

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 83

PB - Bm Olaf Cunitz
U
V
H

Anhörung Ortsbeirat 3

Betreff

Ernst-May-Viertel

Bebauungsplan Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark ("Innovationsquartier")

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)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n):

1. Lageplan vom 27.05.2015 zum Aufstellungsbeschluss

(nicht vervielfältigt)

2. Städtebaulicher Entwurf vom 28.07.2015

(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 / Südlich Wasserpark" („Innovationsquartier“) 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 / Südlich Wasserpark" bzw. ihrer jeweils Bevollmächtigten städtebauliche Verträge abzuschließen.
- III. Der Magistrat wird beauftragt, die Anwendbarkeit der in der Begründung zu diesem Magistratsvortrag beschriebenen innovativen Technologien der Themenfelder Städte-/Hochbau, Ökologie und Verkehrsplanung zu prüfen und nach Möglichkeit deren Umsetzung zu sichern.
- IV. 1. Der Magistrat wird beauftragt, den Betriebshof Baubezirk Ost des Amtes für Straßenbau und Erschließung an einen anderen geeigneten Standort zu verlagern und für den Abenteuerspielplatz Riederwald e.V. eine geeignete Lösung am Standort oder ggf. in räumlicher Nähe zu finden.
2. Der Magistrat wird beauftragt, für die durch die städtebauliche Planung in Anspruch genommenen Freizeitgärten ein Verlagerungskonzept unter Beteiligung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Nutzerinnen und Nutzern zu erarbeiten.
- V. 1. Für das Gebiet „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ ist auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs vom 28.07.2015 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.

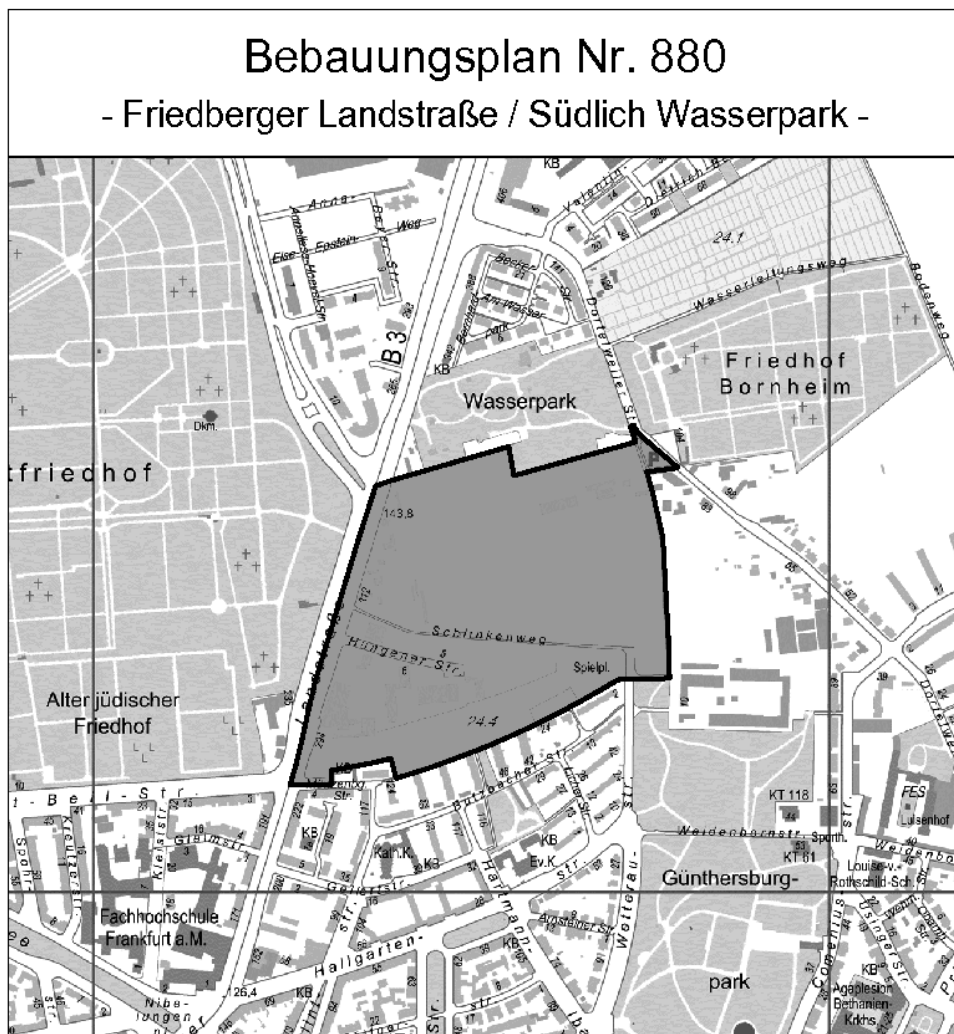
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für das Gebiet an der Friedberger Landstraße südlich des Wasserparks Planungsrecht für ein neues Wohnquartier geschaffen werden. In dem Zusammenhang sollen Flächen für einen weiteren Grundschulstandort im Stadtteil Nordend an der Friedberger Landstraße gesichert werden. Für das Gebiet nördlich und südlich der Hungener Straße soll darüber hinaus, um eine Integration des gewerblichen Standorts in das Gesamtgebiet zu gewährleisten und in begrenztem Umfang Wohnnutzungen zu ermöglichen, das bestehende Planungsrecht entsprechend geändert werden.

