# **Baulandpotenziale Wohnen**

**Stand 2019** 



### **GLIEDERUNG**

Gesamtkonzept Leitplan Wohnen	3
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 – Rückblick	
Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019	
Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main	6
Bereitgestellte Flächenpotenziale	6
Weggefallende Flächenpotenziale	7
Neu aufgenommene Wohnbaugebiete	7
Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten	8
Fortschreibungsbilanz	9
Künftige Baulandbereitstellung	10
Zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung	12
Übersichtskarte Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019	17

#### Gesamtkonzept Leitplan Wohnen

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von Engpässen gekennzeichnet. Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum bestehen in fast allen Marktsegmenten. Neben der Sicherung des Wohnungsbestandes verfolgt die Stadt Frankfurt am Main daher das Ziel, Wohnungsneubau zu ermöglichen und hierfür ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen. Dabei werden Ansprüche für unterschiedliche Wohn- und Bauformen berücksichtigt.

Die Stadt Frankfurt am Main hat daher im Jahr 2003 beschlossen, ein Gesamtkonzept Leitplan Wohnen zu entwickeln. Während die Leitlinien Wohnen Ziele und Lösungsansätze für die Wohnungspolitik in Frankfurt am Main darstellen, werden durch die Wohnungsmarktbeobachtung die Situation am Wohnungsmarkt analysiert und der Wohnungsbedarf ermittelt. Die notwendige Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsneubau wird mit den Baulandpotenzialen Wohnen – Stand 2019 dokumentiert.

#### Wohnungsversorgung

Die Zahl der wohnberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner in Frankfurt am Main (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnung) ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, seit 2000 um gut 108.000 Einwohner. Bis Ende 2018 waren 778.148 wohnberechtigte Einwohner registriert. Im Vergleich zum WEP 2015 sind etwa 52.000 wohnberechtigte Einwohner hinzugekommen.

Das aktuelle Bevölkerungswachstum ist sowohl durch eine positive Wanderungsbilanz (mehr Zuzüge als Wegzüge) als auch einen Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Sterbefälle) gekennzeichnet. Die derzeitige Bevölkerungsvorausberechnung des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen (Juni 2015) sieht ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf rund 810.000 Einwohner voraus, bis 2040 auf 840.000 Einwohner. Auf Basis dieser Bevölkerungsvorausberechnung ist im Juni 2016 durch das IWU (Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt) eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt worden. Demnach besteht bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 90.000 Wohnungen und bis 2040 ein Bedarf von 106.000 Wohnungen.

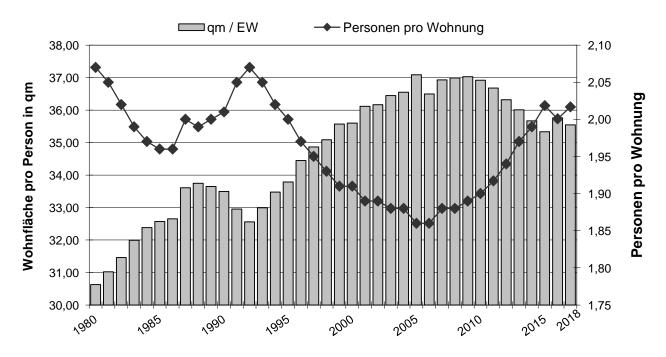


Abbildung 1: Wohnflächenkonsum in Frankfurt am Main (eigene Darstellung, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Abteilung Stadtentwicklung; Basis Einwohner/-innen mit Hauptund Nebenwohnung)

Seit der Jahrtausendwende hat der Wohnungsbestand um fast 58.000 Wohnungen zugenommen (Stand 31.12.2018). Der jährliche Reinzugang an Wohnungen betrug im Durchschnitt über 3.000 WE. Im Jahr 2017 wurde ein Reinzugang von 4.722 Wohnungen erreicht, der höchste Wert seit 40 Jahren. 2018 sind 3.538 Wohneinheiten (Neubau plus Umbau) fertiggestellt worden, der

zweitgrößte Wert der letzten vierzig Jahre. Die Wohnraumversorgungsquote (Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten) ist im Vergleich zum WEP 2015 leicht von 93,7 % auf über 96 % gestiegen, vor allem aufgrund statistischer Effekte. Erst bei einer Wohnraumversorgungsquote von 103 % kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Im Vergleich zum WEP 2015 ist die verfügbare Wohnfläche pro Person mit 36,4 qm leicht angestiegen, die Wohnungsbelegung mit 1,95 Einwohnern pro Wohnung (jeweils bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung) leicht gesunken.

#### Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 - Rückblick

Das beschlossene WEP 2015 (B 117 vom 20.03.2015; § 6172 STVV vom 16.07.2015) umfasst 44 Wohnbauflächenpotenziale. Insgesamt konnten Potenziale für ca. 22.780 Wohneinheiten dargestellt werden.

Das WEP 2015 stellt ebenso Gebiete dar, die unter dem Vorbehalt der Seveso II Problematik stehen. Diese Potenziale liegen innerhalb sogenannter Achtungsabstände zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen ("Seveso II Richtlinie" der Europäischen Union), so dass die Entwicklung dieser Flächen erschwert ist. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen können sich jedoch kurz- und mittelfristig ändern wie z. B. durch den Einsatz neuerer Techniken auf den Produktions- und Lagerstätten. Diese Gebiete beinhalten ein weiteres Potenzial von ca. 3.180 Wohneinheiten.

