

# PLAN: WERK 17





**11 Fokus**



**133 Einblicke**



**27 Projekte**

# THEMEN IM ÜBERBLICK

<b>Editorials</b>	<b>5</b>
<b>Fokus</b>	<b>10</b>
Frankfurts neuer Stadtteil im Nordwesten	11
Lärm in Frankfurt – eine Herausforderung für die Bauleitplanung	16
<b>Projekte</b>	<b>25</b>
Projektkarte	26
Stadtentwicklungsplanungen	28
Stadtplanungsprojekte & Bebauungsplanverfahren	40
Maßnahmen im öffentlichen Raum/ Ausbauprogramm „Schöneres Frankfurt“	72
Stadterneuerung/Stadtumbau	82
Wohnungsbauförderung	99
<b>Projektindex</b>	<b>111</b>
Alle Arbeitsschwerpunkte 2017 in der Übersicht	
<b>Einblicke</b>	<b>133</b>
Weiterentwicklung der Geodateninfrastrukturen	134
Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen	136
Ausstellungen	139
Besucherguppen	140
Publikationen & Statistik	141
<b>Impressum</b>	<b>142</b>





*Veranstaltung zum städtebaulichen-landschafts-  
planerischen Wettbewerb „Friedberger Landstraße/  
Südlich Wasserpark“ im Casino  
des Planungsdezernates im Juni 2017*

# EDITORIALS

# Sozialgerechte Planungspolitik für Frankfurt am Main

Ein zentrales Ziel der kommunalen Stadtplanungs- und Wohnungspolitik ist die ausreichende und angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen in der Stadt. Dazu muss unsere Stadt Frankfurt am Main attraktiver Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsschichten, Generationen und Kulturen bleiben. Ein breites und dauerhaftes Wohnungsangebot in allen Teilmärkten erfordert in gleichem Maße die Entwicklung und zielgerichtete Anwendung von Instrumenten im Wohnungsneubau wie in der Bestandssicherung.

Grundlegend für eine sozialgerechte Stadtentwicklung, die allen Bürgerinnen und Bürgern den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglicht, sind überzeugende Konzepte für den sozialgerechten Umgang mit Grund und Boden. Anders als andere Großstädte Deutschlands verfügt die Stadt Frankfurt am Main nicht über ausreichend kommunalen Grundbesitz, um die Stadtentwicklung mit stadteigenen Liegenschaften aktiv steuern zu können. Um auf diesem Feld handlungsfähig zu werden, bedarf es nicht nur einer weit vorausschauenden Flächenplanung, sondern auch einer Trendumkehr in der städtischen Bodenpolitik hin zu einer aktiven und zukunftsorientierten Liegenschaftspolitik. Wenn wir bei künftigen Baulandentwicklungen Grundstücke erwerben, können wir beispielsweise im Rahmen von anschließenden Konzeptvergaben dämpfend auf die aktuell aus dem Ruder laufende Grundstückspreisentwicklung einwirken.

Um den Engpässen am Wohnungsmarkt wirkungsvoll zu begegnen, ist eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen, bei denen die Quotierungen für bezahlbaren Wohnraum angewendet werden können, unumgänglich. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung müssen wir neue Wohnbaupotenziale definieren, um langfristig ausreichend Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung stellen zu können. Heute fehlen aufgrund des immensen Zuwachs und nicht ausreichenden Baufertigstellungen der zurückliegenden Jahre aber bereits 36.000 Wohnungen.

Am somit weiterhin angespannten Wohnungsmarkt sind insbesondere einkommensschwache Haushalte, die zwingend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, von zunehmender Wohnungsknappheit betroffen. Der stetig steigende Bedarf an preiswertem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen wird im Rahmen der frei finanzierten und geförderten Wohnbautätigkeit nicht in dem erforderlichen Umfang gedeckt. Um hier voranzukommen brauchen wir selbstverständlich die finanziellen Mittel, aber eben auch die Ausweisung von neuem Bauland. Nur wenn Wohnraum geschaffen wird, kann dieser auch gefördert werden. Gemeinsam mit der Novellierung der Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumversorgung und für Haushalte mit mittlerem Einkommen werden wir, gerade in diesem Marktsegment, für eine Kehrtwende sorgen.

Zur Erreichung dieser Ziele werden die Förderwege, die im Rahmen der Erfüllung der 30-Prozent-Quote zur Anwendung kommen, konkret benannt. Die 30 Prozent setzen sich aus 15 Prozent Förderweg 1 und 15 Prozent Förderweg 2 zusammen. Dies wird im Rahmen sogenannter städtebaulicher Verträge mit privaten Bauherren vereinbart. Um breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgen, aber auch wieder mehr Vielfalt in den Wohnungsbau bringen zu können, möchten wir künftig die Bürgerinnen und Bürger verstärkt zu Bauherrinnen und Bauherren machen. So sollen 15 Prozent aller Baugrundstücke im Geltungsbereich von neuen Bebauungsplänen für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnungsbauprojekte und für Bauherrngruppen zur Verfügung gestellt werden, was ausdrücklich auch private Flächen miteinbeziehen soll. Hierdurch erwarten wir eine positive Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an ihr Neubaugebiet und mehr Vielfalt und Lebendigkeit in den neuen Quartieren. Durch die gemeinschaftliche Beteiligung an Planung und Bau der Wohnungen und Gebäude wird die aktive gesellschaftliche Teilhabe an der Quartiersentwicklung gefördert.

Es entstehen frühzeitige Identifikation mit dem Quartier und Verantwortungsbewusstsein für seine weitere Entwicklung. Zudem ermöglichen gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte durch ihre bürgerschaftliche und nicht renditeorientierte Rechtsform dauerhaft preisstabile Wohnkosten.

Trotz aller Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsneubaus richten wir selbstverständlich den Blick auch auf den Wohnungsbestand. Es ist inzwischen offensichtlich, dass sich besonders in den gründerzeitlich geprägten urbanen Wohnlagen der Frankfurter Innenstadt einschließlich des nördlichen Teils von Sachsenhausen eine steigende Wohnungsnachfrage durch kaufkräftige Haushalte konzentriert und dass in diesen Gebieten eine übermäßige Aufwertung von Bestandsobjekten stattfindet. Die daraus resultierenden Kauf- und Mietpreissteigerungen führen zu einer Verdrängung „alteingesessener“ Bewohnerinnen und Bewohner mit geringerem Einkommen und es droht die grundlegende Veränderung des Charakters dieser Quartiere.

Deshalb ergreifen wir in diesen von der Wohnungsnachfrage besonders betroffenen Quartieren Maßnahmen, die zu einer Sicherung der noch preisgünstigen Wohnungsbestände beitragen und übermäßige sowie unerwünschte Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse dämpfen sollen. Durch die Festsetzung städtebaulicher Satzungen nach dem Baugesetzbuch zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sogenannter „Milieuschutzsatzungen“, sollen erhöhte Mietbelastungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen in diesen Quartieren aufgrund von Aufwertungen von Wohnraum auf überdurchschnittlichen Standard vermieden werden. Sechs dieser Satzungen sind erarbeitet und sollen in 2018 beschlossen werden.

Mit derzeit sieben Stadterneuerungsgebieten unterstützt die Stadtplanung den Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung von Stadtteilen und Wohnquartieren mit der Erstellung und Umsetzung



von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten. Dies geschieht in gemeinschaftlicher Finanzierung durch Bund-Länder Mittel sowie den Einsatz städtischer Haushaltsmittel. Die Stadt akquiriert kontinuierlich Mittel aus den Bund-Länder-Programmen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau“, „Aktive Kernbereiche“ und neuerdings „Zukunft Stadtgrün“, um sie in den entsprechenden Stadtteilen zur Verbesserung der Lebensbedingungen einsetzen zu können. Die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner an der Erneuerung und Gestaltung ihrer Quartiere spielt dabei eine ganz zentrale Rolle. Dadurch wird über die Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen nachbarschaftliches und zivil-gesellschaftliches Engagement gefördert.

**PLAN.WERK 2017** erlaubt einen kompakten Einblick in die beschriebenen Planungsprojekte und -strategien. Als Werkbericht des Frankfurter Stadtplanungsamtes zeigt es den inhaltlichen Spannungsbogen zwischen bewahrenden und dynamischen Konzepten, die sowohl immer auf Qualitätsverbesserung und Bereicherung lokal im Quartier als auch mit gesamtstädtischer Perspektive ausgerichtet sind. Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes, die sich mit ihren Aufgaben und Projekten jederzeit mit hohem Sachverstand und großem Engagement für die Zukunftssicherung ihrer Stadt einsetzen.

Mike Josef  
Dezernent für Planen und Wohnen



## Verehrte Leserinnen, verehrte Leser!

Rückblickend auf das vergangene Jahr bieten wir Ihnen mit dem **PLAN.WERK 2017** wieder einen Einblick in die Aufgaben und Projekte des Frankfurter Stadtplanungsamtes. Das Jahrbuch enthält neben der tabellarischen Projektübersicht und den Kurzdokumentationen ausgewählter Planungen in diesem Jahr zwei Schwerpunktthemen, die exemplarisch die Komplexität aktueller Aufgaben der Stadtplanung verdeutlichen mögen. Zum einen eröffnen wir Ihnen den Blick auf die Breite und Diversität von planerischen Untersuchungen, die anzustellen sind bei der Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen kompletten neuen Stadtteil für bis zu 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieser Prüfauftrag beruht auf einem Beschluss der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2017. Zum anderen beleuchten wir mit dem Thema des Lärmschutzes einen in einer dicht besiedelten Stadt wie Frankfurt am Main an Bedeutung gewinnenden Teilaspekt der Stadtplanung. Der Umgang mit entsprechenden Immissionen, egal ob verkehrlich bedingt, gewerblich-industriell verursacht oder als Sport- und Freizeitlärm, ist mit Blick auf den Nachweis gesunder Wohnverhältnisse und damit auf verträgliche und vertretbare Planungsideen inhaltlich wie rechtlich unabdingbar geworden. Eine Spezialdisziplin innerhalb der Stadtplanung, die sich erst in den letzten Jahren in dieser Präzision entwickelt hat.

Auch wenn in der öffentlichen Wahrnehmung die Themen des Wohnungsbaus und der Wohnbaulandentwicklung an vorderster Stelle stehen, beschäftigt die 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadt-

planungsamtes ein planerisch wie strategisch deutlich erweitertes Aufgabenspektrum. Neben die ganzheitliche Sichtweise der Stadtentwicklungsplanung tritt die aktivierende und weiterentwickelnde Herangehensweise der Stadterneuerung, die Bauleitplanung und – im Einzelfall – Bauberatung ergänzt sich mit der Verkehrs-, Umwelt- und Freiraumplanung. So zeigt der Werkbericht für das Jahr 2017 beispielsweise, dass aus der Renaissance der Stadterneuerung mittlerweile wieder ein veritabler Aufgabenbereich mit sieben Programmgebieten in Frankfurt am Main erwachsen ist. Ohne die jeweilige Kompetenz und Leistung aller Kolleginnen und Kollegen in diesen zuweilen sehr unterschiedlichen Disziplinen wären die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht zu bewältigen. Ihnen allen sei an dieser Stelle ein besonderer Dank ausgesprochen.

Stadtplanerinnen und -planer haben die Aufgabe, eine Stadt vorausschauend und konzeptionell auf künftige Veränderungsprozesse vorzubereiten. Derzeit ist häufig die Rede von der Renaissance der urbanen Produktion und von der „produktiven Stadt“. Demnach sollen sich in einem städtisch dichten Quartier Unternehmen und Bewohnerinnen und Bewohner in räumlicher Nähe miteinander organisieren und neu zueinander finden – ein städtebauliches Reallabor für die Stadt der Zukunft? Aktuell steht die Frankfurter Stadtplanung aber ganz grundlegend vor der Aufgabe – ebenso wie im Bereich der Wohnraumversorgung – zeitnah den Anforderungen und Bedarfen der Wirtschaft in der Stadt Entwicklungsoptionen anbieten zu müssen. Auch

hier gilt, dass ohne hinreichende Flächenvorsorge und Standortpflege kein Zuwachs und keine Qualifizierung von Arbeitsplätzen möglich sein werden. So trocken und schwer vermittelbar das Thema Gewerbe für viele sein mag, so darf dennoch nicht vergessen werden, dass die Attraktivität Frankfurts als Wohnort letztlich von attraktiven Arbeitsplatz- und Weiterbildungsangeboten abhängt. Der Bevölkerungszuwachs der vergangenen zehn Jahre korreliert exakt mit dem Zuwachs an Arbeitsplätzen. Verkürzt gesagt, hängt die Attraktivität Frankfurts eins zu eins vom Arbeitsplatzangebot ab.

Das **PLAN.WERK 2017** erlaubt auch für diesen weniger populären, aber stadtentwicklungspolitisch elementar bedeutsamen Arbeitsbereich Frankfurter Stadtplanung einen Überblick. Dieser reicht von der Aktualisierung gesamtstädtischer Planungen wie dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm oder dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept über konkrete Bebauungsplan- und Stadterneuerungsverfahren – wie etwa in Frankfurt-Fechenheim – bis zur Auseinandersetzung auf der Metaebene mit Themen wie dem Störfallrecht oder den Anforderungen der digitalen Stadt. Der fachliche Spannungsbogen umfasst mit der Fortschreibung der Hochhausentwicklungsplanung und der Erarbeitung von Bebauungsplänen für moderne Bürostandorte selbstverständlich auch die Dienstleistungswirtschaft in Frankfurt. Das breite und vielfältige Branchenprofil, die kreativ-produktive Frankfurter Mischung finden hier ihre Berücksichtigung.



Frankfurter Stadtplanung steht vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Weichen der künftigen Stadtentwicklung bereits heute so zu stellen, dass Wohnen und Arbeiten, Mobilität und Versorgung, Erholung und Bildung im Gleichgewicht bleiben. Dafür benötigen wir nicht nur vorausschauende Pläne und Konzepte, sondern auch politische Entscheidungsfreude.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Hunscher'.

Martin Hunscher  
Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

## Frankfurts neuer Stadtteil im Nordwesten

Wie und wo kann Frankfurt wachsen? Auch 2017 verlief Frankfurts Entwicklung ungebrochen dynamisch. Da neuer Wohnraum nicht mehr nur durch Nachverdichtung und Konversion geschaffen werden kann, ist die Außenentwicklung wieder eine Option der Stadtentwicklung.

### Warum ein neuer Stadtteil?

Frankfurts Einwohnerschaft wächst stetig. Allein im ersten Halbjahr 2017 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 6.598 auf 736.222 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies entspricht etwa der Einwohnerzahl des Stadtteils Bonames. Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von Engpässen geprägt, Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum bestehen in fast allen Marktsegmenten. Die Potenziale aus Konversion und Nachverdichtung können den Bedarf nicht mehr decken. Große Neubaugebiete wie der Riedberg und das Europaviertel werden in absehbarer Zeit fertiggestellt sein. Sogar die Flächenreserven des Regionalen Flächennutzungsplans sind nicht ausreichend und im Regelfall nicht zeitnah zu mobilisieren. Der Frankfurter Norden bietet restliche Flächenpotentiale für eine großflächigere Außenentwicklung.



Vortrag von Planungsdezernent Mike Josef im Titusforum am 27.9.2017



„Besorgniserregend empfinde ich, dass das dominierende Preissegment sich in den letzten beiden Jahren von unter 3.500 Euro je qm zu dem hochpreisigen Segment zwischen 5.000 und 7.000 Euro verlagert hat. Mit dieser Marktverschiebung haben sich meine Befürchtungen bestätigt, dass ein Eigentumserwerb für den überwiegenden Teil der Bevölkerung nicht mehr möglich ist“. Der Druck, möglichst viele öffentlich geförderte Wohnungen kurzfristig den Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen, wächst immens. Deshalb werden wir weiterhin umfangreiche Wohnbauflächen ausweisen. Und wir brauchen neue Instrumente, um als Kommune den Planungsgewinn stärker für bezahlbaren Wohnraum abzuschöpfen.“

*Mike Josef, Planungsdezernent  
im Januar 2018*



Lage des neuen Stadtteils am Stadtrand

#### Wo liegt der neue Stadtteil?

Im Frühjahr 2017 wurde in der politischen Diskussion der Bereich westlich und östlich der Autobahn BAB 5 in Frankfurt-Niederursel und Frankfurt-Praunheim als Standort für einen neuen Stadtteil ausgewählt. Das Gebiet wird im Norden durch das Urselbachtal und im Süden durch den Steinbach begrenzt. Im Westen reicht es bis zur Stadtgrenze zu Oberursel und Steinbach, im Osten schließt es an die Nordweststadt an. In Praunheim wird das Gebiet nördlich der Heerstraße miteinbezogen. Hier sollen die Chancen einer urbanen Entwicklung für Wohnen und Gewerbe untersucht werden.

#### Vorbereitende Untersuchungen

Die Stadt Frankfurt strebt an, den neuen Stadtteil über das Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ gemäß Baugesetzbuch § 165 ff. zu entwickeln. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme setzt voraus, dass die zügige und einheitliche Entwicklung eines Gebiets gewährleistet werden kann. Vor der Festlegung des Entwicklungsbereichs durch eine Entwicklungssatzung muss die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchführen, um nachzuweisen, dass die Kriterien erfüllt sind, die eine Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen muss durch einen Stadtverordnetenbeschluss legitimiert werden.



Skylineblick

Am 14.12.2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen über einen ca. 550 Hektar großen Untersuchungsraum. Schon früh wurde deutlich, dass nur ein Teil des Untersuchungsraums sich für neue Baugebiete eignen würde. Aufgrund erster Vorentwurfsskizzen ist derzeit von einer Bruttobaufläche von ungefähr 190 Hektar auszugehen. Diese umfasst außer den Baugrundstücken auch noch Wege, Straßen und Plätze, die soziale Infrastruktur und Grünflächen im Siedlungsbereich.

#### Konflikte

Fachliche und politische Konflikte sind in der Frankfurter Bauleitplanung wie in allen großstädtischen Gebieten üblich und nicht unerwartet. Der neue Stadtteil

berührt dennoch neue Grenzen. Politisch ist eine Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen nicht nur wünschenswert, sondern sogar bei vielen Themen erforderlich. In den vergangenen Dekaden war die Beziehung zwischen der Großstadt und den umliegenden Gemeinden im „Speckgürtel“ nicht immer problemlos. „Alte“ Konflikte werden noch nach Jahren erinnert und oft ist ein grundsätzliches Misstrauen zu spüren. Hier wird das Projekt neue Wege beschreiten – eine Entwicklung vom Konflikt zur Kooperation vorantreiben.

Kaum lagen die ersten planerischen Skizzen vor, kam eine öffentliche Diskussion um den neuen Stadtteil in Gang. Von Bürgerinnen und Bürgern, Nachbarkommunen und betroffenen Ortsteilpolitikern wurde bemän-



Taunusblick





Bürgeranregungen, Titusforum am 27.09.2017

gelt, zu spät in den Planungsprozess mit einbezogen worden zu sein. Tatsächlich war eine frühere Beteiligung nicht möglich, da das Projekt noch nicht existierte. Nachdem das Projekt im Juni 2017 im Planungsausschuss der Stadt Frankfurt vorgestellt worden war, folgten Bürgerinformationen in Oberursel, in der Nordweststadt und in Steinbach.

### Planungsphase 0

Fachlich ist das gesamte Gebiet eine Herausforderung. Von Nord nach Süd von einer der meist befahrensten Autobahnen der Republik durchzogen, ist es nicht einfach, an das überörtliche Straßennetz anzuschließen. Schon früh stellen sich grundlegende Fragen: wie leistungsfähig ist die äußere Erschließung, insbesondere auf Frankfurter Gemarkung? Kann die Ortsumfahrung

Steinbach-Oberursel Teile des motorisierten Individualverkehrs (MIV) des Gebiets aufnehmen und gleichzeitig Steinbach und Oberursel entlasten? Welche Rolle spielt zukünftig der Radverkehr?

Auch stellt sich die Frage, inwieweit der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) die neuen Gebiete erschließen kann. Hier ist zu untersuchen, wie die verschiedenen Systeme, die vorhandene S-Bahn, die geplante Regionaltangente West (RTW) und die mögliche Verlängerung der U-Bahnlinie U 6 am besten miteinander vernetzt bzw. verknüpft werden. Als weitere ergänzende Maßnahme ist auch die Anbindung neuer Buslinien oder die Erweiterung bestehender Buslinien im Gesamtnetz der Stadt Frankfurt zu untersuchen.