- VI. 1. Der Magistrat wird ermächtigt, ohne einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durchzuführen.
2. Der Magistrat wird ermächtigt, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, der aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geändert oder ergänzt wurde, ohne einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erneut nach § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen, sofern die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die Änderungen oder Ergänzungen nicht berührt werden.
- VII. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 692 - Nördliche Erweiterung des Güntherburgparks - wird um die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark - gelegenen Flächen reduziert.
- VIII. Der Magistrat wird beauftragt, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zu beantragen sowie beim Regierungspräsidium Darmstadt, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zu stellen.
- IX. 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. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark - erforderlich ist.

Begründung:

ÜBERSICHTSKARTE



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.

Zu I. - 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 / Südlich Wasserpark" 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 hat insgesamt eine Fläche von rund 16,6 ha. 40 % dieser Flächen wurden von einem Projektentwicklungsunternehmen per Optionsvertrag eigentumsrechtlich gesichert, 32 % stehen im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main, die restlichen 28 % entfallen zu gleichen Teilen auf den privaten Gebäudebestand nördlich und südlich der Hungener Straße und solche in gestreutem Privateigentum.

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 / Südlich Wasserpark“ sowie „Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg“ (gesonderter Magistratsvortrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 914) 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: Mit der Entwicklung des Gebietes „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ wird der innerstädtische Siedlungskörper ergänzt und neue Wohnbauflächen geschaffen. Die vorhandenen umgebenden Grünräume werden miteinander verbunden und somit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, so dass die Allgemeinheit von dieser Maßnahme profitiert. Der Maßgabe einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Innenbereich zur Begrenzung des Flächenverbrauches in den Außenbereichen des Stadtgebietes wird damit ebenfalls Rechnung getragen.
- die Schaffung von Wohnraum: In dem Gebiet soll auf rd. 166.000 qm ein Quartier mit bis zu 1.500 Wohneinheiten entstehen. Dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Wohnbaulandentwicklung, § 4542 vom 22.05.2014 (M9), wird bei den Planungsintentionen Rechnung getragen, insbesondere zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus.
- die Schaffung von sozialen Wohnfolgeeinrichtungen: Neben drei bis vier Kindertagesstätten zur Deckung des internen Bedarfs soll auch eine Grundschule zur Versorgung der Bedarfe aus der Gesamtmaßnahme „Ernst-May-Viertel“ im Gebiet Platz finden.

Zu III.

Das Gebiet soll als Modellstandort für innovative Ansätze des Städtebaus und Hochbaus entwickelt werden. Dabei sollen folgende Themenfelder berücksichtigt werden:

Themenfeld Mobilität

Für das Areal wird angestrebt, den motorisierten Verkehr zu bündeln und autofreie Innenbereiche zu schaffen. Es sollen insbesondere Anreize gesetzt werden, damit die zukünftige Bewohnerschaft auf die Benutzung von PKWs soweit wie möglich verzichten kann.

Die Erschließung soll daher von der Friedberger Landstraße aus primär über eine Ringstraße durch das Quartier erfolgen, in der alle Verkehrsarten inklusive der öffentlichen Stellplätze abgewickelt werden. Die Anbindung an den ÖPNV in Form einer Buslinie ist in dem Zusammenhang zu prüfen. Es ist beabsichtigt, die Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsflächen der Ringstraße im Hinblick auf eine möglichst hohe Multifunktionalität auszulegen.

Für die einzelnen Baublöcke sind Tiefgaragen vorgesehen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollen so weit wie möglich von der Ringstraße aus erfolgen. Für den Quartiersinnenbereich jenseits der Ringstraße soll überprüft werden, inwieweit ein oberirdisch ausschließlich für Rad- und Fußgänger sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausgelegtes Wegenetz umgesetzt werden kann.

Es ist darüber hinaus zu prüfen, inwiefern für das Gebiet vor dem Hintergrund alternativer Mobilitätsmodelle gesonderte Regelungen zum Stellplatznachweis getroffen werden können, um die Unterbauung durch Tiefgaragen und das gebietsinterne Verkehrsaufkommen zu minimieren. Im Gegenzug sind überzeugende Lösungen für die Fahrradmobilität zu entwickeln.