Zusammenstellung Wohnbaupotenziale	Wohneinheiten
Wohnungsbaupotenziale 2015 insgesamt	22.780
Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso II Problematik	3.180

#### **Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019**

In der Wohnbaulandentwicklung wird eine stetige Bereitstellung von Potenzialflächen angestrebt, so dass kein Engpass bzw. Stillstand in der Flächenaufbereitung entsteht und den unterschiedlichen Bedarfen hinsichtlich der Wohn-, Bau- und Eigentumsformen als auch der Verteilung im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

Mit den Baulandpotenzialen Wohnen wird der Bearbeitungsstand der planerischen Vorbereitung von Wohnbauflächen dargestellt. Dafür wurden Wohnbaupotenziale erfasst, die mehr als 50 Wohneinheiten aufweisen und bei denen zur Realisierung des Potenzials Planungsrecht geschaffen werden muss. Die reine Zulässigkeit eines Wohnbauvorhabens innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans oder innerhalb eines Gebietes, das nach § 34 BauGB beurteilt wird, führt nicht zur Aufnahme des Baulandpotenzials.

Das planungsrechtliche Instrumentarium der Baulandbereitstellung umfasst die Rechtsplanung (bspw. Bebauungspläne, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen), die Bodenordnung einschließlich Baulandumlegungen und die Erschließung. Die technische Erschließung der Baugebiete erfolgt entweder durch die Stadt auf Grundlage einer Grundstücksneuordnung im Umlegungsverfahren oder in privater Initiative auf der Basis von Erschließungsverträgen.

Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Bevor die Potenziale als Bauflächen zur Verfügung stehen, durchlaufen sie im Regelfall die Phasen Exploration, Rechtsplanung, Bodenordnung und Erschließung. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben verlaufen diese Phasen möglichst frühzeitig und möglichst parallel. Auf dieser Grundlage wird für alle Flächen der zeitliche Ablauf der Baulandbereitstellung, d. h. der Zeitpunkt der Baugenehmigungsfähigkeit einzelner Wohnungsbauvorhaben, prognostiziert. Aufgrund der vielschichtigen Prozesse ist diese Prognose mit entsprechenden Unsicherheiten verbunden. So könnten unter bestimmten Voraussetzungen Gebiete bereits mit Planreife nach § 33 BauGB oder sehr große Gebieten abschnittsweise in Bauphasen umgesetzt werden. Die erwartete Wohnbautätigkeit auf den bereitgestellten Grundstücken hängt in der Regel von individuellen Entscheidungen der privaten Grundstückseigentümer ab und kann somit nicht exakt prognostiziert werden.

Für Gebiete, die sich in einem sehr frühen Stadium der Explorationsphase befinden, können oftmals keine konkreten zeitlichen Phasen prognostiziert werden. Um das Jahr der Baulandbereitstellung

abschätzen zu können, werden für die zeitliche Fortschreibung Pauschalwerte verwendet: 3 Jahre für die Rechtsplanung und jeweils 2 Jahre für die Bodenordnung und die Erschließung.

Für die Bodenordnung gilt, dass in Gebieten mit der Erforderlichkeit eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB bereits mit dem Aufstellungsbeschluss die Anordnung der Umlegung verknüpft ist. Die Offenlage von Bebauungsplänen wird damit an das Vorhandensein von städtebaulichen Verträgen gekoppelt. In diesen Verträgen werden auch die Ziele einer sozialgerechten Bodennutzung sichergestellt. Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, wird die Umlegung abgeschlossen. Bei den angegebenen Zeiträumen zur Bodenordnung handelt es sich damit um die Restlaufzeit.

Außerdem wird die Anzahl der Wohneinheiten in den Baulandpotenzialen angegeben. Diese können aufgrund der näherungsweisen Berechnung variieren bzw. eine gewisse Bandbreite aufweisen. Die Zahlen können sich im Zuge der Konkretisierungen der einzelnen Planungen teilweise nennenswert verändern. Für Gebiete, in denen die Anzahl der Wohneinheiten aufgrund des sehr frühen Stadiums der Exploration, noch nicht festgestellt werden konnte, werden Dichtewerte in Anlehnung an den Regionalen Flächennutzungsplan angenommen (RegFNP 2010, Allgemeiner Teil, S. 33).

In den Baulandpotenzialen Wohnen – Stand 2019 werden Wohnbauflächen bis einschließlich zur Baureife berücksichtigt. Sobald diese Baureife erreicht ist und (erkennbar) mit dem Bau begonnen ist, werden diese Flächen mit den vorhandenen Wohnbaupotenzialen in der Regel nicht mehr dargestellt. Diese Flächen, die aus vorherigen Wohnbauland-Entwicklungsprogrammen herausgenommen wurden, aber noch nicht vollständig bebaut sind, werden in den gesamten Restpotenzialen aufsummiert.

Zu den bereitgestellten Potenzialen zählen Gebiete, die

- die Rechtsplanung, Bodenordnung und Erschließung durchlaufen haben,
- die Rechtsplanung abgeschlossen haben und keine Bodenordnung und/oder öffentlicher Erschließung (Erschließung über Investor/Projektentwickler) benötigen
- oder die Planreife gemäß § 33 BauGB erlangt haben.

