



Auslobung

**Nichtoffener, einphasiger
städtebaulicher und freiraumplanerischer
Ideenwettbewerb
als kooperatives Verfahren**

**Friedberger Landstraße / Südlich Wasser-
park („Innovationsquartier“)**
Frankfurt am Main

Allgemeines

Unterstützt durch die Landesinitiative
 **Baukultur** in Hessen

Bei der Durchführung dieses Wettbewerbes gelten die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens RPW 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und mit dem Erlass des Landes Hessen vom 01.03.2013 eingeführten Fassung, soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nichts Anderes bestimmt ist.

Ausloberin, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt der Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde mit dem Landeswettbewerbsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen abgestimmt und ist unter der Nummer 12/2017 RPW 2013 mit Datum vom 16.05.2017 registriert.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (RPW 2013 § 3 Abs. 1 und 3).

Auslober



Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

vertreten durch:
Herrn Martin Hunscher

Ansprechpartner:
Frau Sabine Guttmann:
Telefon: 069 - 212 - 34351
E-Mail:
sabine.guttmann@stadt-frankfurt.de

Herr Ingo Weiskopf
Telefon: 069 - 212 - 34235
E-Mail:
ingo.weiskopf@stadt-frankfurt.de

Betreuung, Vorprüfung, Redaktion

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

vertreten durch:
Herrn Günter Reeg

Telefon: 06151 - 99 57 - 0
E-Mail:
innovationsquartier@stadtbauplan.de

Ansprechpartner:
Frau Eva Baumgarten-Weng
Herr Carsten Schlosser

Inhaltsverzeichnis

Teil A		Teil B	
Auslobungsbedingungen	5	Rahmenbedingungen	21
Beschreibung des Verfahrens	6	1. Chronologie „Ernst-May-Viertel“	22
Anlass und Ziel des Wettbewerbs	6	2. Die Stadt Frankfurt am Main	25
Vorbemerkung zum Sprachgebrauch	7	2.1 Strukturdaten / Geographische Lage	25
Gegenstand des Wettbewerbs	7	2.2. Stadtbild	25
Wettbewerbsart / Verfahrensform	8	2.3 Leitbild Stadtentwicklung	27
Zulassungsbereich / Sprache des Wettbewerbs	9	2.4 Grünflächen, GrünGürtel / Speichen- und Strahlenkonzept	29
Wettbewerbsteilnehmer	12	2.5 Verkehr	32
Preisgericht und Vorprüfung	12	2.6 Regionaler Flächennutzungsplan	33
Wettbewerbsunterlagen	14	3. Das Wettbewerbsgebiet	34
Wettbewerbsleistungen	15	3.1 Lage in der Stadt	34
Beurteilungskriterien	17	3.2 Städtebauliche und landschaftliche Einbindung	36
Termine	17	3.3 Nutzungsstrukturen Umgebung	37
Rückfragen und Kolloquium/Zwischenpräsentation	17	3.4 Baualter Umgebung	42
Abgabetermin	18	3.5 Geschossigkeiten Umgebung	44
Eigentum und Rücksendung	18	3.6 Nutzungsstruktur im Wettbewerbsgebiet	46
Bindende Vorgaben	19	3.7 Disposition / Erhalt im Wettbewerbsgebiet	48
Preise / Bearbeitungshonorar	19	3.8 Stadtklima und Lufthygiene	50
Abschluss des Wettbewerbs	19	3.9 Biotopstruktur und Ökologie	54
Weitere Beauftragung	20	3.10 Boden, Wasserhaushalt und Topographie	55
Urheberrecht	20	3.11 Entwässerung / Topografie	56
Einverständnis und Vertraulichkeit von Informationen	20	3.12 Lärm	58
		3.13 Verkehr	60
		Teil C	
		Aufgabenstellung	63
		1. Übergeordnete Zielsetzungen	64
		2. Ziele und Aufgabenstellung	65
		2.1 Zusammenfassende Darstellung der Wettbewerbsvorgaben	65
		2.2 Stadtstruktur und Städtebau	66
		2.3 Energieeffizientes Quartier	68
		2.4 Freiraum und Grünstruktur	68
		2.5 Nachhaltige Siedlungswasserwirtschaft	70
		2.6 Stadtklima und klimaresiliente öffentliche Räume	71
		2.7 Verkehr / Urbane Mobilität	72
		2.8 Infrastruktur	74

Teil A

Auslobungsbedingungen

Beschreibung des Verfahrens

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Der ausgelobte Wettbewerb steht im Kontext der Planungsabsichten der Stadt Frankfurt in einem ca. 121 ha großen Areal im Nordosten der Stadt, dem sogenannten „Ernst-May-Viertel“, die städtebauliche und landschaftsplanerische Situation zu verbessern. In dem „Ernst-May-Viertel“ werden folgende gleichwertige Planungsziele verfolgt:

- effektive Lärminderung durch Einhausung der A 661
- Wiedervernetzung des durch die A 661 durchschnittenen Landschaftsraumes
- Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen
- Identifikation geeigneter neuer Wohnbauflächen

Im Zuge der Untersuchungen wurden in dem „Ernst-May-Viertel“ insgesamt acht Potenzialflächen identifiziert. Das mit der Auslobung beschriebene Wettbewerbsgebiet ist eine dieser Flächen, die hervorragendes Potenzial für eine städtebauliche und landschaftsplanerische Weiterentwicklung erkennen lassen.

So soll nördlich an den Stadtteil Nordend angrenzend das Wohnquartier „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“ (Innovationsquartier) entstehen.

Mit dem Wettbewerb soll als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sowie die weitere Realisierung des Gebietes ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das ein qualitativvolles und iden-

titätsstiftendes Quartier für innenstadtnahes Wohnen und Arbeiten darstellt. Die folgenden Rahmenbedingungen und Ziele sind dabei zu berücksichtigen.

Das insgesamt ca. 20 ha große Wettbewerbsgebiet liegt östlich der Friedberger Landstraße, südlich des Wasserparks, westlich des Kleingartenweges und nördlich des Stadtteils Nordend sowie des Günthersburgparks. Der überwiegende Teil der Flächen wird derzeit durch Freizeit-, Klein-, und Dauerkleingärten genutzt. Die Straßenbahnhaltestellen an der Friedberger Landstraße sowie die Bushaltestelle an der Dortelweiler Straße sind fußläufig erreichbar.

An diesem hierfür besonders geeigneten Standort soll ein attraktives, unverwechselbares und identitätsstiftendes Quartier mit ca. 1.500 Wohneinheiten und hohen Qualitäten in Bezug auf die Themen „Klimaresilienz“, „Energieeffizienz“, „Neue Urbane Gemeinschaften“ und „Urbane Mobilität“ entstehen. Die Bebauungsstruktur soll durch die Stellung von Baukörpern und die Bildung von Räumen und Plätzen und unter Berücksichtigung der klimatischen und topografischen Rahmenbedingung den Anforderungen an ein zukunftsweisendes klimaresilientes und energieeffizientes / regeneratives Quartier gerecht werden. Am Süd- und Ostrand des Quartiers sollen neben den Baustrukturen Grünzüge vorgesehen werden. Damit sollen einerseits die quartiersbezogenen Bedarfe an wohnort-

nahen öffentlichen Freiflächen abdeckt, andererseits aber auch Ersatzflächen für die entfallenden Gartennutzungen aus dem Bestand angeboten werden.

