

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 20.12.2010

Dezernat: IV

Eingang Amt 01: 20.12.10,14.45 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 258

PB - StR Edwin Schwarz
U
B
H

Anhörung Ortsbeirat 1

Betreff

Rahmenplan "Sommerhoffpark" SR 9

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2005 § 9894 (NR 1953)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n): 1. Rahmenplan "Sommerhoffpark", 2. Bebauungsvorschlag " Sommerhoffpark"
(nicht vervielfältigt)

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

1. Dem Rahmenplan "Sommerhoffpark" (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, Ersatzflächen für den zu verlagernden Lagerplatz des Grünflächenamtes und die zu verlagernde Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Begründung

Das Rahmenplangebiet liegt am nördlichen Mainufer und ist in südwestlicher Richtung nur etwa drei Kilometer Luftlinie vom Frankfurter Dom entfernt. Es gehört zum Gutleutviertel und wird dem Stadtraum "Mitte" zugerechnet.

Über die Anschlussstelle Westhafen ist die Gutleutstraße direkt an die A5 von Norden und nach Norden angebunden. Die Anbindung über den ÖPNV erfolgt durch die Buslinie 37 vom Hauptbahnhof aus. Der Flusshafen Gutleut, kurz Gutleuthafen, erstreckt sich auf 400 Meter im Rahmenplangebiet. Eine ehemalige Arbeitersiedlung, die sogenannte Wurzelsiedlung, mit 116 Wohnungen befindet sich im Besitz des Volks-, Bau- und Sparvereins Frankfurt am Main eG (VBS).

Zwei Schulen, die Werner-von-Siemens-Schule (Fachober-, Techniker- und Berufsfachschule für Elektro-, Informations- und Medientechnik) und die Schule am Sommerhoffpark (eine im Eigentum des Landeswohlfahrtsverbandes befindliche Schule für Hörgeschädigte) liegen im Rahmenplangebiet.

Das Umspannwerk der Mainova beherrscht die Eingangslage am Knoten Camberger Straße/ Gutleutstraße im Osten des Rahmenplangebiets. Südlich des Umspannwerks, direkt an den Bahngleisen gelegen, befindet sich das Gelände des ehemaligen Heizkraftwerks der Deutschen Bahn - eine Industriebrache - und die oben erwähnte Schule am Sommerhoffpark. Das nächste Gebäude westlich des Umspannwerks an der Gutleutstraße ist die sanierungsbedürftige Kindertagesstätte der Stadt Frankfurt am Main (KT 82). Daran anschließend folgt das Johanna-Kirchner-Heim, eine Seniorenwohnanlage des Arbeiterwohlfahrtsverbandes.

Südlich davon, direkt am Main gelegen, verbirgt sich die zentrale Qualität des Rahmenplangebietes – der Sommerhoffpark. Dieser Park ist von der Gutleutstraße nur durch einen schmalen Zugang zwischen Kindertagesstätte und Umspannwerk zu erreichen. Ansonsten zeigt sich das Plangebiet städtebaulich defizitär mit einem scheinbar planlosen Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen, dem Fehlen von Aufenthaltsräumen, von Läden und von Gastronomie an der Gutleutstraße sowie von attraktiven Grünverbindungen entlang des Mains und zwischen Main und Gutleutstraße.

Der Magistrat hat ein Konzept erarbeitet, wie der bislang weitgehend für die Öffentlichkeit abgeschottete Sommerhoffpark durch eine Grünverbindung mit dem Westhafen verbunden werden kann. Der Magistrat hebt diese Fragestellung in den Mittelpunkt seines Rahmenkonzeptes und zeigt damit eine Entwicklungsperspektive für den Stadtraum rund um den Sommerhoffpark auf. Dabei kommt dem brachgefallenen DB-Grundstück eine Schlüsselposition zu.

Qualifizierte Bebauungspläne i. S. des § 30 BauGB liegen für das gesamte Plangebiet nicht vor.

Der Fluchtlinienplan Nr. 1735 bildet in Verbindung mit § 34 BauGB die heutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das gesamte Rahmenplangebiet.