Angesichts komplexer Rahmenbedingungen werden Potenziale, für die Voruntersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden und die unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen, nicht in die Flächenbilanzierungen einbezogen.

In Gebieten, in denen Voruntersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch § 165 ff. durchgeführt werden (Nr. 30 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark, Nr. 31 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest), wird die Umsetzung der Planung noch überprüft. Dazu werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen Entwicklungsbereich zu erhalten. Eine abschießende Anzahl an Wohneinheiten und die Größe der Planungen wird nach den Voruntersuchungen feststehen. Nach deren Abschluss wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse vortragen. Auf deren Grundlage ist zu entscheiden, ob ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen wird.

In Gebieten, die derzeit unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen, ist die Entwicklung der Flächen derzeit erschwert. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand liegen diese Gebiete innerhalb sogenannter Achtungsabstände zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen (Bundes-Immissionsschutzgesetz / Seveso III Richtlinie der Europäischen Union).

Trotz der zwischenzeitlich abgeschlossenen Vereinbarung von Selbstverpflichtungen über die Umsetzung der Seveso III Richtlinie zwischen dem Magistrat der Stadt Frankfurt und den Chemiestandorten in Fechenheim, Griesheim und Höchst, ist diese Thematik derzeit noch nicht abschließend planerisch bewältigt.

Die Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen können sich jedoch kurz- und mittelfristig ändern wie z. B. durch den Einsatz neuerer Techniken auf den Produktions- und Lagerstätten. Derzeit gibt es Aktivitäten zur Verlagerung bzw. zur Erneuerung von Industrie- unternehmen, die zu geänderten Abstandsflächen führen. Damit könnte ein Großteil der Potenziale reaktiviert werden. Aus diesen Gründen erfolgt die Darstellung der Gebiete in der Signatur/Darstellung "Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso III Problematik".

Die vorgenannten Potenziale (Potenziale unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik, städtebauliche Entwicklungsmaßnamen) werden in den Baulandpotenzialen Wohnen – Stand 2019 dargestellt. Der zeitliche Ablauf der Baulandbereitstellung und die mögliche Anzahl von Wohneinheiten für diese Gebiete prognostiziert. Jedoch wird die Wohnungsanzahl nicht in die Flächenbilanz einfließen, sondern separat aufgelistet.

Bei drei Potenzialen (Am Eschbachtal, Harheimer Weg; Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark; Hanauer Landstraße - Westlich Osthafenplatz/Launhardtstraße) erfolgte eine Teilung der Verfahren und damit eine Änderung der zeichnerischen Darstellung der Potenzialflächen. In der Fortschreibungsbilanz sind diese Potenzialflächen entsprechend aufgelistet (Neuaufgenommene Wohnbaugebiete und Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten).

#### Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main

Die Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019 mit dem Erhebungsstand Oktober 2019 (Aktualisierung März 2020) umfasst 43 Wohnbauflächenpotenziale, die Raum für 19.700 Wohneinheiten bieten.

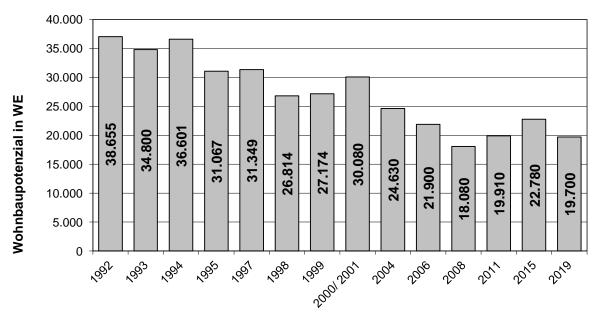


Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbaupotenziale in Frankfurt am Main, eigene Darstellung

Die Gesamtzahl der möglichen Wohnungen auf den erfassten Flächenpotenzialen fällt im Vergleich zum Wohnbauland-Entwicklungsprogramms 2015 geringer aus. Dies liegt unter anderem daran, dass einige Potenziale in die Kategorie Potenziale unter Seveso Vorbehalt eingeordnet wurden (Klinikum Höchst, 260 WE) oder nicht mehr in die Flächenbilanzierung einfließen, da sie im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark 1.870 WE liegen.

#### Bereitgestellte Flächenpotenziale

Insgesamt wurden 10 Potenziale mit 6.980 WE planungsrechtlich geprüft, verfahrenstechnisch bearbeitet und als Verfahren der Wohnbaulandbereitstellung abgeschlossen. Die planungsrechtlichen Grundlagen (Baurecht, Bodenordnung und soweit erforderlich Erschließung) für die Erteilung einer Baugenehmigung liegen vor (Baureife) und (Teil-)Flächen sind bereits im Bau bzw. bebaut:

Potenzial	B-Plan	WE
Adickesallee	B 891	550
Am Riedberg	B 803	1.380
Ben-Gurion-Ring	B 894	300
Bürostadt Niederrad/Hahnstraße	B 885	1.200
Bürostadt Niederrad/Lyonerstraße	B 872	1.800

Güterplatz / Heinrichstraße	B 715Ä	800
Honsell-Dreieck	B 799Ä	550
Stifstraße	B 845Ä	180
Südöstlich Urnberweg (südöstlich Harheim)	B 910	120
Westrand Nieder-Erlenbach	B 839	100

Diese bereitgestellten Flächenpotenziale werden nicht mehr im Baulandpotenzial Wohnen – Stand 2019 dargestellt.

