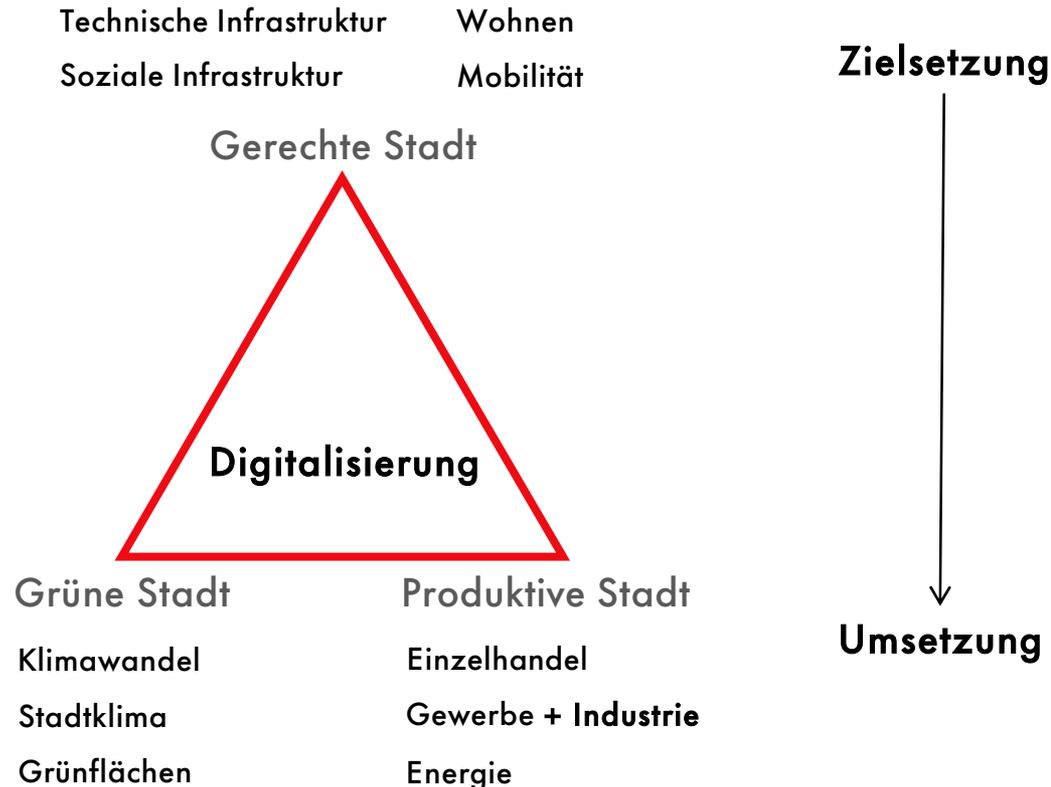
Zieldimensionen der Neuen Leipzig Charta

Gestaltung der urbanen Transformation in Europa (Eigene Darstellung)



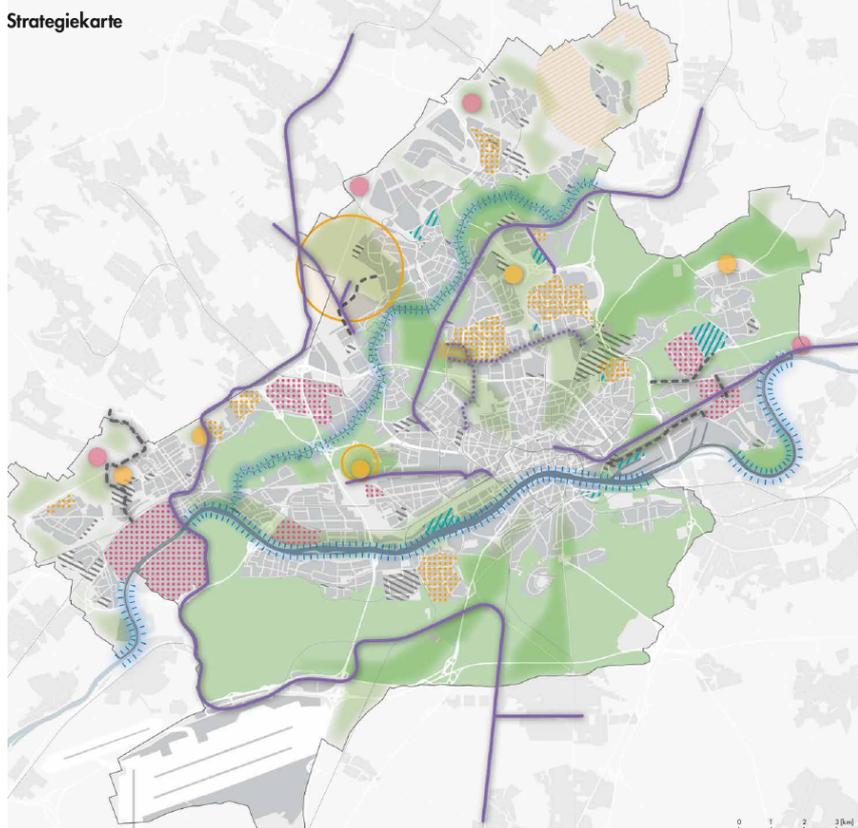
Zieldimensionen der Neuen Leipzig Charta