Die Erreichbarkeit des Bahngrundstücks wie auch der Liegenschaft der Schule am Sommerhoffpark ist derzeit per Kraftfahrzeug nur eingeschränkt möglich. Zulässig ist nur ein rechts Einbiegen und rechts Ausfahren von bzw. in die Gutleutstraße.

Um die verkehrliche Situation am Knotenpunkt Cambergerstraße/Gutleutstraße zu verbessern und insbesondere die Schule am Sommerhoffpark und die zukünftige Bebauung am nördlichen Mainufer an die Gutleutstraße in alle Richtungen anzubinden, wird hier ein ovaler Kreisverkehr, vorgeschlagen. Eine verkehrliche Anbindung unter der Main-Neckar-Brücke hindurch an das Straßennetz des Westhafens verbietet sich aus Gründen der westlichen Fortführung des Mainuferparks.

A. Zielsetzung

Gesamtkonzept

Hauptziel des Rahmenplanes ist es, den Naherholungsraum „Nördliches Mainufer“ über den Westhafen hinaus nach Westen zu verlängern und mit dem Sommerhoffpark zu verbinden. Innerhalb des Plangebietes soll eine stärkere stadträumliche Vernetzung mit dem Mainufer erfolgen und der Haupteingang des Sommerhoffparks an der Gutleutstraße soll stärker herausgearbeitet und erkennbar gemacht werden. Für ehemals und derzeit noch gewerblich genutzte Bereiche und Grundstücke wird eine städtebauliche Neuordnung vorgeschlagen. Zusätzlich soll eine Nachverdichtung in den Bereichen des Johanna-Kirchner-Heims und des ehemaligen DB-Heizkraftwerks entstehen, um damit ein eigenständiges Wohnquartier mit eigener Infrastruktur zu ermöglichen.

In den Anlagen 1 sind der Rahmenplan und in Anlage 2 ein Bebauungsvorschlag des Landschaftsplanungsbüros „grün³“ beigefügt. Letzteres wurde im Auftrag des Magistrats erarbeitet. Dieser Bebauungsvorschlag (Anlage 2) ist nur als **eine** Variante von verschiedenen zukünftigen Bebauungen zu sehen und dient ausschließlich als Beispiel für den Beschluss.

Die Bezeichnung der nachfolgend beschriebenen Teilflächen beziehen sich auf die Anlage „Rahmenplan Sommerhoffpark“.

Teilfläche A

Die Teilfläche A umfasst den südlichen, parallel zum Main verlaufenden Grundstücksteil des ehemaligen DB-Kraftwerkes. Da das stillgelegte Kraftwerk über Gleise in Hochlage angedient (Kohle) wurde, ist die Erschließung des Grundstücks von der Gutleutstraße für Kraftfahrzeuge mangelhaft. Aus diesem Grund und zum Schutz der hochgradig hör- und sehbehinderten Schüler (siehe Teilfläche B) ist die Erschließung gesondert von der Erschließung der Schule am östlichen Parkrand angedacht, welche zusätzlich eine soziale Kontrolle für die Parkbesucher bietet.

Für die Teilfläche A wird eine gemischte Nutzung vorgeschlagen. D.h., ergänzend zu Wohngebäuden sind gebietsverträgliche soziale (Ersatz für die zu verlagernde Kindertagesstätte an der Gutleutstraße und den durch das Neubauvorhaben ausgelösten Neubedarf an Kindertagesstättenplätzen) und gastronomische Nutzungen denkbar. Bahnreisende, die über die Main-Neckar-Brücke die Stadt erreichen, würden hier – in Erfahrung des Westhafens – einen neu gestalteten „Eingang“ zur inneren Stadt erleben.

Im Mittelpunkt einer möglichen Flächenentwicklung steht eine Wohnnutzung, sowie die Erweiterung des Mainuferparks, der von Fußgängern und Radfahrern genutzt, zu einer Promenade direkt am Main werden soll. Die geplante Wohnbebauung kann auf Grund der Beeinträchtigungen von Bahndamm und Eisenbahnbrücke eine größere Höhe erreichen – sie muss sich aber in die Kulisse von Westhafen und Heizkraftwerk einfügen und sollte daher eine Höhe von etwa 40 Metern für das raumbildende Geschoss nicht überschreiten.

