

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 22.04.2016

Dezernat: II

Eingang Amt 01: 25.04.16,10.45 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 81

PB - Bm Olaf Cunitz
U
V
H

Anhörung Ortsbeirat 4

Betreff

Ernst May-Viertel

Bebauungsplan Nr. 914 - Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg ("Atterberry-Ost")

1. Entwicklung des Plangebiets außerhalb der weiterzuführenden vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark gemäß § 165 (4) BauGB

2. Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB

3. Anordnung einer Umlegung nach § 46 (1) BauGB

Vorgang

| | | |
|--|--------|-----------|
| Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2011 | § 9550 | (M 7) |
| 08.10.2009 | § 6872 | (NR 1547) |
| 12.12.2013 | § 4004 | (M 146) |

Vertraulich: ja nein

Anlage(n):

Lageplan vom 27.05.2015 zum Aufstellungsbeschluss

(nicht vervielfältigt)

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

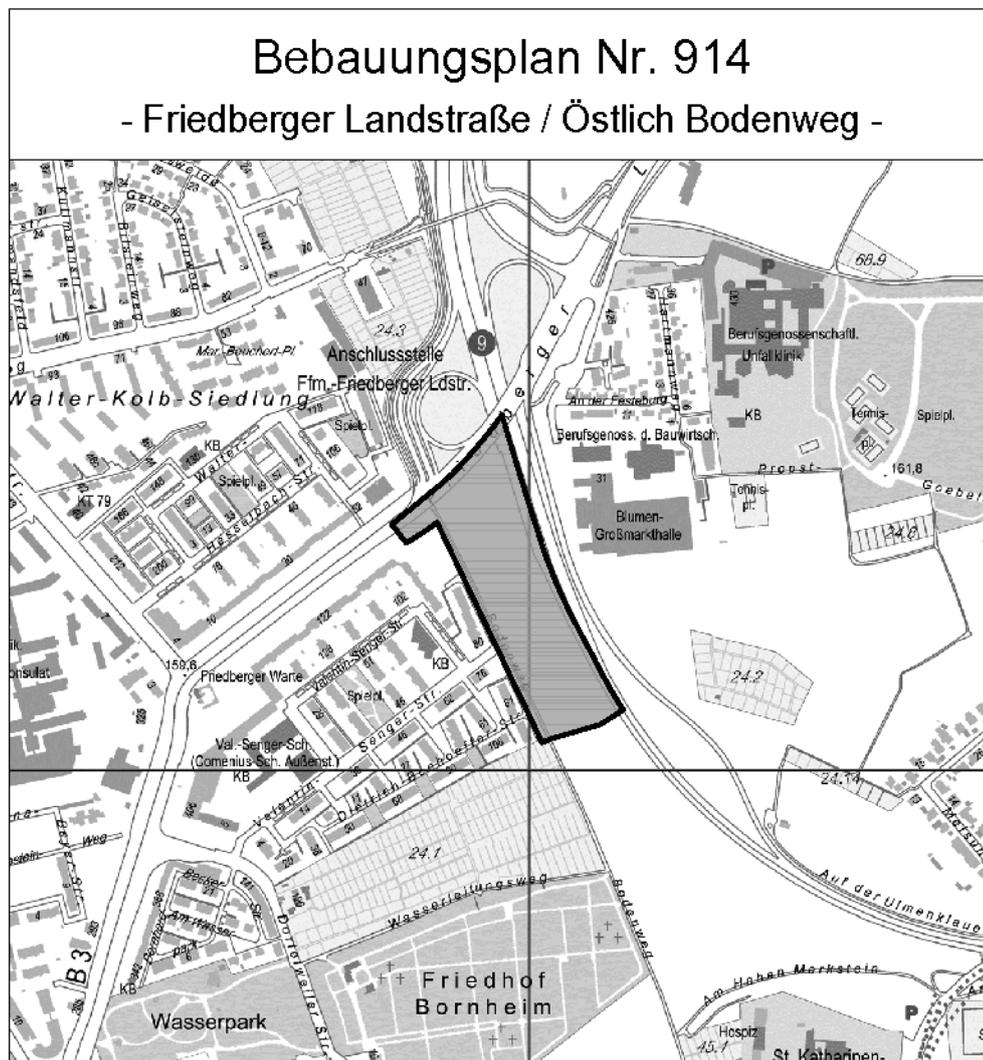
I. 1. Es dient zur Kenntnis, dass die Entwicklung der Flächen "Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg" („Atterberry-Ost“) mittels des Planungsinstrumentariums einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB rechtlich nicht zulässig ist.