Gestaltung der urbanen Transformation in Europa (Eigene Darstellung)



ISTEK Frankfurt 2030+

Strategiekarte



- **Untersuchungsraum**
Stellt den Untersuchungsraum der eingeleiteten förmlichen Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt/Nordwest nach § 165 BauGB dar und definiert das Ziel, das gesamte Rebstockgelände auf seine städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen.
- **Neuentwickeln von Stadtquartieren**
Definiert die Standorte angestrebter neuer Stadtquartiere, für die städtebauliche Planungen begonnen werden sollen.
- **Weiterentwickeln von bestehenden Stadtquartieren**
Definiert die räumlichen Bereiche, in denen eine Weiterentwicklung (z. B. Nachverdichtung) bestehender Stadtungen von der Stadt Frankfurt am Main aktiv initiiert oder positiv begleitet werden soll.
- 〰 **Weiterentwickeln zu urbanen Mischgebieten**
Definiert die räumlichen Bereiche, in denen das bestehende Bauplanungsrecht zugunsten gemischter Nutzungsstrukturen weiterentwickelt werden soll.
- 〰 **Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015**
Stellt die bestehenden Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau nach dem Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 dar.
- 〰 **Perspektivraum**
Definiert einen Suchraum für die langfristige Siedlungsentwicklung, der in prospektive Überlegungen zur Bedarfslückung für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2030 einbezogen wird.
- **Perspektive für Gewerbe- und Industriestandorte**
Neuentwickeln von Gewerbe- und Industriestandorten
Definiert die Standorte, für die die Neuzuweisung von gewerblichen Bauflächen angestrebt wird.
- **Weiterentwickeln von bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten**
Definiert die räumlichen Bereiche, in denen die Intensität der Nutzung von Gewerbe- und Industriestandorten aktiv erhöht werden soll.
- Netz weiterentwickeln und Kapazitätssteigerung umsetzen**
 - **Geplantes Projekt Schiene**
Bereits vorgesehene Maßnahmen aus dem Generalverkehrsplan
 - - - - **Geplantes Projekt Schiene – konkreter Trassenverlauf noch zu klären**
Bereits vorgesehene Maßnahmen aus dem Generalverkehrsplan
 - **Geplantes Projekt Straße**
Bereits vorgesehene Maßnahmen aus dem Generalverkehrsplan
- Grünräume sichern, entwickeln und vernetzen**
 - **Speichen und Strahlen**
Stellt Arbeitsergebnisse zum Freiflächen-Entwicklungsplan (z.B. „Speichen und Strahlen“) zur angestrebten Vernetzung des GrünGürtels mit dem Siedlungsbestand und dem Umland dar.
 - **GrünGürtel**
Stellt den bestehenden GrünGürtel dar.
- Flussräume sichern und entwickeln**
 - 〰 **Main/ Nidda mit Abschnitten zur Aufwertung**
Stellt das Ziel dar, eine verbesserte Zugänglichkeit der Flußräume

Laufende Projekte 2025	WE	
Bürostadt/Lyoner Quartier	6.000 B	} ca. 17.600
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	
Honselldreieck	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	
Nächste Schritte:		
Römerhof	2.000 ÖA	} ca. 7.500
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	
Neuer Stadtteil der Quartiere	6.000 E	} ca. 9.700
Ernst-May-Viertel	2.500 E	
Bonames Ost	900 E	
Ehem. Klinikum Höchst	300 E	