Teilfläche B

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt gemeinsam mit dem Landeswohlfahrtsverband Hessen die Verlagerung und den Neubau der Hermann-Herzog-Schule (Schule für Sehbehinderte) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule am Sommerhoffpark, um Synergieeffekte nutzen zu können. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat im Rahmen der Beschlussfassung über den Schulentwicklungsplan –S- Sonderpädagogische Förderung (§ 10451 vom 15.12.05) beauftragt, die Hermann-Herzog-Schule in die Trägerschaft des Landeswohlfahrtsverband Hessen zu überführen und an einen neuen Standort zu verlagern. Der Einzugsbereich der Schule für Hörgeschädigte und für Sehbehinderte umfasst Südhessen, Main-Taunus- und den Hochtaunuskreis.

Damit die synchronisierte Schülerbeförderung störungsfrei funktioniert, ist eine autonome Erschließung der Schule notwendig. Nur so ist ein sicherer Ablauf der behinderten Schüler gewährleistet.

Zahlreiche Untersuchungen haben ergeben, dass ein Standort östlich der bestehenden Schule, im mittleren Bereich des länglichen, parallel zu den Gleisen gelegenen DB-Grundstückteils der bestgeeignete ist. Zusätzlich zum geplanten Gebäudekörper, der die westlich liegenden Schulgebäude aktiv vor Lärm schützen wird, ist eine Lärmschutzwand parallel zu den Gleisen vorgesehen.

Teilfläche C

Das Umspannwerk bleibt unverändert, da eine Verlagerung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Teilfläche D

Der Sommerhoffpark hat seinen Ursprung im „Gogelschen Gut“ aus dem Jahr 1840. Der erfolgreiche Wein- und Gewürzhändler Gogel legte zu dieser Zeit eine klassizistische Villa im Park direkt am Main an (siehe Bild vom Institut für Stadtgeschichte der Stadt Frankfurt am Main).