Für die mit diesen Nutzungen verbundenen bestehenden sozialen Gemeinschaften und Betreibergruppen besteht die Absicht, Flächen für gemeinschaftliche urbane Gartennutzungen anzubieten. Neben der Entwicklung sozial gerechter zukunftsfähiger Raumnutzungsmodelle kommt der konzeptuellen Entwicklung der öffentlichen Räume / Verkehrsflächen eine besondere Bedeutung zu. Dies beinhaltet, Elemente wie z.B. klimaaktive Oberflächen, oberirdische Regenwasserableitung, -retention und -versickerung mit smarten Infrastrukturen, autoarmen Innenbereichen und wohnortnahen Abstellanlagen für Fahrräder zu verbinden.

Die Flächen nördlich und südlich angrenzend an den gewerblich geprägten Standort Hungener Straße sowie das Areal der ehemaligen Werkstattgebäude des Grünflächenamtes werden in das Wettbewerbsgebiet mit einbezogen. Der Frage, wie eine Integration von Wohnanteilen unter weitgehender Erhaltung des gewerblichen Bestands möglich ist und welche Nutzung und Gestaltung das Areal der Werkstattgebäude als verbindende Fläche zwischen bestehender Parknutzung und neuen Grünflächen zukommen kann, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Beschreibung des Verfahrens

Wettbewerbsart/ Verfahrensform

§ 3 RPW

Erläuterung Kooperationsverfahren

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren mit vorgeschaltetem, qualifizierten Auswahlverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 3 RPW 2013 ausgelobt.

Die maximale Teilnehmeranzahl ist auf 6 Teilnehmer begrenzt. Das Verfahren ist nicht anonym.

Die Wettbewerbsbekanntmachung ist am 28.04.2017 bei der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (Referenznummer 2916/402) veröffentlicht worden.

Als Auftakt und Einstieg in das Thema ist ein zweitägiges Kolloquium mit Zwischenpräsentationen und Kooperationsphase als Veranstaltung mit öffentlichen sowie nicht öffentlichen Teilen vorgesehen.

Am 22. Juni 2017 findet ein Kolloquium/Zwischenpräsentation statt, zu dem Preisrichter, Wettbewerbsteilnehmer, Vorprüfer sowie Experten eingeladen sind. Hierbei sollen die ersten Entwurfsansätze vorgestellt sowie die Rückfragen der Teilnehmer beantwortet werden.

Am 23. Juni 2017 schließt sich ein Bürgerdialog an, bei der die ersten konzeptionellen Überlegungen/Lösungsansätze durch die Planungsbüros vorgetragen werden sollen, um Anregungen der Bürgerschaft für die weitere Bearbeitung einzuholen.

In der ca. 3-monatigen Bearbeitungszeit können die Planungsbüros fachplanerische Beratungen (durch Vertreter der Fachämter und externe Experten) zu den Schwerpunktthemen Klima, Verkehr und Entwässerung in Anspruch nehmen. Die Termine werden noch bekanntgegeben.

In einer zweiten öffentlichen Veranstaltung am 30. September 2017 werden die Arbeiten dem Preisgericht sowie der interessierten Öffentlichkeit durch die Planungsbüros vorgestellt. Nach Einholen der Anregungen aus der Öffentlichkeit zu den einzelnen Beiträgen erfolgt die Prämierung in einer internen, nicht öffentlichen Sitzung durch das Preisgericht.

Die Teilnahme an den o.g. Veranstaltungen ist für die Planungsbüros verbindlich.

Beschreibung des Verfahrens

Wettbewerbsteilnehmer

§ 4 RPW

Preisgericht und Vorprüfung

§ 6 Abs. 1 RPW

Auswahl der Bewerber

Folgende 6 Büros wurden ausgewählt:

- KH Studio – Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, Paris
- BJP | Bläser Jansen Partner GbR, Dortmund mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
- Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf mit faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg und Rolf Disch SolarArchitektur, Freiburg
- raumwerk GmbH, Frankfurt a.M. mit ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin
- florian krieger – architektur und städtebau, Darmstadt mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten + stadtplaner, Freising
- tobeSTADT, Frankfurt a.M. mit Stefan Bernard Landschaftsarchitekten, Berlin und Kölling + Voigt Architekten BDA, Frankfurt a.M.

Teilnahmeberechtigt sind nur die 6 ausgewählten Büros.

Alle ausgewählten Teilnehmer erhielten am 06.06.2017 eine Einladung zur Wettbewerbsteilnahme.

Preisrichter

(in alphabetischer Reihenfolge)

Fachpreisrichter

1. Frau Heike Appel, stellv. Amtsleiterin Grünflächenamt, Frankfurt am Main
2. Frau Petra Bittkau, Landschaftsarchitektin, Wiesbaden
3. Herr Ferdinand Heide, Architekt, Frankfurt am Main
4. Herr Martin Hunscher, Amtsleiter Stadtplanungsamt, Frankfurt am Main
5. Frau Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin, Dortmund
6. Herr Peter Cachola Schmal, Direktor DAM, Frankfurt am Main

Stellvertreter Fachpreisrichter

7. Frau Angela Bezenberger, Landschaftsarchitektin, Darmstadt
8. Frau Renate Friedrich, Grünflächenamt Frankfurt am Main
9. Herr Markus Radermacher, stellv. Amtsleiter Stadtplanungsamt, Frankfurt am Main

Sachpreisrichter

1. Herr Uli Baier, Stadtverordneter Die Grünen im Römer
2. Frau Karin Guder, Ortsvorsteherin Ortsbeirat 3 (Nordend)
3. Herr Mike Josef, Stadtrat, Planen und Bauen (Dezernat IV)
4. Herr Dr. Nils Kößler, Stadtverordneter CDU
5. Herr Holger Tschierschke, Stadtverordneter SPD

Stellvertreter Sachpreisrichter

6. Herr Eugen Emmerling, SPD
7. Frau Dr. Veronica Fabricius, Stellvertretende Ortsvorsteherin Ortsbeirat 3 (Nordend)
8. Herr Dr. Marcus Gwechenberger (Dezernat IV)
9. Herr Michael zu Löwenstein, CDU
10. Herr Wolfgang Siefert, Die Grünen im Römer