Bestehende Querung der BAB 5

Über noch zu untersuchende innovative Verkehrskonzepte ist im Modalsplit ein möglichst geringer MIV-Anteil anzustreben.

Städtebaulich sind Rahmenbedingungen vorgegeben, die in der weiteren Bearbeitung zu untersuchen sind. Wie können die trennenden Elemente, wie Autobahn und die im Landschaftsbild allgegenwärtigen Hochspannungsleitungen in ein städtebauliches Konzept integriert werden? Wie ist mit den naturräumlich wertvollen Bachtälern von Steinbach und Urselbach umzugehen? Wie werden die einzelnen Stadtquartiere gestaltet? Soll der neue Stadtteil ein Zentrum ausbilden oder gibt es andere Lösungen? Wie sieht verdichtete Wohnbebauung in der städtischen Randlage aus, die gleichzeitig hohe Lebensqualität bietet? Aus dem Erfahrungsschatz städtebaulicher Planungen der vergangenen Dekaden werden viele bewährte Elemente herangezogen werden können. Gleichzeitig wird zu prüfen sein, wie die städtebauliche Planung mit neuen Elementen nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten ist.

### Beteiligungen

Schon in der frühesten Projektphase wurde Beteiligung, sehr nachdrücklich, eingefordert. Auffällig war die Ausrichtung auf die obere und oberste politische Ebene. Die Bürgerinnen und Bürger wollten nicht mit Planerinnen und Planern sprechen, sondern vor allem mit dem Planungsdezernenten. Nicht völlig überraschend organisierte sich relativ schnell Widerstand gegen die Planungen. Die Stellungnahmen waren zunächst überwiegend emotional ablehnend, aber durchaus auch fundiert und konstruktiv. Insgesamt bleibt der Eindruck,



Bürgerfragen, Titusforum am 27.09.2017

dass viele Bürgerinnen und Bürger sich gegenüber einem zukünftigen Beteiligungsprozess aufgeschlossen zeigen.

### Wie geht es weiter?

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017 gibt dem Stadtplanungsamt offiziell den Auftrag vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die Arbeiten sind ergebnisoffen aber dennoch zielorientiert. Wenn alle Grundlagen für eine sachgerechte Abwägung gemäß § 165 (3) BauGB vorliegen, wird das Stadtplanungsamt der Stadtverordnetenversammlung einen Entscheidungsvorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreiten. Parallel zu den fachlichen Arbeiten wird die Öffentlichkeitsbeteiligung zu strukturieren sein. Je nach Bedarf der interessierten Gruppen sind Angebote zum weiteren Planungsprozess zu entwickeln.

Michael Holthaus,  
Antonius Schulze Mönking



# Lärm in Frankfurt

## Eine Herausforderung für die Bauleitplanung

Immer mehr Menschen möchten in Frankfurt am Main wohnen und arbeiten oder ihre Freizeit verbringen. Neuer Wohnraum wird daher dringend benötigt. Die Stadt reagiert auf diesen Trend mit der Entwicklung neuer Wohngebiete. Zugleich verstärken private Eigentümer und professionelle Projektentwickler ihre Aktivitäten, entwickeln ihre Liegenschaften oder erwerben Grundstücke, um darauf Wohnungen zu realisieren.

Nicht immer sind jedoch die Grundstücke zum Wohnen geeignet. Denn neue Baugebiete und Grundstücke, die nur wenig verlärmert sind, werden langsam knapp. Deshalb drängen – notgedrungen – sowohl Stadt als auch private Entwickler mit ihren Wohnbauprojekten mehr und mehr in die Nähe von stark befahrenen Straßen, Schienentrassen oder in die



Bahnlärm in der Stadt

Nachbarschaft von gewerblichen Anlagen. Aber dort ist es in der Regel laut. Das verwundert nicht, denn Frankfurt ist nicht leise, schließlich führen mehrere Autobahnen quer durch die Stadt, (darunter einige der verkehrsreichsten Fernstraßen Deutschlands). Außerdem gibt es zahlreiche Bundes- und Landesstraßen, die zusammen mit dem dichten Schienennetz vor allem innerorts zu einer erheblichen Verlärmung beitragen. Weiteren Verkehrslärm steuert der Frankfurter Flughafen bei.

Gegen diese Dominanz des Verkehrslärms fällt der Lärm von Betrieben und ihren Anlagen meist immer deutlich ab. Hier zeigen sich die Auswirkungen des Strukturwandels und des technischen Fortschritts. In vielen Fällen ist der mit dem Betrieb korrespondierende Lkw-Verkehr oftmals belastender als die eigentliche Anlage. Weitere Lärmquellen stellen die zahlreichen Sportstätten, Freizeiteinrichtungen und Festplätze sowie die immer beliebteren Bier- und Sommergärten dar. Für alle diese Freizeiteinrichtungen gilt die bereits 1874 von Wilhelm Busch getroffene Feststellung:

Musik wird oft nicht schön gefunden,  
weil sie stets mit Geräusch verbunden.

Recht neu ist dagegen die Baulärm-Thematik als Folge der intensiven Neu- und Umbautätigkeit im Bestand. Sie hat in den letzten Jahren einen hohen Stellenwert, insbesondere in der Frankfurter Baugenehmigungspraxis erlangt.

Angesichts dieses vielschichtigen Lärmteppichs, der fast alle Bereiche des Stadtgebietes erfasst, wird es für die Stadtplanung und die anderen Akteure immer schwieriger, die vom Gesetzgeber geforderten gesun-



Neues Wohngebiet an innerstädtischer Bahnstrecke in Frankfurt am Main - Sachsenhausen

den Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Denn:

### Lärm macht krank

Die Lärmwirkungsforschung geht davon aus, dass bei längerfristiger Einwirkung von Dauerschallpegeln ab 65 dB(A) tagsüber das Herzinfarktrisiko signifikant ansteigt (vgl. Babisch 2006 zitiert in Senatsverwaltung Berlin 2017). Auch Herz-Kreislauf-Erkrankungen, wie arteriosklerotische Veränderungen, die zu Arterienverkalkung und Bluthochdruck führen können, werden nachweislich durch hohe Lärmbelastungen verursacht (vgl. UBA 2016). Weil der Lärm zudem direkt auf das autonome Nervensystem einwirkt, treten die gesundheitlichen Risiken auch im Schlaf und bei Personen auf, die meinen, sich an Lärm gewöhnt zu haben.

Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union haben daher aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge die EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Richtlinie 2002/49/EG) vom 25. Juni 2002 erlassen. Mit dieser Richtlinie wendet sich die EU allen Arten des Verkehrslärms inklusive des Fluglärms und des Lärms von Betrieben und Anlagen zu. Die Richtlinie ist von

Musik wird oft nicht schön gefunden,  
weil sie stets mit Geräusch verbunden.  
*Wilhelm Busch*

den Mitgliedsstaaten in nationales Recht umzusetzen. In der Bundesrepublik Deutschland erfolgte dies durch die Einfügung der §§ 47a-f in das Bundesimmissionschutzgesetz, mit denen das Verfahren der bundesdeutschen Lärminderungsplanung geregelt wird.

### Lärm ist nicht gleich Lärm

Angesichts der von Lärm ausgehenden Gesundheitsgefahren müssen alle Akteure auf ihren jeweiligen Planungs- und Arbeitsebenen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen. Dies setzt eine umfassende Kenntnis der gesetzlichen Vorgaben, der untergesetzlichen Handlungsanweisungen und der einschlägigen Rechtsprechung voraus. Denn sowohl das zulässige Maß als auch die Frage, wie Lärm planerisch bewältigt werden kann oder muss, hängt ganz wesentlich von der Art des Lärms und seiner Quelle ab.

Hier unterscheidet die bundesdeutsche Gesetzlandschaft feinsinnig zwischen Verkehrs-, Anlagen-, Sport- sowie Freizeitlärm. Die Art und Weise, wie diese verschiedenen Lärmarten in der Städteplanung und Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus verschiedenen Rechtsverordnungen und DIN-Normen. Die Spannweite ihrer Verbindlichkeit reicht daher von der orientierenden Empfehlung bis hin zur zwingenden Vorgabe.

Welchen Stellenwert der Gesetzgeber den verschiedenen Lärmarten beimisst, zeigt sich besonders gut anhand der unterschiedlichen Behandlung bzw. Verbindlichkeit des Verkehrs- und Anlagenlärms in der Stadtplanung und der Vorhabengenehmigung. Während die Bewertung des Verkehrslärms nach sogenannten Orientierungswerten (Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) erfolgt, ist der Lärm von Industrie- und Gewerbebetrieben nach den Immissionsrichtwerten der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) zu beurteilen. Aufgrund des lediglich empfehlenden Charakters der Orientierungswerte überlässt es somit der Gesetzgeber den planenden Kommunen, wie und in welchem Umfang sie für Schutz vor Verkehrslärm in der Bauleitplanung und bei der Vorhabengenehmigung sorgen. Zwar sind sie dabei nicht gänzlich frei in ihrer Entscheidung, da die Rechtsprechung gewisse Standards definiert hat. Gleichwohl stehen den Planerinnen und Planern aber



dennoch ein vergleichsweise großer Abwägungsspielraum und ein vielfältiges Instrumentarium zur Bewältigung des Verkehrslärms zur Verfügung.

#### Die TA-Lärm und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Diese Entscheidungskompetenz billigt der Gesetzgeber den Kommunen bei der Behandlung von Industrie- und Gewerbelärm nicht zu. Deshalb erfordert diese Lärmart fast immer eine wesentlich stringenter Beurteilung und Berücksichtigung gemäß den Anforderungen der TA-Lärm, sowohl in der Bauleitplanung als auch auf der Baugenehmigungsebene.

Dies gilt insbesondere dann, wenn bestehende Betriebe ein neues Plangebiet belasten könnten. Eine Beurteilung dieser Schalleinträge ausschließlich anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 griffe hier zu kurz. Denn bei einer Beschwerde eines Bewohners des neuen Wohngebiets würde über deren Rechtmäßigkeit allein nach den Kriterien der TA-Lärm entschieden werden. Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan, das evtl. höhere Gewerbelärmeinträge toleriert hatte, bliebe dabei unberücksichtigt.

Sollte daher bei einer Kontrollmessung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm festgestellt werden, hätte dies unter Umständen erhebliche Konsequenzen für den emittierenden Betrieb zur Folge, die von kostenintensiven Schallschutznachbesserungen bis hin zu Betriebsbeschränkungen (vor allem bei nächtlichem Schichtbetrieb) reichen können. Deshalb ist in einem Bauleitplanverfahren bzw. bei einem Bauantrag anhand der Anforderungen der TA-Lärm sorgfältig zu prüfen, ob es durch die neue Nachbarschaft für den emittierenden Betrieb zu einer Verschärfung der für ihn geltenden immissionsschutz-

rechtlichen Rahmenbedingungen kommen könnte. Ein neues Wohngebiet oder Wohngebäude wäre dann in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Die bestehende Gesetzeslage unterscheidet aber nicht nur hinsichtlich der Ermittlungsverfahren und der für die Beurteilung des Lärms heranzuziehenden Grenz-, Richt- oder Orientierungswerte. Sie bestimmt – teils indirekt – auch, welche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Lärm zulässig sind.

Es können sowohl bei Verkehrs- als auch bei Anlagen- bzw. Gewerbelärm aktive Schallschutzvorkehrungen verwendet werden. Allerdings sind Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände zum Schutz vor Verkehrslärm allenfalls am Siedlungsrand noch städtebaulich akzeptabel und gegenüber Gewerbelärm fast immer unzureichend, insbesondere bei hoch liegenden Lärmquellen (Dachlüfter) oder bei großflächig lärmzeugende Betriebsgrundstücken.

Theoretisch kommen auch Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms direkt an der Quelle in Betracht (verkehrslenkende Maßnahmen, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Einhausung von Anlagen). Solche Maßnahmen entziehen sich jedoch regelmäßig dem städtebaulichen Instrumentarium. Sie wären deshalb nur realisierbar, wenn sie von den für den Straßenverkehr zuständigen Behörden selbsttätig umgesetzt würden oder der Anlagenbetreiber ihnen freiwillig zustimmt. In beiden Fällen müssen die Maßnahmen technisch und betrieblich machbar sein.

Im Falle der Ertüchtigung einer bestehenden emittierenden Anlage kommt noch hinzu, dass sie in der Regel vom Planungsbegünstigten (Wohnbauinvestor) zu finanzieren sind. Die Anlagenbetreiber sind darüber



HamburgHafenCity-Fenster © Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung



aber oftmals nicht erfreut, weil sich dadurch der für sie zukünftig maßgebende Stand der Technik unbeabsichtigt erhöhen kann.

Zur Minderung der Verkehrs- und Anlagengeräusche reduzieren sich somit letztendlich die zur Verfügung stehenden Schutzvorkehrungen vor allem auf passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Grundrissgestaltungen oder Schutzmaßnahmen an der Gebäudefassade. Während letztere Maßnahmen bei Verkehrsgereuschen keinen Einschränkungen unterliegen, wird ihre Verwendung bei Anlagenlärm durch die Bestimmungen der TA-Lärm erheblich eingeschränkt. Denn bei einer Überprüfung des Anlagenlärms ist gemäß TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums einer Wohnung zu messen. Die Schutzwirkung von herkömmlichen Schallschutzfenster bleibt somit unberücksichtigt. Deshalb bieten nur feststehende Fenster, die allenfalls zu Reinigungszwecken geöffnet werden können, einen TA-Lärm-konformen Schallschutz. Dass sich deren Verwendung im Wohnungsbau aber fast immer verbietet, ist offensichtlich.

Als weitere TA-Lärm gemäße Alternative kommen beispielsweise doppelschalige Fassaden in Betracht, die entweder die gesamte Gebäudefassade oder nur das jeweilige Fenster umhüllen. Auch gegen solche Vorkehrungen bestehen erhebliche Vorbehalte, da sie

dem Bewohner den gewünschten Außenbezug weitestgehend verwehren.

#### Innovativer Lärmschutz aus dem hohen Norden

Angesichts derart eingeschränkter Schutzmöglichkeiten gegenüber gewerblichem Lärm schritt die Stadt Hamburg bereits 2003 zur „immissionsschutzrechtlichen Selbsthilfe“, weil sie sonst nicht die geplante neue HafenCity hätte realisieren können. Sie hat aus dieser Notlage heraus – unter Hinzuziehung externen juristischen und schallschutztechnischen Sachverständs – das sogenannte „Hamburg-HafenCity-Fenster“ entwickelt.

Ausgangspunkt für die Entwicklung dieses speziellen Kastenfensters war die Überlegung, dass die Messvorschrift der TA-Lärm nicht die Fassade an sich, sondern den dahinter liegenden Wohnraum schützen will. Mit der geforderten Verortung des Messpunktes vor die Fassade soll ein Außenlärmpegel gewährleistet werden, der die erforderliche Ruhe in den Aufenthaltsräumen einer Wohnung auch bei gekipptem Fenster jederzeit ermöglicht. Diesem Anspruch liegt die Annahme zugrunde, dass ein gekipptes Fenster ein Schalldämmmaß von etwa 15 dB(A) erbringt. Um den für eine ungestörte Nachtruhe erforderlichen Innenpegel von maximal 30 dB(A) nicht zu überschreiten, darf es folglich vor der Fassade nicht lauter als 45 dB(A) sein.



Wohnen neben Gewerbe; eine immissionsschutzrechtlich schwierige Nachbarschaft



Balkone mit verschiebbaren Schutzelementen. Damit ist kein TA-Lärm-konformer Schutz vor Gewerbelärm möglich





Variante des Hamburg HafenCity-Fenster

Ansonsten könnte der Zielwert nur bei geschlossenem Fenster eingehalten werden, was aber dem Willen des Gesetzgebers widerspräche, der den Bewohnern das Schlafen bei gekipptem Fenster ermöglichen möchte.

Das „Hamburg-HafenCity-Fenster“ berücksichtigt das der TA-Lärm zugrunde liegende Schutzkonzept, in dem es auch bei einem höheren Außenpegel als 45 dB(A) einen Innenpegel von maximal 30 dB(A) im gekippten Zustand gewährleistet. Erreicht wird dies durch gegenläufig öffnende Fensterflügel, in Kombination mit einer schallabsorbierenden Auskleidung der innenliegenden Fensterlaibungen. In Hamburg kommt das HafenCity-Fenster allerdings nur dort zum Einsatz, wo ausschließlich der nächtliche Immissions-Richtwert überschritten ist.

#### Hamburger Schallschutz in Frankfurt

Weil auch in Frankfurt am Main häufig neue Wohngebiete (mangels geeigneter Alternativen) in der Nachbarschaft zu emittierenden Betrieben oder Freizeiteinrichtungen geplant werden, kommt nun auch das Hamburger Schutzkonzept in neueren Bebauungsplänen der Stadt Frankfurt am Main erstmals zum Einsatz.

Hierfür waren intensive Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem

Hessischen Umweltministerium erforderlich. Die wohlwollende Unterstützung beider Behörden zu dem Hamburger Schallschutzkonzept beruht auf der Einsicht, dass es bei strikter Auslegung der TA-Lärm in Frankfurt am Main wohl kaum gelingen kann, den erforderlichen neuen Wohnraum zu realisieren, ohne den Außenbereich übermäßig zu beanspruchen. Gleichwohl haben das Hessische Umweltministerium und das Regierungspräsidium an die Verwendung solcher neuen Schutzkonzepte in einem Bebauungsplan hohe Anforderungen gestellt. Wie auch in Hamburg praktiziert, knüpfen sie ihre Akzeptanz daran, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nur im Nachtzeitraum überschritten sein dürfen, weil es nachts vor allem auf den Schutz der Innenräume ankommt. Ferner machen sie die TA-Lärm-Konformität des HafenCity-Fensters davon abhängig, dass die beiden Fensterebenen im bestimmungsgemäßen Gebrauch nur gekippt werden können und der erzielbare Innenpegel dem Ergebnis bei regulärer Auslegung der TA-Lärm entsprechen muss.

Ob angesichts der technischen Herausforderungen, die sich hinter diesen beiden Vorgaben verbergen, das „Hamburg-HafenCity-Fenster“ dennoch von den Frankfurter Wohnbauinvestoren und den Käufern akzeptiert wird, kann derzeit noch nicht beantwortet werden. Eine nicht repräsentative Befragung von Hamburger Bewohnerinnen und Bewohnern, deren Wohnungen mit solchen Fenstern ausgestattet sind, hat jedenfalls eine allgemeine Zufriedenheit mit diesem doch für die meisten Menschen ungewohnten Fenstertyp aufgezeigt.

#### Schallschutz auf Bundesebene

Der Gesetzgeber hält sich bisher mit einer umfassenden Änderung der TA-Lärm zurück, trotz der allenthalben von den Städten und Gemeinden geäußerten Klage über die mit der TA-Lärm verbundenen Schwierigkeiten bei der Schaffung innerstädtischen Wohnraums. Auch die Tatsache, dass der Verkehrslärm an vielen Stellen das größere Übel ist, das den Anlagenlärm häufig komplett überdeckt, hat die Immissionsschutzgesetzgebung bisher nicht entscheidend beeinflussen können. Die nun als Kompromiss eingeführte neue immissionstolerantere Nutzungskategorie des Urbanen Gebiets (Novellierung der Baunutzungsverordnung 2017 mit dem neuen Paragraphen § 6a) kann jedoch die auch aus ökologischen Gründen gebotene Innenentwicklung in den wachsenden bundesdeutschen Großstädten zumindest in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht wirklich beflügeln. Denn die an das Urbane Gebiet gekoppelten neuen Immissionsrichtwerte eröffnen

weder den Kommunen noch den Betrieben große Handlungsspielräume für ihre jeweiligen Entwicklungsabsichten. Dies liegt u. a. daran, dass die meisten innenstadtnahen Gewerbegebiete ohnehin bereits durch benachbarte Misch-, Kern- oder Wohngebiete limitiert sind und daher von dem für das Urbane Gebiet neu eingeführten höheren 63 dB(A)-Tagesrichtwert nicht „profitieren“.

Für die Entwicklung des Wohnungsbaus kommt es wiederum vor allem auf die nächtliche Lärmbelastung aus Gewerbe und Industrie an, denn hieraus ergeben sich hauptsächlich die Konflikte. Mit der Festlegung eines nächtlichen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) entsprechen die Schutzanforderungen eines Urbanen Gebiets jedoch denen eines Kern- und Mischgebietes, so dass sich daraus wiederum keine großen städtebaulichen Optionen auf tun.