Die Verkehrsflächen werden so gestaltet, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist, beispielsweise auch als Spielfläche und/oder als Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung.

Themenfeld Innovativer Umgang mit Regenwasser im Quartier

Die Sichtweise und die Handhabung des Niederschlagswassers im urbanen Raum müssen sich in den nächsten Jahren ganz erheblich verändern. Die Gründe dafür sind zum einen die unvermindert fortschreitende Flächenversiegelung und deren Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf sowie die städtische Abwasserinfrastruktur. Hinzu kommen die Auswirkungen des Klimawandels, die sowohl sommerliche Aufheizung als auch Überflutungsszenarien infolge von örtlichen Starkregenereignissen beinhalten. Bei der Auslegung der zukünftigen Abwassersysteme kommt es deshalb darauf an, für diese neuen Herausforderungen der Siedlungsentwässerung zukunftsfähige Lösungen zu finden, die zudem zu überschaubaren Kosten und mit geringem Aufwand an zukünftige Entwicklungen angepasst werden können. Dies erfordert neue Ansätze in der Quartiersentwicklung beim Umgang mit Regenwasser.

Es ist bekannt, dass die herkömmlichen Kanäle Starkregen nicht aufnehmen können und oberflächige Wege und Speicher für die schadlose Ableitung der innerhalb kürzester Zeit anfallenden Niederschläge erforderlich sind. Die früher geltenden Grundsätze der Stadtentwässerung, die auf eine schnelle und bequeme Ableitung des Regenwassers zielten, werden aber sowohl den ökologischen als auch wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht gerecht. Verbesserungen können nur durch eine sehr viel stärkere Integration der Belange der Regenwasserbewirtschaftung in die Stadtentwicklung und Stadtgestaltung gelingen.

Konkret gilt es Wege zu finden, die Niederschläge möglichst nicht in die bestehende Kanalisation einzuleiten, sondern in der Fläche zurückzuhalten, um sie letztendlich dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dafür stehen bewährte Techniken zur Verfügung. Die Herausforderung liegt darin, neuartige Regenrückhalte- und Ableitsysteme sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Grundstücken zu implementieren, ohne dass allein auf diesen Zweck ausgegerichtete Flächen entstehen, sondern deren wasserwirtschaftliche Funktion mit anderen Nutzungen kombiniert werden kann. Durch solche neuen Lösungen kann Regenwasser in der Stadt wieder erlebbar und nutzbar gemacht werden; es ergeben sich damit auch Chancen für eine innovative Gestaltung des öffentlichen Raums, bei der der Anteil an versiegelten Flächen reduziert, vielfältige Aufenthaltszonen geschaffen und das Element Wasser im öffentlichen Raum besonders zur Geltung kommen kann. Insgesamt ist damit beabsichtigt, ein klimagünstiges, attraktives, barrierefreies und kinderfreundliches Wohnumfeld zu realisieren.

Themenfeld Innovative Energieversorgung und -nutzung im Sinne des Masterplans 100 % Klimaschutz in der Stadt Frankfurt am Main

Der Masterplan 100 % Klimaschutz – Frankfurt am Main hat zum Ziel, bis zum Jahre 2050 den Endenergiebedarf Frankfurts gegenüber heute zu halbieren und den verbleibenden Anteil vollständig aus regenerativen Energien abzudecken. Dazu skizziert er u. a. Szenarien, wie der Verbrauch in den privaten Haushalten und im Verkehrswesen reduziert und die heute eingesetzten Energieträger (Erdgas, Kohle, Erdöl) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energiequellen annähernd vollständig ersetzt werden können. Die im Masterplan entwickelten Szenarien sind aber nur dann umsetzbar, wenn sich der Energieverbrauch der privaten Haushalte durch einen insgesamt energieeffizienteren Lebensstil deutlich verringern lässt. Eine solche Verhaltensänderung entzieht sich jedoch weitestgehend rechtsstaatlichen Regelungen. Deshalb ist es umso wichtiger, dass neue Wohnquartiere schon von vorne herein entsprechende Anreize setzen, die automatisch zu einer energiebewussteren Verhaltensweise ihrer Bewohnerinnen und Bewohner führen. Es liegt daher

nahe, das Quartier mit solchen Anreizen auszustatten, um es zu einem Vorreiter im Sinne des Masterplans 100% Klimaschutz werden zu lassen.

Zur Umsetzung der beiden im Masterplan beschriebenen Handlungsstränge zur Halbierung des Endenergiebedarfs und zur CO₂-neutralen Energiebereitstellung sind deshalb erhöhte Anstrengungen hinsichtlich verbrauchsoptimierter Gebäude- und Haushaltstechnologien als auch des privaten Mobilitätsbedürfnisses zu unternehmen. Darüber hinaus bedarf es der Entwicklung von Konzepten zur lokalen Gewinnung und Verwertung von erneuerbaren Energien.

