

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 29.10.2012

Dezernat: II

Eingang Amt 01: 29.10.2012, 12.45 Uhr

Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung

B 466

PB - Bm Olaf Cunitz

Anhörung Ortsbeirat 2

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. 569 "Senckenberganlage/ Bockenheimer Warte"
Strukturplan „Kulturcampus Frankfurt“

- ohne Vorgang -

a) Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom	§
b) Antrag d.	vom	NR
c) Etat-Antrag d.	vom	E
d) Anregung des Ortsbeirats	vom	OA
e) Etat-Anregung des Ortsbeirats	vom	EA
f) Anregung der KAV	vom	K
g) Anfrage d.	vom	A
h) Initiative des Ortsbeirats	vom	OI
i) Beschluss des Ortsbeirats	vom	§
j) letzter Bericht des Magistrats	vom	B

Vertraulich: ☐ ja ☒ nein

Anlage(n): Strukturplan - nicht vervielfältigt -

Begründung der Vertraulichkeit:

- ☐ Der oben bezeichnete Beschluss lautet:
- ☐ Die oben bezeichnete Anfrage lautet:
- ☐ Die oben bezeichnete Initiative lautet:

- ☐ **Zwischenbericht:**
- ☒ **Bericht:** (siehe Seite 2 ff.)

Strukturplan „Kulturcampus Frankfurt“

Anlass der Planung

Im Zuge der Weiterentwicklung des Hochschulstandorts Frankfurt am Main wird das bisherige Campusgelände in Bockenheim und Westend-Süd aufgegeben. Die Gebäude sind den Anforderungen eines zukunftsorientierten Universitätsbetriebes nicht mehr gewachsen. Auf Grund fehlender bebaubarer Grundstücke kann der notwendige weitere Ausbau an diesem Standort nicht erfolgen.

Neben dem naturwissenschaftlichen Campus Riedberg und dem Areal des Klinikums in Niederrad/Sachsenhausen wird deshalb der Campus Westend als Standort für die Geistes-, Sozial- und Kulturwissenschaften ausgebaut. Das bisherige Universitätsgelände wird nach dem Umzug neuen städtebaulichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Geplant ist, den bislang monofunktional genutzten Universitätsbereich zu einem integralen Stadtquartier mit einer Mischung von Wohnen, Kultur, Gewerbe und Einzelhandel zu entwickeln. Grundsätzlich sollen die verkehrlich hervorragend erschlossenen innerstädtischen Flächen für eine verdichtete Bebauung genutzt werden. Den städtebaulichen Maßstab hierfür bilden die vorhandene Bebauung sowie die benachbarten Quartiere im Westend und in Bockenheim.

Mit der Entscheidung des Landes Hessen, die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst (HfMDK) auf die ehemaligen Universitätsflächen in Bockenheim zu verlagern, ist es außerdem Ziel der vorliegenden Planung, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen „Kulturcampus“ vorzubereiten. Es werden entsprechende Flächen für die Hochschule und für ergänzende Kultureinrichtungen benötigt. Zusammen mit der bestehenden Einrichtung der Städtischen Bühnen im Bockenheimer Depot werden Synergieeffekte auf dem neuen Kulturcampus zukünftig nutzbar sein. Als weiterer Bestandteil des „Kulturcampus“ plant die bereits vor Ort ansässige Naturforschende Senckenbergische Gesellschaft ihren Museums- und Forschungsbetrieb zu erweitern. Hierfür soll Planungsrecht für ausreichend große Flächen geschaffen werden.

Verfahren

Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Bebauungsplan „Bockenheimer Warte/Senckenberganlage“ soll zukünftig die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der frei werdenden Flächen geschaffen werden.

In Fortentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung des Büros K9 Architekten aus dem Jahr 2003 und des im Rahmen eines bürgerschaftlichen offenen Diskurses modifizierten Rahmenplans von 2010 bildet das vorliegende städtebauliche Konzept das Ergebnis der 2011/2012 durchgeführten Planungswerkstätten zum „Kulturcampus Frankfurt“ abstrakt ab. Es bezieht sich dabei auf den gemeinsam erarbeiteten „Konsensplan“ und übersetzt diesen in einen Strukturplan unter Berücksichtigung planungsrechtlich relevanter Aspekte. Dieser dient letztlich als Grundlage zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

In Ergänzung des vorliegenden Strukturplans wurde eine Reihe von Einzelaspekten im Rahmen der Planungswerkstätten diskutiert und protokolliert. Diese sind überwiegend nicht im Zuge der Bauleitplanung regelbar, sondern vielmehr als Gegenstand gesonderter Fachplanung auf unterschiedlichen Maßstabsebenen oder als Gegenstand insbesondere finanzieller Entscheidungen zu betrachten.