Die Potenziale Güterplatz / Heinrichstraße (Restpotenzial 400 WE), südöstlich Urnberweg (Restpotenzial 50 WE) und Westrand Nieder-Erlenbach (Restpotenzial 50 WE) sind zum überwiegenden Teil bebaut. Die angegebenen Restpotenziale werden in die Gesamtsumme noch vorhandene Potenziale aus vorherigen Wohnbauland-Entwicklungsprogrammen aufsummiert.

Gleiches gilt für die Potenziale Bürostadt Niederrad/Hahnstraße (Restpotenzial 250 WE) und Bürostadt Niederrad/Lyonerstraße (Restpotenzial 200). Bei diesen beiden Potenzialen werden die vorsichtig geschätzten Wohnungszahlen deutlich übertroffen. Derzeit sind etwa 5.400 WE projektiert, in Bau oder bereits gebaut.

#### Weggefallende Flächenpotenziale

Bei den nachfolgenden Potenzialen wird das Bebauungsplanverfahren bzw. die Planungen für Wohnbebauung nicht mehr weiterverfolgt:

Potenzial	Grund	B-Plan	WE
Grünzug Unterliederbach	Schulstandort		-50
Heddernheim (Kleintierzucht)	Aufgabe Planung	B 537	-50
Klinikum Höchst	Gebiet unter Seveso III Vorbehalt	B 879	-260
Nördlich Kollwitzstraße	Bebauungsplanverfahren eingestellt (Schulstandort)	B 904	-300
Nördlich Straßburger Straße	Bebauungsplanverfahren eingestellt	B 911	-50
Westlich der Nordweststadt	in Potenzial städtebauliche Entwicklungs- maßnahme Frankfurt-Nordwest enthalten		-300
Wohnhochhaus Kettenhofweg	Aufgabe Planung		-100

Für das Potenzial Klinikum Höchst (B 9870 mit 260 WE) wird aktuell die Seveso-Thematik durch ein Gutachten geklärt. Das Potenzial wird unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik geführt.

Das Potenzial westlich der Nordweststadt (300 WE) wird im Potenzial Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest weitergeführt. Die Darstellung als eigenständiges Potenzial entfällt.

#### Neu aufgenommene Wohnbaugebiete

Im Baulandpotenzial Wohnen – Stand 2019 sind die nachfolgenden Gebiete mit Wohnungsbaupotenzialen von 8.480 WE neu aufgenommen worden.

Potenzial	B-Plan	WE
Adam Riese Straße	B 912	600
Altes Polizeipräsidium	B 556Ä	500
Am Römerhof	B 919	2.200
Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg	B 914	200
Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark	B 880	1.500
Hanauer Landstraße / Westlich Launhardtstraße	B 925	410
Nieder-Eschbach Am Hollerbusch	B 920	250
Danziger Platz (ehemaliges Telekomareal)	nicht eingeleitet	320
Nördlich Lurgiallee	B 922	600
Nordwestlich Auf der Steinern Straße	B 923	300
Rebstock	B 683Ä	950

Südlich Frankenallee / Hellerhofstraße	B 928	550
Wohnen am nördlichen Günthersburgpark	B 858	100
Gebiete unter Seveso III Vorbehalt		
Wohnbebauung Palleskestraße - VGF-Betriebshof Höchst	B 927	260
Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme		
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest	SEM 4	8.500

Dabei handelt es sich vorwiegend um Potenziale der Innenentwicklung/Umnutzung wie bspw. die Potenziale Adam Riese Straße, Altes Polizeipräsidium, Am Römerhof, nördlich Lurgiallee sowie Südlich Frankenallee / Hellerhofstraße.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark (3.500 WE) wurden drei Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg, Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark, Wohnen am nördlichen Günthersburgpark). Diese Gebiete werden unter neu aufgenommene Wohnbaugebiete bilanziert. Die restliche Fläche der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird im Baulandpotenzial Wohnen – Stand 2019 dargestellt und extra in der Flächenbilanz aufgeführt.

Der Bebauungsplan B 900 Hanauer Landstraße - Westlich Osthafenplatz/Launhardtstraße (750 WE) wird in zwei Bebauungsplanverfahren unterteilt. Das Potenzial Hanauer Landstraße / Westlich Launhardtstraße wird neu aufgenommen.

#### Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Vergleich zum WEP 2015 ergaben sich aufgrund Konkretisierung bzw. Änderung der Planungen auch Änderungen in der Anzahl der Wohneinheiten von plus 1.260 WE.

Potenzial	B-Plan	Differenz WE
Am Eschbachtal, Harheimer Weg	B 516	- 260
Am Stockborn	B 861	30
An der Sandelmühle	B 889	90
Berkersheim Ost	B 907	250
Breite Gasse	B 546Ä	50
Fischerfeldstraße / Lange Straße	B 897	- 160
Hanauer Landstraße – Westlich Osthafenplatz / Launhardtstraße	B 900	- 340
Nieder-Eschbach Süd	B 917	100
Nördlich Dieburger Straße	B 698	50
Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung	B 902	170
Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)	B 908	60
Südlich Rödelheimer Landstraße	B 834	1.000
Westlich Friedberger Warte	B 890	40
Wohngebiet nördlich Frankfurt Berg - Hilgenfeld	B 813	150
Wohnhochhaus Katzenpforte	B 874	30
Gebiete unter Seveso III Vorbehalt		
Nordwestliche Silobad (Silogebiet I)	B 926	400
Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung	B 909	- 800
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme		
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark	SEM3	- 1.700

Der Bebauungsplan B 900 Hanauer Landstraße - westlich Osthafenplatz/Launhardtstraße wird in zwei Bebauungsplanverfahren unterteilt. Bei dem oben aufgelisteten Gebiet handelt es sich um die restlichen Flächenpotenziale.