Ziel soll ein quartiersbezogenes, ganzheitliches Verbrauchs- und Erzeugungskonzept sein, das auch den privaten Verkehrssektor mit einbezieht. Einen Ansatz bietet dabei die Elektromobilität, sofern diese aus regenerativen Energien gespeist werden kann. Das einzelne Elektromobil (Auto oder Fahrrad) wird dadurch nicht nur zu einem CO₂-neutralen Fortbewegungsmittel, sondern ist zugleich auch ein Energiespeicher, mit dem unvermeidbare Angebotsfluktuationen beim Wind- und Sonnenstrom aufgefangen werden können.

Für das Quartier soll daher geprüft werden, ob durch die Kombination einer Quartiersgarage oder einer blockübergreifenden Tiefgarage mit einer Photovoltaik- und/ oder Windanlage ein signifikanter Beitrag zur Umsetzung der verkehrsbezogenen Ansätze des Masterplans erbracht werden kann. Hierbei sind auch CarSharing- und Carpool-Konzepte sowie Elektrofahrrad-Pools mit einzu beziehen.

Zu IV.

Das Gebiet soll von Westen nach Osten räumlich in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Der erste Teil der Entwicklung umfasst dabei auch den Abriss oder Teilabbriss von Bestandsnutzungen, deren bauliche Ergänzung sowie die weitgehende Verlagerung der gärtnerisch genutzten Flächen im Gesamtgebiet und letztlich die Umsiedlung der Betriebseinheiten des Amtes für Straßenbau und Erschließung.

Für die späteren Phasen der Gebietsentwicklung wird die Umstrukturierung oder ggf. die Verlagerung des Abenteuerspielplatzes an einen geeigneten Standort in räumlicher Nähe innerhalb der Gesamtmaßnahme „Ernst-May-Viertel“ geprüft. Der Abenteuerspielplatz, der ursprünglich als Provisorium auf den für die Alleenspange reservierten Flächen entstanden ist, soll in seiner Qualität erhalten und als wichtige Infrastruktur für den Stadtteil langfristig gesichert werden.

Nach Aufgabe der noch bestehenden gartenbauwirtschaftlichen Nutzungen am Ostrand des Plangebietes kann die Neubebauung dieser Flächen erfolgen. Entgegen den in den ersten Eigentümergegesprächen zunächst verlautbarten Positionen haben weitergehende Erörterungen mit den Eigentümern der Gartenbaubetriebe erkennen lassen, dass eine langfristige Betriebsaufgabe grundsätzlich positiv bewertet wird.

Innerhalb des rd. 16,6 ha großen neuen Quartiers im Gebiet „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ befinden sich rd. 8,6 ha mit einer kleinteiligen gärtnerischen Nutzung. Die Integration der Gärten in die städtebauliche Neuplanung wird in dem Teilgebiet nur zu einem sehr untergeordneten Anteil möglich sein, so dass der überwiegende Anteil zugunsten dringend benötigter Wohnbauflächen entfallen soll.

Im Gesamtkonzept der Maßnahme „Ernst-May-Viertel“ sollen für die entfallenden Freizeitgärten soweit wie möglich Ersatzstandorte geschaffen werden. Eine vollumfängliche Kompensation kann aller Voraussicht nach nicht erreicht werden. Zur Entwicklung von Ersatzflächen für Freizeitgärten wird der Magistrat daher ein entsprechendes Verlagerungskonzept entwickeln und ein Managementsystem aufbauen.

Zu V. und VI.

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

Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark - liegt im Frankfurter Stadtteil Nordend und umfasst eine Fläche von rd. 16,6 ha. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Friedberger Landstraße, im Norden durch den Wasserpark und im Osten durch private Grünflächen. Der südliche Rand des Geltungsbereichs wird begrenzt durch die nördlich der Münzenberger- und der Butzbacher Straße gelegenen Baugrundstücke.

Anlass, Erfordernis und Ziele

Der Planfeststellungsbeschluss „A66 / Alleentunnel / Alleenspange“ wurde durch das Land Hessen (Beschluss des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vom 05.02.2015) förmlich rückabgewickelt und ist dadurch gegenstandslos. Unter dieser Voraussetzung und da die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die in Rede stehenden Flächen nicht vorliegen, kann die Stadt Frankfurt am Main mit der Schaffung von Baurecht für die Baulandentwicklung beginnen.

Das Plangebiet grenzt nördlich, südlich und östlich an private und öffentliche Grünflächen an. Diese Standortqualität und die gute Anbindung an die Friedberger Landstraße sind die Voraussetzung dafür, ein Konzept für ein eigenständiges Blockrandquartier für Geschosswohnungsbau in Anlehnung an die städtebaulichen Dichten des Frankfurter Nordends mit bis zu 1.500 Wohneinheiten zu entwickeln.