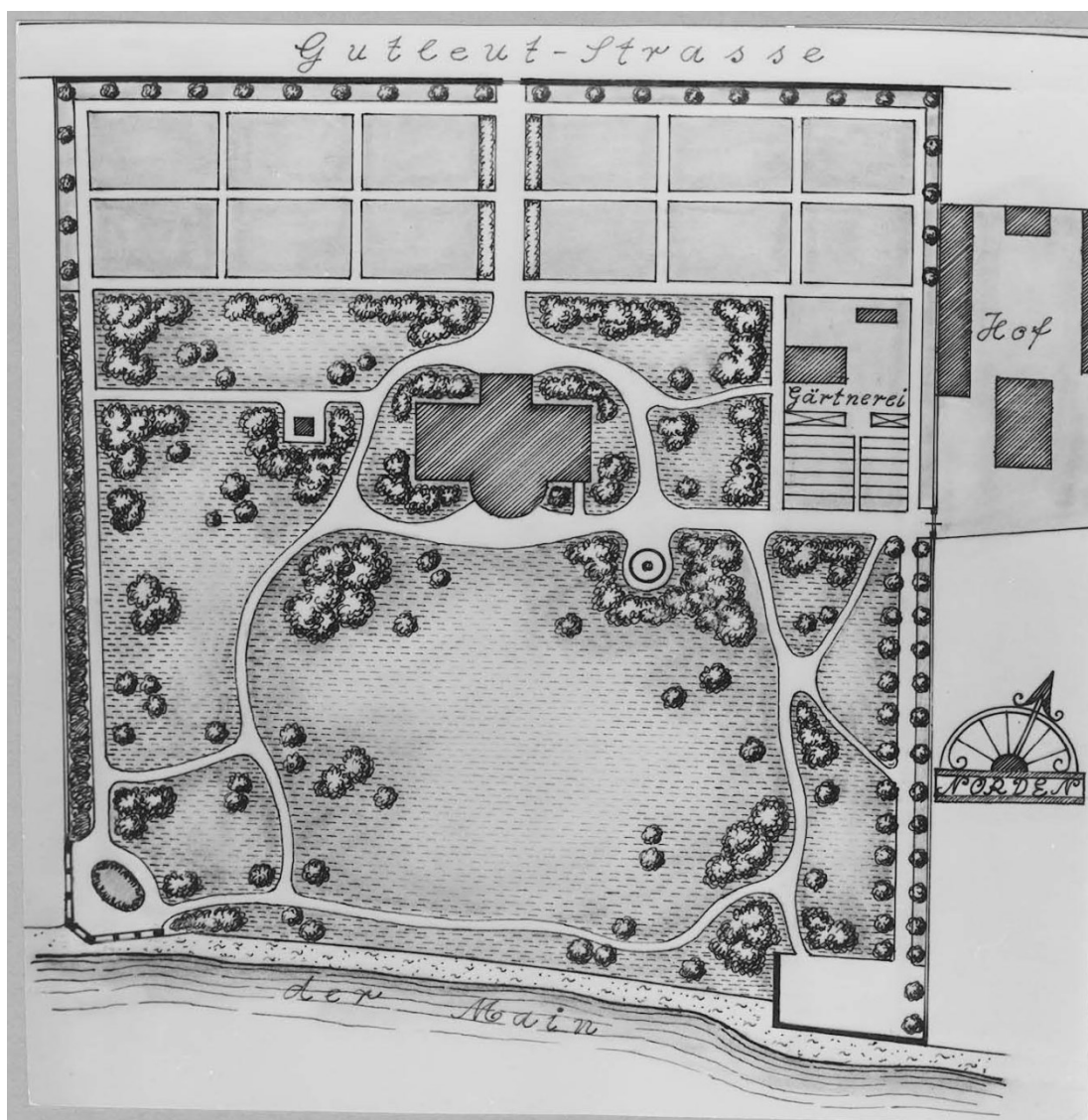


Abb.1. ca. 1840: Gogelsches Gut

Seinen Namen erhielt der Park von der Familie Sommerhoff, die das Anwesen von dem Kaufmann Gogel erwarb. 1925 übergang der 3,27 ha große Park in den Besitz der Stadt Frankfurt und 1928 wurde er zur öffentlichen Nutzung freigegeben. Damals war er eine Art Licht- und Luftbad für die der Sonne entwöhnten Kinder der Altstadt, mit einem Planschbecken im Main in der alten Floßrinne. Diese Floßrinne und ein Nadelwehr wurden 1932 gesprengt. Bei Niedrigstand des Mains sind Fundamentreste im Wasser sichtbar. Während des Zweiten Weltkrieges war das ehemals „weiße Schloss im alten Park“ ein Lazarett, bevor es 1944 in Schutt und Asche fiel.

Quasi auf seinen Grundmauern errichtete man bis 1952 den ersten Trakt der Johanna- Kirchner-Seniorenwohnanlage. Die beiden alten Ginkgobäume, die wahrscheinlich schon 1805 links und rechts der Blickachse des Gebäudes zum Main gepflanzt wurden und daher als Gartendenkmal sehr bedeutsam sind, blieben erhalten.

Der seit etwa den 60er Jahren bestehende schlauchartige Parkzugang von der Gutleutstraße könnte verändert werden, wenn für die sanierungsbedürftige Kindertagesstätte mit ihrem wertvollen Baumbestand und den Lagerplatz des Grünflächenamtes ein Alternativstandort gefunden würde. Die Öffnung des Parks würde einerseits eine Aufwertung des gesamten Plangebiets darstellen, andererseits einen erheblichen Zugewinn für die erholungssuchende Bevölkerung der

Stadt insgesamt ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist natürlich die Bereitstellung für Ersatzflächen der o. g. städtischen Liegenschaften. Der Magistrat bemüht sich um geeignete, reale Lösungen. Solange dies nicht geschehen ist, bleibt der für den Park unwürdige Zugang in Form einer Lagerplatzzufahrt an der noch erhaltenen, östlichen Begrenzungsmauer des Gogelschen Guts bestehen.