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



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

Quelle: CITYFÖRSTER – urbanegestalt, Hannover - Köln



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/>



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



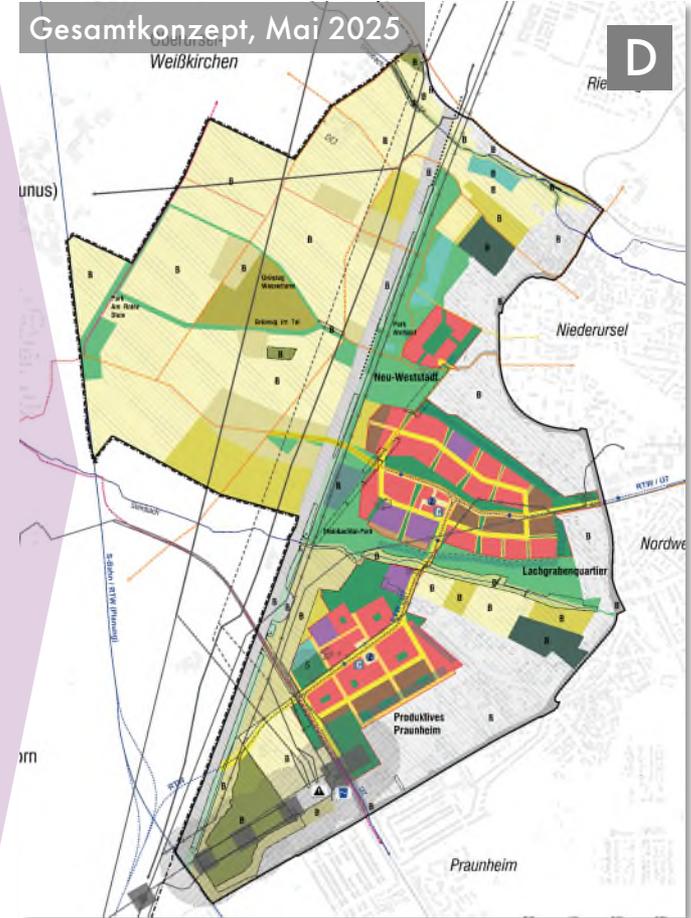
Beteiligung und Information der Bürgerschaft



Weitere Anpassungen



weitere
Anpassungen des
Gesamtkonzeptes



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)