Ambivalent ist die Einführung des Urbanen Gebiets auch im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Denn für die Festlegung eines höheren Tagesrichtwertes im Urbanen Gebiet sprechen keine neueren Erkenntnisse aus der Lärmwirkungsforschung. Die Halbherzigkeit des Gesetzgebers wird somit erst dann nachvollziehbar, wenn

man weiß, dass es ursprünglich bei der Entwicklung des Urbanen Gebiets nur um den Aspekt der städtebaulichen Dichte ging und die immissionsschutzrechtlichen Belange nachträglich aufgesattelt wurden.

#### Information tut Not

In Anbetracht dieser komplexen und nicht immer stringenten bundesdeutschen Lärmschutz-Gesetzgebung ist der Bedarf an Hilfestellung für die in der Planung und der Baugenehmigung Tätigen offensichtlich. Mit der im Jahre 2017 gemeinsam vom Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht Frankfurt herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen“ wird diese Hilfe nun gegeben, um die Kolleginnen und Kollegen bei der Bewältigung auftretender Lärmprobleme zu unterstützen.

Die Arbeitshilfe führt in die wichtigsten rechtlichen und fachlichen Aspekte des Schallschutzes ein und verweist auf die aktuellen Entwicklungen im Bereich des passiven Schallschutzes und seiner Anwendungsmöglichkeiten bei Verkehrs- und Anlagenlärm.

Die Arbeitshilfe formuliert darüber hinaus Grundsätze des Schallschutzes für die Bauleitplanung und Baugenehmigung in Frankfurt am Main, die bei der Auswahl geeigneter Schutzkonzepte und -vorkehrungen gelten sollen. Hierzu gehört vor allem die Notwendigkeit, die Außenwohnbereiche, also Terrassen, Balkone und Loggien, während des Tageszeitraums vor Lärm zu schützen, da diese Bereiche zum Wohnen gehören.

Ein weiterer wichtiger Grundsatz bei der Auswahl passiver Schallschutzmaßnahmen dient der Gewährleistung eines ausreichenden Außenbezugs, auch nachts. Hierdurch wird den Bewohnern der direkte Kontakt zu ihrer Umwelt (über ein gekipptes Fenster) ermöglicht. Dies sollte zuerst durch eine lärmangepasste Grundrissgestaltung der Wohnungen erfüllt



Die Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse **Schallimmissionen**  
[www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de)  
 ➤ Planungsrecht ➤ Bebauungspläne





Kastenfenster mit feststehender Außenscheibe und seitlichen Lüftungsklappen

werden, um auch das Schlafen an der leisen Hausseite zu ermöglichen.

Ergänzend kann der gewünschte Außenbezug aber auch durch besondere Fensterkonstruktionen, wie beispielsweise das „Hamburg-HafenCity-Fenster“, ermöglicht werden. Weil sie aber derzeit auf der Grundlage der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ rechtlich nicht bindend sind, stellen sie für den Bauherrn lediglich eine interessante Option zur Verbesserung der Wohnqualität seiner Immobilie dar.

#### Anforderungen an den Schallschutz in der Stadt Frankfurt am Main

Neben den Grundsätzen des Schallschutzes werden mit der „Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse – Schallimmissionen“ auch Schwellenwerte für eine einheitliche Handhabung des Schallschutzes in der Bauleitplanung und der Vorhabengenehmigung in der Stadt Frankfurt am Main definiert. Hierdurch wird festgelegt, ab welcher Lärmbelastung aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen oder bei einem Bauvorhaben vorzusehen sind. Die hierzu definierten Schwellenwerte beziehen sich ausschließlich auf Verkehrsgerausche. Sie finden keine Anwendung auf gewerbliche Schalleinträge. Die Schwellenwerte

gelten einheitlich für alle dem Wohnen regulär dienenden Nutzungsarten. Sie zielen, gemäß den oben beschriebenen Grundsätzen, auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen und der dazugehörigen Außenwohnbereiche. Die Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bleiben davon unberührt. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgerauschen sollen demnach ab einem Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht vorgesehen werden. Beide Werte entsprechen den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Mischgebiet. Sie orientieren sich somit an der einzigen in Deutschland verbindlichen Vorgabe zum Schutz vor Verkehrslärm.

Bei Überschreitung eines der beiden Beurteilungspegel sollen durch einen an den Lärm angepassten Städtebau in Kombination mit einer geeigneten Grundrissgestaltung die Verkehrsgerausche so weit wie möglich abgeschirmt und die Anzahl der belasteten Wohn- bzw. Schlaf- und Kinderzimmer minimiert werden.

Für Außenwohnbereiche gilt nur der Tages-Beurteilungspegel, weil Balkone und Loggien nachts nicht schutzbedürftig sind. Sie sind durch passive Schallschutzvorkehrungen, wie z. B. Glaselemente,



Verglaste Loggia; Frankfurt-Riedberg © BIEN-RIES AG

soweit abzuschirmen, dass auf ihnen ein Beurteilungspegel von unter 64 dB(A) eingehalten werden kann. Diese Elemente dürfen auch verschiebbar sein. Der Bewohner kann deshalb selbst entscheiden, ob er davon Gebrauch macht. Auf den Schutz der Balkone und Loggien kann nur dann verzichtet werden, wenn die Wohnung über einen zweiten Außenwohnbereich an einer leisen Gebäudefassade verfügt. So können die Bewohnerinnen und Bewohner dem Lärm situationsbedingt ausweichen.

Ab einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht beginnt nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung die Gesundheitsgefährdung. Bei derart lauten Verkehrsgerauschen ist immer ein erhöhter städtebaulicher sowie baulicher Schallschutz erforderlich.

Städtebaulich lassen sich diese Anforderungen mit einer möglichst geschlossenen Blockrandbebauung erfüllen. Mit einer solchen Struktur können die Verkehrsgerausche auf die Straßenfassaden begrenzt und gleichzeitig sehr leise Innenhöfe realisiert werden. Um

den Schutz allen Bewohnern zugutekommen zu lassen, sind ausschließlich zum Lärm orientierte Wohnungen, wie sie bei einer dreispännigen Aufteilung zwangsläufig entstehen, auszuschließen. Zudem sind Außenwohnbereiche an derart stark verlärmten Fassaden nicht zu verantworten. Sie lassen sich mit den zur Verfügung stehenden Schutzvorkehrungen nicht mehr bis zur Einhaltung eines Beurteilungspegels von weniger als 64 dB(A) schützen.

Mit den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse – Schallimmissionen“ an den Schutz vor Verkehrslärm können somit auch in den stärker verlärmten Bereichen des Stadtgebiets Wohnverhältnisse realisiert werden, die den Bewohnerinnen und Bewohnern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Zaubern kann man damit aber nicht.

Uwe Wahl



Wohngebäude Prädium,  
Europaviertel



# PROJEKTE



# Projekte

## Stadtentwicklungsplanungen

Baulückenatlas*	28
Fortschreibung Regionaler Flächennutzungsplan 2010*	30
Typologie Frankfurter Stadtquartiere*	32
Grün und Freiraum in Frankfurt*	35

## Stadtplanungprojekte & Bebauungsplanverfahren

1 Ideenwerkstatt Rödelheim	40
2 Am Römerhof	42
3 Bankenviertel zwischen Junghof- und Große Gallusstraße	44
4 Berkersheim Ost	47
5 Gewerbegebiet Ferdinand-Porsche-Straße	49
6 Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark	52
7 Grün statt Grau	57
8 Güterplatz/Heinrichstraße	59
9 Roßmarkt-Pavillon	61
10 Kulturcampus	63
11 Nieder-Eschbachs Süden	67
12 Rebstock Nord-Ost	70

## Maßnahmen im öffentlichen Raum/Ausbauprogramm „Schöneres Frankfurt“

13 Umgestaltung der Frankenallee	72
14 Große Friedberger Straße	74
15 Platz an der Friedberger Warte	77
16 Westend-Synagoge	80

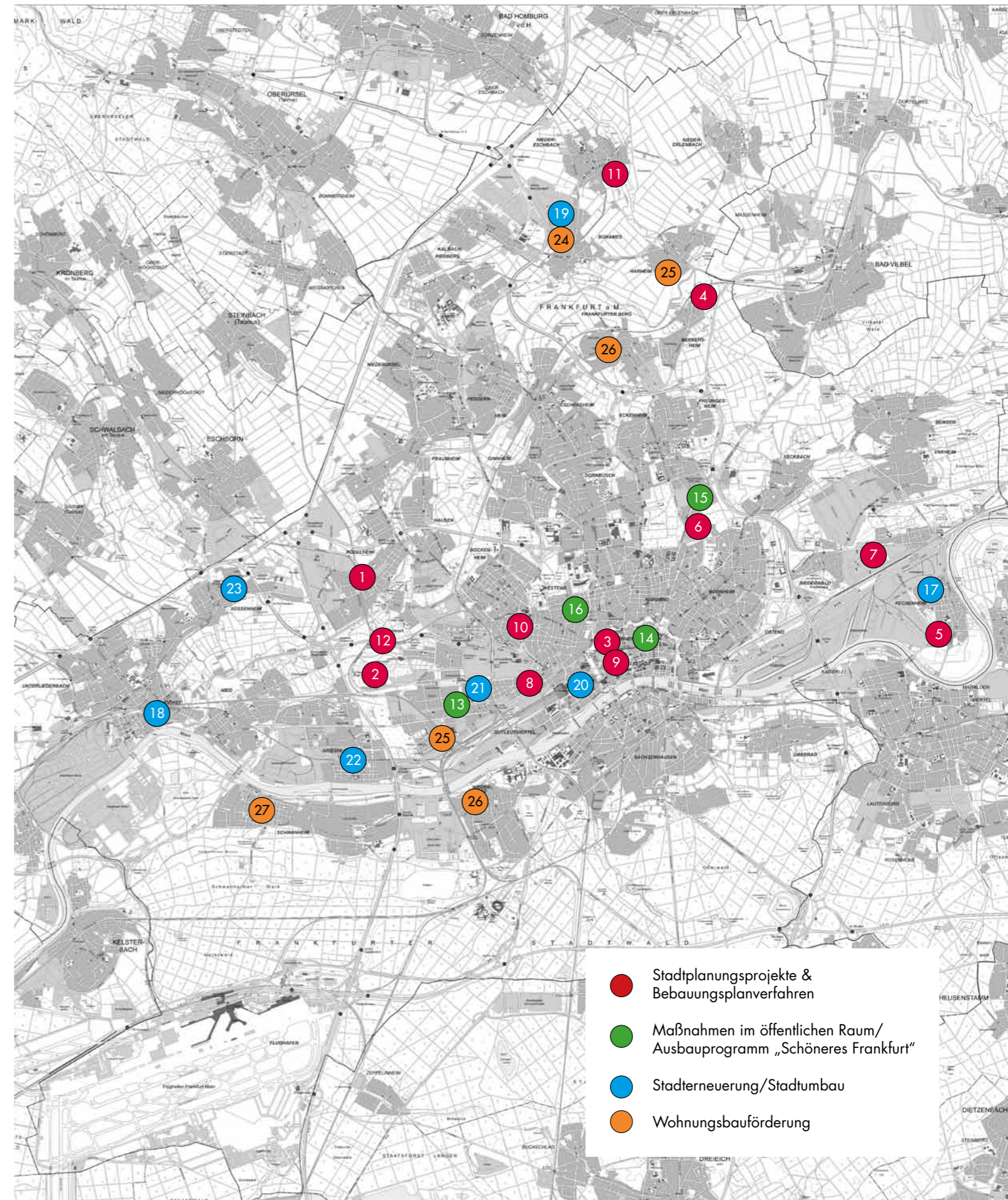
## Stadterneuerung/Stadtumbau

17 Aktive Kernbereiche in Hessen – Frankfurt am Main-Fechenheim	82
18 Förderprogramm Innenstadt Höchst	84
19 Soziale Stadt Ben-Gurion-Ring	87
20 Stadterneuerung Bahnhofsviertel	91
21 Soziale Stadt Gallus – lebendig, lebenswert und selbstbewusst	93
22 Stadtumbau Griesheim-Mitte	95
23 Stadterneuerung Sossenheim	97

## Wohnungsbauförderung

Weiterentwicklung der Richtlinie*	99
24 Neubau von Mietwohnungen: Ben-Gurion-Ring	100
25 Neubau von Mietwohnungen: Kleyerstraße/Im Niederfeld	102
26 Wohngebäude energetisch und funktional modernisieren	106
27 Fassadenerneuerung im Sinne der Stadtbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung	108

\* stadtweiter Geltungsbereich (nicht auf der Karte verzeichnet)





# Baulückenatlas

## Aktualisierung des bestehenden Baulückenatlasses

Der Baulückenatlas wird jährlich aktualisiert, bebaute „Baulücken“ werden aus dem Kataster entfernt. Danach wurden im Laufe des Jahres 2017 rund 270 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet errichtet.



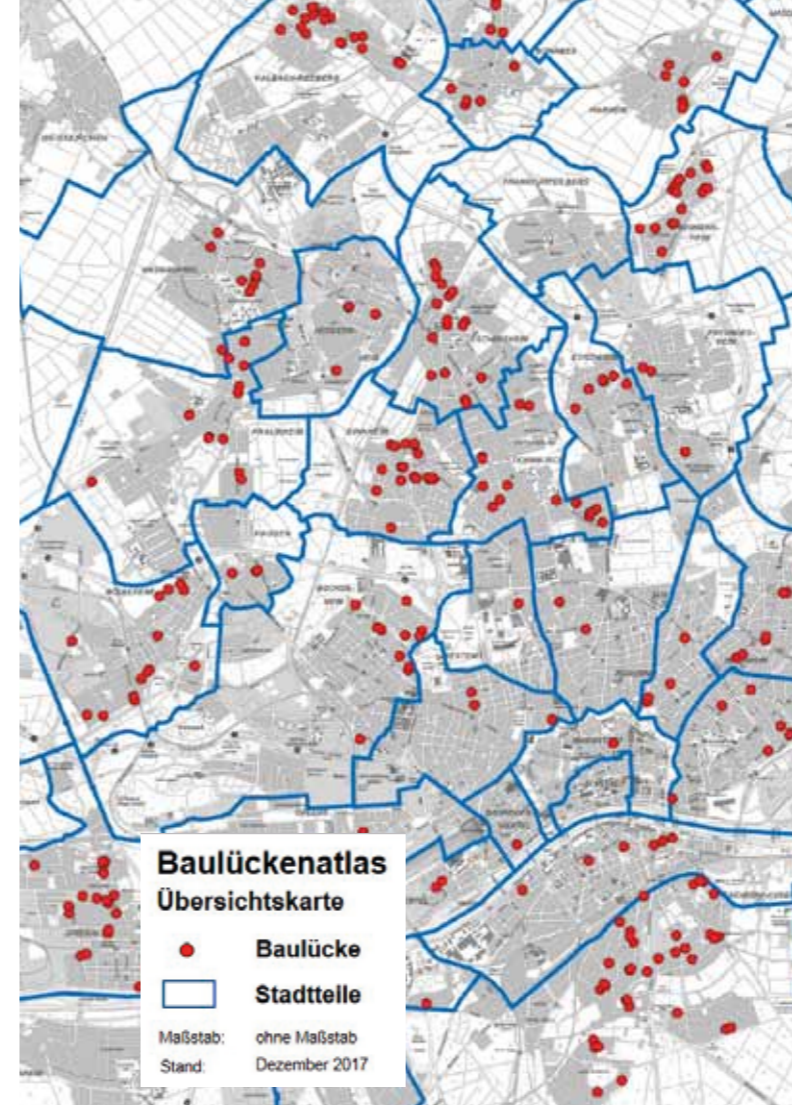
Beispiel für die Bebauung einer Baulücke in Bockenheim

Der Baulückenatlas wurde erstmals 1978 der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und 1987, 1998 sowie 2010 fortgeschrieben. Dabei wurde das gesamte Stadtgebiet auf Baulücken überprüft und neue Baulücken aufgenommen. Im Baulückenatlas sind kleinteilige oder mindergenutzte Grundstücke in Frankfurt am Main verzeichnet, für die eine Wohnbebauung grundsätzlich in Frage kommt.

Der Baulückenatlas beinhaltet einen Karten- und einen Datenteil. Der Kartenteil stellt die einzelnen Grundstücke im Maßstab 1:2.000 dar und enthält Informationen zur planungsrechtlichen Situation. Ein zugeordnetes Datenblatt enthält die Informationen zur Baulücke, zur Nutzung (zum Zeitpunkt der Aufnahme in den Baulückenatlas), zur Erschließung und zur geschätzten Anzahl der möglichen Wohnungen. Eine Übersichtskarte im Maßstab 1:30.000 bildet die gesamtstädtische Verteilung der Baulücken im Stadtgebiet ab.

Das Verzeichnis gibt lediglich Hinweise zu etwaigen Baumöglichkeiten. Die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstückes kann die Interessentin und der Interessent nur anhand von Aussagen zur Bauleitplanung (meist Bebauungsplan) beim Stadtplanungsamt oder bei der Bauaufsicht in Erfahrung bringen. Die Einsichtnahme in den Atlas ist beim Stadtplanungsamt zu den üblichen Sprechzeiten möglich.

Durch die Integration der Baulücken in das Planungsauskunftssystem planAS seit 2010 sind die Frankfurter Baulücken auch über die Internetseite des Frankfurter Stadtplanungsamtes – [www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de) – abrufbar. Das für die jeweilige Baulücke aktuell geltende Planungsrecht – beispielsweise der für das Grundstück geltende Bebauungsplan oder die in



Baulückenatlas 2017 (Ausschnitt), [www.planAS-frankfurt.de](http://www.planAS-frankfurt.de)

Aufstellung befindliche Erhaltungssatzung – kann man sich dort einfach und schnell anzeigen lassen.

Bei der Aktualisierung des Baulückenatlas wurden Baufertigstellungen bis einschließlich Dezember 2017 berücksichtigt. Seit Januar 2017 wurden auf insgesamt 18 Grundstücken rund 270 Wohneinheiten fertig gestellt. Insgesamt weist der Baulückenatlas einen Bestand von rund 470 Grundstücken auf, die Raum für den Neubau von circa 2.340 Wohnungen bieten.

Die Bandbreite der Flächengröße variiert von 100 qm bis über 6.000 qm. Der überwiegende Anteil der Baulücken ist im Besitz von privaten Eigentümern. Aus Gründen des Datenschutzes muss die Eigentümerabfrage durch die Interessentin und den Interessenten selbst erfolgen. Bei städtischen Grundstücken ist das Amt für Bau und Immobilien der Stadt Frankfurt am Main, bei privaten Grundstücken das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zuständig.

Die wohnungswirtschaftliche Bedeutsamkeit der Baulücken für die gesamtstädtische Wohnungsbedarfsdeckung ist zurückhaltend zu beurteilen, gleichwohl



Beispiel für die Bebauung einer Baulücke in der Innenstadt

sind Lückenschließungen städtebaulich sehr sinnvoll.

Seit der letzten Fortschreibung im Jahr 2010 bis Ende 2017 sind gut 150 Baulücken mit über 1.300 Wohneinheiten bebaut worden. Zeitreihen der letzten fünf Jahre zeigen, dass in der Regel mehr Wohneinheiten gebaut wurden, als ursprünglich auf den Baulückengrundstücken geschätzt wurden. Der Großteil der Baulücken wird mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten bebaut. Auf über der Hälfte der gesamten Baulücken im Stadtgebiet können bis zu 3 Wohneinheiten errichtet werden. Baulücken, die mit mehr als 20 Wohneinheiten bebaut werden können, sind dagegen in der Minderzahl.

Seit der letzten Fortschreibung im Jahre 2010 sind keine weiteren neuen Baulücken mehr in das Kataster aufgenommen worden. Aus diesen Gründen wird in den nächsten beiden Jahren eine erneute Fortschreibung des Baulückenatlas mit einer Neuaufnahme von Baulücken und eine Überarbeitung der Daten vorgenommen.