Neben der formellen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, ist die Information bzw. Einbeziehung von Bürgern bei speziellen Fragestellungen wie zum Beispiel der Gestaltung des öffentlichen Raums angedacht. Daneben gibt es die, aus den Planungswerkstätten hervorgegangenen Arbeitsgruppen zu einzelnen Themen, wie sie von der ABG Frankfurt Holding angeboten werden z.B. zu den Themen „Wohnen“ und „Studierenden-

haus“. Darüber hinaus stellt der Magistrat zurzeit Überlegungen an, einen Beirat zu bilden, der das gesamte Vorhaben "Kulturcampus Bockenheim" in seiner Entwicklung begleiten soll.

Lage

Das Planungsgebiet liegt innenstadtnah im Ortsbezirk 2, in den Stadtteilen Bockenheim und Westend. Es umfasst im Wesentlichen das heutige Universitätsgelände Bockenheim und die Liegenschaften der Senckenbergischen Gesellschaft.

Es erstreckt sich zwischen der Sophienstraße und dem Bockenheimer Depot im Norden und der Georg-Voigt-Straße im Süden. Im Osten wird es von der Senckenberganlage und der Zeppelinallee, im Westen von der Gräpfstraße begrenzt. Das gesamte Gebiet hat eine Größe von ca. 18 ha.

Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes Ziel des Planungskonzeptes ist die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Gastronomie sowie großen Bereichen für Kultur und Wissenschaft zur Entwicklung des „Kulturcampus Frankfurt“.

Das neue Quartier unterteilt sich von Norden nach Süden in vier Bereiche. Diese werden von dem vorhandenen Straßennetz gebildet. Darüber hinaus ist vorgesehen, das zukünftige Quartier durch eine begrünte Wegeverbindung im Nord-Südverlauf und die Wiederaufnahme der historischen Jügelstraße zu gliedern.

Innerhalb dieser Zonierung gelingt es, flexibel gestaltbare Baufelder, städtische Plätze und großzügige öffentliche Grünflächen von hoher Qualität zu platzieren. Die neuen Wohnquartiere werden entlang der Grünflächen und der angrenzenden Wohnbebauung Bockenhems angeordnet. Entlang der stark befahrenen Senckenberganlage bietet die Planung die Möglichkeit zur Positionierung gewerblicher Nutzungen.

Die Möglichkeit der kulturellen Nutzungen durchziehen das gesamte Planungsareal. Hierbei werden die Flächen für die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst voraussichtlich in Nachbarschaft der städtischen Bühnen (ehemaliges Straßenbahndepot) zur Realisierung kommen können. Weitere musik- und theateraffine Nutzungen können im Baufeld zwischen Senckenberganlage und Jügelstraße realisiert werden.

Das Gebäude des Studierendenhauses soll erhalten bleiben. Es ist vorgesehen, die dort vorhandenen Nutzungen von Kindertagesstätte und Studentenwohnheim fortzuführen und, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit, durch ein Angebot von stadtteilkulturellen und funktionsoffenen Räumlichkeiten zu ergänzen.

Die Lage des denkmalgeschützten Gebäudes des Philosophicums innerhalb eines Baufeldes ermöglicht dessen Erhalt. In Abhängigkeit von der Entscheidung über den Gebäudeerhalt kann alternativ an dieser Stelle eine Neubebauung realisiert werden. Sowohl beim Philosophicum, als auch beim Studentenwohnheim, muss die Frage nach Erhalt oder Abriss fachlich von der Denkmalschutzbehörde entschieden werden.

Das Baufeld um das bestehende Studentenwohnheim ist daher in zwei Varianten dargestellt: Bei einem Erhalt des Denkmals ist vorgesehen, Grün- und Wegeverbindungen von der Bockenheimer Warte zur südlichen Grünfläche durch die vorhandenen, offenen Erdgeschossarkaden des Gebäudes zu führen. Im Falle eines Abrisses würde ein erweitertes neues Baufeld entstehen, das im Westen ausreichend Raum für eine begrünte Wegeverbindung in geradliniger Fortsetzung der südlichen Allee belässt.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex zwischen Mertonstraße und Robert-Mayer-Straße bleibt als Ensemble bestehen und wird im Rahmen einer Nutzung durch die Senckenbergische Naturforschende Gesellschaft auch zukünftig einer öffentlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Das Gebäude der ehemaligen Pharmazie bleibt

erhalten und wird als Forschungszentrum für Biodiversität und Klima umgenutzt. Dieses bildet den Abschluss des neuen Grünbandes.

Der städtebauliche Entwurf integriert die Villen im Süden des Plangebiets. Entlang der lärm-belasteten Senckenberganlage werden gewerbliche Nutzungen positioniert, weiter westlich ist die Unterbringung von Wohnnutzung oder von sozialen Einrichtungen vorstellbar.

Die Planung sieht grundsätzlich eine moderate, gleichmäßige Höhenentwicklung von fünf bis sieben Geschossen vor. Die Höhe orientiert sich an den benachbarten Geschossigkeiten.

Im Süden des Planungsgebietes bilden der vorhandene AFE-Turm und der angrenzende, bestehende Hochhauspulk südlich der Georg-Voigt-Straße den Höhenmaßstab. Entsprechend dem Hochhausentwicklungsplan ermöglichen eine gewerblich genutzte Hochhausgruppe und ein Wohnturm an dieser Stelle die Ausweisung einer angemessenen urbanen Dichte.