Beschreibung des Verfahrens

Preisgericht und Vorprüfung

§ 6 Abs. 1 RPW

Sachverständige

1. Herr Prof. Dr. Lutz Katzschner
(INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte GbR, Lohfelden)
2. Herr Klaus Habermehl (Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau)
3. Herr Martin Bullermann/
Herr Michael Jäger (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt)
4. Herr Frank Junker/
Herr Thomas Eckert (Vorsitzender der Geschäftsführung / Prokurist ABG FRANKFURT HOLDING)
5. Herr Ralf Werner
(formart GmbH)
6. Herr Roland Stöcklin (Geschäftsführer SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden)
7. Frau Birgit Kasper
(Leiterin Koordinations- und Beratungsstelle Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.)
8. Frau Sabine Guttmann
(Stadtplanungsamt)
9. Herr Ingo Weiskopf
(Stadtplanungsamt)
10. Herr Peter Habermann
(Stadtplanungsamt)
11. Frau Sylvia Krämer
(Stadtplanungsamt)
12. Herr Jörg Stellmacher-Hein
(Stadtplanungsamt)
13. Herr Andras Makovi
(Stadtplanungsamt)
14. Herr Uwe Wahl
(Stadtplanungsamt)
15. Herr Peter Dommermuth
(Amtsleiter Umweltamt)
16. Herr Dr. Thomas Hartmanshenn
(Umweltamt)
17. Herr Hans-Georg Dannert
(Umweltamt)
18. Herr Gerd Prohaska/
Herr Paul Fay
(Energierreferat)
19. Frau Beate Huf
(Dezernat IV)

Vorprüfung

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt

Telefon: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30

vertreten durch: Herrn Günter Reeg
unter Hinzuziehung der Sachverständigen.

Die Preisrichtervorbesprechung fand am 30.05.2017 statt. Die Anregungen wurden in die Auslobung übernommen.

Beschreibung des Verfahrens

Wettbewerbsunterlagen

§ 5 Abs. 1 RPW

Zur Bearbeitung des Wettbewerbs werden allen Teilnehmern folgende Unterlagen online zur Verfügung gestellt:

Auslobungstext (pdf-Format)

Teil A: Verfahrensbedingungen

Teil B: Rahmenbedingungen

Teil C: Aufgabenstellung

Anlagen:

1. CAD-Bearbeitungsgrundlage Katasterausschnitt mit Darstellung der Wettbewerbsgebietsgrenzen, Bestandsgebäude, Höhenlinien, Baumbestand (dwg, pdf)
2. Darstellung der Wettbewerbsbereiche (pdf)
3. Luftbild des Wettbewerbsgebietes (pdf)
4. Fotogalerie Bestand (jpg)
5. Darstellung Zusammenfassung Wettbewerbsvorgaben (pdf)
6. Auszug Klimaplanatlas Frankfurt am Main, Klimafunktionskarte 2016 (pdf)
7. Klimatische Bedingungen, Detailausschnitt basierend auf Klimafunktionskarte (pdf)
8. Bewertung Mikroklima „Innovationsquartier,“ INKEK, Kassel (jpg)
9. Übersicht Grünflächen in Frankfurt am Main, Grünflächenamt, Stadt Frankfurt am Main
10. Bestandsplan Grün- und Freiflächen sowie Baumbestand für B-Plan Nr. 880, Büro Bierbaum Aichele, Mainz (pdf)
11. Bewertung Verkehrsbelastung MIV Umfeld Wettbewerbsgebiet (pdf) (wird nachgereicht)
12. Entwässerung / natürliche Fließwege mit Höhenlinien (pdf)
13. Stellplatzsatzung und Leitfaden der Stadt Frankfurt am Main (pdf)
14. Räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren der Stadt Frankfurt am Main (pdf)
15. Zentrenkategorien der Stadt Frankfurt am Main (pdf)
16. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung §1053 vom 23.02.2017, Sachstandsbericht „Ernst-May-Viertel“ und Bebauungspläne Nr. 858, Nr. 880 und Nr. 914 (pdf)
17. Formular zur Berechnung der städtebaulichen Kennwerte (xls) (wird nachgereicht)
18. Formular Verfassererklärung
19. Einsatzmodell (wird beim Kolloquium zur Verfügung gestellt)

Beschreibung des Verfahrens

Beurteilungskriterien

§ 5 Abs. 1 RPW

Termine

Rückfragen und Kolloquium/ Zwischenpräsentation

§ 3 Abs. 5, § 5 Abs. 1 RPW

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Prüfung bzw. Preisrichterbeurteilung werden sein:

- Städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität
- Gestalterische und räumliche Qualität
- Erfüllung der Ziele nach Aufgabenstellung Teil C
- Ökologische, ökonomische und soziale Qualität sowie Realisierbarkeit

Bekanntmachung
25. April 2017

Ende Bewerbungsfrist
19. Mai 2017

Auswahlsitzung
02. Juni 2017

Preisrichtervorbesprechung
30. Mai 2017

Versand der Wettbewerbsunterlagen
06. Juni 2017

Kolloquium/Zwischenpräsentation
22. Juni 2017

Bürgerdialog mit Präsentation
23. Juni 2017

Abgabetermin Pläne
08. September 2017

Abgabetermin Modell
14. September 2017

öffentliche Vorstellung der Entwürfe /
Preisgerichtssitzung
30. September 2017

Pressekonferenz
02. Oktober 2017

Ausstellung
voraussichtlich
02. Oktober 2017 bis 23. Oktober 2017

Am 22. Juni 2017 findet ein Kolloquium mit Zwischenpräsentation statt.

Rückfragen zur Aufgabenstellung können schriftlich – vorzugsweise per E-Mail – an

innovationsquartier@stadtbauplan.de

bis zum 19.06.2017 (Eingang) an das wettbewerbsbetreuende Büro gerichtet werden.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium. Das Protokoll des Kolloquiums und des Bürgerdialogs werden den teilnehmenden Büros online zur Verfügung gestellt. Das Protokoll gilt als Bestandteil der Auslobung.

Bei der Zwischenpräsentation soll eine erste übergeordnete Konzeptidee dargestellt werden, z.B. als Lageplan M 1:2.000. Weitere erläuternde Skizzen oder Ähnliches zur Verdeutlichung des Entwurfsgedankens und insbesondere zur Präsentation der Konzeptidee in der Öffentlichkeit sind zulässig und erwünscht.

Teil B

Rahmenbedingungen

1. Chronologie „Ernst-May-Viertel“ und eigenständiger B-Plan 880 Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark („Innovationsquartier“)

Planungsanlässe

Die Planungsansätze für das Wettbewerbsgebiet „Quartier südlich des Wasserparks“ stehen in engem fachlichem Zusammenhang mit den Planungsüberlegungen für das „Ernst-May-Viertel“.