2. Der Untersuchungsbereich gemäß § 165 (4) BauGB ist um die im vorgelegten Lageplan vom 27.05.2015 im Geltungsbereich gelegenen Flächen zu reduzieren.

- II. Der Magistrat wird beauftragt, zur Sicherung der Ziele der gesamtheitlichen Entwicklung des „Ernst-May-Viertels“ mit den Eigentümern der Grundstücke im Bereich "Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg" bzw. ihrer jeweils Bevollmächtigten städtebauliche Verträge abzuschließen.
- III. 1. Für das Gebiet „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem vorgelegten Lageplan vom 27.05.2015 zum Aufstellungsbeschluss.
2. Der Magistrat wird beauftragt, zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu veröffentlichen.
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet an der Friedberger Landstraße östlich des Bodenwegs Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden, die eine lärmabschirmende Wirkung auf das westlich gelegene Wohnquartier „New Atterberry“ entfaltet. Die noch geltenden Grenzverläufe zwischen Grünflächen und Verkehrsflächen werden in diesem Rahmen und entsprechend der aktualisierten Planungen des Bundes zum Ausbau der A 661 planungsrechtlich angepasst.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Beschlüsse § 6872, Ziffer II vom 8.10.2009 und § 4004, Anlage 7, Ziffer 6 vom 12.12.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans weiterzuverfolgen. Die Beschlüsse § 6872, Ziffer II vom 8.10.2009 und § 4004, Anlage 7, Ziffer 6 vom 12.12.2013 werden daher aufgehoben.
- IV. Der Magistrat wird beauftragt, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen.
- V. Es dient zur Kenntnis, dass durch die planungsrechtlichen Änderungen Flächen des Frankfurter GrünGürtels entfallen, die an anderer Stelle in mindestens gleichem Ausmaß und vergleichbarer Qualität in den Grüngürtel einbezogen werden, und dass der Magistrat entsprechende formale Schritte auch in Bezug auf die Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ vom 12.05.2010 einleitet.
- VI. Der Magistrat wird ermächtigt, ohne einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eine Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen, wenn und sobald diese zur Vorbereitung der erforderlichen Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 914 - Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg erforderlich ist.

Begründung:

ÜBERSICHTSKARTE



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.

Zu I. und II.:

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung § 9550 vom 24.02.2011 wird das Gebiet im Verflechtungsbereich Frankfurt Bornheim-Seckbach / "Ernst May Viertel" auf die mögliche Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hin untersucht. Dabei wird auch die Art und der Umfang der Einhausung der Bundesautobahn A 661 als Voraussetzung für die Schaffung einer übergeordneten durchgängigen Grünverbindung zwischen Huthpark und Günthersburgpark präzisiert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die genannten Untersuchungen zwar insgesamt noch nicht abgeschlossen, für die Flächen "Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg" ist aber festzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 (3) BauGB nicht gegeben sind.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nur dann begründbar, wenn die angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch entsprechende städtebauliche Verträge oder den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts wie ein Bebauungsplan verbunden mit einer Umlegung erreicht

werden können, mit denen weniger weitgehend in die Eigentumsrechte der Betroffenen eingegriffen wird („Subsidiaritätsprinzip“).

Das Gebiet "Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg" steht zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main und der Bundesrepublik Deutschland. Nur wenige Flurstücke befinden sich in Stiftungseigentum bzw. in Privatbesitz.

Vor dem Hintergrund der damit insgesamt günstigen Voraussetzungen hinsichtlich der Verfügbarkeit der Grundstücke und der möglichen Sicherung der städtebaulichen Ziele verbietet sich die Anwendung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet.

Zur Entwicklung des Gebietes wird eine Organisationsform mit den Eigentümern und Projektentwicklern unter städtischer Beteiligung angestrebt. Über die Bildung einer möglichen Projektgesellschaft und entsprechende Grundstückskaufverträge wird der Stadtverordnetenversammlung ein gesonderter Magistratsvortrag zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Synergieeffekte würden dafür sprechen, die Projektentwicklung für die Flächen „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ sowie „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ (gesonderter Magistratsvortrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 880) wirtschaftlich und organisatorisch zusammenzulegen.

Falls der präferierte freihändige Erwerb der Projektflächen durch den Projektentwickler scheitern sollte, kann das Quartier über ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB oder über eine vereinfachte Umlegung nach § 80 ff. BauGB zur Bebauung vorbereitet werden. Unabhängig von der Auswahl der genannten Ansätze zur Grundstückneuordnung bleibt die Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge bestehen.