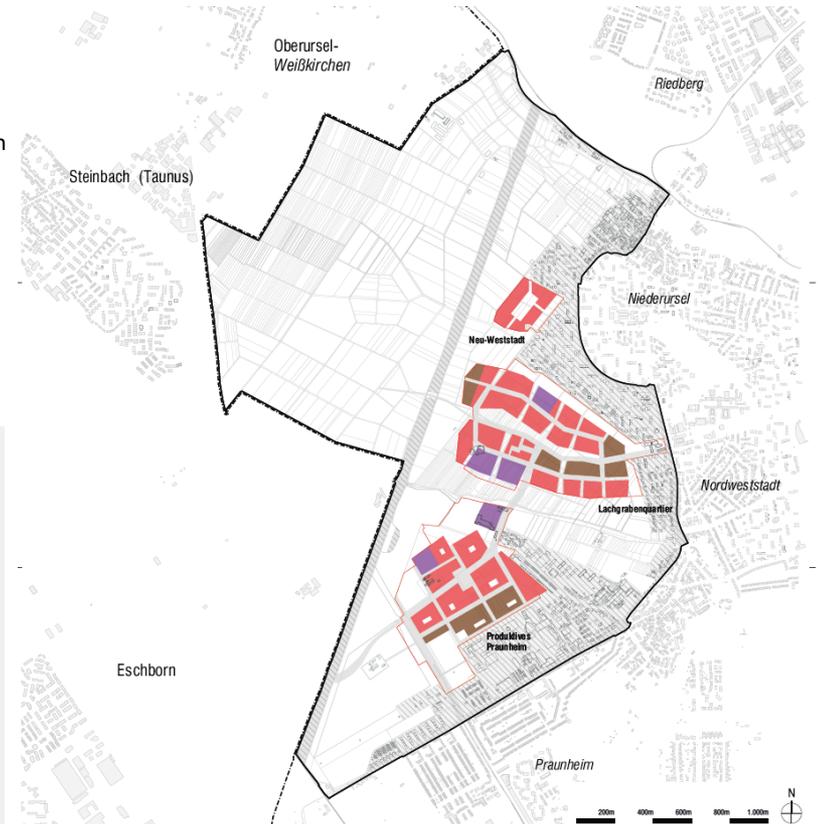
ca. 95 ha

Dichte

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

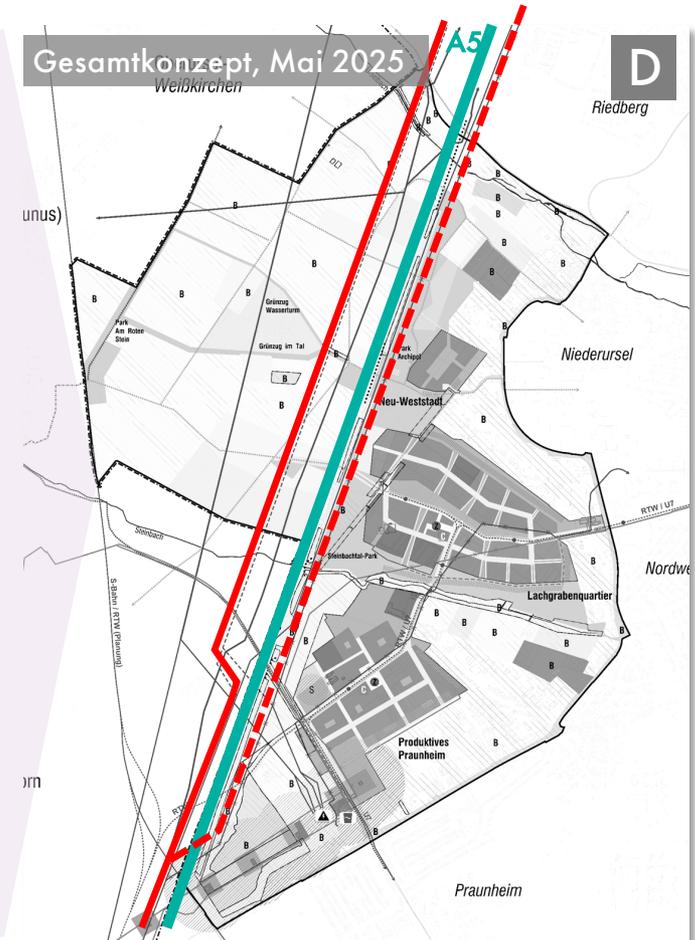
Mindestdichte gem. LEP :

- 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

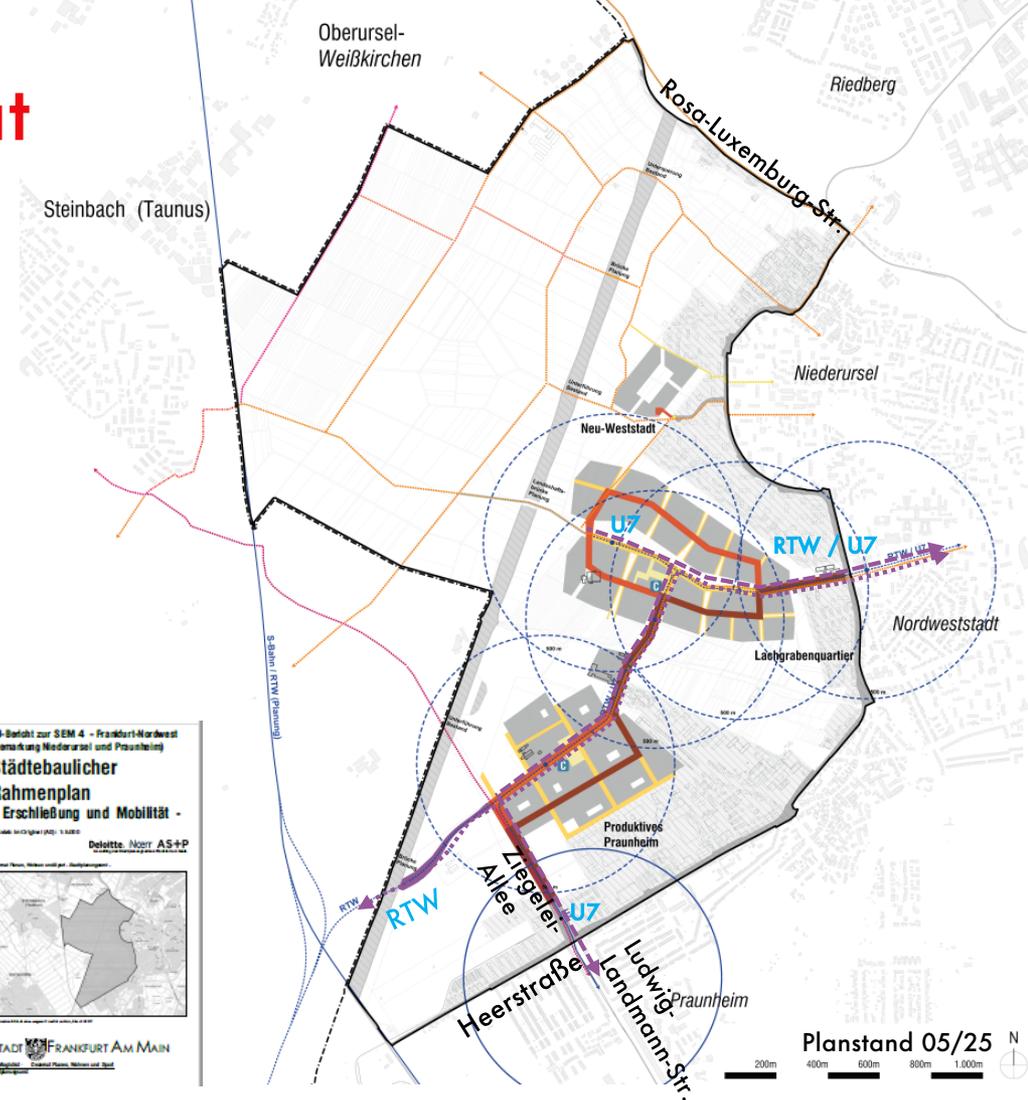
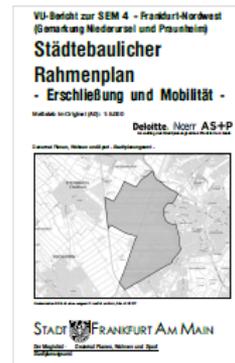
- Radschnelverbindung (RSV)
- Radvorrangroute (RVR)