Seit dem Bau der A 661 sind der Stadtkörper, insbesondere die Grün- und Freizeitflächen zwischen dem Huthpark, dem Bornheimer Friedhof und dem Günthersburgpark zerschnitten und verlärmmt. Die ursprünglich zwischen Bornheim/Nordend und Seckbach verlaufenden Wegebeziehungen sind unterbrochen und die autobahnnahe Wohnquartiere durch die Lärmbelastung zum Teil erheblich beeinträchtigt. Chancen für die Planung neuer Wohnbauquartiere, die zur Deckung des Wohnungsbedarfes in Frankfurt am Main dringend benötigt werden, sind angesichts dieser Vorbelastung kaum gegeben.

Der Magistrat hat deshalb in den Jahren 2009 und 2010 eine Studie über die Möglichkeiten erarbeiten lassen, wie sich aus einer Einhausung der A 661 im Abschnitt zwischen der Anschlussstelle Friedberger Landstraße und der Seckbacher Talbrücke neue Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Stadt- und Landschaftsraumes im Nahbereich des Autobahnverlaufs ergeben könnten. Diese Studie bestätigte im Ergebnis, dass durch eine Einhausung der A 661 im oben genannten Abschnitt sowohl neue und nachhaltige Qualitäten des Landschaftsraumes als auch Potentiale

für neue Wohnquartiere geschaffen werden können.

Zur Realisierung der Planungsansätze hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main den Magistrat beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Baugesetzbuch für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, das „Ernst-May-Viertel“, durchzuführen.

Planungsziele

Mit dem sogenannten „Ernst-May-Viertel“ plant die Stadt Frankfurt am Main, im Nordosten der Stadt die bestehenden Quartiere zu arrondieren und neue urbane Lebensqualitäten zu schaffen. Neue öffentliche Grünflächen sollen oberhalb einer Einhausung der A 661 hierzu beitragen. Das „Ernst-May-Viertel“ umfasst rund 121 ha, auf insgesamt 8 Teilflächen könnten Wohnungsbauvorhaben für insgesamt 3.500 WE entwickelt werden.

Die geplanten Quartiere liegen in unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Innenstadt, sodass mit dem Vorhaben für die Stadt Frankfurt am Main die große Chance verbunden ist, gleichsam als „Wachstum nach Innen“ Flächen in einer zentrumsnahen Lage im Stadtgebiet einer Wohnnutzung mit hohem Grünanteil zuzuführen.

Mit der Einhausung der A 661 soll die Voraussetzung geschaffen werden, die Lärmimmissionen zu reduzieren. Durch

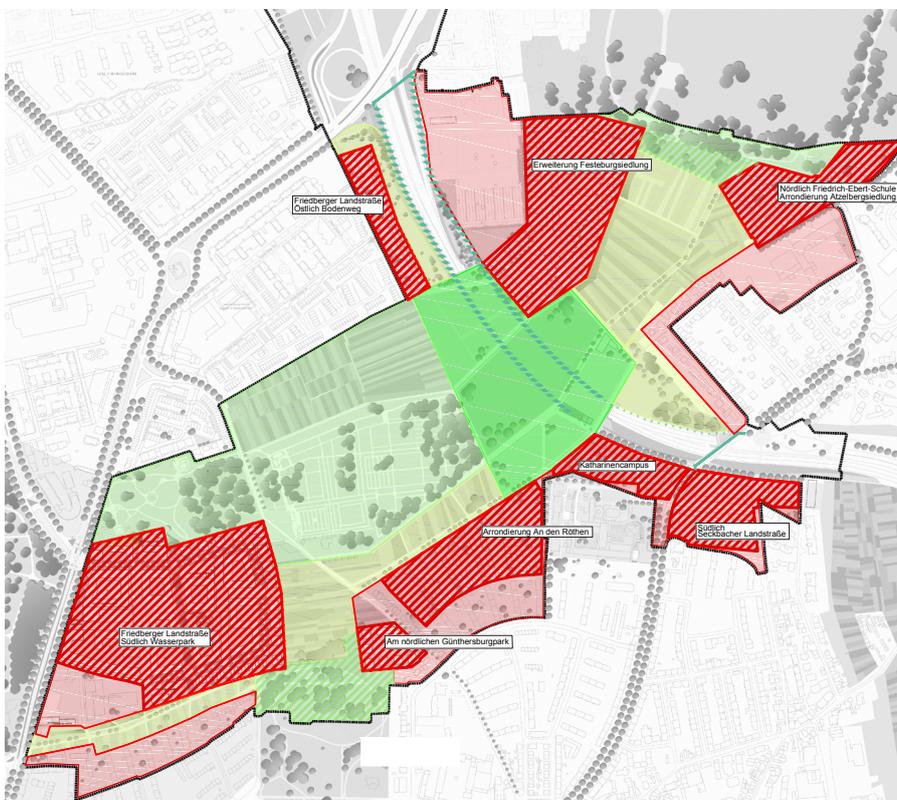
die Verbindung bestehender und auf dem „Deckel“ neu entstehender Grünflächen sollen die Naherholungsangebote für die heutigen Bewohner der Stadtteile, aber auch der „Neubewohner“ erweitert werden. Ein zentrales Anliegen der Planung ist es, mit der geplanten Grünvernetzung die klimatischen Bedingungen und den Luftaustausch innerhalb der neuen Quartiere zu optimieren und in den bestehenden Stadtteilen nach Möglichkeit zu verbessern.

Zusammengefasst bildete sich das planerische Leitmotiv für die Voruntersuchung für das „Ernst-May-Viertel“ aus der Zusammenschau von vier gleichrangigen Zielvorgaben:

- Effektive Minderung des Autobahnlärmes durch Einhausung der A 661
- Wiedervernetzung des durch die A 661 zerschnittenen Landschaftsraumes
- Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen zur Erweiterung, Vernetzung und Entlastung der bestehenden Parkanlagen
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen

Das Wettbewerbsgebiet „Quartier südlich Wasserpark“ ist von den Lärmemissionen der A 661 nicht betroffen; dennoch hat die Einhausung der A 661 mittelbare Auswirkungen auf das Quartier, insbesondere im Hinblick auf Planüberlegungen zur Vernetzung der Grün-/Freiflächen, der Parks und die Erweiterung des südöstlich angrenzenden Günthersburgparks.

1. Chronologie „Ernst-May-Viertel“ und eigenständiger B-Plan 880 Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark („Innovationsquartier“)



Städtebauliches- und landschaftsplanerisches Konzept – SEM 3 – Ernst-May-Viertel

-  Neue Wohnbaufläche
-  Siedlungsfläche
-  Stadtkanten
-  Erhalt und Neuordnung der Klein- und Freizeitgärten
-  Bestehende Park- und Friedhofsanlage und Dauerkleingärten
-  Erweiterung Parkanlagen
-  Neue öffentliche Grünfläche nach Einhausung A 661 - "Grüne Mitte"

Der Projektverlauf des „Ernst-May-Viertels“ und des Wettbewerbsgebiets (Bebauungsplan 880) hatte folgende Arbeitsphasen und Meilensteine:

Evaluationsphase von 2008 bis 2010, Machbarkeitsstudie über eine Einhausung der A 661 (Büro Krebs & Kiefer) und Gutachten für eine mögliche städtebauliche und stadträumliche Verflechtung der Stadtteile Bornheim und Seckbach/ Einhausung A 661 (Büro Albert Speer & Partner).