Das Potenzial Westlich und südlich Ferdinand-Hofmann-Siedlung weist aufgrund einer Änderung der Abgrenzung 800 WE weniger auf, als im WEP 2015.

Für die restlichen Flächen des älteren WEP-Potenzials Silogebiet I wird aktuell das Bebauungsplanverfahren vorbereitet (B 926 Nordwestlich Silobad). Im Bebauungsplanverfahren wird auch die Seveso Problematik abgeprüft. Es könnten hier 1.000 WE errichtet werden. Dieses Potenzial wird im Baulandpotenzial Wohnen – Stand 2019 entsprechend geändert dargestellt als Nordwestlich Silobad mit 1.000 WE und unter Vorbehalt der Seveso Problematik.

Das Potenzial im Untersuchungsgebiet zu einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark wird als Restfläche ohne die Bebauungsplanverfahren B 914, B 880 und B 858 weitergeführt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde entsprechend reduziert.

Die beiden nachfolgenden Potenziale werden in geänderten Kategorien geführt und entsprechend dargestellt. Für das Potenzial Klinikum Höchst (B 9870 mit 260 WE) wird aktuell die Seveso-Thematik durch ein Gutachten geklärt. Es wird daher als Potenzial unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik geführt. Das Potenzial westlich der Nordweststadt (300 WE) wird im Potenzial Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest weitergeführt. Die Darstellung als eigenständiges Potenzial entfällt.

#### Fortschreibungsbilanz

Seit dem letzten WEP 2015 wurden 10 Potenziale als baureife Flächen bereitgestellt. Bei sieben Flächen wurde die Planung aufgegeben. Neu wurden 13 Potenziale aufgenommen. Insgesamt werden im Baulandpotenzial Wohnen – Stand 2019 19.700 Wohneinheiten dargestellt. Die Potenzialflächen sind in der Übersichtskarte Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019 abgebildet (S. 17).

Zusammenstellung Wohnbaupotenziale	Wohr	neinheiten
Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019 insgesamt		19.700
Summe Untersuchungsbereiche zu möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM)		10.370
<ul> <li>Frankfurt – Nordwest</li> <li>Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark (Restflächen)</li> </ul>	8.500 1.870	
Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso III Problematik		3.850
<ul> <li>Klinikum Höchst (B 879)</li> <li>Nordwestlich Silobad (B 926) (ehem. Silogebiet I)</li> <li>Silogebiet II (B 824)</li> <li>Sindlingen Süd</li> <li>Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung (B 909)</li> <li>Wohnbebauung Palleskestraße - VGF-Betriebshof Höchst (B 927)</li> <li>Zeilsheim Süd</li> </ul>	260 1.000 650 280 1.200 260 200	
Baureife Restpotenziale aus älteren WEP		1.500
Davon Potenziale aus WEP 2015  Bürostadt Niederrad / Hahnstraße Bürostadt Niederrad / Lyonerstraße Güterplatz / Heinrichstraße Stifstraße Südöstlich Urnbergweg Westrand Nieder-Erlenbach	250 200 400 180 50 50	
Summe		35.420

Einen Überblick über den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung für den Zeithorizont der nächsten Dekade ist in Diagrammen am Ende des Berichtes (S. 12 ff) dargestellt. In ihnen werden die (prognostizierten) Phasen der Baulandbereitstellung (Exploration, Rechtsplanung, Bodenordnung, Erschließung) der einzelnen Flächenpotenziale erfasst. Damit ein Vergleich mit

früheren prognostizierten Zeitabläufen erfolgen kann, werden die Daten des vorherigen Wohnbauland-Entwicklungsprogrammes 2015 (WEP 2015), sofern vorhanden, mit dargestellt.

Ergänzend zu den Flächenpotenzialen des Baulandpotenzial Wohnen – Stand 2019 können in Gebieten, in denen Voruntersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden, nach derzeitigen Schätzungen insgesamt 10.370 WE entstehen

In Gebieten, die momentan unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen, können etwa 3.850 WE errichtet werden. Sobald die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen worden sind, wie z. B. der Einsatz neuer Techniken, könnten die Wohneinheiten errichtet werden.

Darüber hinaus kommen Restpotenziale von baureifen Flächen aus älteren Wohnbauland-Entwicklungsprogrammen mit etwa 1.500 WE hinzu.

Insgesamt ergibt sich ein rechnerisches Gesamtpotenzial von 35.420 Wohneinheiten.

#### Künftige Baulandbereitstellung

Die Fortschreibungsbilanz zeigt auf, wie viele Wohneinheiten in den vorhandenen Potenzialen umgesetzt werden können. Um die Verteilung der möglichen Wohneinheiten nach dem Jahr der zu erwartenden Baulandbereitstellung bis zum Jahr 2030 zu verdeutlichen, gibt nachfolgendes Diagramm (Abbildung 3) Auskunft.