Teilfläche E

Die ca. 2,3 ha große Fläche des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums bietet Potential zur baulichen Erweiterung und stadträumlichen Arrondierung. Vor allem durch Aufwertung der Umgebung und durch die Öffnung des Sommerhoffparks zur Gutleutstraße kann diese Anlage für Senioren noch attraktiver werden.

Teilfläche F

Der räumliche Zuschnitt für die Werner-von-Siemens-Schule soll weitgehend unverändert bleiben. Lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen der Schule (Teilfläche F) und der Seniorenwohnanlage (Teilfläche E) zum Main wird der weiteren räumlichen Vernetzung dienen.

Teilfläche G

Die ca. 1354 qm große Liegenschaft Gutleuthofweg 2 ruht vermutlich auf den letzten Überresten des in den Jahren 1283 - 1619 existierenden „Spitals für Sondersieche“. Damals, weit vor den Toren der Reichsstadt gebaut, war dieses Spital Namensgeber für das Gutleutviertel. Den Namen Gutleuthof hat dieser Hof nach den Aussätzigen („Sondersieche“) bekommen, da man die Aussätzigen die „guten Leute“ nannte. Mit dieser Bezeichnung hing die mittelalterliche Anschauung zusammen, dass Notleidende sich ein gewisses Verdienst um die Wohltäter erwürben, da sie ihnen die Gelegenheit gäben, sich durch gute Werke den Himmel zu verdienen.

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Die Straßenfläche und ein Teil von der südlichen Freifläche befinden sich im Besitz der Stadt Frankfurt am Main. Sie sind momentan an den Besitzer des Gebäudes verpachtet, sollen aber künftig für die Öffentlichkeit geöffnet werden.

Noch 1934 gab es südlich des Grundstücks unmittelbar am Mainufer eine Fähre nach Niederrad. Auf der anderen Mainseite befindet sich heute das Licht- und Luftbad. Die Einrichtung einer kleinen Fähre für Fußgänger und Radfahrer und eine Anlegestelle in dem wieder öffentlich gemachten Gutleuthofweg könnte das nördliche und südliche Mainufer für Erholungssuchende zukünftig verbinden.

Teilfläche H

Zwischen Wurzelstraße im Westen und der Werner-von-Siemens-Schule im Osten soll zukünftig ein Quartierszentrum entstehen. Denkbar wären neben Wohnungen auch Läden für den täglichen Bedarf sowie Büroflächen. Erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen legen eine entsprechende Nutzungskonversion nahe. Diese ca. 4000 m² große Fläche befindet sich in Privateigentum.

Mit unmittelbarer Lage an der Gutleutstraße kommt der Teilfläche H ein erhebliches Entwicklungspotential zu.

Teilfläche I

Diese ca. 2 ha große Fläche südlich der Hirtenstraße und östlich der Wurzelstraße befindet sich im Eigentum der Hafengebiete und ist ebenfalls gewerblichindustriell genutzt. Direkt am Mainkanal gelegen, bietet sich die Entwicklungsmöglichkeit für ca. 275 neue Wohnungen und eine Kindertagesstätte. Mit der Fortführung der vom Westhafen und Sommerhoffpark kommenden Promenade „im

Grünen“ kann ein Naherholungsangebot für die Allgemeinheit geschaffen werden. Die angedachte Flächenkonversion wandelt die Hafenumfläche in ein ideal nach Süden ausgerichtetes Wohnquartier um, das die Wurzelsiedlung aus ihrer Insellage befreien würde und im übertragenen Sinne näher an den Fluss rücken ließe. Eine entsprechende Nutzungskonversion soll nach **Ablauf** der bestehenden Miet-/Pachtverträge realisiert werden. Ob eine vorzeitige Beendigung der Verträge ohne erhebliche finanzielle Belastung der Konversion möglich ist, wird Gegenstand von Verhandlungen sein.

Der am nördlichen Mainufer weitergeführte Fuß- und Radweg soll zwischen der Firma Sehring, dem neuen Wohnquartier und der Wurzelsiedlung nach Norden zur Gutleutstraße geführt werden. In Mittellage der Gutleutstraße über vorhandene grüne Mittelinseln kann die Rad- und Fußwegverbindung weiter nach Westen verlaufen. Kurz vor der Niederräder Eisenbahnbrücke besteht die Möglichkeit wieder das Mainufer zu erreichen, um so dem bestehenden Radweg weiter nach Höchst zu folgen.