Als Resultat aus den Erkenntnissen dieser Phase erfolgte 2011 der Beschluss der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch.

Im Jahr 2012 wurde ein kooperatives Wettbewerbsverfahren für die städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung durchgeführt. Nach der Präsentation der Entwürfe im Herbst 2012 wurde die Arbeit des Büros Pesch & Partner, Glück Landschaftsarchitektur als Grundlage für die weiteren Planungsschritte ausgewählt.

1. Chronologie „Ernst-May-Viertel“ und eigenständiger B-Plan 880 Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark („Innovationsquartier“)

Bis zum Jahr 2014: Vertiefung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanung mit Planvarianten zunächst durch das Büro Pesch & Partner, im Folgenden durch das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main mit weiterer planerischer Ausdifferenzierung von einzelnen Teilquartieren.

Im Jahr 2014 wurde die Entscheidung getroffen, von den acht Teilflächen des „Ernst-May-Viertels“ drei Quartiere aus der förmlichen vorbereitenden Untersuchung zu entlassen und somit nicht im Wege einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln. Sie sind separat jeweils auf Basis von Bebauungsplänen zu bearbeiten („Gärtnerei Friedrich“, „Atterberry-Ost“ und „Quartier südlich des Wasserparks“).

In der 11. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2017 wurden für die Entwicklung des „Ernst-May-Viertels“ eine Reihe weiterführender Beschlüsse gefasst:

- Sachstandsbericht über die vorbereiteten Untersuchungen
- B 858, Wohnen am nördlichen Günthersburgpark („Gärtnerei Friedrich“)
- B 880, Friedberger Landstraße, südlich Wasserpark („Innovationsquartier“)
- B 914, Friedberger Landstraße, östlich Bodenweg („Atterberry-Ost“)

04/2017

Auslobung städtebaulicher Ideenwettbewerb „Quartier südlich des Wasserparks“.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist neben den fachlichen/planerischen Aspekten auch zu prüfen, ob die gesetzlich normierten Voraussetzungen zum Erlass einer Entwicklungsatzung nach § 165 (3) BauGB gegeben sind. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nur dann begründbar, wenn die angestrebten Ziele nicht durch andere Planungsinstrumentarien erreicht werden können, die weniger weitgehend in die Eigentumsrechte der Betroffenen eingreifen („Subsidiaritätsprinzip“).

Die Prüfung für das Wettbewerbsgebiet „Quartier südlich des Wasserparks“ (und zwei anderer Quartiere im „Ernst-May-Viertel“) hat ergeben, dass hier das Instrumentarium „Entwicklungsmaßnahme“ rechtlich nicht begründbar ist und daher nicht zum Ansatz gebracht werden darf. Insbesondere die insgesamt günstigen Voraussetzungen bei der Verfügbarkeit der Grundstücke sind maßgebliche Argumente gegen eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme an dieser Stelle.

Dementsprechend wurden Magistratsvorlagen auf den Weg gebracht mit der Empfehlung, das „Quartier südlich des Wasserparks“ (und zwei andere Quartiere) aus dem Untersuchungsraum SEM 3 zu entlassen und es außerhalb der weiterzuführenden Untersuchungen zum „Ernst-May-Viertel“ mittels eines Bebauungsplanes zu entwickeln.

Diese Vorgehensweise wurde im Februar 2017 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (§ 1053) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 (1) BauGB und mit der Anordnung einer Umlegung nach § 46 (1) BauGB bestätigt.

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.1 Strukturdaten / Geographische Lage

Frankfurt am Main ist mit einer Flächen­größe von 248 km² und rd. 730.000 Einwohnern (Stand 2016) die größte Stadt Hessens sowie kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Rhein-Main-Region.

Die Branchenstruktur ist stark international ausgerichtet, ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird insbesondere vom Handels- und Dienstleistungssektor (Banken, Versicherung, Börsenstandort), der Messe, den Forschungseinrichtungen/Universität und der „creativ-industry“ sowie dem Flughafen Frankfurt/Main getragen.

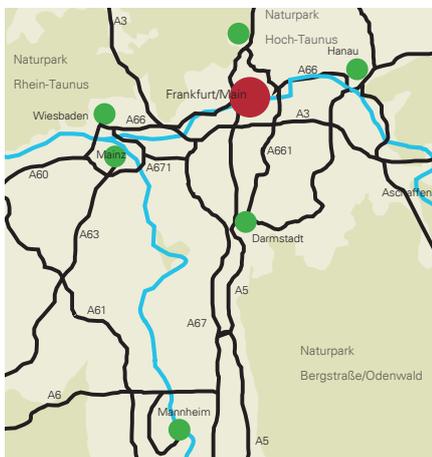
Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind deutliche pull-Faktoren der räumlichen Bevölkerungsentwicklung und führen zu einem Wanderungsüberschuss, der wiederum für das anhaltende

Bevölkerungswachstum maßgeblich ist. Nach allen bekannten Prognosen wird das positive Wanderungssaldo anhalten.

Frankfurt ist als Wirtschafts- und Innovationsmotor Bestandteil der Metropolregion RheinMain. Die Bedeutung der Stadt Frankfurt am Main ist daher nicht nur anhand der engen städtischen Grenzen zu bemessen, vielmehr ist auch wegen umfangreicher gegenseitiger Verflechtungen die regionale Entwicklung im Blick zu behalten. Auf der Fläche der Metropolregion leben auf rd. 14.000 km² rd. 5,5 Mio. Personen, den Kern der Metropolregion bildet der Ballungsraum mit dem Regionalverband Frankfurt RheinMain. Der Regionalverband besteht aus Frankfurt und 74 weiteren Kommunen, insgesamt leben hier rd. 2,3 Mio. Einwohner (Regionales Monitoring 2016).

Die Flächennutzungen Frankfurts verteilen sich wie folgt (Statistisches Jahrbuch 2016):

Gebäude-/Freiflächen	28,7 %
Betriebsflächen	0,9 %
Erholungsflächen	6,9 %
Verkehrsflächen	20,9 %
Landwirtschaftsflächen	24,1 %
Waldflächen	15,1 %
Wasserflächen	2,1 %
Andere Nutzungen	1,3 %



Rhein-Main Gebiet

2.2. Stadtbild

Innenstadt

Die heutige Innenstadt, 1333 als „Stadterweiterung“ zusätzlich zur „Altstadt“ als Neustadt gegründet, erlebte im frühen 19. Jahrhundert starke Veränderungen. Die barocke Stadtbefestigung mit ihren großen Bastionen, die seit dem 17. Jahrhundert die Alt- und Neustadt umfassten, wurde geschleift und stattdessen die Wallanlagen, heutiges Servitutgebiet, als ringförmiger Park nördlich des Mains geschaffen. Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Hauptwache zum aktiven, wirtschaftlichen Mittelpunkt der Stadt.