Dargestellt wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten eingeteilt in

- Umstrukturierungsgebiete (Flächen, die städtebaulich umgenutzt werden, bspw. ehemalige industriell-gewerblich genutzte Flächen, die neu überplant und zu Wohnflächen entwickelt werden)
- Entwicklungsbereiche (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB als städtebauliche Neuordnungen von Entwicklungsgebieten zur zügigen Baulandbeschaffung)
- Wohneinheiten in sonstigen Baugebieten (Wohneinheiten, die nicht unter die vorgenannten Punkte fallen).

Bei großen Wohnbaulandpotenzialen wird zum Abschätzen der Baulandbereitstellung die abschnittsweise Umsetzung der Bebauung berücksichtigt. Dass bedeutet, dass für die Potenziale Nr. 4 Am Römerhof, Nr. 12 Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark, Nr. 15 Kleyerstraße / Ackermannstraße, Nr. 24 Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung, Nr. 26 Nordwestlich Silobad, Nr. 27 Rebstock, Nr. 34 Südlich Rödelheimer Landstraße, Nr. 35 Universitätsgelände Bockenheim und Nr. 40 Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hilgenfeld mit Beginn des prognostizierten Erschließungszeitraumes die Anzahl der Wohneinheiten linear bis zum Ende der Erschließung aufgeteilt werden.

Die Potenziale der Untersuchungsbereiche zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark sowie Frankfurt-Nordwest werden gem. § 165 ff. Baugesetzbuch als städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen entwickelt. Nach derzeitigen zeitlichen Schätzungen werden diese Potenziale erst ab 2030 bzw. 2032 baureif und sind nur teilweise in der aktuellen Darstellung der Baulandbereitstellung enthalten.

In dem Diagramm sind auch die Wohnpotenziale enthalten, die zurzeit unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen.

Insgesamt werden in den Baulandpotenzialen Wohnen – Stand 2019 gut 13.200 Wohneinheiten in Umstrukturierungsgebieten dargestellt. Dies entspricht einem Anteil von 67 % an den erfassten Wohnungsbaupotenzialen. Der Anteil liegt damit ähnlich hoch wie beim WEP 2015 (66 %).

Von den insgesamt 13 neu aufgenommenen Flächenpotenzialen liegen 9 Flächenpotenziale in Umstrukturierungsgebieten, die 73 % der neu hinzugekommenen Wohneinheiten ausmachen (bspw. Adam Riese Straße, Altes Polizeipräsidium, Am Römerhof, nördlich Lurgiallee, Südlich Frankenallee / Hellerhofstraße). Allerdings zeigen die großen Wohnbaupotenziale städtebaulichen Frankfurt-Nordwest und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark auch, dass Außenentwicklung betrieben werden muss, um die Wohnungsbedarfe zu decken.