Insgesamt gilt für die Konversion, dass sie nicht mit einer grundsätzlichen Geringschätzung von Hafennutzungen begründet wird. In der Gesamtschau aller städtebaulichen Belange überwiegen in diesem besonderen Fall (Gemenge von Wohnnutzung und Hafensreal, Hafengrundstücke mit relativ geringer Tiefe) jedoch die Beweggründe für eine Umnutzung zu Wohnbau- und Grünflächen.

Teilfläche J

Die Wurzelsiedlung soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Durch die vorgeschlagenen neuen baulichen Entwicklungen auf den Teilflächen „I“ und „H“ soll sie in ein tragfähiges Quartiersgefüge eingebettet werden.

Teilfläche K

Die gewerblich-industrielle Nutzung durch die Firma Sehring soll in ihrem Bestand erhalten bleiben und keiner betrieblichen Einschränkung durch die vorgeschlagenen Entwicklungen auf den Bauflächen „I“ und „J“ unterliegen. Ein entsprechender räumlicher und/oder baulicher Puffer muss durch die Anlage von Abstandsrün und/oder eines Gebäudes ausgeführt werden. Näheres ist auf einer konkreteren Planungsebene zu klären.

Daten

	ha	%
Gesamtfläche des Rahmenplangebietes	20,0	100
davon		
Grünflächen inkl. Sommerhoffpark D	5,0	25
Schulen B + F	3,6	18
Altenhilfezentrum E	2,2	11
Umspannwerk Mainova C	0,4	2
Entwicklungsflächen A 8.000, H 4.000, I 20.000	3,2	16
Bestehendes Wohnen K + G	3,0	15
Industrie Teilfläche K	0,6	3
Verkehrsflächen (mit Ausnahme untergeordneter Straße und Wege)	2,0	10

Der zentrale innerstädtische Stadtraum rund um den Sommerhoffpark bietet insgesamt aus Sicht des Magistrats eine Fülle von städtebaulichen Verbesserungsmöglichkeiten. Die angestrebten Ziele (Vernetzung mit dem Westhafen, Schaffung einer „grünen“ Uferpromenade, neue Flächenpotentiale für Wohnungsbau und Grünflächen und die Schaffung eines neuen repräsentativen Stadteinganges) sollen auf Grundlage des Rahmenplans und in weiteren Umsetzungsschritten realisiert werden. Dabei wird der Magistrat das Gespräch mit den Eigentümern und Nutzern fortsetzen bzw. beginnen und anstreben, Verlagerungsprozesse unter Berücksichtigung privater Interessen sozialverträglich zu gestalten.

B. Alternativen

Die Wurzelsiedlung stellt sich momentan als „Fremdkörper“ inmitten eines von gewerblichen- und industriellen Anlagen geprägten Gebiets dar. Ohne eine Konversion für Teile des Gutleuthafens und für das ehemalige Heizkraftwerksareal der DB ließe sich dieses Wohnquartier nicht langfristig stabilisieren. Zugewinnflächen für attraktiven Wohnungsneubau am Fluss wären nicht darstellbar. Ohne eine Öffnung des Sommerhoffparks zur Gutleutstraße und eine Anbindung an einen nach Westen verlängerten Mainuferpark ließen sich die Raum- und Aufenthaltsqualitäten dieser Parkanlage nicht deutlich verbessern. Vergleichbare Entwicklungsalternativen wurden nicht erkannt.

C. Lösungen

Eine Verbesserung der städtebaulichen Situation ist aus Sicht des Magistrats nur auf Grundlage des vorgelegten Rahmenplans und der sich hieran anschließenden Umsetzungsschritte erreichbar.

D. Kosten

Aus dem Rahmenplan Sommerhoffpark resultieren keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Er ist Grundlage für weitere städtebauliche Planungen und liegenschaftliche Entscheidungen, die aber gesonderter Beschlussfassung unter Benennung konkreter Kosten und Erträge bedürfen.

gez.: Ebeling

begl.: Hilterscheid