Durch die nahezu vollständige Vernichtung der Altstadt durch Bombenschäden des Krieges und den darauf folgenden Wiederaufbau in den 1950er Jahren im Stil der Nachkriegsmoderne und dem Leitbild der „autogerechten Stadt“ hat sich das Stadtbild stark verändert. Wesentliche prägende Elemente des innerstädtischen Stadtbildes sind neben dem Einzelhandel, dem CBD mit dem Hochhaus-Cluster, dem Dom-Römer-Areal auch die wieder aufgebaute Altstadt.

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.2 Stadtbild

Gründerzeitliche Bezirke

Das Stadtgebiet wurde außerhalb des „Anlagenringes“ ständig erweitert. Insbesondere in der Phase „Gründerzeitliche Stadterweiterungen“ entstanden die Stadtteile Westend, Nordend und Ostend. Nach dem Bau des Hauptbahnhofes entstanden in den 1890er Jahren das Bahnhofsviertel und mehrere Regionalbahnhöfe. Der Main wurde als industriell genutzte Wasserstraße ausgebaut.

Als Wohngebiete wuchsen die genannten gründerzeitlichen Quartiere stark an. Das Bebauungsmuster orientierte sich an den großzügigen Ausfallstraßen wie der Eschersheimer oder der Bockenheimer Landstraße. Üblicherweise wurden die Gebäude mit vier Stockwerken im Wilhelminischen Gründerzeit-Stil gebaut, und dabei die vorherigen Gebäude des Klassizismus teilweise abgerissen und ersetzt. Die gründerzeitlichen Wohnquartiere sind heute trotz zum Teil erheblicher städtebaulicher Dichte beliebte Wohnstandorte.

Die um 1890 eingemeindeten Stadtteile wie etwa Bockenheim und Bornheim wurden in den Stadtkörper integriert, konnten aber bis heute ihren eigenen Charakter bewahren.

Zur Verbesserung der Erschließung der gründerzeitlichen Stadterweiterung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts mit

der Miquelallee, der Adickes- und Nibelungenallee sowie der Rothschildallee ein zweiter Ring gebaut.

Zusätzlich zu den genannten Wallanlagen erhielt die Stadt weitere große Grünanlagen, die bis heute für die klimatische Situation und für die Naherholung der Frankfurter Bevölkerung von erheblicher Bedeutung sind. Im Nordend befindet sich der Bethmann-Park mit seinem chinesischen Garten des Himmlischen Friedens. Im gleichen Stadtteil liegen auch der Holzhausenpark und der Günthersburgpark.

Äußere Stadtteile

Ab Beginn des 20. Jahrhunderts wurden in mehreren Schritten die jenseits des Alleenringes gelegenen, vormals eigenständigen Siedlungen mit zum Teil dörflichem Charakter als neue Stadtteile eingemeindet. In den 1920er Jahren folgten nach den Planungen von Stadtbaurat Ernst May große Wohnsiedlungen im Bauhaus-Stil: Die Römerstadt im Norden, die Siedlung Bornheimer Hang im Osten, die Siedlungen Am Riedhof und die Heimsiedlung sind einige Beispiele für diese Phase der Stadterweiterung.

Seit 1928 bis 1977 wuchs das Stadtgebiet durch Eingemeindungen weiter. Der Bau neuer Wohnquartiere waren wichtige Elemente des Stadtwachstums seit 1945. Stellvertretend hierfür seien

genannt die Bizonale Siedlung/Frankfurter Berg der 50er Jahre, die Nordweststadt der 60er Jahre, die Siedlung „Ben-Gurion-Ring“/Kalbach der 70er Jahre und aktuell der Riedberg.

Die Namensgebung des heute neuen „Ernst-May-Viertel“ liegt in der Frankfurter Planungshistorie begründet: In dem vom Stadtbaurat Ernst May im Jahr 1925 veröffentlichten Wohnungsbauentwicklungsprogramm der Stadt Frankfurt am Main waren Areale zwischen Bornheim und Seckbach als zukünftige Baugebiete ausgewiesen, dem heutigen „Ernst-May-Viertel“. Ziel der Siedlungsentwicklung unter Ernst May war es, einerseits für eine stark wachsende Bevölkerungszahl Wohnbauquartiere in hoher Zahl und Qualität zu schaffen ohne andererseits deren Anbindung an Grün- und Freiräume zu vernachlässigen. Diese Ziele liegen auch dem heutigen „Ernst-May-Viertel“ zugrunde.

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.3 Leitbild Stadtentwicklung



Leitbild

	Städtebaul. Entwicklungsmaßnahmen Stadterweiterungen		Innenstadtkonzept
	Umwandlungsflächen auf Gewerbebrachen Neuanordnung vorhandener Nutzungen		Gründerzeitring
	Stadtteilentwicklung		Mögliche Entwicklungsplanung zur aktiven Umstrukturierung
	Aufwertung von Straßenräumen		Freiraumanbindungen zum GrünGürtel
	Straßenbahnringlinie		Wettbewerbsgebiet

Als Orientierungsrahmen für die zukünftige städtebauliche und sektorale Entwicklung dient derzeit noch ein 2009 erarbeitetes „Leitbild der Stadtentwicklung“. Es gliedert sich in sechs Handlungsfelder:

- Qualitätvolle Innenentwicklung planen und steuern
- Städtisches Wohnen fördern und sozial gestalten
- Stadtteile stärken
- Stadtverträgliche Mobilität entwickeln
- In und mit der Region kooperieren
- Partnerschaftlich planen

Für die räumliche Entwicklung der Stadt ist der Leitgedanke „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ maßgeblich. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource „Boden“ und einer der Nachhaltigkeit verpflichteter Flächennutzung soll trotz des Wachstumsdrucks die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden und vordringlich Wohnungsbauflächen in zentrumsnaher Lage entwickelt werden. Dies soll u.a. durch Umnutzung vormals gewerblich oder mindergenutzter Flächen oder Arrondierung bestehender Stadtteile erfolgen.