Motorisierter Individualverkehr

- Bundesautobahn 5
- Bundesautobahn 5 (8-streifiger Ausbau)
- Verkehrsfäche (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



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

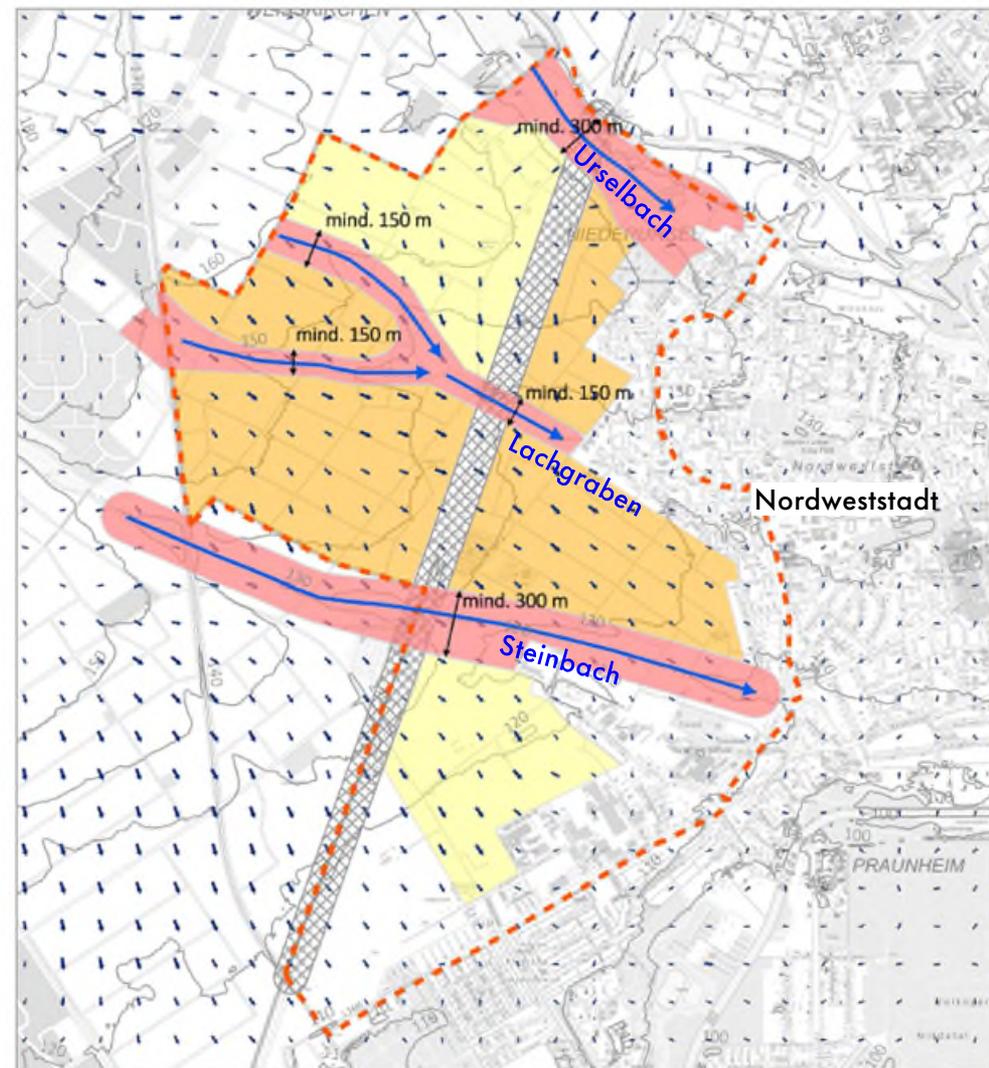
<http://stadtplanungsamt-frankfurt.de/nordwest>