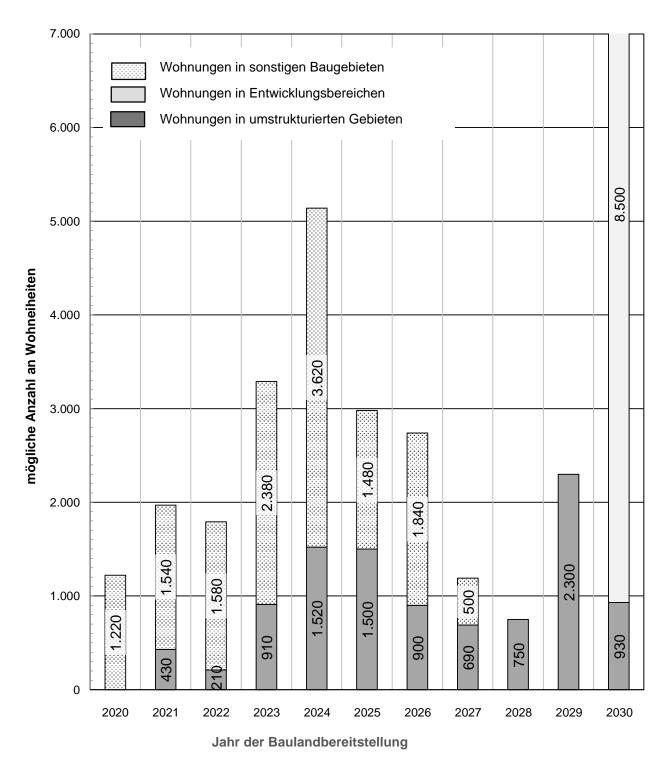


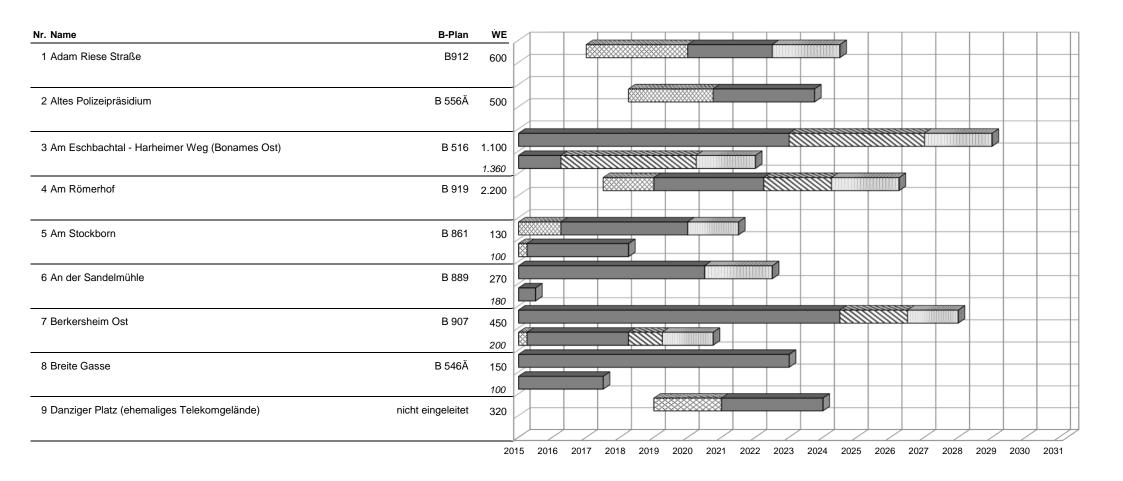
Abbildung 3: Mögliche Anzahl der Wohneinheiten nach dem Jahr der Baulandbereitstellung einschließlich. Gebiete, die unter den Seveso III Vorbehalt stehen (eigene Darstellung, verwaltungsinterne Auswertung Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklung)

Aus diesem Grund hat der Magistrat ein integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ (IStEK) erarbeitet, um dem zu erwartenden Einwohnerwachstum und daraus resultieren Flächenkonkurrenzen angemessen zu begegnen. Das beschlossene iStek (M 105 vom 05.08.2019, § 4793 vom 07.11.2019) dient als strategischer Orientierungsrahmen und als Handlungskonzept für die mittelfristige Stadtentwicklung.

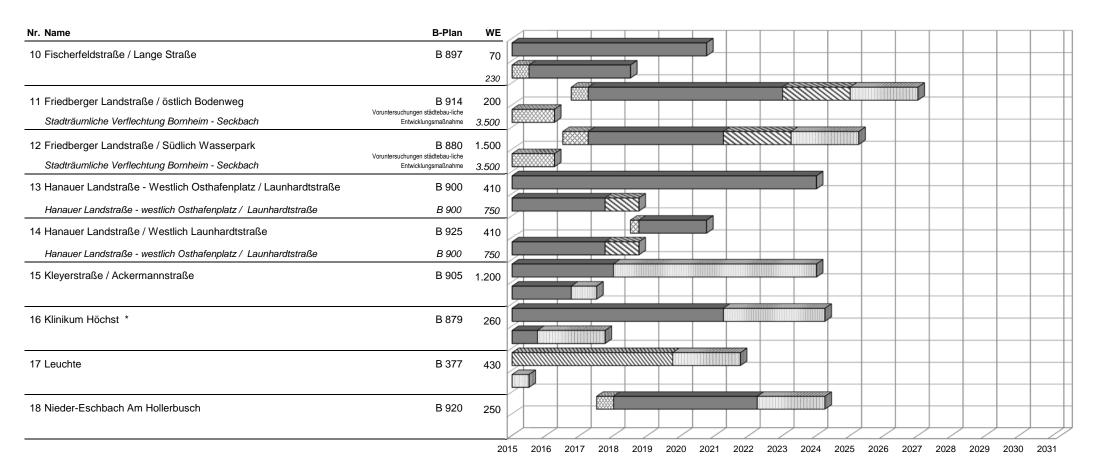
Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Frankfurt wird der Stellungnahme der Stadt Frankfurt am Main zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2020 zugrunde gelegt.