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.3 Leitbild Stadtentwicklung

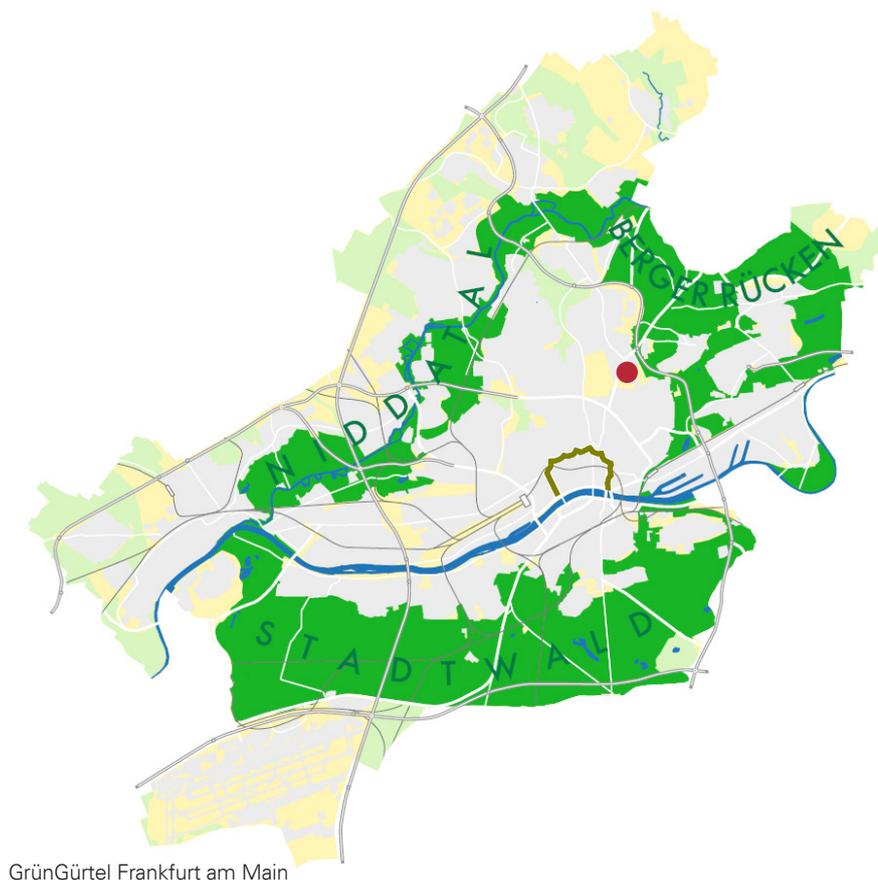
Zusätzliches Pendleraufkommen soll vermieden, die durch den MIV erzeugte Schadstoffmenge reduziert und den Überlasterscheinungen der verkehrlichen Infrastruktur entgegengewirkt werden.

Mit der Entwicklung des Wettbewerbsgebietes „Quartier südlich des Wasserparks“ werden die Grundelemente des Leitbildes aufgegriffen und umgesetzt. Durch das Vorhaben wird Stadtwachstum „nach Innen“ kanalisiert.

Das Leitbild der Stadt Frankfurt am Main wird derzeit in ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISTEK) überführt. Im ISTEK werden fach-, themen- und ressortübergreifend die Stärken und aktuellen Herausforderungen Frankfurts analysiert, mittelfristige Ziele und Strategien für die gewünschte funktionale und räumliche Weiterentwicklung der Stadt entwickelt sowie Leitprojekte und räumliche Handlungsschwerpunkte bestimmt. Der Arbeitsprozess des ISTEK ist zu Redaktionsschluss dieses Auslobungstextes noch nicht abgeschlossen.

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.4 Grünflächen, GrünGürtel / Speichen- und Strahlenkonzept



GrünGürtel Frankfurt am Main



Der 1991 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Frankfurter GrünGürtel ist ein radial um den Stadtkern gelegtes Verbundsystem von Freiflächen, Parks, Wäldern. Er umfasst mit rd. 8.000 ha (davon rd. 5.000 ha Stadtwald) etwa ein Drittel des Frankfurter Stadtgebietes und ist damit ein wesentliches Strukturelement der Frankfurter Flächennutzung.

Seit 1994 ist der GrünGürtel zugleich auch Landschaftsschutzgebiet, Bebauung innerhalb des GrünGürtels ist nur nach gesonderten Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung statthaft, sodass bauliches Wachstum prinzipiell nur außerhalb dieser Zone stattfinden soll. Schließlich ist der Frankfurter GrünGürtel auch Bestandteil des „Regionalparks Rhein-Main“ und durch ein Netz naturnah gestalteter Wege und Grünflächen eng mit der Region verknüpft. Die Ausweisung des GrünGürtels hat drei Handlungsziele:

- Grün- und Freiräume zu sichern und zu entwickeln
- Klimafunktion sichern und verbessern
- Naherholung und Freizeitnutzung für die Frankfurter Bevölkerung anzubieten, dabei auch bessere Wege und Zugänge für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.4 Grünflächen, GrünGürtel / Speichen- und Strahlenkonzept



Die Stadt Frankfurt am Main hat nunmehr die Planungen zur Weiterentwicklung des GrünGürtels auf den Weg gebracht. Das ursprünglich radial ausgerichtete Flächenmuster soll durch ein axiales „Speichen- und Strahlenkonzept“ mit sieben Speichen ergänzt werden. Entlang dieser Entwicklungskorridore soll sowohl die Verbindung der Innenstadt mit dem radial vorgelagerten GrünGürtel erleichtert werden als auch die klimatologische Situation der Stadt verbessert werden. Sie dienen zugleich als Luftleitbahnen für die Frischluftzufuhr zur Innenstadt.

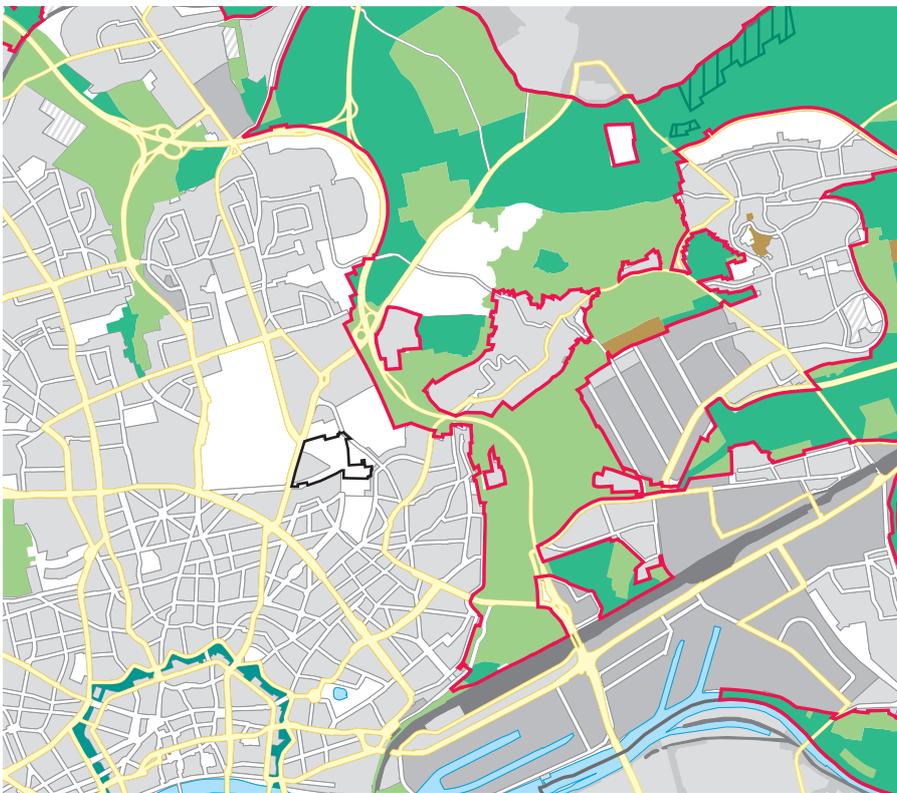
Die planerische Konzeption des „Ernst-May-Viertel“ trägt der Leitidee des „Speichen- und Strahlenkonzeptes“ in vollem Umfang Rechnung. Mit der beabsichtigten Vernetzung des Huthparkes mit dem Günthersburgpark und mit weiteren landschaftsplanerischen Elementen wird der Kaltlufthaushalt der Stadt Frankfurt und die Erlebbarkeit von Freiraum und Erholungsflächen verbessert.