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



Quelle: Geo-Net Umweltconsulting GmbH

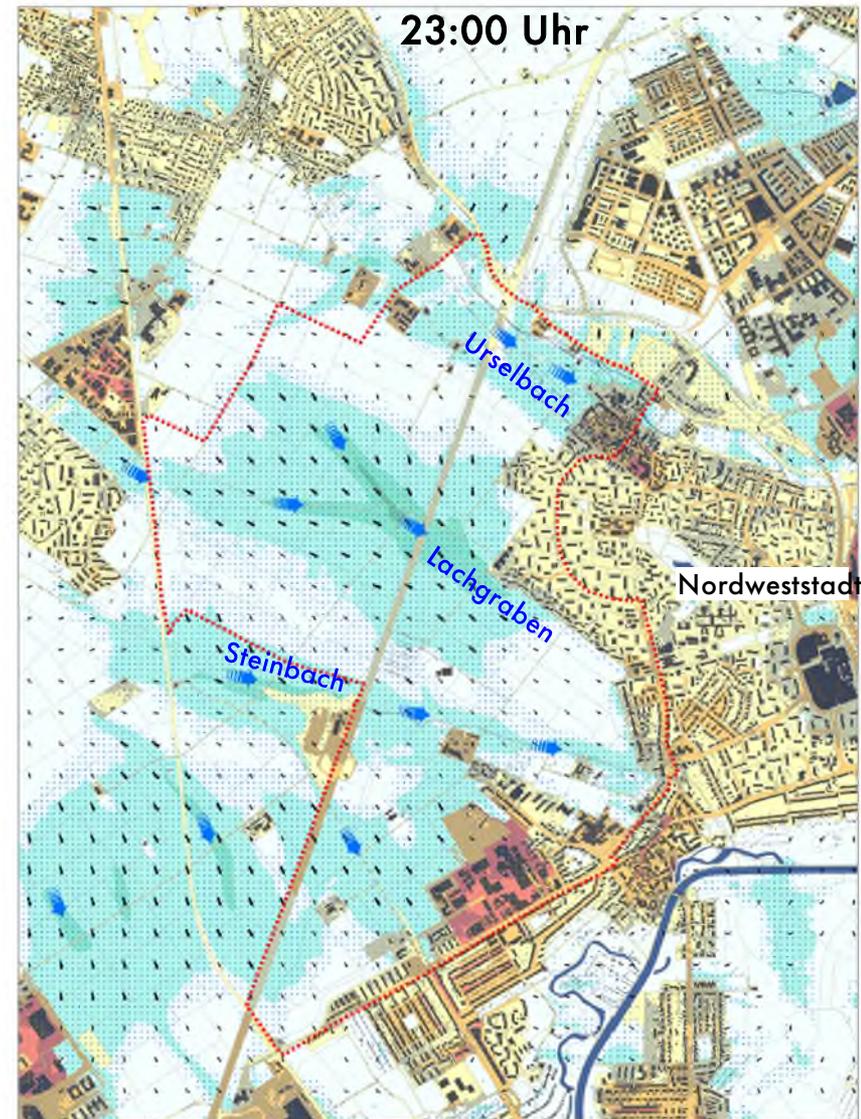
Klima

Sonderfall: autochthone Wetterlage

(windschwache Strahlungsächte, 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

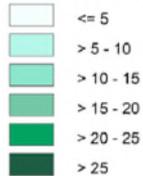


Klima

Sonderfall: autochthone Wetterlage

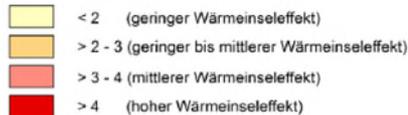
Grün- und Freiflächen

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



Siedlungsräume mit Verkehrswegen und Plätzen

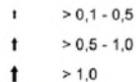
Wärmeineffekt im Siedlungsgebiet³
Temperaturabweichung zu Freiflächen um 23:00 Uhr [K]



 Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb des Siedlungsgebietes⁴

Luftaustausch und Kaltlufthaushalt

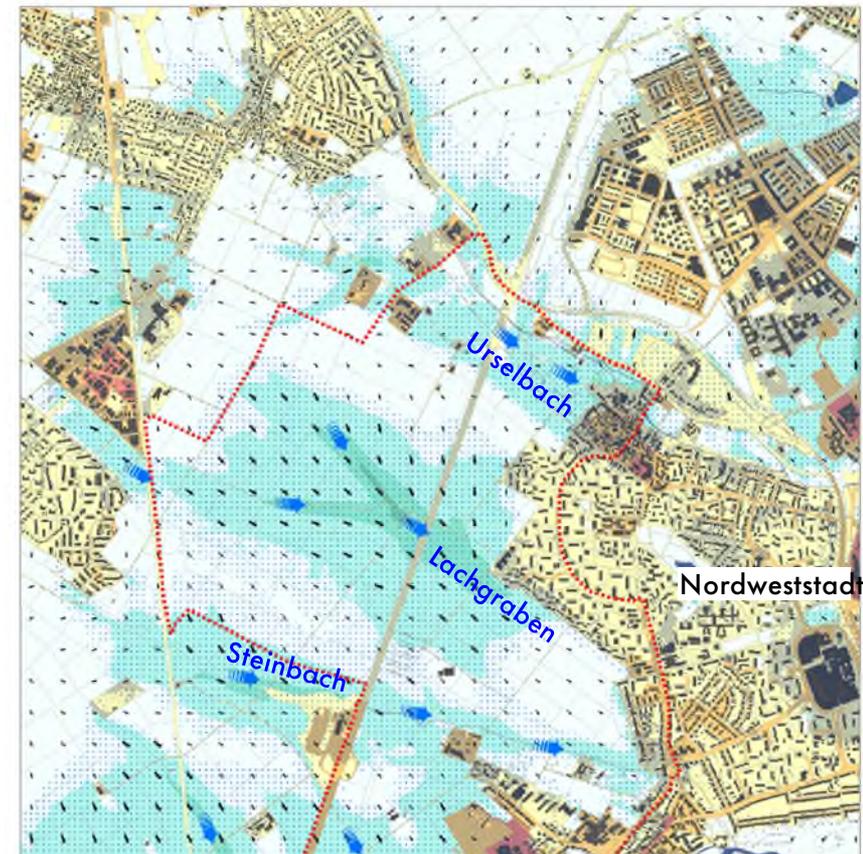
Strömungsfeld⁵
Mittlere Windrichtung und -geschwindigkeit (m/s)



 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.

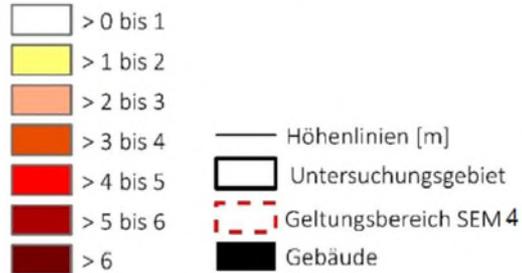
In der zweiten Nachthälfte profitieren alle Siedlungsflächen im Untersuchungsgebiet von der Zunahme der Strömungsgeschwindigkeit infolge des Wetterauwinds und somit von dem effektiveren Kaltluftvolumentransport. Die Ergebnisse zeigen die Wichtigkeit einer auf die klimaökologischen Verhältnisse während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