Entlang der Zeppelinallee können zwei weitere Hochpunkte als markanter Blickfang der zukünftigen kulturellen Nutzung entstehen. Sie beziehen sich in ihrer Lage und Höhe auf das östlich benachbarte Hochhaus „Westarkaden“ der KfW- Bankengruppe und flankieren das Gebäude der ehemaligen Dondorfschen Druckerei.

Im zentralen Quartier wird über Grünflächen und fußläufige Wegeverbindungen die Vielfalt der angrenzenden Nutzungen im städtischen Raum abgebildet und erlebbar gemacht.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen sollen künftig Bereiche für Naherholung, Spielplätze und ähnliche Nutzungen aufnehmen. Südlich der Mertonstraße ist eine Gestaltung des Grünzuges als öffentlich zugänglicher Museumspark geplant. In Anlehnung an den Verlauf der ehemaligen Landwehr verbindet eine grüne Allee die einzelnen Quartiere und Grünflächen miteinander. Das Senckenberg Museum erfährt mit der Lage am zukünftigen Grünzug eine Aufwertung und erhält die Möglichkeit, eine zweite Schauseite und Eingangssituation nach Westen auszubilden.

Auf 24 m Breite bietet die historische Achse der Jügelstraße Raum für kulturelles Geschehen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, auch die Mertonstraße als Fuß- und Radwegeverbindung beizubehalten und für den motorisierten Verkehr zu sperren. Sie kann als Fläche für urbane Freizeitgestaltung ausgestaltet werden, hier können u.a. Spielbereiche entstehen.

Es entstehen so qualitativ hochwertige Stadträume, die durch die sie umgebenden Nutzungen belebt und bespielt werden können. Diese Freiräume verbinden die einzelnen kulturellen und öffentlichen Nutzungen zum „Kulturcampus“.

Rund um die Bockenheimer Landstraße sollen Verkaufsflächen und Gastronomie entstehen können, die mit der vorhandenen urbanen Struktur vernetzt werden. Sie sollen das Einzelhandelsangebot der Leipziger Straße ergänzen und der Versorgung des Stadtteils dienen. Ziel ist hierbei die Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in Bockenheim. Entlang der Jügelstraße sind darüber hinaus weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschosszonen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (WA)

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete soll aus dem städtebaulichen Ziel heraus erfolgen, die Wohnnutzung in innerstädtischen Lagen zu stärken und diese durch die dem Wohnen dienenden Nutzungen zu ergänzen.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten erfolgt durchgängig in den Bereichen, in denen die Belastung durch Verkehrslärmemissionen vergleichsweise gering ist. Die Nachbarschaft von Wohnen, kulturellen Nutzungen, Einzelhandel und Gewerbe ist ausdrücklich städtebaulich gewünscht. Ziel ist die Etablierung eines urbanen Wohnens der kurzen Wege.

Der vorliegende Standort in den beliebten Stadtteilen Bockenheim und Westend eignet sich in hervorragender Weise, diese Art von innerstädtischem Wohnen zu realisieren und damit einem breiten Bedürfnis der Bevölkerung zu entsprechen.

Vor diesem Hintergrund sollen die Baufelder entlang der südlichen Gräfstraße und Teile der Baufelder westlich der Jügelstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung orientiert sich am Charakter der westlich angrenzenden Bebauung Bockenhems und arrondiert diese. Die Entstehung eines zusammenhängenden Wohnquartiers mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot soll hiermit ermöglicht werden.

Die hier neu entstehenden Wohnungen können sich in weiten Teilen zur öffentlichen Grünfläche orientieren. Die unmittelbare Lage am innerstädtischen Grün und die damit verbundene Durchlüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Nähe zum Zentrum bieten hohe Wohnqualitäten.

Am südlichen Ende des öffentlichen Grünbereichs ist ein Wohnhochhaus geplant. Es liegt in prominenter Lage und sichert mit seiner speziellen Wohnform ein vielfältiges Wohnungsangebot im Plangebiet.

Auf dem Kulturcampus Frankfurt beabsichtigt die ABG Frankfurt Holding, ein urbanes Quartier zu errichten. Ziel ist es, einen harmonischen Übergang zwischen den Stadtteilen Westend und Bockenheim zu schaffen. Dabei sollen Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen realisiert werden. Oberstes Ziel ist eine sozialverträgliche Quartiersentwicklung- und -belegung. Aus diesem Grund sollen in einem ausgewogenen Verhältnis sowohl Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen, als auch geförderte Wohnungen errichtet werden.

Der Magistrat hält eine sozialverträgliche Mischung mit einem Anteil von ca. 30 % im Bereich des geförderten Wohnungsbaus für angemessen. Dies wird auch auf dem Kulturcampus Frankfurt entsprechend berücksichtigt werden. Die Quote bezieht sich auf die Gesamtzahl der Bruttogeschosßfläche des zu errichtenden Wohnraums. Dabei sollen sich die geförderten Wohnungen auf das gesamte Areal verteilen. Eine schwerpunktmäßige Differenzierung soll dementsprechend nicht erfolgen.