Nicole Altmann



# Fortschreibung Regionaler Flächennutzungsplan 2010

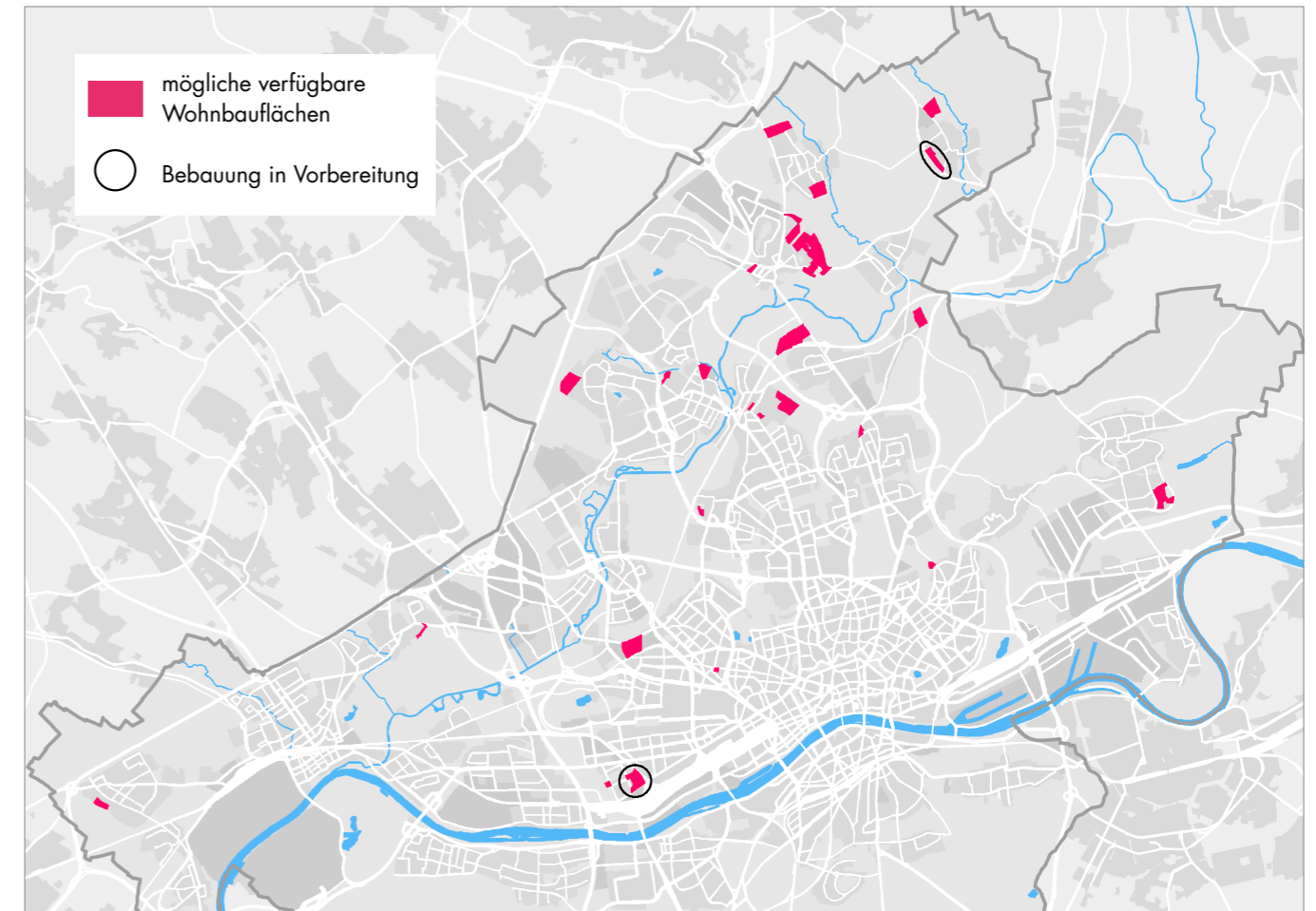
## Beteiligung der Stadt Frankfurt am Main

Regionalplan und Flächennutzungsplan sind im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zu einem gemeinsamen Planwerk als „Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ (RegFNP) zusammengefasst. Der Plan trat am 17. Oktober 2011 in Kraft. Seitdem liegt bundesweit einzigartig ein räumlicher Gesamtplan für die Flächennutzung im Kern der Metropolregion vor. Im Jahr 2016 haben die zuständigen Gremien (Regionalversammlung und Verbandskammer) die Fortschreibung des Planwerks bis 2019 beschlossen.

Zur Fortschreibung des RegFNP haben der Regionalverband FrankfurtRheinMain (RVFRM) und das Regierungspräsidium Darmstadt (RP) jeweils erste Umfragen durchgeführt. Parallel hierzu ändert die Landesregierung im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) einige Vorgaben für die Regionalplanung. Hierzu hat die Stadt Frankfurt am Main jeweils umfangreich Stellung genommen: Ein wesentlicher Inhalt der Stellungnahme zur Bestandsaufnahme der Wohnflächenpotentiale und der Flächenhemmnisse im RegFNP vom 22.06.2017 an den Regionalverband war die Feststellung, dass alle Wohnbaupotentiale entweder verbraucht sind oder Baurecht für sie besteht oder gerade geschaffen wird. Dieser Sachverhalt wurde in der Veranstaltung des RVFRM zur Neuauflistung des RegFNP im Fachforum Siedlungsentwicklung am 29.11.2017 thematisiert und es wurde anerkannt, dass Frankfurter Reserven nahezu vollständig aufgebraucht sind. Im September 2017 beteiligte sich die Stadt an der Gemeindebefragung

des RP Darmstadt. In einem Fragenkatalog wurde der RegFNP 2010 bewertet, die Fragen zu Konzepten und Planungen der Stadt Frankfurt beantwortet und erste Vorstellungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung benannt. Die Stellungnahme zur 3. Änderung des LEP Hessen 2000 vom 25.06.2017 formuliert die Frankfurter Sorgen zu den als zu einengend empfundenen neuen Vorgaben, insbesondere z.B. zu Abständen zu Stromtrassen. In diesen Stellungnahmen kommt die Forderung zum Ausdruck, dass die übergeordneten Planungsbehörden anerkennen sollten, dass Frankfurt am Main als Wachstumsgemeinde und Stadt mit erhöhtem Wohnbedarf zusätzliche Siedlungsflächen benötigt, da alleine mit der Innenentwicklung die erwartete Bevölkerungszunahme nicht bewältigt werden kann und die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum im Umland noch nicht im erforderlichen Umfang stattfindet.

Alfred Bergmann



Darstellung der wenigen noch zu bebauenden Wohnbauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan



Die Struktur der Raumplanung in Hessen



# Typologie Frankfurter Stadtquartiere

## Besonderheiten der Frankfurter Stadtstruktur und ihre Qualitäten

Im Zuge der Arbeiten zu einer integrierten Standortentwicklungsstrategie sind die Besonderheiten und Qualitäten bestehender Stadtquartiere von großer Bedeutung. Daher wird eine Typologie Frankfurter Stadtquartiere erarbeitet. Gleichzeitig werden in einem weiteren Projekt die Qualitäten von Grün- und Freiräumen in einer Freiraumtypologie beschrieben.

Die Stadtteile von Frankfurt am Main sind charakterisiert durch ihre eigene Geschichte, besondere Merkmale und städtebauliche Qualitäten. Sie weisen eine große Vielfalt an verschiedenen Bauformen, Freiräumen, Nutzungen und Baualtersstufen auf.

Um das starke Wachstum der Stadt Frankfurt am Main nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten, müssen vorhandene Siedlungsstrukturen der Stadtquartiere erkannt und analysiert werden. Das bedeutet, dass bauliche und soziale Dichten sowie die spezifischen räumlichen und gestalterischen Qualitäten und ihre Entwicklungsmöglichkeiten untersucht werden. Ziel ist es, Leitlinien für eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung der unterschiedlichen Frankfurter Stadtquartiere zu erarbeiten. Das Projekt wird parallel und im engen inhaltlichen Zusammenhang mit einer Freiraumtypologie entwickelt.

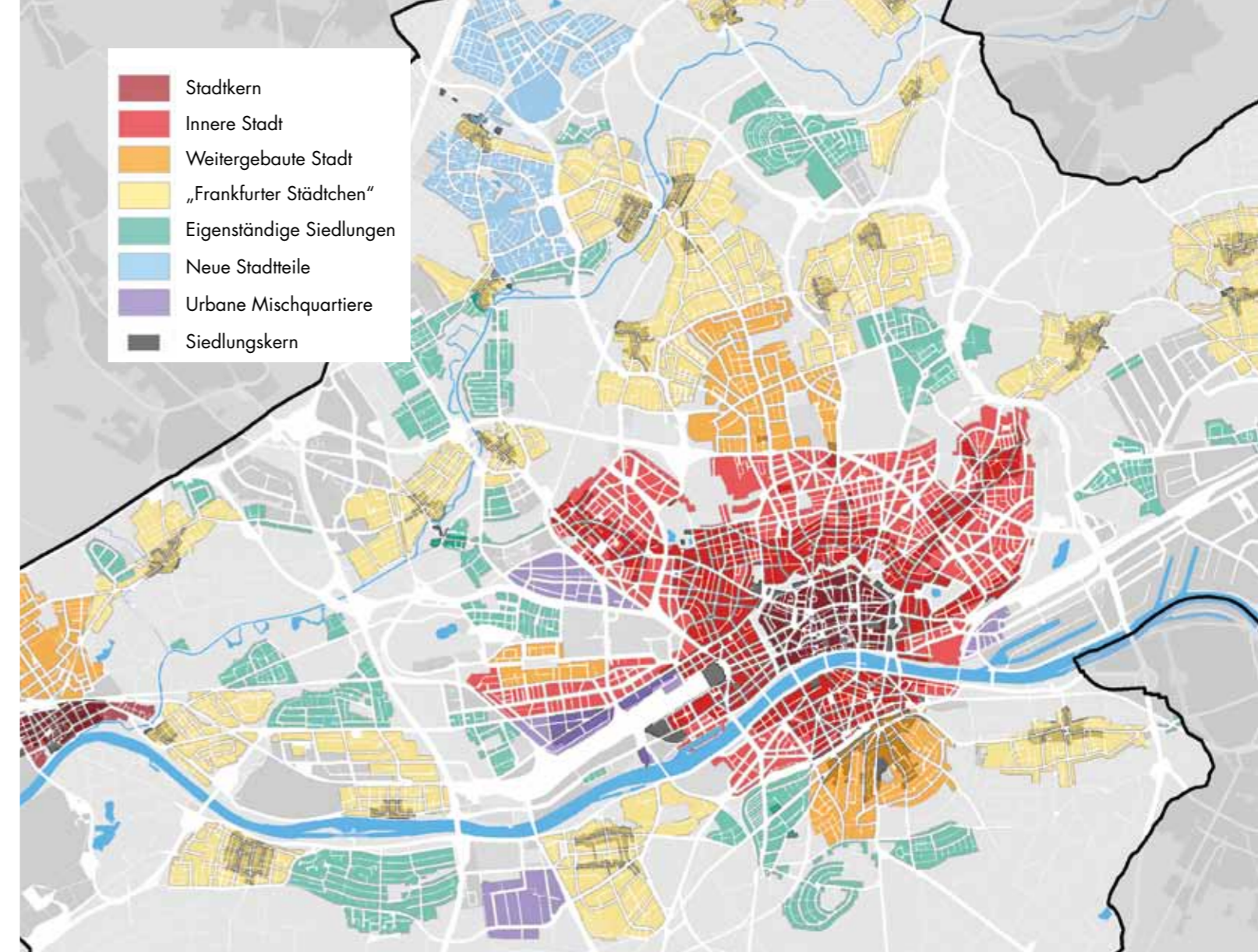
Als erster Arbeitsschritt erfolgte eine Bestandsaufnahme der Wohnsiedlungsbereiche einschließlich ihrer siedlungsbezogenen Freiflächen. Industrie- und Gewerbegebiete wurden in diesem Arbeitsschritt nicht betrachtet.

Die Bearbeitung der Typologie Frankfurter Stadtquartiere wurde in Zusammenarbeit mit den beiden Büros raumwerk, Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH, Frankfurt am Main und büro lucherhandt, stadtplaner architekten landschaftsarchitekten, Hamburg, durchgeführt.

Die Stadtstruktur Frankfurts wurde unter dem Aspekt betrachtet, welche unterschiedlichen Stadtquartiere vorzufinden sind, welche Eigenheiten, Identitäten und Lagen diese aufweisen und wie diese positiv gestärkt werden könnten. Stadtquartiere ergeben sich nicht allein aus administrativen Grenzen, insbesondere das Zugehörigkeitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner sowie räumliche und funktionale Zusammenhänge sind wichtig.

„Frankfurt am Main hat viele Facetten. Die Stadtteile sind das „Zuhause“. Sie haben ihren eigenen Charakter und ihr eigenes Gesicht. Zugleich unterliegen sie ständigem, unterschiedlich starkem Wandel. Diese Veränderungen wollen wir aktiv begleiten. Zugleich wollen wir die Eigenheiten der Frankfurter Stadtviertel in ihren Stärken weiterentwickeln und Defizite beheben.“

*aus Eckpunktepapier für die weitere Stadtentwicklung von Frankfurt am Main (Magistrats-Beschluss Nr. 940 vom 02.10.2015)*



Übersichtskarte Stadtquartierstypen in Frankfurt am Main (Ausschnitt) © raumwerk und lucherhandt, bearbeitet durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Trotz vieler unterschiedlicher Merkmale und Strukturen im Stadtgebiet gibt es auch Gemeinsamkeiten, die sich in sieben für Frankfurt am Main typische Stadtquartierstypen beschreiben lassen:

- Stadtkern
- Innere Stadt
- Weitergebaute Stadt
- „Frankfurter Städtchen“
- Eigenständige Siedlungen
- Neue Stadtteile
- Urbane Mischquartiere

Die Stadt wurde zu allen Zeiten an vielen Stellen gleichzeitig weitergebaut. Im Laufe der Zeit sind daher unterschiedlichste Gebäude, Strukturen und Siedlungen entstanden. Auf Basis der vorherrschenden und prägenden Baustrukturen wie beispielsweise Einzelhaus, Zeile, Block, Großformen und der Entstehungszeit wie zum Beispiel Siedlungen der klassischen Moderne usw. wurde eine Siedlungsflächentypologie entwickelt.

Hierbei werden acht für Frankfurt am Main charakteristische Typologien beschrieben:

- Historischer Ortskern
- Blockrandorientierung auf gründerzeitlichem Stadtgrundriss (diverse Bauzeitalter)
- Städtebauliche Ensembles des Neuen Frankfurt und der 1920er und 1930er Jahre
- Mehrfamilienhäuser in Zeilenbaustrukturen (1950er – 1980er Jahre)
- Großsiedlungsbausteine (1960er – 1980er Jahre)
- Siedlungsteile neuerer Mehrfamilienhäuser (1990er Jahre bis heute)
- Einfamilienhausgebiete aller Bauzeitalter
- Neuere Urbane Wohnhochhäuser

Mit den beschriebenen Stadtquartiers- und Siedlungsflächentypologien wird ein Beitrag zur Erarbeitung von Leitlinien für die weitere Siedlungsentwicklung geleistet. Die parallel erarbeitete Freiraumtypologie weist auf Potenziale und Synergien mit den Grün- und Freiräumen hin.

Nicole Altmann

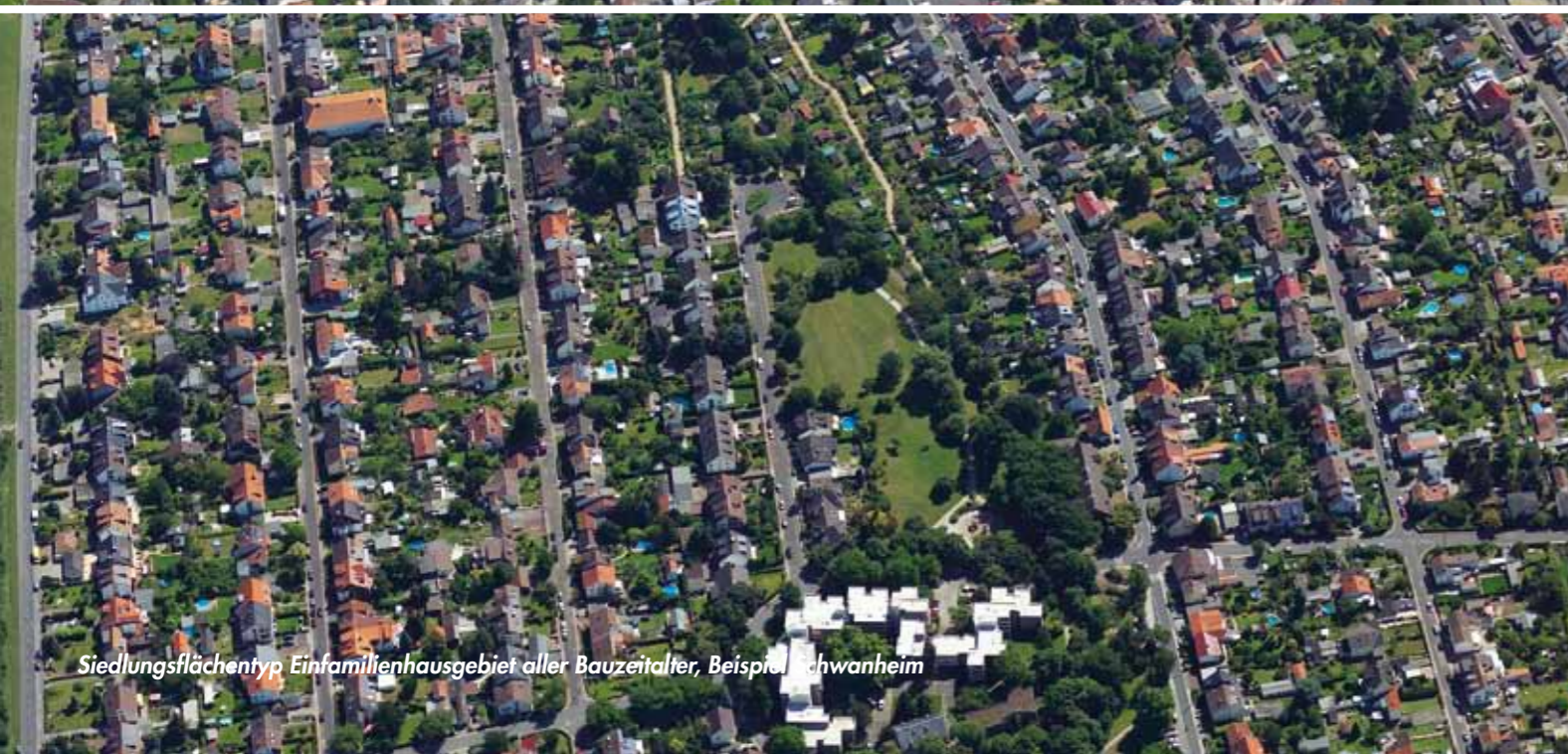




Siedlungsflächentyp Historischer Ortskern, Beispiel Höchst



Siedlungsflächentyp Mehrfamilienhäuser in Zeilenbaustrukturen, Beispiel Bornheim



Siedlungsflächentyp Einfamilienhausgebiet aller Bauzeitalter, Beispiel Schwanheim

# Grün und Freiraum in Frankfurt

## Freiraumtypologie und ihre Qualitäten

Im Rahmen der Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde ein Fachbeitrag zu den Qualitäten der Grün- und Freiflächen der Stadt erarbeitet. Ziel war es dabei, eine Typologisierung der Freiflächen abzuleiten und Qualitätsziele mit Blick auf eine „Doppelte Innenentwicklung“, neue Stadtquartiere und den Aufbau eines „Grünen Netzes“ darzulegen sowie das Ziel der „Grünraumgerechtigkeit“ in den Fokus zu nehmen.

Frankfurt ist eine wachsende Stadt. Dies stellt große Herausforderungen an die Planung und Entwicklung in allen Bereichen des urbanen Lebens. Die Qualität und die Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung. Mit dem Fachbeitrag Grün und Freiraum, für dessen Bearbeitung das Projektbüro Stadtlandschaft aus Kassel gewonnen werden konnte, wurde hierauf ein besonderes Augenmerk gerichtet.

Im Vordergrund der Betrachtung steht der Nutzungsaspekt der Grün- und Freiflächen. Auf fachlicher Ebene fand deshalb von Beginn an ein intensiver Austausch mit dem Grünflächenamt statt. In der Untersuchung werden die Themen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung, des Regenwassermanagements, der Biotop-Funktionen und für die Grün- und Freiflächen eine wesentliche Funktion übernehmen, schlaglichtartig behandelt.