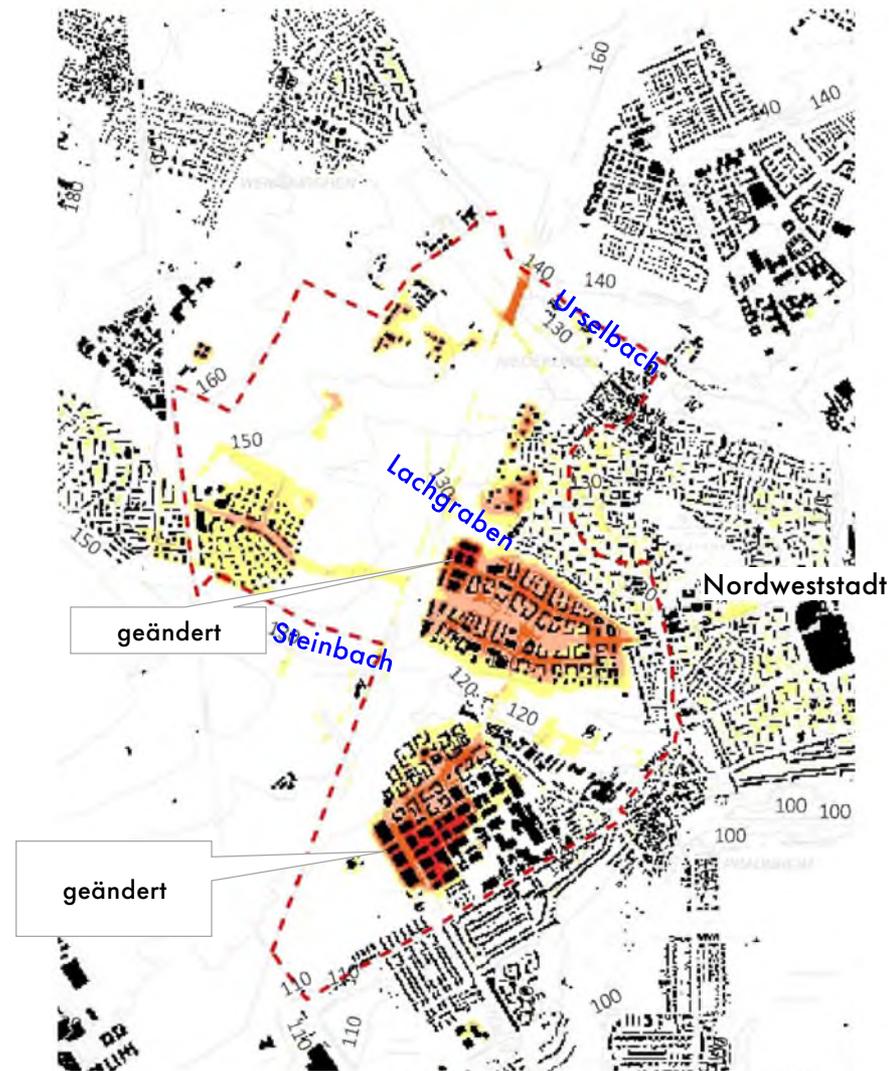
Klima

Veränderung nächtliche Lufttemperatur

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



Auswirkungen auf nächtliche Lufttemperatur

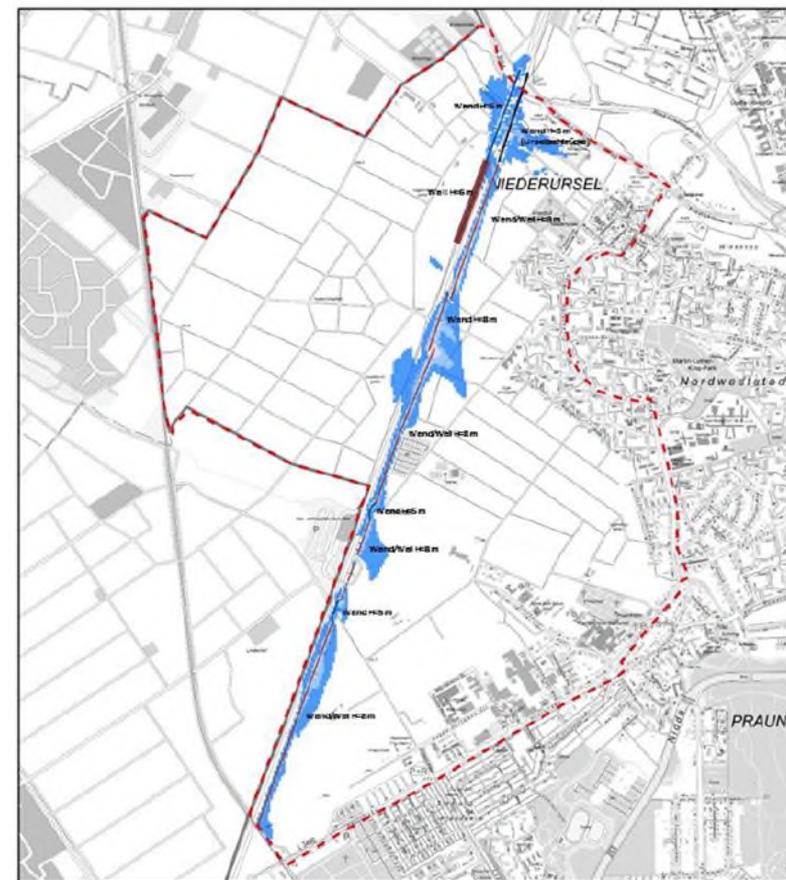


Klima

Geringe Auswirkung der Lärmschutzwände/ -wälle

Die simulierten Ergebnisse zeigen um 23:00 Uhr eine Kaltluflhöhe 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