Bestand und städtebauliche Situation

Das Gebiet „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ grenzt westlich unmittelbar an die Friedberger Landstraße an. Es ist für PKWs direkt von der Friedberger Landstraße aus oder über die Hungener Straße erschlossen. Der nordöstliche Rand des Gebiets grenzt an die Dortelweiler Straße im Bereich des südwestlichen Randes des Bornheimer Friedhofs an. Von der Friedberger Landstraße aus besteht eine direkte Anbindung an die Haltestellen „Münzenberger Straße“ und „Wasserpark“ der Straßenbahnlinie 18 und der Buslinie 30. Der Ostrand des Quartiers ist durch die Haltestelle „Friedhof Bornheim“ der Buslinie 34 an der Dortelweiler Straße angebunden.

Die südlich des Wasserparks gelegenen Freiflächen sind an der Friedberger Landstraße vorwiegend gewerblich genutzt. Hier finden sich eine Mischung aus Autohändlern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einzelnen Wohnhäusern. Weiter östlich ist das Gebiet hinsichtlich seiner Erscheinung durch lange und schmale private Gartengrundstücke geprägt.

Auf den eher kleinteiligen Grundstücken nördlich der Hungener Straße befinden sich Gebäude mit Handel-, Dienstleistungsbetrieben und Lagernutzungen, die teilweise auch bewohnt werden. Am östlichen Ende der Hungener Straße betreibt das Amt für Straßenbau und Erschließung für seinen Baubezirk Ost ein Lager für Baumaterialien inklusive der dazugehörigen Bürogebäude. Die südlich der Hungener Straße gelegenen beiden Grundstücke sind im Vergleich dazu deutlich größer und beinhalten ein vierzehngeschossiges Bürohochhaus und eine Tankstelle. Südlich angrenzend an die Tankstelle befinden sich an der Friedberger Landstraße ein großflächiger Einzelhandel und ein gewerblich genutzter Hof.

Während sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Nutzflächen gewerblicher Gartenbaubetriebe aus dem Bereich der Dortelweiler Straße befinden, ist im südöstlichen Gebietsbereich vor allem das Gelände des Abenteuerspielplatzes Riederwald e.V. prägend. Die Ost- und Westseite des Plangebietes werden derzeit durch den Schlinkenweg verbunden, der als Rad- und Fußweg ausgebaut ist.

Die mittel- bis langfristige Verlagerung der Flächen des Baumaterialienlagers des Amtes für Straßenbau und Erschließung sowie die Umstrukturierung oder ggf. Verlagerung des Abenteuerspielplatzes Riederwald e.V. bilden die Voraussetzung für die mehrstufige Baulandentwicklung von der Friedberger Landstraße aus in Richtung der östlich gelegenen Flächen.

Planungsgrundlagen

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain stellt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes nördlich des Schlinkenwegs „Grünfläche Parkanlage“ dar. Im nordöstlichen Gebietsbereich wechselt dabei die Zweckbestim-

mung von Parkanlage auf „Friedhof“. Der südliche Abschnitt des Plangebiets ist als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ und „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt. Nördlich und südlich der Hungener Straße stellt der RegFNP „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dar. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist zum einen die dargestellten Grünflächen für Parkanlagen und Friedhof sowie gewerbliche Bauflächen für gemischte Nutzungen und Wohnungsbau vorzubereiten. Zum anderen sollen die als „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellten Bereiche am südlichen Rand als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt werden und es sind diesbezügliche Änderungen des RegFNP in „Wohnbaufläche - geplant“, „Gemischte Bauflächen - geplant“ und „Grünfläche Parkanlage“ erforderlich. Darüber hinaus liegt eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RegFNP vor, weil die Darstellung gewerblicher Bauflächen der Festlegung eines Vorranggebietes „Industrie und Gewerbe“ entspricht.

Das Plangebiet wird durch die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne NO 41c Nr.1, in Kraft getreten am 15.05.1968 und NO 41d Nr.1, in Kraft getreten am 14.05.1966 abgedeckt. Am nördlichen Rand überlagert sich der Geltungsbereich mit denen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne NO 41b Nr.1, in Kraft getreten am 18.02.1967 sowie Nr. 253 - Friedberger Warte, in Kraft getreten am 21.06.1977 geringfügig. Entsprechend dieser Grundlagen sind die Flächen als Gewerbegebiete, als Parkanlagen, als gartenbauwirtschaftliche Flächen und als Dauerkleingartengebiet festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebietes werden Verkehrsflächen („Stadt tangente“) festgesetzt. Der dahinter stehende Planfeststellungsbeschluss „A 66 / Alleentunnel / Alleenspanne“ ist durch das Land Hessen (Beschluss des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vom 05.02.2015) förmlich rückabgewickelt und dadurch gegenstandslos.