Die besondere Lage der Stadt an Main und Nidda mit wertvollen Ackerböden im Norden und dem Stadtwald im Süden haben die Entwicklung der Stadt bestimmt. Dies sind auch die Elemente, die wesentliche Freiraumstrukturen der Stadt bilden. Hinzu kommen die Errungenschaften der historischen Stadtentwicklung, die Wallanlage und der Alleenring, die Parkanlagen, die sich aus den ehemaligen Patriziergärten entwickelt haben, die Volksparks und auch der GrünGürtel. Im Zusammenhang mit Stadtum- und -neubau entstanden seit

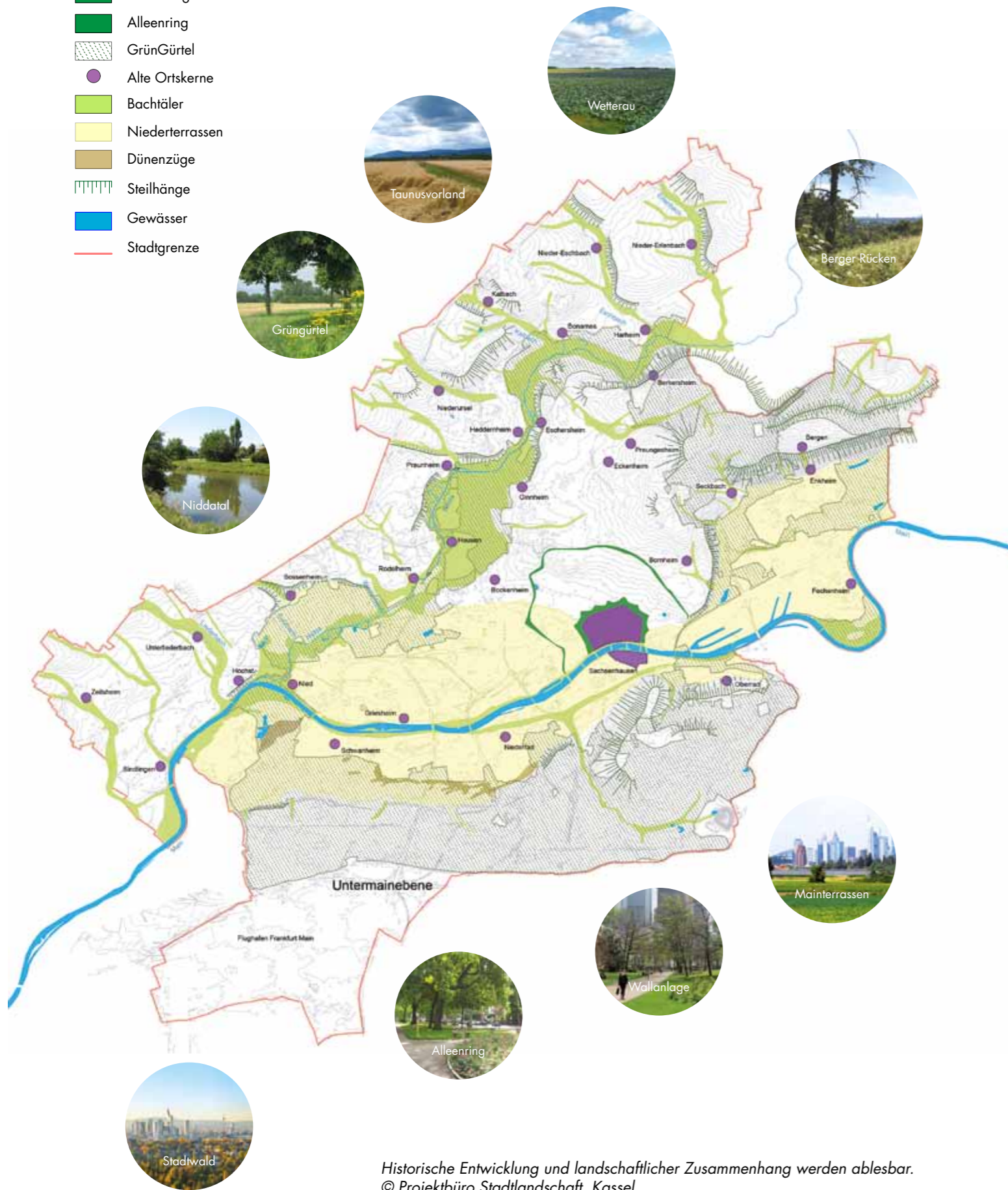
Beginn der 2000er Jahre neue und moderne Parkanlagen, wie der Rebstockpark, der Flugplatz Bonames, die Parks des Riedbergs und der Hafepark.

Trotz vieler individueller Merkmale sind strukturelle Gemeinsamkeiten der Grün- und Freiflächen zu erkennen. Mit einer Typologisierung lassen sich Flächen mit ähnlichen Qualitäten und Funktionen zusammenzufassen. Sie orientiert sich bei der Zuordnung zu bestimmten Freiraumtypen an den primären Merkmalen des Freiraums. Die gesamtstädtische Bedeutung der Freiräume im Grünen Netz wird klarer erkennbar. Für aktuelle Fragestellungen der baulichen Verdichtung und der Planung neuer Stadtgebiete werden Stärken und Schwachstellen im Netz ablesbar. In 11 Freiraumtypen können für Frankfurt zusammengefasst werden:

- Fußgängerzonen, Stadtplätze und belebte Straßenräume
- Alleen (beidseitige Baumpflanzungen)
- Quartiersplätze und begrünte Plätze
- Grüne Achsen und Bänder (Breite bis 30 Meter)
- Grünzüge (Breite ab 30 Meter)
- Übergeordnete Grünverbindungen (u.a. Main, Nidda)
- Parks
- Eingeschränkt zugängliche Parks
- Stadtwald (alle Waldflächen der Stadt)
- Sonstige Freiflächen (Sport, Kleingärten etc.)
- Offenland (offene, nicht bewaldete Landschaften)



- Wallanlage
- Alleinring
- GrünGürtel
- Alte Ortskerne
- Bachtäler
- Niederterrassen
- Dünenzüge
- Steilhänge
- Gewässer
- Stadtgrenze



Historische Entwicklung und landschaftlicher Zusammenhang werden ablesbar.  
© Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel

Die definierten 11 Freiraumtypen werden in der Untersuchung hinsichtlich ihrer Qualitäten, Chancen und Zukunftsvisionen beschrieben und in der Karte „Freiraumtypologie - Bestand 2017“ zugeordnet. Die Karte zeigt die vielfältige Grünstruktur der Stadt und auf die Vernetzung linearer und flächiger Elemente. Deutlich wird, dass die Dichte der öffentlichen Grünflächen zum Stadtrand hin abnimmt. Hier liegen die großen Flächen des Offenlandes, die auch Erholungsfunktionen übernehmen können. Ein Ring aus Kleingärten und Sportflächen umschließt die innere Stadt. Insgesamt zeigt sich eine solide Basis, die es in der wachsenden Stadt weiterzuentwickeln gilt.

Bereits der Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt 2012 nimmt in Hinblick auf einen Maßstab für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen Bezug auf die Orientierungswerte der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag (GALK). 13 qm Freifläche je Einwohner werden als Grundlage herangezogen, die sich in 6 qm auf Grünflächen in Wohnungsnähe und weiteren 7 qm je Einwohner ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung gliedern. Diese Ziele können innerhalb des Stadtgebiets vielfach erreicht werden und nach aktuellen GIS-Auswertungen des Grünflächenamtes Frankfurt sind bereits 80 Prozent der Stadtfläche mit Grünflä-



Erholung und freier Sport in einer neuen Parkanlage (Osthafen)



Oppenheimer Platz



Ansätze der Vernetzung und heutige Lücken im Netz werden sichtbar. Zum Teil können schon durch kleine Ergänzungen vereinzelt liegende Freiflächen zu Grünzügen zusammengefügt werden. © Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel





Friedrich-Ebert-Anlage

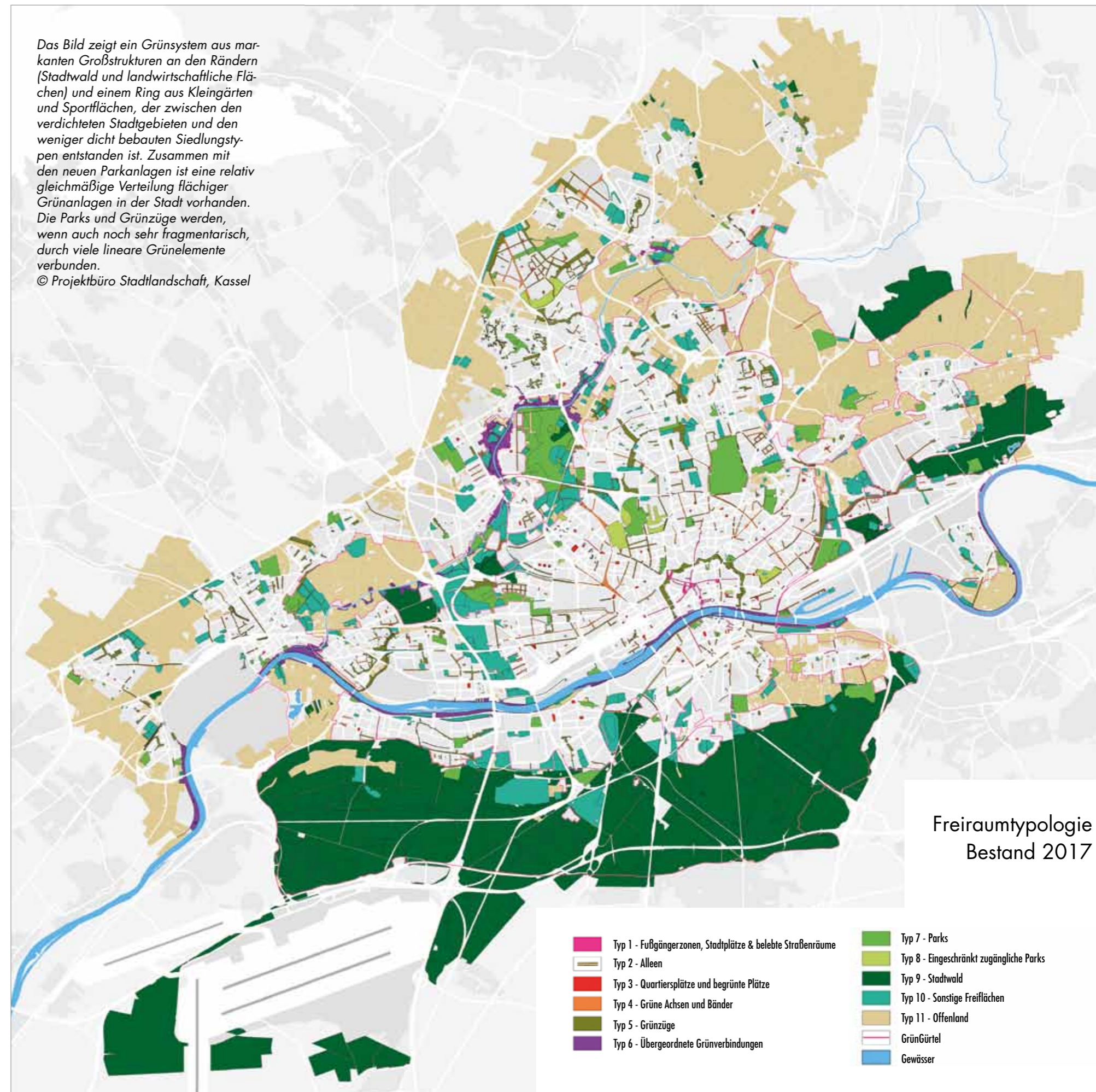
chen (Mindestgröße von 1.000 qm) im Umkreis von 300 m versorgt (Grünflächenamt Frankfurt, Steckbrief Frankfurt am Main, 2017). Auf heute unversorgte Bereiche gilt es, ein besonderes Augenmerk zu legen.

Der Frankfurter Grünflächenbestand ist in den letzten Jahren stetig angestiegen, die Bestandsanalyse zeigt bereits viele Ansätze der Vernetzung. Bei zukünftigen Planungen, sei es bei der Innenverdichtung oder der Außenerweiterung, kann die Chance zur Weiterentwicklung des „Grünen Netzes“ ergriffen werden, so dass allen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit geboten wird, sich im Grünen durch die Stadt und ins Umland zu bewegen. Die Karte „Grünes Netz 2017“ zeigt Möglichkeiten dieser Verknüpfungen auf. Eine Steigerung der Freiraumqualität erreicht man am wirkungsvollsten durch die gesamtstädtische Betrachtung des privaten und öffentlichen Raumes. Im Weiteren können die Untersuchungsergebnisse mit einer Quartierstypisierung überlagert werden, um Potentiale zu erkennen und Synergien der öffentlichen und privaten Freiräume auszuschöpfen.

Astrid Romey



Niddatal





# Ideenwerkstatt Rödelheim

## Vision Ortskern Rödelheim

Aus den Ideen und Anregungen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens im Jahr 2017 wurden Aktionsräume mit Handlungsbedarf festgelegt und für diese Varianten Straßenraumzonierungen entwickelt sowie Kubaturstudien zur städtebaulichen Weiterentwicklung bestimmter Bereiche gefertigt.



Ideensammlung © Raumwerk

Im vergangenen Jahr 2017 wurde die Ideenwerkstatt Rödelheim mit der Dokumentation im Rahmen der Reihe „Im Dialog“ Nr. 12 und einer Vorstellung der Ergebnisse in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates 7 finalisiert. Auf Grundlage der umfangreichen Bestandsanalyse wurden Fragen, Defizite und Potentiale für die Ortskernentwicklung in Rödelheim herausgearbeitet. In einem zweistufigen Beteiligungsverfahren wurden diese Impulse als Denkanstöße gesetzt. Die Ideen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden gesammelt und diskutiert. Im Anschluss an die öffentlichen Gesprächsrunden erarbeitete das zur Begleitung beauftragte Planungsbüro „raumwerk – Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH“ aus den gewonnenen Anregungen und Erkenntnissen entsprechende Visionen für die einzelnen Aktionsräume.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt entwickelte das Planungsbüro für die Aktionsräume „Radillostraße“, „Lorscher Straße“ und „Alt-Rödelheim“ Varianten der Straßenraumzonierung und zeigte die jeweiligen Vor- und Nachteile auf. Für den Kreuzungsbereich Radillostraße/Lorscher Straße und den Bereich Alt-Rödelheim wurden darüber hinaus noch Kubaturstudien erarbeitet, welche den Spielraum der städtebaulichen Entwicklung auf den prägenden Eckgrundstücken aufzeigen sollten. Die Varianten zur Straßenraumzonierung für die verschiedenen Aktionsräume zeigten einmal mehr die Schwierigkeit, alle Belange und Begehrlichkeiten der verschiedenen Nutzungsinteressen vollständig abzubilden. Mit einer Verbreiterung der Fußwege zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geht automatisch eine Reduzierung der Kfz-



Stellplätze Radillostraße (Bestand)

Lageplan Radillostraße

Querschnitt Radillostraße



Kubaturstudie Szenario Gründerzeit © Raumwerk

Parkplätze im Straßenraum einher. So stellt doch jede Variante einen Kompromiss dar, der zwar alle Belange soweit wie möglich berücksichtigt, aber nicht in jeder Hinsicht vollumfänglich umsetzen kann. Die Varianten zu den Straßenraumzonierungen als auch die Kubaturstudien wurden in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates 7 am 07.03.2017 vorgestellt. Zusammen mit der Dokumentation existiert damit eine wichtige Grundlage für zukünftige politische Entscheidungen.

Im Weiteren gilt es, die kommunalen und privaten Akteure Rödelheims zu ermutigen, die dargelegten Potentiale aufzugreifen, kreative Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten und zur Realisierung zu bringen.

*Iris Langhammer und Tobias Vogel*



# Am Römerhof

## Bebauungsplan Nr. 919

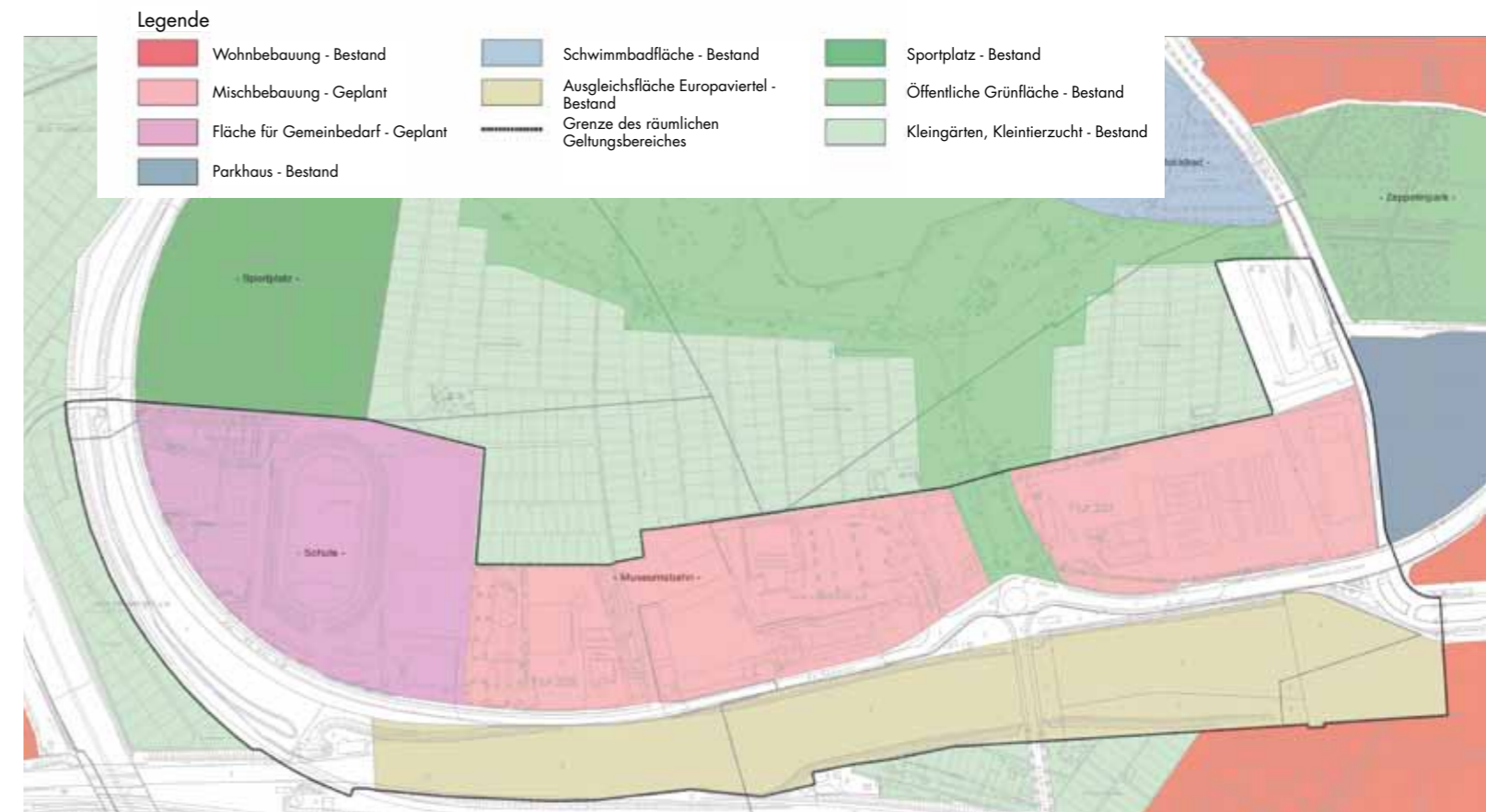
Mit der Verlagerung des VGF-Omnibusbetriebshofs wird in direkter Nachbarschaft zum Europaviertel ein erster Baustein bei der Entwicklung eines funktionsgemischten Quartiers mit bis zu 2.000 Wohneinheiten auf heute gewerblichen Flächen gelegt. Ein Gymnasium und eine Grundschule auf den Flächen des Polizeisportvereins Grün-Weiß ergänzen das städtebauliche Konzept.