Neue Wohnformen wie „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ sollen in der von der Stadtverordnetenversammlung vorgesehenen Größenordnung in Höhe von 15% berücksichtigt werden. Sie sind nach Auskunft der ABG Frankfurt Holding in allen Bereichen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit vorstellbar, d.h. sowohl im Bereich der Eigentumswohnungen, der frei finanzierten als auch der geförderten Wohnungen.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO (MI)

Mischgebiete dienen grundsätzlich der Unterbringung von Wohnen und Gewerbe. Darüber hinaus sollen sie in Ergänzung zu den ausgewiesenen „Sondergebieten Kultur/Wissenschaft“ die Ansiedelung von weiteren kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen ermöglichen, beispielsweise aus den Bereichen Musik, Tanz und Theater. Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten ist zulässig. Das Flächenangebot ist somit flexibel. In den mit MI festgesetzten Gebieten ist eine urbane Nutzungsmischung gewünscht, die einen ausreichend hohen Wohnanteil beinhaltet.

Auch in den ausgewiesenen Mischgebieten gilt die sozialverträgliche Mischung mit einem Anteil von ca. 30 % im Bereich des geförderten Wohnungsbaus bezogen auf die Gesamtzahl der Bruttogeschosßfläche des zu errichtenden Wohnraums.

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO (MK)

In diesen Bereichen sollen entsprechend den allgemeinen städtebaulichen Zielen arbeitsplatzintensive Nutzungen in einer verdichteten Bebauung angesiedelt werden. Hiermit wird der zentralen Lage und der Bedeutung des Gebietes für die Gesamtstadt Rechnung getragen. Auch kulturelle und soziale Nutzungen sind hier planungsrechtlich zulässig.

Im Sinne einer Nutzungsmischung und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, soll in Ergänzung zu den ausgewiesenen WA- und MI-Gebieten, Wohnen in allen Kerngebieten zugelassen werden. Auf Grund der Größe der Baufelder ist die Anordnung von Wohnflächen innerhalb des Kerngebietes in weniger von Lärm beeinträchtigten Bereichen möglich.

Sondergebiete – Kultur/ Wissenschaft

Die Sondergebiete – Kultur/Wissenschaft- sollen zukünftig den vorwiegenden Teil der Einrichtungen des geplanten „Kulturcampus“ aufnehmen. Es ist geplant, das Sondergebiet für weitere kultur- und wissenschaftsaffine Nutzungen zu öffnen, wie zum Beispiel studentisches Wohnen, Kindertagesstätten, Schank- und Speisewirtschaften und kulturaffines Gewerbe.

Ziel dieser Festsetzung ist es, einen funktionalen und räumlich ausreichend großen Kulturcampus zu schaffen, der mit den notwendigen ergänzenden Nutzungen als Ganzes funktionieren kann und zu einem lebendigen und vielseitigen Bestandteil des neuen Areals wird. Synergieeffekte der einzelnen Nutzer untereinander werden ermöglicht.

Fläche für den Gemeinbedarf – Kultur – gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots nördlich der Bockenheimer Landstraße soll als Fläche für den Gemeinbedarf – Kultur – festgesetzt werden. Hiermit wird die bestehende Nutzung als Theater durch die städtischen Bühnen planungsrechtlich gesichert.

Betreuungsbedarf/Kindertagesstätten/Sozialeinrichtungen

Um eine größtmögliche Flexibilität in der Verortung der einzelnen Einrichtungen für Kinderbetreuung zu bewahren sollen separate Flächen für soziale Infrastruktur nicht explizit festgeschrieben werden. Sie sind planungsrechtlich innerhalb der Baufelder in Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Kerngebieten und in den Sondergebieten – Kultur/Wissenschaft- grundsätzlich zulässig. Ihre tatsächliche Realisierung wird im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen gesichert werden.

Neben der Errichtung neuer Betreuungseinrichtungen ist vorgesehen, die Kindertagesstätte im Studierendenhaus zu erhalten und zu erweitern.

Gebäudehöhen

Grundsätzlich sieht die Planung, mit Ausnahme der beiden Hochhausgruppen, eine ruhige, gleichmäßige Höhenentwicklung vor, die ihren Maßstab in den bestehenden und umgebenden stadträumlichen Begebenheiten findet.

Westlich des Grünzuges bilden die vorhandenen, überwiegend fünfgeschossigen Gebäude Bockenheims mit ihren hohen Geschossen den Maßstab für die Höhenentwicklung der neuen Wohnquartiere. Eine neue Bebauung entlang der Gräfstraße soll – soweit nicht die Höhe des denkmalgeschützten Philosophicums zu berücksichtigen ist – diese Höhe nicht wesentlich überschreiten, folglich soll hier eine einheitliche maximale Höhe von ca. 19 m festgesetzt werden.