Konzept und städtebaulicher Entwurf

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde auf Basis der übergeordneten Rahmenplanung zum Ernst-May-Viertel sowie zur Einhausung der A 661 und der damit verbundenen grünraumplanerischen und städtebaulichen Neuordnung innerhalb des Verflechtungsbereiches „Zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark“ weiterentwickelt. Das Entwurfskonzept zielt darauf ab, an diesem Standort ein eigenständiges Quartier zu entwickeln, das im Westen direkt an die Friedberger Landstraße angebunden ist und von den anderen Seiten durch bestehende Grünräume (Wasserpark, Freizeitgärten, Günthersburgpark und Dauerkleingärten) eingefasst wird, die ihren Charakter mittel- bis langfristig auch weitgehend beibehalten sollen.

Unter den genannten Voraussetzungen ist eine dichte Baustruktur möglich, mit der der städtische Siedlungskörper östlich der Friedberger Landstraße zwischen Nordend (Butzbacher Straße) und dem Straßenbereich Am Wasserpark / Bernhard-Becker-Straße („Motorpool“) vervollständigt wird. Darüber hinaus soll diese Baustruktur den Rändern der öffentlichen und privaten Grünräume (Wasserpark, Dauerkleingärten Butzbacher Straße, Günthersburgpark sowie am Ostrand der Kleingartenweg) einen räumlichen Abschluss geben.

Verkehrstechnische Erschließung

Für PKWs kann die Einfahrt in das Quartier aus Süden kommend von der Friedberger Landstraße in die Hungener Straße erfolgen. Aus nördlicher Richtung kann über den Knotenpunkt Friedberger Landstraße / Gießener Straße aus Richtung Gießener Straße eingefahren werden. Das interne Straßensystem ist so ausgelegt, dass beide Zu- und Ausfahrten durch einen Ring, der das Gebiet bis in den östlichen Bereich der Flächen erschließt, miteinander verbunden werden. Die städtebauliche Planung sieht vor, dass von der Ringstraße aus möglichst direkt notwendige öffentliche Besucherstellplätze, Tiefgaragenzufahrten und ÖPNV-Haltestellen angedient werden. Das interne Wegesystem ist primär für Versorgungs- und Rettungszwecke ausgelegt, eine Befahrung durch Besucher und Bewohner grundsätzlich nicht vorgesehen.

Für die Unterbringung von privaten und öffentlichen Stellplätzen in ober- und unterirdischen blockübergreifenden Tiefgaragen und Quartiersgaragen sowie die Anwendung von Carsharing- und Carpoolkonzepten werden die entsprechenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Grünplanung und öffentliche Räume

Während das Quartier entlang der Friedberger Landstraße eine städtische Eingangsseite ausbildet, orientieren sich der Nord-, Ost- und Südrand zu öffentlichen und privaten Grünflächen hin. Die im Süden liegenden Freiflächen nördlich der Wohnbebauung Butzbacher Straße sollen als Grünzug mit privaten und öffentlichen Nutzungen neu geordnet werden.

Die öffentlichen Platzflächen westlich des Grundschulstandorts an der Friedberger Landstraße dienen als Anfahrtsbereich für die Grundschule und als räumlicher Verteiler für Nutzer der ÖPNV-Haltestellen an der Friedberger Landstraße. Daneben dienen die Flächen als stadtseitiges öffentliches Entrée ins Quartier. Im Kern des Gebietes ist ein interner Quartiersplatz vorgesehen. Beide öffentliche Flächen liegen an einem Korridor, durch den das Quartier von Ost nach West fuß- und radläufig durchquert werden kann.

Es ist mittel- bis langfristig beabsichtigt, diese öffentliche Verbindung vom östlichen Gebietsrand unabhängig von diesem Bebauungsplan nach Osten bis zur Dortelweiler Straße zu verlängern. Die derzeit bestehende Rad- und Fußwegeverbindung am östlichen Rand des Plangebietes zwischen Wetteraustraße und Dortelweiler Straße („Kleingartenweg“) soll bauleitplanerisch gesichert werden. Insgesamt zielen diese planungsrechtlichen Änderungen darauf ab, für die weitere Fortentwicklung bei der nördlichen Erweiterung des Güntherburgparks die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine Vernetzung der Freiräume und Wegeverbindungen zu gewährleisten.

Unter der Voraussetzung, dass die innerhalb der Ringstraße gelegenen Wohnbereiche grundsätzlich keinen ruhenden Verkehr aufnehmen müssen, sind die öffentlichen Verkehrsflächen so ausgelegt, dass eine oberirdische Retention, Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers in besonderem Maße in die Gestaltung des öffentlichen Raumes integriert werden kann. Der Bebauungsplan soll in dieser Hinsicht die Voraussetzungen für ein Modellprojekt im Sinne der Ziele zur Anpassung an den Klimawandel schaffen.