Schrägluftbild

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, funktionsgemischten Quartiers nach gründerzeitlichem Vorbild.

Im März 2017 haben Oberbürgermeister Feldmann und Stadtrat Josef im Rahmen einer Pressekonferenz ihren politischen Willen geäußert, das heutige Gewerbegebiet Am Römerhof in ein Wohngebiet umwandeln zu wollen. Dies bietet sich aufgrund der Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Rebstockpark und des entsprechend hohen Freizeit- und Erholungswertes an. Darüber hinaus kann mit der Quartiersentwicklung stadträumlich an das östlich anschließende Europaviertel angeknüpft werden. Erste Entwürfe haben ergeben, dass auf den heute gewerblich genutzten Flächen etwa 2.000 Wohneinheiten entstehen können, von denen etwa 700 Wohneinheiten in einem ersten Bauabschnitt auf den Flächen des heutigen Omnibusbetriebshof errichtet werden sollen. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen, funktionsgemischten Quartiers nach gründerzeitlichem Vorbild mit etwa vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Vorgesehen ist, 40 Prozent der neu entstehenden, zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche als geförderte Wohnungen zu errichten, jeweils zur Hälfte im 1. und 2. Förderweg. Weitere 15 Prozent der neu entstehenden, zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche soll für gemeinschaftliches und/oder genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung stehen. Auf den Flächen des Polizeisportvereins Grün-Weiß ist die Errichtung eines sechszügigen Gymnasiums für etwa 1.200 Schüler sowie einer vierzügigen Grundschule für etwa 400 Schüler geplant. Aufgrund des engen Zeitplans soll das Gymnasium zuerst in einem Provisorium untergebracht werden.



Städtebaulicher Rahmenplan

Die Eröffnung des provisorischen Gymnasiums ist im August 2018 geplant. Des Weiteren werden im neuen Quartier bei kalkulierten 2.000 Wohneinheiten vier Kindertagesstätten erforderlich. Es ist angestrebt, die Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner durch entsprechende Läden innerhalb des Quartiers zu gewährleisten. Ein zentraler Quartiersplatz soll die Funktion eines Treffpunkts erfüllen und gleichzeitig angemessenen Raum für potentielle Veranstaltungen und Wochenmärkte bieten. Aufgrund der heute stadträumlich isolierten Lage des Gewerbegebiets und der nur eingeschränkten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr wird eine Herausforderung darin liegen, das neue Wohnquartier künftig besser an den öffentlichen Nahverkehr und somit an die umliegenden Stadtteile anzubinden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 919 - Am Römerhof - soll voraussichtlich im Frühling 2018 vorliegen. Der Geltungsbereich umfasst hierbei eine Fläche von insgesamt 39 ha. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss soll auch der Satzungsbeschluss für eine besondere Vorkaufssatzung gefasst werden. Der Geltungsbereich der sogenannten Vorkaufssatzung Nr. 1 ist hierbei nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 919 - Am Römerhof -, sondern beschränkt sich auf die Flächen, die im Eigentum des TÜV Hessen sowie in privatem Eigentum stehen.

Tanja Peter



Ansicht Feldbahnmuseum



Ansicht TÜV Hessen



# Bankenviertel – Zwischen Junghof- und Große Gallusstraße, „FOUR“ Bebauungsplan Nr. 702 Ä2

In zentraler Lage der Frankfurter Innenstadt entsteht ein neues Hochhausquartett. Es präsentiert sich durch eine selbstbewusste neue Formensprache und Fassadengestaltung und ergänzt zugleich die bestehende Frankfurter Skyline als selbstverständlicher Teil des städtischen Hochhausensembles.

Bereits im Jahr 2016 wurden Konzepte für die neue stadträumliche Entwicklung auf dem ehemaligen Areal der Deutschen Bank im Frankfurter Bankenviertel erstellt. Durch voruntersuchende Studien und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs konnten die Ziele und Grundlagen für die Änderung des bestehenden Planungsrechts ermittelt werden. Darauf aufbauend wurde ein Architektenwettbewerb zur Realisierung der Hochbauvorhaben durchgeführt. Unter 11 Teilnehmerinnen und Teilnehmern wurde im Februar 2017 der Entwurf des niederländischen Architekturbüros UN Studio mit dem ersten Preis prämiert und durch die Entwicklungsgesellschaft Groß & Partner mit der weiteren Ausführung beauftragt. Das Büro hatte zuvor auch den städtebaulichen Wettbewerb für sich entscheiden können. Der Hochbauentwurf nimmt die Idee des städtebaulichen Wettbewerbs auf, sich im städtischen Raumgefüge zu platzieren, in dem er sich mit neuen Wegeverbindungen, Platzfolgen, Passagen und öffentlich zugänglichen Nutzungen in vier Richtungen öffnet. Das bislang geschlossene Areal ist zukünftig als städtischer und damit öffentlich zugänglicher Raum zu verstehen. Der Entwurf von UN Studio kombiniert das Entwurfsprinzip des vertikalen Hochhauslösungs mit der parzellierten Blockrandbebauung, die eine nahezu einheitliche Höhe aufweist. So entstehen vier Türme in einer Höhenabstufung von 100 m bis 228 m. Sie fußen auf 21 m bis 30 m hohen Sockelbauwerken. Die Strukturierung der Baumassen und der nahe beieinander stehenden Turmvolumen im Stadtgefüge erfolgt durch ein Rotationsprinzip. Das Prinzip dieser Orientierung ermöglicht eine Optimierung der einzelnen Turmnutzungen



Perspektive Skyview © Groß & Partner



Abb. links: Blick auf das neue Quartier vom Roßmarkt © Groß & Partner  
Abb. unten: Perspektive bei Nacht vom Roßmarkt © Groß & Partner



„Durch die Drehung der im Grundriss hexagonalen Turmvolumen um einen virtuellen Mittelpunkt innerhalb des Quartiersplatzes um jeweils 90 Grad, entstehen differenzierte räumliche Abhängigkeiten, werden Nähen und Abstände definiert und eine vielseitige Orientierung der Volumen im Verhältnis zu den Nachbartürmen und dem weiteren Stadtkontext erreicht.“

*Projektbeschreibung UN Studio*

Junghofstraße - Kombination von Alt und Neu: historische Fassade mit moderner Hochhausbebauung © Groß & Partner





Blick auf den neuen Quartierseingang in der Junghofstraße  
© Groß & Partner



Blick auf die interne Piazza © Groß & Partner

„Das Projekt hat eine Vorreiterrolle beim Wandel des Frankfurter Bankenviertels hin zu einem durchmischten Quartier“  
*Planungsdezernent Mike Josef*

in Bezug auf Tageslicht, Aussicht und Einblicke. In den aufgehenden Bauteilen werden Arbeitsbereiche in Form von flexiblen Büronutzungen sowie frei finanziert und geförderter Wohnraum entstehen. Über 3.000 Menschen werden zukünftig im neuen Hochhausquartett arbeiten, für ca. 1.000 neue Bewohnerinnen und Bewohner wird neuer Wohnraum entstehen. Die Sockelgeschosse vermitteln unterhalb der Turmvolumen zwischen den Typologien von objekthaften Haussolitären und einer klassischen Blockrandbebauung. Dabei integrieren sie entlang der Junghofstraße in Teilen den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Es entsteht ein Nutzungsmix aus Hotelbetrieb, Kinderbetreuung und Gesundheitsangeboten. Insbesondere sollen aber die gastronomischen Angebote in Form einer „Foodhall“ sowie Einzelhandelsnutzungen Besucherinnen und Besucher in das Quartier ziehen. Das Nutzungsspektrum bespielt die angrenzenden Flächen des neuen Stadtplatzes sowie die zentrale Piazza inmitten des Turmensembles. Die Sockelgebäude werden nach oben durch eine in Teilen öffentliche und in Teilen für die Nutzerinnen und Nutzer des Areals zugängliche Garten- und Freizeitanlage abgeschlossen. Durch intensiv begrünte Dächer mit diversen Pflanzenarten, Bäumen, Sträuchern und Gräsern soll die Dachgestaltung das Ensemble als Besucherdestination und integralen Bestandteil des neuen Stadtquartiers etablieren. 2017 wurde das Verfahren zur Änderung des bestehenden Planungsrechts weiter verfolgt. Der neue Bebauungsplanentwurf konnte durch die Stadtverordnetenversammlung zur Offenlage und Trägerbeteiligung beschlossen werden. Im Vorfeld wurden in einem städtebaulichen Vertrag wesentliche Regelungsinhalte zur sozialen Infrastruktur, dem geförderten Wohnungsbau, der Zugänglichkeit des Areals, der Gestaltung der zukünftig öffentlich zugänglichen Platzflächen und Grünanlagen sowie zu Anpassungen im Straßenraum vereinbart.

*Christina Stiel*

## Berkersheim Ost Bebauungsplan Nr. 907

Mit der Arrondierung am östlichen Ortsrand von Berkersheim kann im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofes Berkersheim ein Baugebiet mit bis zu 450 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte entstehen.

Das Baugebiet „Berkersheim Ost“ ist als Flächenpotenzial im Frankfurter Wohnbaulandentwicklungsprogramm enthalten. Auf Grundlage der beiden Magistratsvorträge M9 und M19 aus dem Jahr 2014 wurde über die politischen Gremien durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung ein entsprechender Arbeitsauftrag an den Magistrat zur Entwicklung des Baugebietes „Berkersheim Ost“ formuliert. Die im Aufstellungsbeschluss ausgewiesene Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan bereits seit langem als Wohnbaufläche dargestellt. Von diesem Flächenumfang wird im vorliegenden Entwurf geringfügig abgewichen. Durch den Tausch von in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Flächen innerhalb des GrünGürtel mit Flächen außerhalb des GrünGürtels entsteht ein Baugebiet, das schmaler und länger ist als die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche. Dadurch entsteht eine harmonische Ortsabrundung und es können Bereiche, die im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofes Berkersheim liegen, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dies ist im Sinne einer Förderung der Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs der bisherigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und kann somit einen Beitrag zur verkehrlichen Entlastung des bestehenden Straßennetzes leisten. Hinsichtlich der Bebauungsdich-

te orientiert sich das neue Baugebiet am Bestand mit seiner ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Durch den Erhalt von geschützten, linearen Grünbändern (Streubstwiesen) wird zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vermittelt. Auf die Nähe zur Ausbaustrecke der Main-Weser-Bahn mit den zu erwartenden Lärmemissionen reagiert der Entwurf mit einer geeigneten Gebäudestellung, die eine abschirmende Wirkung entfalten soll. In diesem Zusammenhang ist auch ein besonderes Augenmerk auf die Ausrichtung der Wohnungen und die Gestaltung der Grundrisse zu legen. Im Norden des Baugebietes soll künftig in Richtung Harheim eine Omegabrücke über die ausgebaute Bahntrasse führen, um die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr in die nördlich gelegenen Stadtteile zu gewährleisten. Der Platzbedarf für ein entsprechendes Brückenbauwerk sowie eine Buswendemöglichkeit am Bahnhof wurde im Entwurf berücksichtigt. Gegebenenfalls kann an dieser Stelle durch die Einrichtung eines Kiosks/Wasserhäuschens eine kleine Nahversorgungsmöglichkeit für Bewohnerinnen und Bewohner und Pendlerinnen und Pendler geschaffen werden. Mit dem Entwurf soll auch innerhalb der neu anzulegenden Grünflächen eine Spielfläche für Kinder sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

*Waltraud Schelter*





# Gewerbegebiet Ferdinand-Porsche-Straße

## Bebauungsplan Nr. 873

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 873 am 08.08.2017 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von etwa 34 ha Gewerbeflächen für klassische produzierende Betriebe sowie für die Freihaltung des Fechenheimer Grünzugs geschaffen.

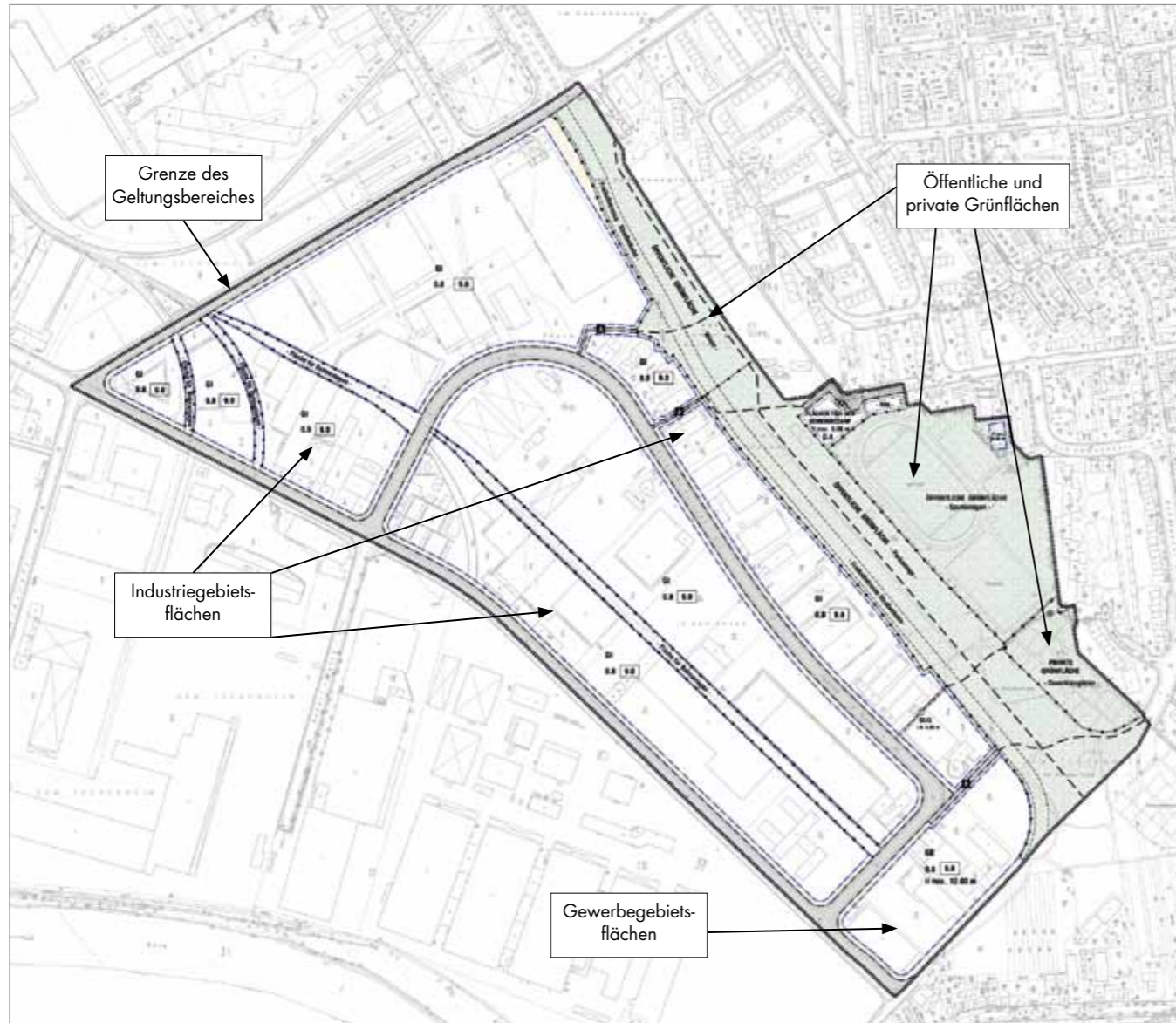
Industrielle und gewerbliche Produktion sind wichtige Voraussetzungen für die wirtschaftliche Stabilität der Stadt Frankfurt am Main. Daher sollte gemäß Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (2004) der Bereich um die Ferdinand-Porsche-Straße für klassische Gewerbenutzungen gesichert werden, um das Angebot an Gewerbeflächen dauerhaft erhalten zu können. Auf den planungsrechtlichen Grundlagen der Bebauungspläne aus den 1960er und 70er Jahren mit den Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 konnten flächenkonkurrierende Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe nicht hinreichend gesteuert und ausgeschlossen werden. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 873 – Ferdinand-Porsche-Straße mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der Gewerbeflächen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen gefasst.

Das Nutzungsspektrum im überwiegend als Industriegebiet (GI) ausgewiesenen Bereich um die Ferdinand-Porsche-Straße wird auf das klassische produzierende Gewerbe festgesetzt. Somit sind hier ausschließlich Nutzungen zulässig, die in anderen Gebietskategorien nicht möglich wären. Aufgrund der gewachsenen Gemengelage und der Nähe zur Fechenheimer Wohnbebauung ergeben sich für das Gebiet bereits immissionsschutz-



Bebauung im Industriegebiet Ferdinand-Porsche-Straße





Bebauungsplan Nr. 873 – Ferdinand-Porsche-Straße

„Überall gibt es Menschen, die ein Problem mit Gewerbe haben. Wir brauchen Schutz und jemanden, der ein Auge darauf hat.“  
*Sebastian Schugar, Vorsitzender des Fechenheimer Gewerbevereins (FR vom 02.09.2016)*

rechtliche Restriktionen, die eine uneingeschränkte industrielle Nutzung, insbesondere nachts, kaum noch möglich machen. Die Festsetzung als GI bietet den vorhandenen Betrieben einen Entwicklungsspielraum über den Bestandsschutz hinaus, da auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie beispielsweise Betriebswohnungen, die einem gewissen Schutzbedarf unterliegen, ausgeschlossen werden. Der südliche Bereich des Plangebiets wird aus immissionsschutzrechtlichem Grund als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Unmittelbar daran anschließend soll im Gebiet nördlich der Dieburger Straße ein gemischtes Wohnquartier entwickelt werden (Bebauungsplan Nr. 698 – im Verfahren).

Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung der Gewerbegrundstücke weist das Gebiet starke Überwärmungstendenzen auf. Daher setzt der neue Bebauungsplan eine maximale Ausnutzung von 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) sowie Forderungen zur Begrünung fest.



Vorgartenzone Ferdinand-Porsche-Straße



Private Grünflächen: Einblicke

Im Rahmen betriebsinterner Veränderungen konnten diese bereits auf einigen Liegenschaften umgesetzt werden, was sich sowohl ökologisch als auch städtebaulich positiv auf das gesamte Gewerbegebiet auswirkt.

Die Sicherung des Fechenheimer Grünzugs wurde als weiteres Planungsziel mit dem 2. Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2013 formuliert. Neben seiner ökologischen Bedeutung kommt jener Grünachse, die Teil einer Vernetzung vom Fechenheimer Mainbogen bis zum Seckbacher Ried ist, eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion für die Fechenheimer Bevölkerung zu. Mit der Festsetzung als Öffentliche Grünfläche bleibt der Grünzug dauerhaft frei von Bebauung und kann auf der Grundlage des Konzepts „Grünzug Fechenheim als multifunktionaler Stadtteilpark“ qualitativ aufgewertet werden (Stadtvorordnetenbeschluss vom 19.11.2015). In diesem Zusammenhang wurde am Ende der Pfortenstraße eine bislang als Parkplatz genutzte Fläche für einen Kita-Standort planungsrechtlich gesichert. In dem mittlerweile fertiggestellten Hort Lollipop werden etwa 120 Kinder betreut.