Nach Osten hin steigt die Höhenentwicklung der Bebauung leicht an. Dies geschieht zum einen in Hinblick auf die gewünschten, den Stadtraum belebenden, öffentlich zugänglichen Nutzungen: die Etablierung von Kulturbetrieben, Gastronomie oder Einzelhandel erfordert eine ausreichende Geschosshöhe. Entlang der Senckenberganlage und der Zeppelinallee ist es außerdem notwendig, den breiten öffentlichen Verkehrsflächen ihre städtebaulich gewünschte räumliche Fassung zu geben. Es gilt zudem auf den innenstadtnahen, hervorragend erschlossenen Flächen eine nachhaltige Ausnutzung zu ermöglichen. Entsprechend ist vorgesehen östlich des Grünzuges eine überwiegende Höhe von 23 m festzusetzen.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsbebauung des Westends ist auf Grund des breiten östlichen Abstandes in Form von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen nicht zu erwarten.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex zwischen Mertonstraße und Robert-Mayer-Straße sowie die alte Pharmazie werden entsprechend ihrer bestehenden Höhenentwicklung festgesetzt. Eine mögliche ergänzende Neubebauung soll hier in Anlehnung an den Bestand erfolgen.

Die denkmalgeschützten Villen im Süden sollen mit einer maximalen Traufhöhe von 12 m festgesetzt werden. Die hier ausgewiesenen neuen Baufelder ergänzen den Bestand in entsprechender Höhe, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen.

Mit der als Kerngebiet festgesetzten Hochhausgruppe südlich der Robert-Mayer-Straße werden die Baumassen konzentriert. Der Bebauungsplan soll hier zwei Baufelder mit maximal 140 m bzw. 100 m Höhe ausweisen, wie es im fortgeschriebenen Hochhausentwicklungsplan (M 106/08) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Die Hochhausgruppe wird im stadträumlichen Zusammenhang des Hochhauspuls „Messeviertel“ gesehen und als dessen nördliche Begrenzung begriffen. Sie steht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hochhäusern der Kassenärztlichen Vereinigung (Georg-Voigt-Straße 15) und des Plaza Bürocenters/Marriott-Hotels (Hamburger Allee 2-4).

Die Anordnung der Hochhäuser an dieser Stelle wird als städtebaulich sinnvoll angesehen. Sie schließen an die bereits bestehende Hochhausgruppe um die Ludwig-Erhard-Anlage (Messeviertel) an. Die Ensemblewirkung der Hochhäuser ist Ausdruck intensiver Nutzung und Zeichen einer kompakten Stadt. Die bauliche Verdichtung wird dahingehend gesteuert, sie an innerstädtischen, gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossenen Standorten zu bündeln. Mit der Konzentration der Hochhäuser in einer Gruppe gelingt es darüber hinaus, für den übrigen Planungsbereich eine maßvolle und einheitliche Höhenentwicklung sicher zu stellen sowie ein vergrößertes Angebot an öffentlichen Freiflächen zu schaffen. Die konkrete Lage und Ausrichtung der einzelnen Hochbauten werden hinsichtlich der zu erwartenden Verschattung von Nachbargebieten noch überprüft und optimiert.

Als städtebaulich markanter Abschluss am südlichen Ende der Grünanlagen soll Baurecht für ein Wohnhochhaus mit einer maximalen Höhe von 70 m geschaffen werden. Es ergänzt die im Süden des Areals entstehende Hochhausgruppe und erweitert das Wohnungsangebot in Anzahl und Form. Der Entwurf kommt hiermit der Zielsetzung der Stadt Frankfurt am Main nach, eine angemessene Wohnungsversorgung durch ein breites und dauerhaftes Wohnungsangebot unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse herbeizuführen. Auf Grund der Tatsache, dass Wohnen, Arbeiten und Freizeit an zentralen Standorten eng miteinander verknüpft werden können gewinnt das Thema des innerstädtischen Wohnens in Hochhäusern zunehmend an Bedeutung.

Das Wohnhochhaus ist mit einer Sockelbebauung verbunden, die mit einer maximalen Höhe von ca. 19 m den Übergang zur umgebenden Bebauung bildet und gleichzeitig die Maßstäblichkeit des Straßenraums sichert.

Auch die Hochhausgruppe im Kerngebiet ist von einer niedrigeren Bebauung gefasst. Die Höhe von 23 m passt sich der nördlich angrenzenden Höhenfestsetzung entlang der Senckenberganlage an, die mit nur 15 m Höhe festgesetzte Randbebauung bildet einen abgestimmten Übergang zur benachbarten südlichen Villenbebauung.

Entlang der Zeppelinallee werden zwei Baufelder mit einer maximalen Höhe von 50 m festgesetzt. Hier soll zusammen mit dem östlich benachbarten Hochhaus der KfW- Bankengruppe ein stadträumliches Ensemble als akzentuierter nördlicher Auftakt des neuen Quartiers entstehen. Zudem wird der weite Kreuzungsbereich stadträumlich gefasst.