Damit kann sichergestellt werden, dass durch die Entwicklung der in Rede stehenden Flächen wesentliche inhaltliche Ziele der städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplanung für den Untersuchungsraum des „Ernst-May-Viertels“ erreicht werden. Dies sind im Einzelnen:

- eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Schaffung von Wohnraum: Bei der Entwicklung des Gebietes "Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg" handelt es sich insgesamt um ein Projekt, mit dem durch eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsrandes neue Wohnbauflächen für bis zu 250 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Maßgabe einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Innenbereich zur Begrenzung des Flächenverbrauches in den Außenbereichen des Stadtgebietes wird damit Rechnung getragen.
- die Realisierung von Lärmschutz für das Quartier „New Atterberry“: Die Bebauung „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ kann in Verbindung mit der Einhausung der A 661 einen durchgängigen Lärmschutz für alle westlich davon liegenden Flächen leisten.

Zu III.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele ist für das Gebiet „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ ein Bebauungsplan aufzustellen.

Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 914 - Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg - liegt im Frankfurter Stadtteil Bornheim und umfasst eine Fläche von rund 4,6 ha. Das Plangebiet wird im Osten durch die A 661 und im Norden durch die Friedberger Landstraße begrenzt. Der westliche Rand des Geltungsbereichs wird durch den Bodenweg gebildet. Im Süden bildet das Flurstück 79/1, Flur 440 der Gemarkung Frankfurt (479) die Grenze.

Anlass, Erfordernis und Ziele

Da die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die in Rede stehenden Flächen nicht vorliegen, kann die Stadt Frankfurt a.M. mit der Schaffung von Baurecht für die Baulandentwicklung beginnen.

Das Plangebiet eignet sich trotz der Lage in unmittelbarer Nähe der A 661 aufgrund seiner Ausrichtung und seiner guten Anbindung an das innerstädtische Straßennetz für eine Baulandentwicklung mit dem vorrangigen Ziel, innenstadtnah Wohnraum zu schaffen. Dabei soll eine zur A 661

sowie zur Friedberger Landstraße geschlossene Baukörperstruktur entstehen, die sich selbst und darüber hinaus das westlich angrenzende Quartier New Atterberry weitestgehend vor Lärmimmissionen abschirmt.

Die noch zu konkretisierende städtebauliche Figur soll zusammen mit den westlich gelegenen baulichen Strukturen einen räumlichen Abschluss des städtischen Siedlungskörpers entlang der A 661 ausbilden. Neben der gesondert zu nennenden Anforderung, den Brückenkopfbereich an der Anschlussstelle „Friedberger Warte“ angemessen zu definieren, ist es ein wesentliches städtebauliches Ziel, den langen geschlossenen Baukörper vertikal und horizontal so zu gliedern und zu differenzieren, dass aus östlicher Richtung eine vielfältige abwechslungsreiche Raumkante wahrgenommen wird.

Vor dem Hintergrund der genannten Anforderungen sowie der Tatsache, dass der Umsetzung des passiven Schallschutzes durch Grundrissausrichtung, Grundrisszonierung und technischem gebäudebezogenen Lärmschutz eine hohe Bedeutung zukommt, ist es beabsichtigt, für die Flächen ein hochbauliches Wettbewerbsverfahren durchzuführen, welches diese Fragestellungen explizit beinhaltet. Der Bebauungsplanentwurf wird die Ergebnisse berücksichtigen, um entsprechende stadträumliche Qualitäten sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Mit der Überplanung können die Abgrenzungen zwischen den planungsrechtlich als Verkehrsflächen und private Grünflächen für Dauerkleingärten festgesetzten Bereichen neu geordnet werden. Dabei werden die Planungen des Bundes zum Umbau der A 661 sowie zum Bau einer neuen Autobahnauffahrt von der Friedberger Landstraße aus in südliche Richtung in die Festlegungen des Bebauungsplanes mit einbezogen. Daneben besteht ein übergeordnetes Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches die Grünvernetzung auszubauen. Der Bebauungsplan kann den planungsrechtlichen Rahmen dafür vorbereiten.

Voraussetzung für eine Entwicklung der Flächen als Bauland ist weiterhin die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsflächen des Bodenwegs und deren verkehrstechnische Ertüchtigung zur Sicherung der Erschließung. Dazu gehören auch die Zufahrt in das Gebiet über die Friedberger Landstraße, die Abfahrt aus dem Gebiet über die Valentin-Senger-Straße sowie die Führung des Rad- und Fußgängerverkehrs in Richtung Bad Vilbel mittels eines Überführungsbauwerkes über die neue Autobahnauffahrt.