Baustruktur

Die Baustruktur des Quartiers wird durch eine direkte Grünverbindung zwischen Wasserpark im Norden und dem zu entwickelnden Grünzug im Süden geteilt. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Baustruktur innerhalb der Ringerschließung ist als kompakter Blockrand durch eine hohe Dichte geprägt. Die Gebäudeblöcke sind gegeneinander versetzt und teilweise geöffnet, so dass unabhängig von der Bewegungsrichtung variierende Räume und Platzfolgen mit urbanem Charakter entstehen. Dem gegenüber ist für die halbprivaten Blockinnenbereiche ein hoher Grünanteil vorgesehen.

Jenseits der Ringerschließung löst sich die kompakte Bauform in eine durchlässige Struktur aus Einzelhäusern auf, die zugleich die Ränder zu den Grünräumen hin prägen. Dadurch kann die für eine gute Quartiersbelüftung notwendige Porosität erreicht werden.

An der nördlichen Zufahrt (Verlängerung der Gießener Straße) ist ein Solitärgebäude als Orientierungspunkt mit Fernwirkung vorgesehen.

Der nordöstliche Rand des Geltungsbereichs grenzt direkt an die Dortelweiler Straße an. Es ist vorgesehen, mit der Überplanung an dieser Stelle eine Neuordnung des Straßenraums vorzubereiten, mit der die Eingangslage stadträumlich umgesetzt werden soll.

Bestandsbebauung Hungener Straße

Für die Bestandsbebauung im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, nördlich der Hungener Straße, ist eine mittel- bis langfristige städtebauliche Neuordnung vorgesehen, in deren Zuge die Bebauung zum Straßenraum hin geschlossen und der Block durch eine Neubebauung von Norden aus vervollständigt wird.

Für die Flächen des bestehenden Bürohochhauses sowie der Tankstelle südlich der Hungener Straße und des großflächigen Einzelhandels östlich der Friedberger Landstraße ist eine Neuordnung der Baustruktur ebenfalls möglich. Sie wird aber aus städtebaulichen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes noch nicht festgelegt, um die alternativen Möglichkeiten, den Bestand zu ertüchtigen und dabei qualitativ zu verbessern, nicht von vornherein auszuschließen.

Dem Grundstück Friedberger Landstraße Nr. 296 kommt insofern eine besondere Bedeutung zu, weil in diesem Bereich der südliche Abschluss des neuen Quartiers liegt. Es ist möglich, dies durch eine starke städtebauliche Geste zu betonen, solange der südlich angrenzenden Bestandsbebauung (Friedberger Landstraße Nr. 294) hinreichend entsprochen wird. Daneben ist vorgesehen, in diesem Bereich einen öffentlichen Zugang für Fußgänger und Radfahrer, die aus südlicher Richtung kommen, in das Quartier und den neuen Grünzug zu realisieren.

Soziale Infrastruktur

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde deutlich, dass durch die zusätzlichen Einwohner im Untersuchungsraum „Ernst-May-Viertel“ der Bedarf nach einer neuen Grundschule ausgelöst wird. Ein entsprechender Standort wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar östlich der Friedberger Landstraße festgelegt. Es ist vorgesehen, diese in die Wohnbebauung zu integrieren und als so genannte Hybrid-Grundschule auszubilden.

Bei einer vorab auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs kalkulierten Anzahl von ca. 1.500 Wohneinheiten entsteht neben der Grundschulversorgung innerhalb des Quartiers der Bedarf von drei bis vier Kitastandorten.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 4542 vom 24.02.2014 sind städtische Kindertagesstätten regelmäßig mit Wohnungen zu kombinieren, soweit das Planungsrecht dies zulässt. Auf diese Maßgabe hin sind in dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf einzelne Blöcke und Gebäude mit zweiseitiger Ausrichtung bezüglich der Freiflächen vorgesehen. Es ist geplant, in diesen Fällen die Kita- und Freiflächennutzung in den unteren Geschossbereichen zur einen Seite, die Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen zur jeweils anderen Seite auszurichten.

Planungsrechtlicher Rahmen

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich soll für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Am westlichen Gebietsrand zur Friedberger Landstraße sowie nördlich und südlich der Hungener Straße soll durch den Bebauungsplan darüber hinaus die bestehende gewerbliche Nutzung durch Misch- oder Kerngebietsfestsetzungen größtenteils gesichert werden. Südlich der Hungener Straße und östlich der Friedberger Landstraße kann in dem Zusammenhang für einen Versorgungsstandort der entsprechende planungsrechtliche Rahmen geschaffen werden. Neben der Sicherung des Gewerbes soll die planungsrechtliche Änderung zusätzliche Wohnnutzungen in dafür geeigneten Lagen oder Geschossen ermöglichen.