Durch diese Höhenfestsetzung wird außerdem Planungsrecht geschaffen, das der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst, als voraussichtlichen Hauptnutzer des Sondergebietes Kultur/Wissenschaft, eine umfassende räumliche Entwicklung ermöglicht. Denkbar ist

die Einrichtung eines Prohenturms, der im nördlichen Baufeld das bestehende Gebäude der Alten Druckerei flankiert und ergänzt. Es entsteht ein Ensemble, das getrennt oder als Einheit funktionieren kann.

Das Gebäude der Universitätsbibliothek im Kreuzungsbereich Zeppelinallee/ Bockenheimer Landstraße steht unter Denkmalschutz. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung umfasst den Bestand, so dass das Gebäude neben dem ohnehin gegebenen Bestandsschutz auch planungsrechtlich weiterhin gesichert wird. Im Rahmen der Hochschulplanung wird seitens der Eigentümer dennoch geprüft werden müssen, ob und in welchem Umfang das speziell für die Zwecke einer Bibliothek konzipierte Gebäude umgenutzt werden kann. Als Option ist vorgesehen, für den Fall einer Aufgabe des Kulturdenkmals als markanten Eckpunkt an der Kreuzung ein weiteres Baufeld mit 50 m Höhe festzusetzen.

Die umgebenden Flächen weisen eine maximale Höhe von 25 m auf und bilden damit eine Übergang zum südlich des Depots angrenzenden Baufeld, das, wie südlich der Bockenheimer Landstraße, mit einer maximalen Höhe von 23 m ausgewiesen werden soll.

Verkehr

Das Plangebiet ist mit seiner Lage am Alleenring für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut an das städtische und überörtliche Netz angeschlossen. Es wird von drei Straßen gequert: Die Bockenheimer Landstraße verbindet das Gebiet unmittelbar mit der City und stellt eine wichtige Stadtteilverbindung dar. Die Mertonstraße ist keine öffentliche Straße, sondern Teil des für Kraftfahrzeugverkehre nicht befahrbaren Vorbereichs des Hauptgebäudes der Universität, und erschließt von Westen aus die unter der Seminarbibliothek und dem nördlich angrenzenden Platz befindliche Tiefgarage der Universität. Die Robert-Mayer-Straße erschließt unterschiedliche Universitätsgebäude und verläuft über die Senckenberganlage zum Kettenhofweg. Das Gebiet ist über den ÖPNV sehr gut in das städtische Netz eingebunden und wird über Straßen begleitende Fußwege erschlossen. Die Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt am Main weist im Bereich des Planungsgebietes die Fahrradrouten Bockenheim – Museumsufer (entlang der Robert-Mayer-Straße) und Bockenheim – Innenstadt (entlang der Bockenheimer Landstraße) aus. Über die Gräfstraße verläuft außerdem eine geplante Radwegeverbindung Bockenheim - Ginnheim.

Als wesentliche Änderung in der Verkehrsführung sieht der Strukturplan die Öffnung der Mertonstraße als Verbindung zwischen Gräfstraße und Senckenberganlage vor. Vorgeschlagen wird eine Freigabe für den Andienungs- und Lieferverkehr.

Das Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung zeigt, dass auch unter Einbeziehung der Belastungszunahme durch die Umnutzungen im Planungsgebiet die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte weiterhin gegeben ist und keine Erweiterungen oder Umbauten notwendig werden.

Im Rahmen der Planungswerkstätten wurden von den Bürgern unterschiedliche Anregungen zur Verkehrsführung und Verkehrssituation gegeben. Diese wurden aufgenommen und fachgerecht durch das Büro Durth Roos geprüft und bewertet. Als grundsätzlich machbar erwiesen sich vier Maßnahmen, die mit den Fachämtern noch abgestimmt werden müssen.

Maßnahme 1 beinhaltet das Nichtöffnen der Mertonstraße für den Kraftfahrzeugverkehr und deren Nutzung als Fußgängerzone.

Maßnahme 2 bedeutet das Verlagern der Tiefgaragen-Zufahrten aus der Mertonstraße in die Senckenberganlage und Gräfstraße. Die Mertonstraße bliebe somit gänzlich Kfz-frei.

Maßnahme 3 sieht das Einrichten eines Linksabbiegers (Wendemöglichkeit) von der Senckenberganlage aus Richtung Süden kommend nach Westen in die Bockenheimer Landstraße vor. Diese Fahrbeziehung würde auch der Erreichbarkeit der geplanten Tiefgaragen-Zufahrten an der Senckenberganlage dienen.

Maßnahme 4 geht von einer Reduzierung des Querschnittes der Bockenheimer Landstraße zwischen Senckenberganlage und Bockenheimer Warte aus.