*Dorothea Sinz*



# Friedberger Landstraße/ Südlich Wasserpark

## Bebauungsplan Nr. 880

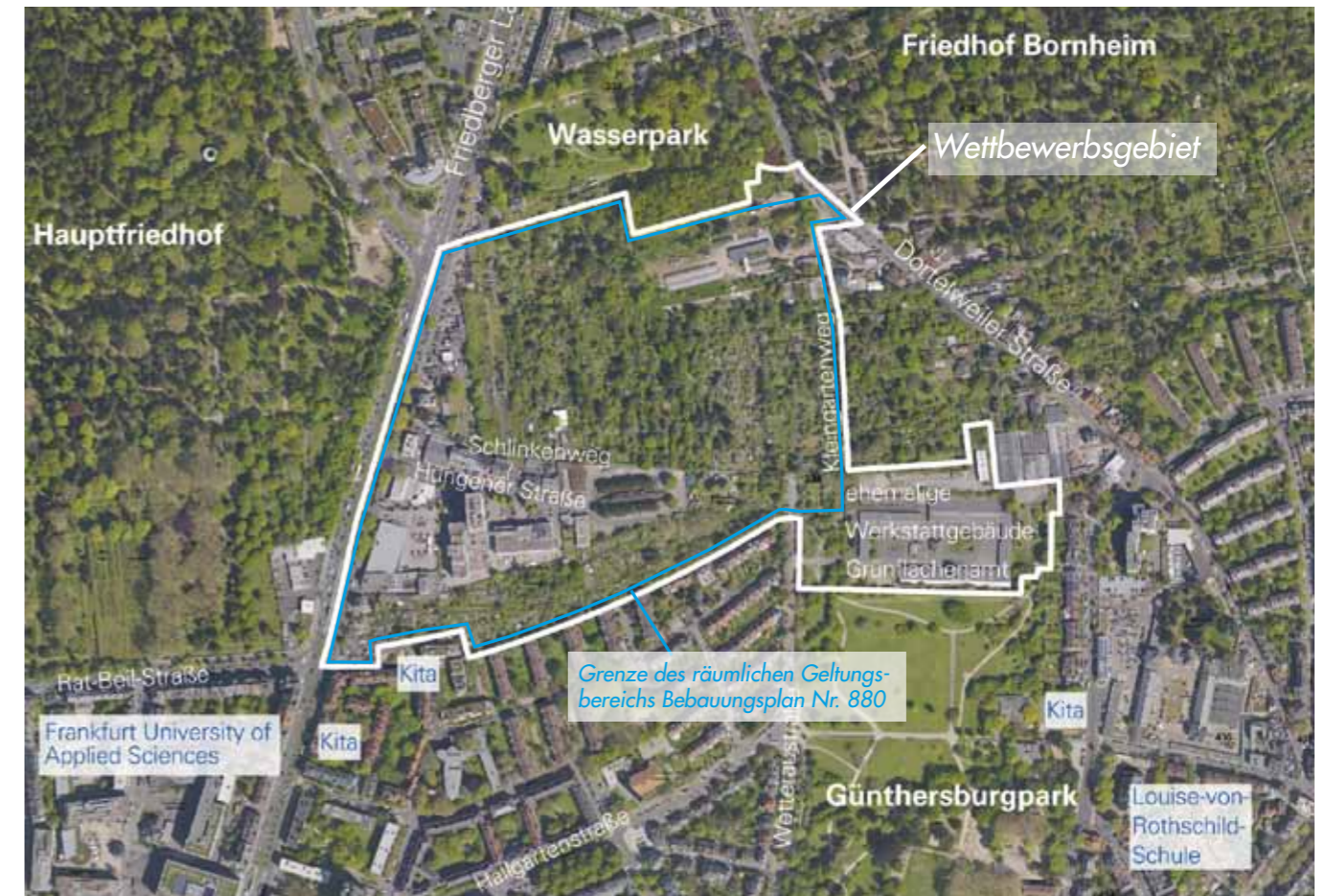
Das Konzept „Güntherburghöfe“ gewinnt den städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark – „Innovationsquartier“. Der Entwurf des Planungsteams tobeSTADT, Stefan Bernard Landschaftsarchitekten sowie den Architekten Kölling und Voigt wurde durch die Jury am 30.09.2017 prämiert.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 880 – Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark

Schon bei Informationsveranstaltungen zum Ernst-May-Viertel im Sommer 2017 wurde durch die rege Beteiligung der lokalen Interessengruppen (Abenteuerspielplatz Riederwald e.V., Grüne Lunge am Günthersburgpark e.V., Kronberger e.V. u.a.) deutlich, dass die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich der Grünflächen an der Friedberger Landstraße südlich des Wasserparks umstritten ist und eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit genießt. Im Februar 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 880 – Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark gefasst und ein umfassendes Paket an zusätzlichen Maßgaben zur weiteren Bearbeitung geknüpft. Hierzu gehörte neben städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten auch die Durchführung des Wettbewerbs unter Einbindung der Öffentlichkeit. Nachdem der Wettbewerb am 28.04.2017 als nichtoffener, einphasiger Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren öffentlich bekannt gemacht worden war, wurden im Rahmen einer vorgeschalteten Bewerbungsphase aus 19 Bewerbern sechs teilnehmende Bürogemeinschaften aus Stadt- und Landschaftsplanern ausgewählt und zur Bearbeitung eingeladen. Die eingeladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhielten ein Bearbeitungshonorar.

Die Stadt ist bei der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens neue Wege gegangen. Aufgrund der komple-



Darstellung des Wettbewerbsgebietes mit Umgebung

nen Aufgabenstellung wurden Expertinnen und Experten aus den Fachdisziplinen Klima, Verkehr und Entwässerung in das Verfahren mit eingebunden. In den stimmberechtigten Teil der Wettbewerbsjury wurden darüber hinaus Mitglieder aus dem Ortsbeirat sowie Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen von CDU, SPD und GRÜNE aufgenommen. Als öffentlicher Auftakt und Einstieg in den Wettbewerb fand am 23.06.2017 ein zweitägiges Kolloquium mit Zwischenpräsentationen und Bürgerdialog statt.

Der Bürgerdialog wurde kombiniert mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB. Alle Interessierten hatten Gelegenheit, sich in diesem Rahmen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich am anschließenden Diskussionsprozess im Plenum zu beteiligen. Der interessierten Öffentlichkeit wurde auf diese Weise sowie in direkten Gesprächen mit den Planerinnen und Planern die Möglichkeit gegeben, sehr frühzeitig Ideen und Kritikpunkte in den Planungsprozess einzubringen. Die teilnehmenden Büros haben auf dieser Basis nach dem 23.06.17 mit der Weiterentwicklung ihrer Konzeptideen begonnen und ihre Beiträge Anfang September abgegeben. Vor der abschließenden Juriesitzung wurden am 30.09.2017 die ausgearbeiteten Konzepte durch die sechs Büros erneut der interessierten Öffentlichkeit sowie dem Preisgericht präsentiert und gemeinsam erörtert. Das Konzept „Günthersburghöfe“ von tobeSTADT,



Einleitung des Bürgerdialoges durch den Planungsdezernenten Mike Josef



Diskussion der Entwurfsideen mit den Wettbewerbsteilnehmern und Wettbewerbsteilnehmerinnen





Städtebauliches Konzept „Güntersburghöfe“



Städtebauliches Konzept „Urbane Oase“



Perspektive mit Blick auf die vorgeschlagene Promenade (Konzept „Güntersburghöfe“)

Stefan Bernard Landschaftsarchitekten sowie Kölling und Voigt Architekten greift spezifische Qualitäten des Frankfurter Nordends in zeitgemäßer Form durch eine kompakte Blockrandbebauung auf, die an ihrem Nordrand mit einer Promenade einen deutlichen Abschluss zu den Grünflächen bildet. Dabei sollen die wesentlichen Grünelemente des Abenteuerspielplatzes, der Kleingärten im Süden sowie der wertvollen Gehölz- und Baumbestände im Norden dauerhaft erhalten werden. Am Ostrand wird der Günthersburgpark durch ein Band aus Kleingärten, die in ein öffentliches Wegenetz eingebunden sind, mit dem Wasserpark verbunden. Der Entwurf sieht darüber hinaus als Sonderbaukörper die nachzuweisende Grundschule am Nord-Ostrand sowie ein Generationenzentrum und ein Baugruppenhaus am Quartiersplatz westlich des Abenteuerspielplatzes vor. Durch die herausgelöste Lage des Schulstandorts sollen die „Güntersburghöfe“ von der großflächigen Sondernutzung und ihrem Anliegerverkehr entlastet werden. Für die Weiterentwicklung der Bestandsbebauung Hungener Straße wird eine vorsichtige Nachverdichtung und Ergänzung der Blockränder auf der Nordseite der Straße vorgeschlagen. Die Flächen südlich davon könnten perspektivisch ebenfalls in Blockrandstrukturen umgebaut werden.

Der zweite Preis ging an die Pariser Bürogemeinschaft KH Studio. Ausgehend von den Freiräumen wird ein System aus Verbindungskorridoren und grünen Plattformen entwickelt, zwischen denen die Raumkanten zukünftiger baulicher Strukturen entstehen können.

Im Kern des neuen Quartiers bildet sich eine grüne Mitte, in der sich die wertvollen Baumbestände befinden und an die auch Raumangebote für Aktivitäten, soziale Kernfunktionen und Dienstleistungen angegliedert sind. Westlich zur Friedberger Landstraße wird eine Bebauung mit geschlossenen Blöcken vorgeschlagen, die sich bis zur zentralen grünen Mitte teilweise auflösen. Östlich der Mitte orientieren sich die Baukörper durch ihre zeilenhafte Ausbildung an der derzeitigen Parzellierung der Freiraumstrukturen. Sowohl der Süd- als auch der Ostrand des Quartiers sollen zu 100 Prozent Gärten aufnehmen. Weitere Wettbewerbsteilnehmerinnen und Wettbewerbsteilnehmer waren: Bläser Jansen Partner GbR mit TH Treibhaus Landschaftsarchitekten (LA), Florian Krieger mit Grabner Huber Lipp LA, Raumwerk GmbH mit ST Raum a LA und Thomas Schüler mit Faktorgrün LA und Rolf Disch. Bei der Durchführung des Verfahrens wurde ein Sachverständigenbüro beauftragt, die Auswirkungen der

„Mit der Auswahl eines Entwurfs, der mit kompakten und gut durchmischten städtischen Blockstrukturen die stadträumliche Qualität des gründerzeitlichen Nordends aufgreift, besteht die Chance, sinnvoll an gewachsene Strukturen anzubinden, ein Stück Stadt weiterzubauen.“

(Jens Happ, Vorsitzender des Städtebaubeirates)





Perspektive mit Blick auf den Quartiersplatz (Konzept „Günthersburghöfe“)

# Grün statt Grau

## Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach im Wandel

Seit Juli 2016 kooperiert die Stadt Frankfurt am Main mit sechs Verbundpartnern aus Wissenschaft, Forschung und öffentlicher Verwaltung im Bundesforschungsprojekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“. Ziel ist die Untersuchung eines städtebaulichen Beitrags zur stadtklimatischen Entlastung im Nachhaltigen Gewerbegebiet der Stadt.

Das Forschungsprojekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung zielt auf eine nachhaltige Aufwertung bestehender Gewerbegebiete. Der technologische und ökonomische Strukturwandel, ökologische und soziale Nachhaltigkeitserfordernisse sowie der demographische Wandel haben die Standortanforderungen von Unternehmen verändert. Nachhaltige Stadtentwicklung leistet daher einen entscheidenden Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Standortes und zur Minderung städtebaulicher Konflikte.

Im Kern haben sich zwei zentrale Handlungsfelder herauskristallisiert:

1. Gestaltung des gewerblichen Wandels unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten mit Unterstützung durch ein Standort- und Klimaschutzmanagement.
2. Verbesserung der klimatischen Belastungssituation, um zu einer Minderung städtebaulicher Konfliktpotenziale beizutragen und so den gewerblichen Wandel zu unterstützen.

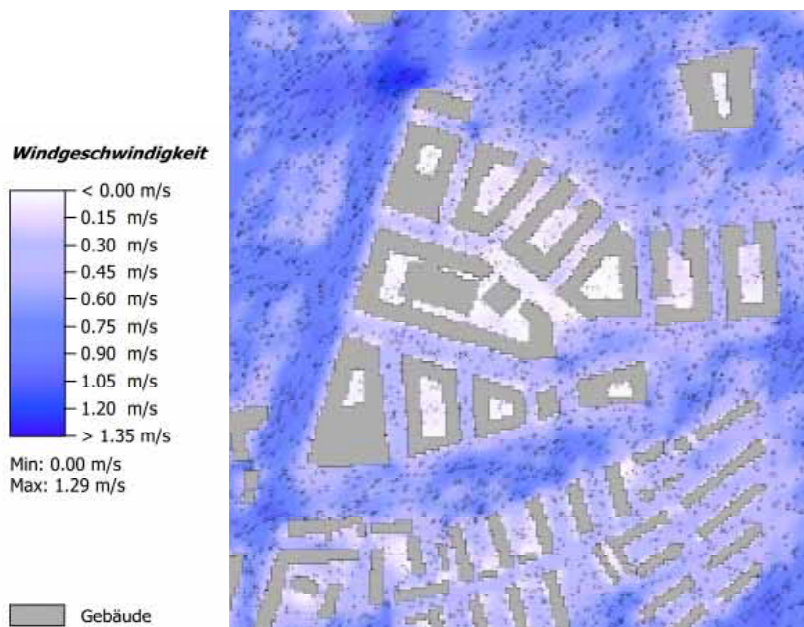
Die Technische Universität Darmstadt arbeitet daher mit dem Stadtplanungsamt an der städtebaulichen und freiraumplanerischen Analyse und Entwicklung von Szenarien für eine nachhaltige Entwicklung. Die Stärken und Schwächen werden gewichtet und die potentiellen Handlungsfelder bestimmt.



Gewerbegebiet Seckbach und Fechenheim-Nord

„Industrie 4.0 und Nachhaltigkeit sind für mich die Megatrends. Ich sehe darin keine Gegensätze, denn sie bedingen einander“

Ralf Zarbock, IHK  
Wirtschaftsforum 11.17



Darstellung der klimatischen Auswirkungen im Bereich „Windfeld“ anhand des Konzeptes „Günthersburghöfe“

Bebauung auf die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie in Hinblick auf die mikroklimatische Situation zu untersuchen und zu simulieren, um die Klimaverträglichkeit der Bebauung zu prüfen. Die Ergebnisse sind maßgeblich in die Wettbewerbsentscheidung eingeflossen. Nach den Plänen der Wettbewerbsieger können im Quartier „Günthersburghöfe“ ca. 1.200 Wohneinheiten und bis zu 19.000 qm Gewerbeflächen neu entstehen. Bei einer Einbeziehung und Weiterentwicklung von dem Bereich nördlich und südlich der Hungener Straße wird insgesamt von ca. 1.400 Wohneinheiten für ca. 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner ausgegangen.

Die Wettbewerbsjury hat zusammen mit der Entscheidung empfohlen, den Wettbewerbsentwurf im Hinblick auf grünplanerische Maßgaben aus der Auslobung zu überprüfen. Der Entwurf soll im Anschluss Grundlage für den Bebauungsplanentwurf Nr. 880 – Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark werden.

Ingo Weiskopf





Freiflächenplan Rechenzentrum Borsigallee 1-7, Sixteen Rock Rose S.á.r.l. & Co. Vermögensverwaltung KG c/o Alter Domus Deutschland. © tsp hwp seidel Planungsgesellschaft mbH

Verschiedene Szenarien der möglichen städtebaulichen Entwicklung werden anhand ausgewählter Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet. Auf dieser Basis lassen sich dann konkrete Umsetzungsstrategien entwickeln, die in die Überarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einfließen und zugleich Modellcharakter haben sollen.

Ein großer Mehrwert des Projektes liegt in der ressortübergreifenden Zusammenarbeit. So kooperiert das Stadtplanungsamt in einem ständigen Projektteam mit Energierreferat und Wirtschaftsförderung. Letztere ist, gefördert durch das Teilprojekt „Bestand hat Zukunft“ durch das Bundesministerium für Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit, im Nachhaltigen Gewerbegebiet federführend für das Klimaschutz- und Standortmanagement tätig. In dessen Aufgabenbereich fällt auch die

Organisation einer übergreifenden Projektgruppe mit Koordinierungs- und Beratungsfunktion aus Verwaltung, Politik und gewerblichen Interessenvertretungen. Die operative Arbeit wurde in spezialisierte Arbeitskreise für Verkehr und Infrastruktur sowie Grundstücksentwicklung delegiert; das Stadtplanungsamt ist auf allen Kooperationsebenen eingebunden.

Die Aktivitäten der Stadt im Plangebiet gehen einher mit einer zunehmenden Entwicklungsdynamik des Standortes. Dass zu den prominentesten Bauvorhaben der Ausbau des Rechenzentrums zwischen Krupp- und Friesstraße sowie die Ansiedlung eines neuen Rechenzentrums auf dem ehemaligen Zimmerareal an der Ecke Borsigallee und Gwinnerstraße zählen, ist nur eine logische Folge der stürmischen Digitalisierung des Wirtschaftslebens. Beispielhaft hierfür steht der Wandel der früheren Industriehallen an der Gwinnerstraße. Hier lassen sich zunehmend Handwerksbetriebe und Unternehmen der Kreativwirtschaft nieder, die die neuen Techniken intensiv nutzen (Industrie 4.0). Neben den vielen mittelständischen Gewerbetreibenden prägen auch die ehemaligen Industriekomplexe der Klassikstadt, der Naxos-Union und des Cassella-Parks den Standort.

In der verbleibenden Projektlaufzeit soll durch Bauberatung auf eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation hingearbeitet und das vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzept aktualisiert werden. Auf dieser Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten, der vor allem die stadtklimatischen Ziele verbindlich absichert und zur Minderung städtebaulicher Konflikte beiträgt.

Dr. Martin Neitzke



Gwinnerhöfe: Handwerksbetriebe und Unternehmen der Kreativwirtschaft

## Güterplatz/Heinrichstraße Bebauungsplan Nr. 715Ä

Mit der Bebauung des ehemaligen Telenorma-Grundstücks am Güterplatz entsteht ein hochverdichtetes funktionsgemischtes Quartier am östlichen Eingang zum Europaviertel. Die geplanten beiden Hochhäuser der renommierten Architekturbüros Hadi Teherani sowie Kaminiarz und Cie./JAHN werden zu einer weiteren Aufwertung und Adressbildung des Standortes beitragen.

Das sogenannte Telenorma-Grundstück am Güterplatz war bis in die 1990er Jahre hinein Sitz der Firma Telenorma Telefonbau und Normalzeit. Seit der Aufgabe des Firmensitzes Mitte der 90er Jahre liegt das mehr als 20.000 qm umfassende Grundstück brach. Trotz langjähriger Vermarktungsversuche der Robert Bosch GmbH konnte das Baugrundstück erst im Jahr 2015 mit der veränderten Zielrichtung „Wohnungsbau“ an die Projektentwickler Groß & Partner, ABG Holding und gsp Städtebau verkauft werden. Sie werden am Güterplatz ein hochverdichtetes funktionsgemischtes Quartier mit zwei Hochhäusern realisieren. Hierbei sollen bis zu 87.900 qm Geschossfläche entstehen, die sich auf eine siebengeschossige Blockrandstruktur und die beiden Hochhäuser mit bis zu 98 und 128 m Gebäudehöhe verteilen. Der Bebauungsplan Nr. 715Ä - Güterplatz/Heinrichstraße - schafft hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen. Die Realisierung des Wohnhochhauses mit dem Projektitel „Tower 90“, das entlang der Europaallee geplant ist, wird über mehr als 200 Eigentumswohnungen und bis zu 19.400 qm Geschossfläche verfügen. Das Gebäude wird nach dem Entwurf des Frankfurter Architekturbüros Magnus Kaminiarz und Cie. in Kooperation mit dem Chicagoer Architekturbüro JAHN geplant, die siegreich aus einem Wettbewerbsverfahren im Jahr 2016 hervorgegangen waren. Der Hochhausentwurf überzeugte die Jury mit seinem gläsernen Körper, der durch eine abwechslungs-



Blockrandbebauung Ansicht Planstraße  
© Albert Speer & Partner, ABG Holding





Ansicht Spin Tower  
© Hadi Teherani/  
Groß & Partner

reiche vertikale Begrünung gegliedert wird. Das Büro Alber Speer & Partner zeichnet sich für die architektonische und funktionale Qualität der Blockrandbebauung verantwortlich, die bis zu 32.750 qm Geschossfläche umfassen wird, einschließlich einer Kindertageseinrichtung für unter Dreijährige mit zwei Gruppen. Ergänzt wird die Planung durch ein Hybridhochhaus am Güterplatz mit bis zu 35.750 qm Geschossfläche. Dessen untere 20 Etagen sollen für ein Premiumhotel der Marke NH Collection genutzt werden, etwa 8.500 qm Bürofläche bieten die Etagen 22 bis 31. Realisiert werden soll das Hotel nach einem Entwurf des Hamburger Architekturbüros Hadi Teherani. Das Preisgericht, das am 17.07.2017 unter dem Vorsitz von Frau Anett-Maud Joppien tagte, votierte für den Entwurf des sogenannten „Spin Tower“. Er überzeugte die Jury durch seine außergewöhnlichen Alleinstellungsmerkmale, wie den markanten Kopf, der mit seinen Vor- und Rücksprüngen Bezug auf die benachbarten Wohnhochhäuser nimmt und die strenge, durch markante Vertikal-

lisenen geprägte Fassadenstruktur spielerisch auflöst. Als gelungen wurde auch das herausgeschobene 2. Obergeschoss bezeichnet, welches verschiedene Funktionen geschickt bündelt und eine elegante und homogene Lösung für die Überdachung des Hoteleingangs und die Einhausung des U-Bahn-Abgangs bietet. Der Baubeginn des „Spin Towers“ ist für 2018 geplant, die Fertigstellung soll im Laufe des Jahres 2020 erfolgen. Die weiteren Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 715Ä bestehen in der planungsrechtlichen Sicherung der kleinteiligen Baustruktur an der Heinrichstraße und dem Erhalt und der baulichen Erweiterung der dortigen Feuer- und Rettungswache 2. Der Güterplatz soll, auch wenn er der VGF vorübergehend als Baustelleneinrichtungfläche zur Verfügung stehen muss, zukünftig die Funktion eines attraktiven Stadtplatzes erfüllen. Derzeit wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorbereitet. Mit einem Satzungsbeschluss ist im 1. Quartal 2019 zu rechnen.