Die Höhe der Bebauung innerhalb der Ringerschließung wird sich mit vier Vollgeschossen am angrenzenden Stadtteil Nordend orientieren. Die zu den Grünflächen aufgelöste Bebauung an den Gebietsrändern stuft sich auf drei Vollgeschosse ab. Zur Friedberger Landstraße hin ist ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss vorgesehen. An der nördlichen Zufahrt kann eine punktuelle Gebäudehöhe von bis zu sieben Vollgeschossen erreicht werden. Unter der Voraussetzung, dass eine Rücksichtnahme auf den Gebäudebestand der Liegenschaft Friedberger Landstraße Nr. 294 möglich ist, kann davon ausgehend am westlichen Südrand eine entsprechende punktuelle Erhöhung im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.

Die Flächen am Südrand des Geltungsbereiches können nach Aufhebung der Planfeststellung zur „A66 / Alleentunnel / Alleenspange“ entsprechend ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzung als öffentliche Parkanlagen und private Kleingärten planungsrechtlich gesichert werden. In dem Zusammenhang sollen Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Rahmen der Parknutzung ermöglicht werden. Die Grünverbindung zwischen Wasserpark und dem Südrand wird planungsrechtlich in Abstimmung dazu definiert.

Klima

Der von der freien Landschaft rund um den Lohrberg über den Huthpark bis zur Friedberger Landstraße verlaufende Grünkorridor kann aufgrund seiner topographischen Struktur in verschiedene, räumlich abgrenzbare Kaltluftentstehungsgebiete unterteilt werden, deren jeweilige Kaltluftproduktivität in Abhängigkeit von der Landnutzung ebenso variiert, wie die Größe und die klimatische Vorbelastung der ihnen jeweils zuzuordnenden Wirkzonen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 880 umfasst das westlichste Teilgebiet, das nicht mit den aus Nordosten bzw. dem Huthpark kommenden Kaltluftströmen korrespondiert. Es ist deshalb ein eigenständiges autochthones

Kaltluftentstehungsgebiet, dessen Wirkzone sich auf die Bereiche entlang der Hungener und Butzbacher Straße beschränkt. Aufgrund der nur schwach ausgeprägten Geländeneigung und der relativ hohen Geländerauigkeit, ist jedoch die von diesem Quellgebiet ausgehende Kaltluftspende eher gering ausgeprägt. Es ist daher für die kleinklimatischen Verhältnisse in den zentralen Siedlungsbereichen Bornheims und des östlichen Nordends ohne Belang.

Stadtklimatisch wesentlich bedeutender ist hingegen die Funktion des Grünkorridors als Strömungsbahn für regionale Windsysteme zu bewerten. Die Strömungsbahn gewährleistet, dass vor allem regionale Winde aus Nord bis Nordost, insbesondere jedoch der stadtklimatisch wichtige Wetterauwind weit in das nordöstliche Stadtgebiet eindringen können. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten, wird im städtebaulichen Rahmenplan zum Ernst-May-Viertel eine Strömungsschneise freigehalten, die das Eindringen des Wetterauwindes weiterhin ermöglicht. Diese setzt sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Grünzone zwischen dem neuen Wohnquartier im Norden und den Bestandsgebieten entlang der Münzenberger und Butzbacher Straße im Süden bis zur Friedberger Landstraße fort. Somit kann die stadtklimatisch wichtige Belüftung dieser heutigen Ortsränder weiterhin aufrechterhalten werden.

Die Belüftungsverhältnisse innerhalb des neuen Wohngebiets werden dagegen durch die porösen Gebietsränder, speziell im Norden und Osten, sowie durch die entsprechend abgestimmte Höhenstruktur der Gebäude intensiviert. Ergänzend wird der Anteil des klimaaktiven Grünvolumens befördert.

Zu VII.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark umfasst Flächen, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 692 - Nördliche Erweiterung des Günthersburgparks liegen. Daher ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 692 um diese Flächen zu reduzieren.

Zu VIII.

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

Durch die Planung wird im Umfang von ca. 5 ha die Umnutzung von Flächen, die im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, in gemischte Bauflächen vorbereitet. Gemäß den textlichen Festsetzungen des RPS/RegFNP 2010 stellt die Darstellung gewerblicher Bauflächen zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ dar. Die geplante Umnutzung dieses Vorranggebiets in ein Vorranggebiet „Siedlung“ widerspricht daher den genannten regionalplanerischen Zielsetzungen. Zur Anpassung des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 an die geänderten Planungsziele ist daher ein Abweichungsverfahren gemäß § 8 (2) HLPG durchzuführen.

Zu IX.

Zur Realisierung des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 880 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