Grün- und Freiraumplanung

Grün- und freiraumplanerische Bestandssituation

Im Planungsgebiet finden sich heute, ohne Berücksichtigung der Grünflächen innerhalb der Senckenberganlage, die in ihrem Bestand erhalten bleiben, ca. 28.000 qm begrünte Flächen und über 300 Bäume im privaten und öffentlichen Bereich. Es gibt nur wenige größere, zusammenhängende Grünanlagen und Grünflächen. Die Grünfläche zwischen Mensa, Philosophicum und Studentenhaus zählt hierzu. Sie zeigt einen eigenen Charakter und ist mit sehr großen wertvollen Bäumen, Pflanzflächen und modellierten Rasenflächen gestaltet. Weitere größere begrünte Bereiche sind die Rasenfläche südlich des Depots und die Außenanlagen im südlichsten Block um die Villen, der Pharmazie und dem Institut für angewandte Physik. Eine Vielzahl der Vorgärten und einige der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind begrünt. Ein häufiges Gestaltungselement sind bepflanzte Kübel und Hochbeete.

Die heterogene Struktur der Gebäude, der Freiräume und ihrer häufig geringen Aufenthaltsqualität bei einem insgesamt niedrigen Anteil an zusammenhängenden Grünflächen und die fehlenden ablesbaren Wegeverbindungen sind als Mängel zu beschreiben. Besonders vor dem Hintergrund der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist zudem ein Defizit an wohnungsnahen Freiräumen festzustellen.



Grün- und freiraumplanerisches Konzept

Im neu entwickelten Konzept für den Kulturcampus Frankfurt zwischen der Sophienstraße im Norden und der Georg-Voigt-Straße im Süden ist eine Folge miteinander verknüpfter öffentlicher Platz- und Wegeflächen und Grünanlagen vorgesehen. Eine Durchgängigkeit von Nord nach Süd durch die vier Baublöcke, aus Richtung des Palmengartens bis zum Theodor-W.-Adorno-Platz, ist so auf verkehrsfreien Wegen möglich.

Dem Defizit an wohnungsnahen Freiräumen und Spielbereichen kann mit dem vorliegenden Konzept begegnet werden. Neben der Begrünung im öffentlichen Raum werden Festsetzungen zur Begrünung eines bestimmten Anteils der privaten Baugrundstücke, der Dächer und der Tiefgaragen vorgegeben. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass begrünten Flächen und auch der Dachbegrünung in Hinblick auf lokalklimatische Aspekte und die erforderliche Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers eine wichtige Funktion zukommt.

Vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben. Sie sind durch ihr bereits vorhandenes Volumen raumprägend und können zur Identifikation beitragen. Eine Vielzahl neuer Baumpflanzungen wird im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Im nördlichen Block zwischen Sophienstraße und Bockenheimer Landstraße sind angrenzend an das Depot und zwischen den Baufeldern öffentliche Platzflächen vorgesehen. Da die Flächen überwiegend versiegelt sein werden, wird sich die Gestaltung über die Pflanzung von Bäumen bestimmen.

Über die Bockenheimer Landstraße hinweg setzt sich in der Jügelstraße, die auf das alte Universitätsgebäude zuläuft, der öffentliche Freiraum nach Süden fort. Auch diese Achse wird eher steinern sein. Die Kastanien im Norden und die Platanen am Studierendenhaus sollen erhalten bleiben und mit weiteren Baumpflanzungen ergänzt werden.

Eine grüne Achse gestaltet sich durch je eine Grünfläche in den drei südlich der Bockenheimer Landstraße liegenden Baublöcken, die über eine Grünverbindung verknüpft werden. Die Durchgängigkeit der Baublöcke wird im südlichsten Block durch drei Wege komplettiert. Die Grünfläche nördlich des Studierendenhauses verbindet die in Nordsüd-Richtung verlaufende Grünverbindung mit der Jügelstraße. Die Fläche liegt im Bereich der heute bereits vorhandenen Anlage und wird durch mehrere große Bäume, die erhalten bleiben sollen, gestaltet.

Zwischen einer Wohnbaufläche und dem Senckenberg Museum verläuft die Grünverbindung in einer Breite von ca. 13 m weiter nach Süden. Die an der Wegeverbindung liegende große Platane soll erhalten bleiben. An die Verbindung grenzt ein „Museumspark“ an. Hier soll ein zweiter Zugang zum Museum als grünes Entree gestaltet werden. Den Abschluss der grünen Achse bildet eine Grünfläche südlich der Robert-Mayer-Straße, die von Hochhäusern flankiert wird.

Insgesamt bedeutet das neu entstehende Konzept mit seinen miteinander verknüpften Grün- und Platzflächen eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation.

Grünplanerische Bilanz – Naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanz

Wie oben beschrieben finden sich heute innerhalb des Plangebietes ca. 28.000 qm begrünte öffentliche und private Fläche und mehr als 300 Bäume. Durch die sich verändernden baulichen Strukturen wird es zum Eingriff in diesen Bestand kommen.