Tanja Peter

## Roßmarkt-Pavillon

### Ein Baustein des Innenstadtkonzeptes

Über die innerstädtische Platzfläche Roßmarkt wird immer wieder öffentlich diskutiert und eine Belebung des Platzes vorgeschlagen. Zur Frage, ob und in welcher Form ein Pavillon die Situation verbessern könnte, wurde im Rahmen einer Ideenwerkstatt diskutiert und ergänzend über eine Online-Umfrage ein Meinungsbild aus der Bürgerschaft eingeholt.

Das Innenstadtkonzept, ein städtebaulicher Rahmenplan für die Entwicklung der Frankfurter Innenstadt, wurde im Sommer 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Eines der Projekte, das weiter untersucht werden soll, ist ein potentielles Gebäude zwischen Goetheplatz und Roßmarkt. Es könnte zur Belebung der beiden Plätze beitragen und diese räumlich besser gliedern.

Ob und in welcher Gestalt das neue Gebäude entstehen soll, wurde mit der Bürgerschaft diskutiert. Das Stadtplanungsamt hat dazu eine Ideenwerkstatt veranstaltet und eine Online-Umfrage durchgeführt. Die Ideenwerkstatt fand am 23.10.2017 in einem Zelt auf dem Roßmarkt statt. Anschließend bestand für zwei Wochen die Gelegenheit, sich in einer Online-Umfrage zu äußern. Daran haben über 1.100 Personen teilgenommen.

Sowohl bei der Werkstattveranstaltung als auch der Online-Umfrage wurden Fragen zu grundsätzlichen Themenfeldern rund um einen potentiellen Roßmarkt-Pavillon aufgeworfen. So wurde erörtert, ob überhaupt eine Bebauung des Roßmarktes erfolgen soll und Pro- sowie Contra-Argumente gesammelt. Mit rund 70 Prozent Stimmenanteil wird eine Bebauung befürwortet. Hierbei wird insbesondere auf eine Belebung des Platzes verwiesen und auch auf eine räumliche Gliederung der großen Platzbereiche Roßmarkt und Goetheplatz abgestellt. Die rund 30 Prozent der Befragten, die eine Bebauung ablehnen, führen hingegen vorrangig die wohlthuende Größe und Weitläufigkeit der Platzfolge ins Feld, die durch eine Bebauung gestört würde.



Teaserbild der Online-Umfrage des Stadtplanungsamtes





Diskussion am Modell © Freischlad + Holz, Planung und Architektur, Darmstadt



Thementisch „Gestaltung/Ambiente“ © Freischlad + Holz, Planung und Architektur, Darmstadt



Lageplan Standort Pavillon

Zur Frage, welcher Standort für einen Pavillon auf dem Roßmarkt bevorzugt wird, kristallisierte sich mit einem Stimmenanteil von rund 60 Prozent eine Positionierung im Übergang zwischen Roßmarkt und Goetheplatz als Favorit heraus. Hier wird positiv hervorgehoben, dass die beiden Plätze so klarer voneinander abgegrenzt würden. Zudem bestünde die Möglichkeit, den bestehenden Tiefgaragenabgang baulich zu integrieren. Ein alternativer Standort im östlichen Platzbereich wird von immerhin 40 Prozent der Befragten bevorzugt. Dort könne der ehemalige Club-Zugang in eine potentielle Bebauung eingebunden werden. Ferner wäre so eine Belebung ohne gleichzeitige Unterteilung des großen Platzbereiches möglich. Im Rahmen der Werkstattveranstaltung wurden auch noch weitere Standorte diskutiert.

Als künftige Nutzung für einen Pavillon auf dem Roßmarkt wurde mehrheitlich für Gastronomie votiert, jedoch nicht zwingend in Reinform. Viele Befragte können sich eine Mischnutzung vorstellen, insbesondere in Kombination mit einer kulturellen Nutzung (Musik, Ausstellungen, Veranstaltungen etc.). Systemgastronomie oder auch eine Restaurantkette o.ä. wird zumeist abgelehnt – es wird eine individuelle gastronomische Einrichtung gewünscht, die ein Angebot für jedermann schafft und sich im mittleren Preissegment bewegt. Als grundsätzliche Alternative zu einer gastronomischen Nutzung des Pavillons wird insbesondere eine rein kulturelle Nutzung präferiert. Mitunter finden sich auch Befürworter für eine Nutzung als Ort der Information – sei es für Touristen oder auch zum Thema Architektur.

Das Thema der Gestaltung und des Ambientes eines künftigen Pavillons bzw. Gebäudes auf dem Roßmarkt wurde sehr unterschiedlich und subjektiv bewertet. Eine eindeutige Präferenz konnte nicht ausgemacht werden.

Als Fazit der Werkstattveranstaltung und der Online-Umfrage kann somit festgehalten werden, dass sich eine Mehrheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer für einen Pavillon mit gastronomischen Angebot im Bereich zwischen Roßmarkt und Goetheplatz ausgesprochen hat.

Karen Vogel

# Kulturcampus

## Senckenberganlage/Bockenheimer Warte

Schrittweise wandelt sich das Bockenheimer Universitätsgelände zum Kulturcampus: die Fakultäten verlassen sukzessive den Standort, ein neues Quartier wächst und gewinnt an kultureller Vielfalt.

Im September 2017 wurde das neue Tibethaus, ein tibetisches Kulturinstitut, Begegnungs- und Studienzentrum, nach dem Umzug in eine der ehemaligen Professorenvillen im Süden des Quartiers feierlich eingeweiht. Damit befindet sich nun auf 600 qm die größte tibetische Dependence in Europa auf dem Kulturcampus. Für die unmittelbare Nachbarschaft wurden die Pläne zum Bau einer Jüdischen Akademie konkretisiert. Mit finanzieller Unterstützung der Stadt plant der Zentralrat der Juden in Deutschland die Errichtung dieser Bildungseinrichtung in einer der denkmalgeschützten Villen und dem angrenzenden freien Grundstück an der Senckenberganlage. 2017 wurde hierzu bereits ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

Nördlich anschließend hat sich die künftige Bebauung des Geländes um den ehemaligen AfE-Turm 2017 weiterentwickelt. Bereits 2016 wurden in einem städtebaulichen Wettbewerb die stadträumliche Figur für das gesamte Baufeld und die Architektur für den 140 m hohen Hochhausturm an der Senckenberganlage ermittelt. Die Frankfurter Architekten Cyrus Moser gingen als Sieger aus dem internationalen Wettbewerb hervor und konkretisierten 2017 den Hochbautentwurf bis hin zum Bauantrag.

Dieses Hybridhochhaus steht im Mittelpunkt des neuen Ensembles. Im unteren Bereich beherbergt das Gebäude eine Mischung aus Hotel, Kongresszentrum und Gastronomie. Hier wird es durch eine schlichte, glatte Fassade charakterisiert. Die oberen Etagen werden für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Seine Wirkung erzielt der Turm „One Forty West“ durch die besonders ausgeformte Balkonstruktion der Wohnebenen sowie durch



Blick auf die zukünftige Hochhausbebauung im Zusammenspiel mit dem bestehenden Hochhauspulk Messeviertel © Cyrus Moser Architekten



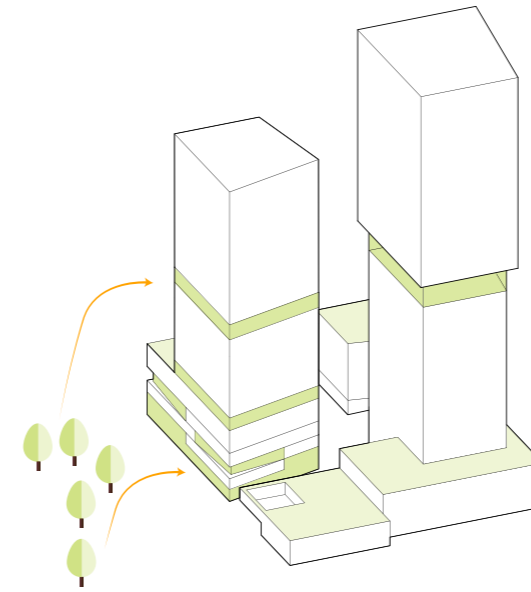
Blick auf die „Alte Physik“ nach dem Umbau durch die Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung



„Der „99 West“ ist ein durch zwei Fugen gegliedertes Volumen welches sein Spiel nicht in an der Krone, sondern in der Umkehrung zum One Forty West am Sockel zwischen städtischem Platz und Grünanlage zeigt. Er nimmt sich bewusst in seiner Expressivität in der Silhouette zurück.“  
Cyrus Moser Architekten



Blick auf den „99 West“ von der angrenzenden öffentlichen Grünanlage © Cyrus Moser Architekten



Schichtung und Zusammenspiel des neuen Gebäudeensembles © Cyrus Moser Architekten

das öffentliche nutzbare Restaurant „Skybar“ mit Außenterrasse, das im 15. Obergeschoss als markantes bauliches Element den Übergang von Hotel- zur Wohnstruktur kennzeichnet.

Im Oktober 2017 konnte der Wettbewerb für das angrenzende Gebäude „99 West“ entschieden werden. Als Sieger gingen auch hier die Architekten Cyrus Moser hervor. Das ca. 100 m hohe Bürohochhaus mit sechs geschossigem Podium orientiert sich in seiner Gestaltung am „One Forty West“, ohne in Konkurrenz zu treten. Die Architekten möchten das zukünftige „Senckenberg-Quartier Frankfurt“ als Ensemble verstanden wissen, in dem jeder Baustein seine Aufgabe zu erfüllen hat. Das Gebäude folgt dem Prinzip der Schichtung und spielt mit dezenten Versprüngen gegenüber dem Hauptbaukörper, um individuell auf die Besonderheiten der einzelnen Nachbarschaften zu reagieren. Damit gelingt es Bezüge zwischen den stark unterschiedlichen Höhenentwicklungen des Quartiers herzustellen.

So werden die beiden Hochhaustürme durch ein 23 m hohes Bürogebäude und eine Kindertagesstätte ergänzt. Letztere dient der Versorgung der zukünftig neu entstehenden Wohngebiete auf dem Kulturcampus. Die unterschiedlichen Gebäude vernetzen sich über einen in Teilen begrünten Quartiersplatz mit gastronomischen Angebot, der die Wegeverbindungen der Umgebung aufnimmt und fortsetzt. Als weiteres verbindendes Element werden die Dachlandschaften aller Sockelgebäude in gestalterischer Anlehnung zueinander extensiv und intensiv begrünt.



Eingang zum „99 West“ © Cyrus Moser Architekten



Einbindung des neuen Quartiers in den Kulturcampus © Cyrus Moser Architekten





Öffnung des neuen Quartiers zum Senckenberg-Ensemble und zum nördlichen Kulturcampus  
© Cyrus Moser Architekten

Die Fläche wird dadurch von rund 15.000 auf 25.000 qm. Hinzu kommt das heute 6.000 qm umfassende Senckenbergmuseum, für dessen nahe Zukunft weitere Aus- und Ergänzungsbauten geplant sind.

Entlang der Gräfstraße gingen das Studentenwohnheim und eine neue Kindertagesstätte im erweiterten Gebäude des alten Philosophicums 2017 vollständig in Betrieb. Und auch die Pläne für das südlich angrenzende Grundstück konkretisieren sich. Vorgesehen ist der Erwerb des Gebäudes der Akademie der Arbeit durch den Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt. Im Sinne der in den Planungswerkstätten zum Kulturcampus gemeinsam formulierten Zielvorstellungen, gemeinschaftliche Wohnformen auf dem Areal zu ermöglichen, ist vorgesehen, das Gebäude der Akademie der Arbeit an Wohngruppen zu vergeben.

In den folgenden Jahren werden weitere wichtige Entscheidungen zum Standort Kulturcampus getroffen werden. Erst mit dem Wegzug der Universitätsnutzungen entlang der Gräfstraße wird der Schwerpunkt der neuen Wohnnutzungen realisierbar sein: 1.200 Wohnungen, freifinanziert und gefördert, werden zu einer sozial durchmischten Belegung des Kulturcampus beitragen. Das Land Hessen und die Stadt Frankfurt sind im Gespräch, in welchem Umfang weitere Kultureinrichtungen auf den Standort verlagert werden können. Im Zentrum der Überlegungen steht die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst, aber auch städtische Kultureinrichtungen. Zudem beabsichtigt das Max-Planck-Institut für empirische Ästhetik seinen Standort auf das Areal nördlich der Bockenheimer Landstraße zu verlegen. So bleibt die Entwicklung des Kulturcampus auch in den nächsten Jahren eine spannende Aufgabe.

*Christina Stiel*

Das nördlich angrenzende Senckenberg-Museum mit seinem Forschungsinstitut wurde 2017 fortgesetzt saniert und erweitert. Unter anderem wurde das ehemals als „Alte Physik“ bekannte denkmalgeschützte Haus der neuen Nutzung baulich angepasst und heißt ab sofort „Arthur-von-Weinberg-Haus“. Das sanierte Gebäude in der Robert-Mayer-Straße beherbergte früher die Physikalische Fakultät der Goethe-Universität Frankfurt. Nun bietet es Platz für Labore und die über 22 Millionen naturwissenschaftlichen Sammlungsobjekte. Besondere bauliche Vorkehrungen ermöglichen die Unterbringung bei konstant niedrigen Raumtemperaturen, Schließvorrichtungen schützen die Sammlungen. Der Umzug der Forschungsobjekte wurde 2017 engagiert vorangetrieben. Die Forschungseinrich-

## Nieder-Eschbachs Süden

### Bebauungspläne Nr. 917 – Nieder-Eschbach Süd und Nr. 920 – Nieder-Eschbach-Am Hollerbusch

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne soll Planungsrecht für neue Wohngebiete im Süden des Stadtteils Nieder-Eschbach geschaffen werden. Ziel ist es, mit einer aus den bestehenden Baustrukturen heraus entwickelten Bebauung ein breites Angebot an Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

Im Süden von Nieder-Eschbach können in den kommenden Jahren verschiedene Flächen einer neuen Wohnbebauung zugänglich gemacht werden. Das Gebiet des neuen Bebauungsplans Nr. 917 ist bereits seit langem als Wohnbaufläche im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Nach Aufgabe eines ehemals von der Hessen Wasser GmbH & Co.KG betriebenen Trinkwasserbrunnens konnten die Planungen für ein Neubaugebiet beginnen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Ziel ist es, den Ortsteil im Süden zu ergänzen und einen neuen Ortsrand zum Landschaftsschutzgebiet auszubilden. Ein zweites Plangebiet liegt beidseits der Straße Am Hollerbusch zwischen dem Frankfurter Graben und der Stadtbahntrasse U2/U9. Hier befinden sich zwei Gärtnereien, von denen erstere bereits brach liegt und einer neuen Entwicklung zugeführt werden soll. Für die Gärtnerei, westlich der Straße Am Hollerbusch, bestehen seitens der Eigentümer Entwicklungsabsichten. Für diese ca. 3,58 ha großen Flächen hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2017 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung gefasst. Ein weiteres Grundstück liegt im Zusammenhang mit der Aufgabe der ersten Gärtnerei im Süden der Straße Am Hollerbusch brach und wird ebenfalls in die Planungen mit einbezogen.

Mit der Entwicklung dieser Flächen können neue Wohngebiete im Süden des Stadtteils Nieder-Eschbach entstehen. Mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen in einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten soll ein breites Angebot für viele Bewohnergruppen geschaffen werden. Durch die Lage der Plangebiete nahe der Stadtbahnhaltestelle Nieder-Eschbach sind sie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die potentiellen Wohngebiete werden zur Abstimmung nötiger Infrastrukturen wie z.B. Betreuungsplätze in Kindertagesstätten und Grundschulplätze im Zusammenhang betrachtet und geplant. In allen Gebieten soll ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnraum entstehen. Erste Entwurfsideen wurden am 26.10.2017 im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort vorgestellt. Auf Grundlage der dort erhaltenen Anregungen, den Anregungen von Behörden und erstellten Fachgutachten werden die Planungen überarbeitet und zu einem Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt. Für das Bebauungsplangebiet „Nieder-Eschbach Süd“ sollen parallel mehrere Architektur- und Stadtplanungsbüros beauftragt werden, um insbesondere für den Südrand eine qualitätsvolle, dem neuen Ortseingang gerecht werdende Planung zu entwickeln. Die Bebauungsplanentwürfe werden dann erneut öffentlich ausgelegt.

*Kerstin Ackermann*

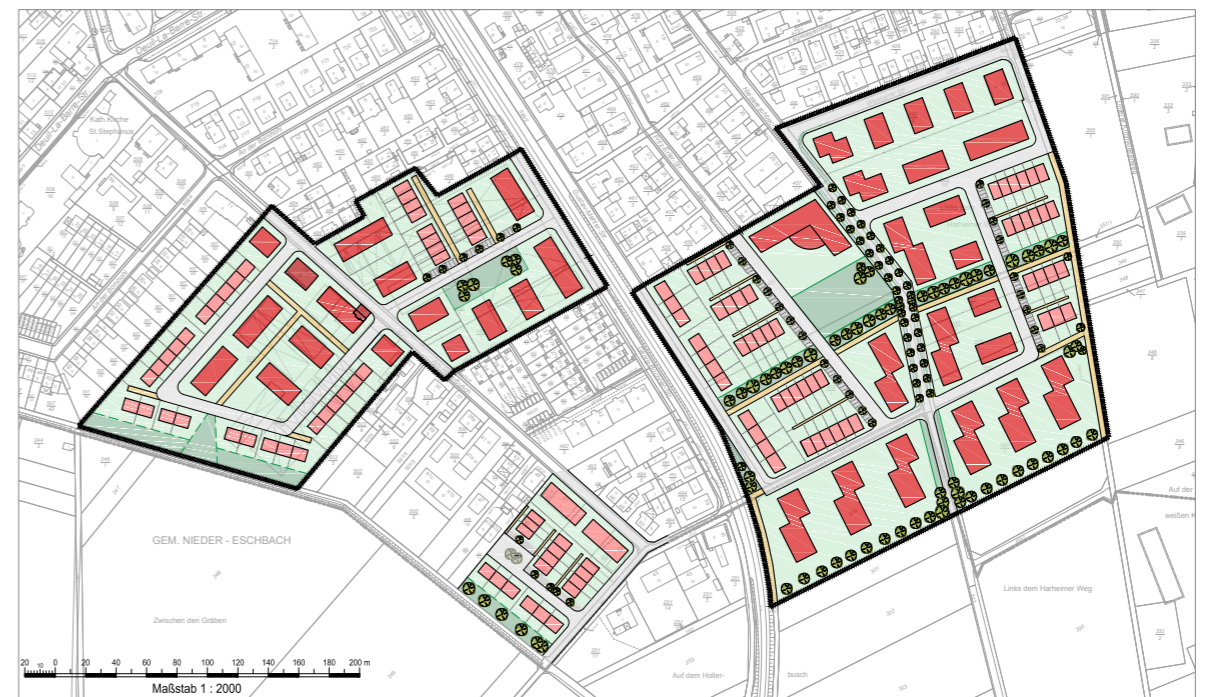




Geltungsbereiche der Planungsgebiete in Nieder-Eschbach Süd



Städtebaulicher Entwurf: Variante A



Städtebaulicher Entwurf: Variante B