Exploration
Bodenordnung

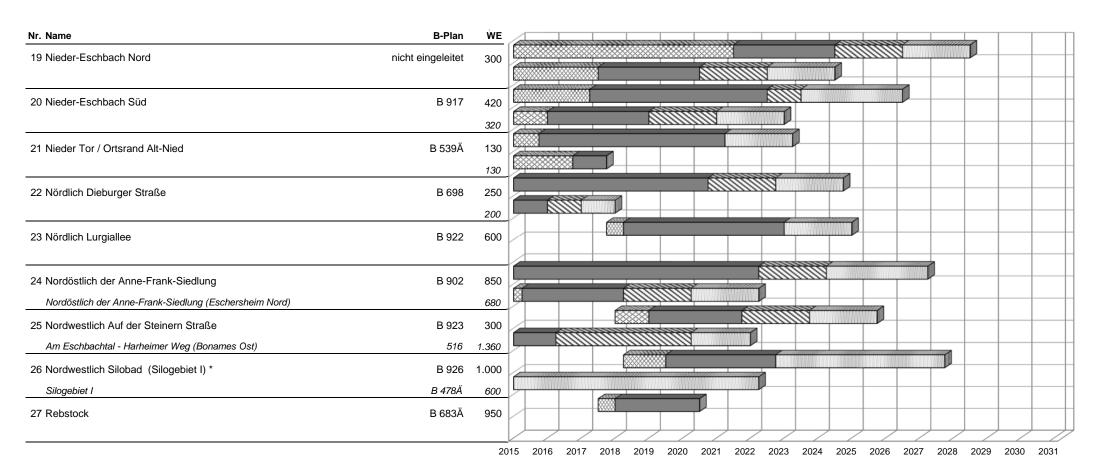
Rechtsplanung
Erschließung



Exploration Rechtsplanung Bodenordnung Erschließung

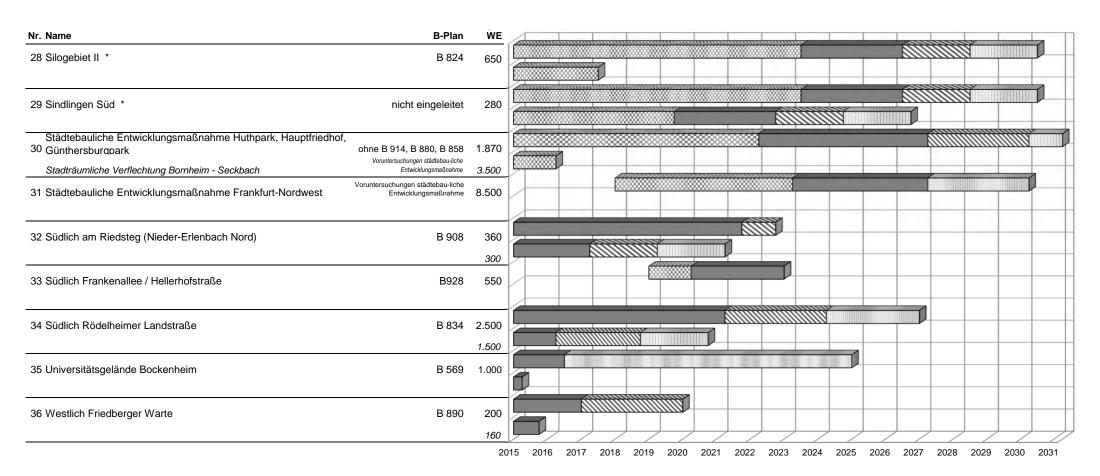


unter Vorbehalt der Seveso III Problematik



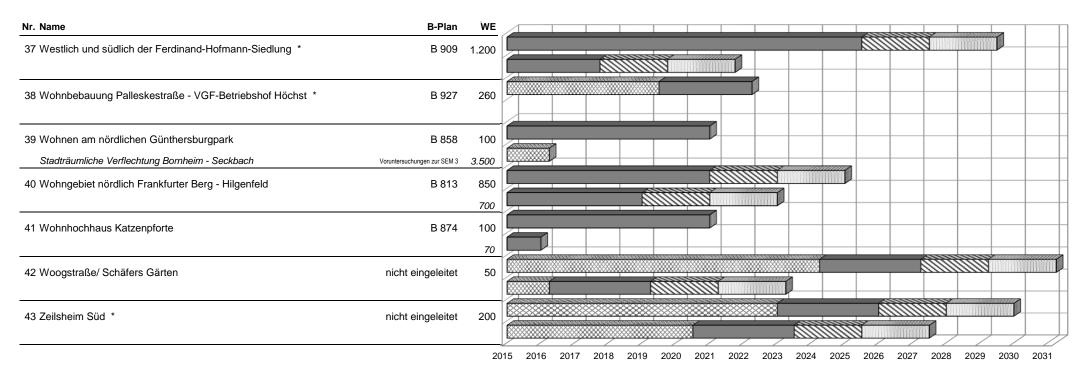
unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung Vergleich Stand 2019 (obere Zeile) mit WEP 2015 (untere Zeile)



unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

Exploration Rechtsplanung Bodenordnung Erschließung



<sup>\*</sup> unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

## **Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2019**

Nr.	Potenzial	WE
1	Adam Riese Straße	600
2	Altes Polizeipräsidium	500
	Am Eschbachtal, Harheimer Weg	1.100
	Am Römerhof	2.200
	Am Stockborn	130
6	An der Sandelmühle	270
7	Berkersheim Ost	450
8	Breite Gasse	150
9	Danziger Platz (ehemaliges Telekomareal)	320
	Fischerfeldstraße / Lange Straße	70
	Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg	200
	Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark	1.500
	Hanauer Landstraße - westlich Osthafenplatz / Launhardtstraße	410
	Hanauer Landstraße / westlich Launhardtstraße	410
15	Kleyerstraße / Ackermannstraße	1.200
	Klinikum Höchst (Nördlich Hospitalstraße)	260
	Leuchte	430
	Nieder-Eschbach Am Hollerbusch	250
	Nieder-Eschbach Nord	300
	Nieder-Eschbach Süd	420
	Nieder Tor / Ortsrand Alt-Nied	130
	Nördlich Dieburger Straße	250
	Nördlich Lurgiallee	600
	Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung	850
	Nordwestlich Auf der Steinern Straße	300
26	Nordwestlich Silobad (Silogebiet I)	1.000
	Rebstock	950
	Silogebiet II	650
	Sindlingen Süd	280
	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark	1.670
	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest	8.500
	Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)	360
	Südlich Frankenallee / Hellerhofstraße	550
	Südlich Rödelheimer Landstraße	2.500
	Unigelände Bockenheim	1.000
	Westlich Friedberger Warte	200
	Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung	1.200
	Wohnbebauung Palleskestraße - VGF-Betriebshof Höchst	260
	Wohnen am nördlichen Günthersburgpark	100
	Wohngebiet Frankfurter Berg - Hilgenfeld	850
	Wohnhochhaus Katzenpforte	100
	Woogstraße/ Schäfers Gärten	50
	Zeilsheim Süd	200