Im neuen Konzept werden öffentliche Grünflächen als Grünverbindung und Grünanlagen vorgesehen. Darüber hinaus soll es mit dem Bebauungsplan zur Festsetzung eines Begrünungsanteils für die privaten Baugrundstücke kommen, der je nach Baudichte variiert. Dies umfasst auch die Begrünung auf Tiefgaragen und Dächern. Neben den als zu erhaltend festzusetzenden Bäumen soll die Neupflanzung von Bäumen in den öffentlichen und privaten Flächen vorgeschrieben werden. Der Erhalt des Altbaumbestandes sowie eine ausgeglichene Bilanz im Vergleich zum Bestand wird angestrebt, um einerseits einen Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden und um andererseits eine ausreichende Versorgung mit Grünflächen zu gewährleisten. Eine abschließende Überprüfung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Lokal- und mikroklimatische Rahmenbedingungen

Im Klimaplanatlas Frankfurt am Main (Prof. Dr. L. Katzschner, Universität Kassel, April 2009) wird das Planungsgebiet als Überwärmungsgebiet 1 bzw. 2 mit thermisch und lufthygienisch hohen Defiziten eingestuft. Abgeleitet aus der Untersuchung zur „Innenraumentwicklung in Frankfurt am Main unter Berücksichtigung stadtklimatischer Effekte“ (Prof. Dr. Lutz Katzschner et al., Universität Kassel, Juli 2011), die auf den Untersuchungen zum Klimaplanatlas der Stadt Frankfurt basiert, lassen sich Rahmenbedingungen für eine stadträumliche Gestaltung ableiten, die die durch den Klimawandel bedingten Veränderungen in Hinblick auf die Wärmebelastung in Innenstadtlagen mindern können.

Gesamtstädtisch betrachtet, ergibt sich das Erfordernis, Luftleitbahnen im Besonderen in nordost- und südwestlichen Richtungen freizuhalten. Die östliche bis nordöstliche Anströmkomponente ist bei Schwachwind- und belasteten Wetterlagen besonders relevant. Bezogen auf das Planungsgebiet ergeben sich folgende Ziele, um eine Durchlässigkeit zu gewährleisten und ein inhomogenes Mikroklima, mit wärmeren und kühleren Bereichen herzustellen. Sie sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens und nachfolgender Ausführungsplanungen zu berücksichtigen:

- Höhen, Ausrichtung und Dichte von Gebäuden hinsichtlich der Durchlüftungssachsen festlegen, Verbindung zu „Nachbarräumen“ schaffen,
- geschlossene Blöcke vermeiden – je nach Größe Durchbrüche oder zumindest hohe Durchfahrten vorsehen, um eine Luftzirkulation in den Innenhöfen zu gewährleisten,
- Anteil versiegelter Flächen minimieren – Grünflächen vorsehen,
- Baumpflanzungen vorsehen, um Beschattungseffekte zu erzielen,
- Begrünung von Innenhöfen vorsehen,
- Fassadenerwärmung und damit eine spätere Abstrahlung durch die Wahl des Materials oder Fassadenbegrünung und durch begrünte Vorgartenzonen vermeiden.

Zurzeit werden bereits auf der Basis einer kompakten, verdichteten Variante Optimierungsvorschläge in Richtung einer offeneren, weniger verdichteten Variante erarbeitet. Die aufgelisteten Rahmenbedingungen, wie die Schaffung von Durchlüftungsmöglichkeiten und Festsetzungen zur Begrünung, sind in die Bauleitplanung aufzunehmen, während beispielhaft die Frage der Fassadengestaltung erst in der konkreten Bauausführung Berücksichtigung finden kann.

Für das Plangebiet liegt bereits eine windklimatische Untersuchung zur allgemeinen Durchlüftung vor, in der der Bestand und der städtebauliche Entwurf aus dem Jahre 2006 untersucht wurden. Eine Überarbeitung der Untersuchung auf Basis der neuen städtebaulichen Struktur wird erforderlich.

Lärm

Das Planungsgebiet wird durch die Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs, des Schienenverkehrs der Straßenbahn und des Flugverkehrs berührt, wobei der Kfz-Verkehr als Hauptlärmquelle einzustufen ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Beurteilung herangezogen werden, werden besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen überschritten. Die vorliegenden Schallimmissionspläne zeigen allerdings auch, dass hinter den Gebäuden und in Blockinnenbereichen wesentlich günstigere Werte, die überwiegend unter den Orientierungswerten liegen, anzunehmen sind.

Aufgrund der Belastungen entlang der Senckenberganlage und der Zeppelinallee sind hier weniger schutzbedürftige Nutzungen vorzusehen. Eine vollständig geschlossene Randbebauung ist allerdings aus lufthygienischen Gründen und dem Erfordernis der Durchlüftung zu vermeiden. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sollten in „zweiter Reihe“ bzw. an der Westseite des Planungsgebiets angeordnet werden. Trotz der teilweise hohen Lärmbelastungen kann das Plangebiet insgesamt dennoch als situationstypisch für entsprechende Innenstadtlagen eingestuft werden. Darüber hinaus sind die Lärmbelastungen in der späteren Bauausführung zu berücksichtigen und die erforderlichen baulichen Vorkehrungen zu treffen.

gez.: Feldmann

begl.: Groh-Schimpf