Die Errichtung einer Bebauung als langgestreckter Gebäuderiegel, der sich mit seinen schutzbedürftigen Wohn- und Außenbereichen konsequent nach Südwesten ausrichtet, ist eine integrative Weise, den Lärmschutz an der A 661 zu realisieren. Die zu investierenden Mittel können somit gleichzeitig genutzt werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Es handelt sich um eine stadtgestalterisch hochwertigere Lösung, als die ursprünglich beschlossene Errichtung einer 6 bis 10 Meter hohen Lärmschutzwand. In diesem Sinne sollen an der westlichen Seite der Ostumgehung A 661 die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Beschlüsse, § 6872, Ziffer II vom 8.10.2009 und § 4004, Anlage 7, Ziffer 6 vom 12.12.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterverfolgt und dem Anliegen der Stadtverordnetenversammlung zum Lärmschutz Rechnung getragen werden.

Bestand und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich hat Grünlandcharakter. Der nördliche Teil der Flächen stellt sich dabei als offene Brache dar und im südlichen Bereich erfolgt weitestgehend eine Bewirtschaftung in Form von privaten Freizeitgärten.

Die Grünlandflächen gehen in östlicher Richtung direkt in den Böschungsbereich der A 661 über. Während die Böschung am nördlichen Rand im Bereich des Brückenkopfs an der Anschlussstelle „Friedberger Warte“ einen Höhengsprung von ca. 8 m aufweist, verringert sich dieser bis zum südlichen Rand auf ca. 2-3 m. Am westlichen Rand verläuft der Bodenweg, der derzeit ohne Anbindung an die Valentin-Senger-Straße als befestigter Fuß- und Radweg ausgebaut ist.

Im Gesamtkonzept der Maßnahme „Ernst-May-Viertel“ sollen für die entfallenden Freizeitgärten soweit wie möglich Ersatzstandorte geschaffen werden. Hierzu wird der Magistrat daher ein entsprechendes Verlagerungskonzept entwickeln und ein Managementsystem aufbauen.

Planungsgrundlagen

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain stellt die Flächen des Geltungsbereichs überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ dar. Am Nordrand ist darüber hinaus eine „Fernwasserleitung - Bestand“ dargestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die teilweise Nutzung der Gartenflächen für Wohnungsbau. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt werden. Deshalb ist eine Änderung des RegFNP in „Wohnbaufläche - geplant“ erforderlich.

Die Flächen, die mit dem Bebauungsplan für eine Wohnnutzung vorbereitet werden sollen, fallen in den Bereich, der mit der GrünGürtel-Verfassung der Stadt Frankfurt am Main von 1991 als GrünGürtel festgelegt wurde. Das Plangebiet befindet sich zugleich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“, Schutzzone I. Schutzziel ist demnach u.a. die Erhaltung der Landschaft zur freiraumgebundenen Erholung. Für die bauleitplanerische Vorbereitung einer Wohnbebauung wird eine Änderung der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Das Plangebiet wird durch die drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne NO 61d Nr. 1, in Kraft getreten am 09.12.1969, NO 41b Nr. 1, in Kraft getreten am 08.02.1967 und Nr. 814 „Friedberger Warte (Ehemalige US Housings Atterberry und Betts), in Kraft getreten am 29.06.2004 abgedeckt. Entsprechend dieser Grundlagen sind die Flächen als öffentliche Verkehrsflächen („Ostumgehung“), als Dauerkleingärten bzw. als Dauerkleingartengebiete sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

Der nördliche und östliche Bereich des Geltungsbereiches wird durch den Planfeststellungsbeschluss zur A 661 südlich der Anschlussstelle „Friedberger Warte“ planfestgestellt. Der Bund beabsichtigt langfristig, diese Planfeststellung im Sinne seiner geänderten Ausbauabsichten zu ändern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass die diesbezüglichen Planungen beachtet werden.

Zu IV.

Zur Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans an die geänderten Planungsziele ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend zu ändern.

Zu V.

Gemäß den Festlegungen der Grüngürtel-Charta sind die im Frankfurter GrünGürtel entfallenden Flächen in mindestens gleichem Ausmaß und vergleichbarer Qualität auszugleichen. Zudem muss die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ im Wege eines Teillöschungsverfahrens geändert werden.

Zu VI.

Zur Realisierung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 914 wird eine Neuordnung der vorhandenen Grundstückssituation erforderlich. Sofern eine vollständige Neuordnung der Grundstücke nicht durch privatrechtliche Regelungen erfolgt, soll ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB oder eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB durchgeführt werden.

Nach § 78 BauGB trägt die Gemeinde die Verfahrenskosten und die nicht durch die Geldleistungen nach § 64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten. Die zu erwartenden Einnahmen aus der Abschöpfung der Umlegungsvorteile oder anderer durch das Verfahren bewirkter Ausgleichsleistungen werden die Verfahrens- und Sachkosten decken.

gez.: Feldmann

begl.: Groh-Schimpf