Speichen- und Strahlenkonzept Frankfurt am Main, Umweltamt

-  Wettbewerbsgebiet
-  Klima-Speiche
-  Mobilitätsspeiche
-  Freiraum-Speiche
-  GrünGürtel

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.4 Grünflächen, GrünGürtel / Speichen- und Strahlenkonzept



Ausschnitt aus der Schutzgebietskarte

-  Wallanlage
-  Landschaftsschutzgebiet Zone 1
-  Landschaftsschutzgebiet Zone 2
-  Naturschutzgebiete
-  Wettbewerbsgebiet

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.5 Verkehr

Frankfurt am Main ist dank der zentralen Lage einer der wichtigsten europäischen und deutschen Verkehrsknotenpunkte, die internationale und nationale Erreichbarkeit per Luft, Straße, Schiene und Wasserstraße ist hervorragend.

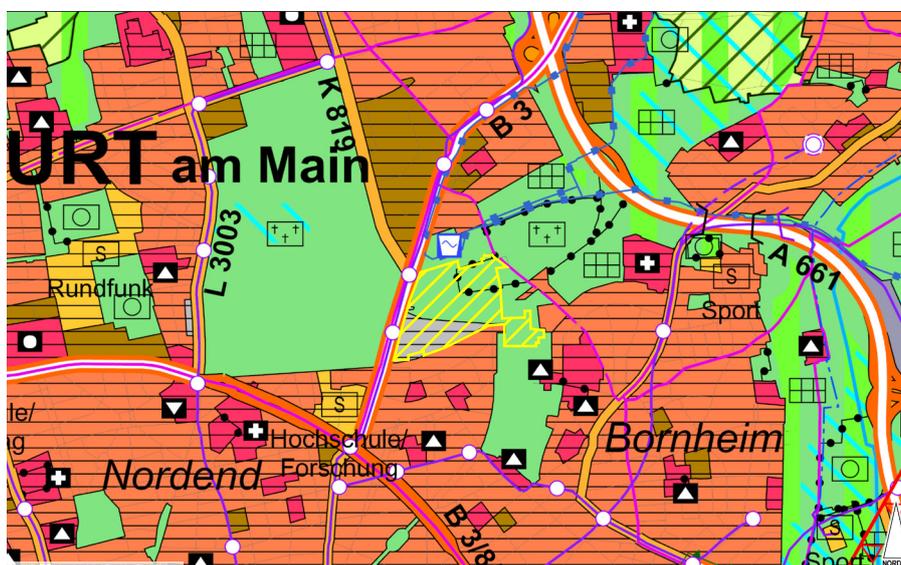
Das Angebot des regionalen und lokalen öffentlichen Verkehrs (ÖV) ergänzt die übergeordneten Verkehrsverbindungen umfangreich. Es besteht aus dem S-Bahnnetz, der teilweise zur U-Bahn ausgebauten Stadtbahn, mehreren Regionalbahnen sowie einem dichten Netz von Stadtbuslinien. Durch zahlreiche Stadtautobahnen (teilweise als Bundesautobahn, teilweise als autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen) gelten die Stadt und die Region für den motorisierten Individualverkehr als ausreichend erschlossen.

Diese infrastrukturelle Ausstattung ist zur Bewältigung des im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hohen Pendleraufkommens auch dringend erforderlich. Bei einer Bevölkerungszahl von rd. 730.000 und einer ähnlich hohen Anzahl an Arbeitsplätzen liegt die Zahl der Pendler bei rd. 340.000 Personen täglich. Zu den Hauptverkehrszeiten sind die Verkehrsnetze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Verkehr (ÖV) heute bereits hoch belastet.

Angesichts des fortwährenden Wachstums der Stadt und der Region ist absehbar, dass das Verkehrsnetz zu Spitzenzeiten ohne weitere Ergänzungen die Grenzen der Belastbarkeit erreicht bzw. überschreitet. Daher legt die Stadt Frankfurt am Main ein besonderes Augenmerk auf Maßnahmen zur Steigerung der Kapazität und der Attraktivität des ÖV und des Radverkehrs.

2. Die Stadt Frankfurt am Main

2.6 Regionaler Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem RegFNP



Der übergeordnete Planungsrahmen für die Flächennutzung der Stadt Frankfurt am Main und der Rhein-Main Region ist der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP). In diesem Planwerk sind Komponenten der Regionalplanung und Komponenten der Flächennutzungsplanung (als vorbereitende Bauleitplanung) zusammengeführt.

Die Darstellungen im aktuellen RegFNP entsprechen zum Teil nicht den Planungsintentionen für das „Ernst-May-Viertel“ und für das Wettbewerbsquartier. Die Maßgaben zur Flächennutzung oder zur baulichen Dichte können aber im jetzigen Verfahrensstand und im Zuge des städtebaulichen Ideenwettbewerbs vernachlässigt werden. Etwaige Abweichungen von RegFNP werden zu einem späteren Zeitpunkt durch Planänderungsverfahren parallel zu den Bebauungsplanverfahren bewältigt.

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.1 Lage in der Stadt



Stadtteile von Frankfurt am Main

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich etwa 2,5 km am nördlichen Rand des Stadtteils Nordend-Ost, der nördlich des Anlagenringes an die Frankfurter Innenstadt angrenzt (vgl. Kapitel Stadtbild). Zusammen mit dem größeren Stadtteil Nordend-West bildet der Stadtteil den Ortsbezirk „Innenstadt III“, der als das „Frankfurter Nordend“ als typisches über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt ist.

Das Nordend gehört zu den gründerzeitlich bebauten und mit rd. 11.700 Einwohnern/km² hoch verdichteten Frankfurter Stadtteilen in direkter Innenstadtnähe. Der Stadtteil gilt als hoch attraktiver Wohnstandort. Die Attraktivität erklärt sich aus dem Mix aus Wohnen, Arbeiten, Kreativität und Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten.

Insgesamt ist im Frankfurter Nordend ein Wandlungs-, Umstrukturierungs- und Aufwertungsprozess in Kombination mit Luxussanierungen zu beobachten, der die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen steigen lässt und der zur Verdrängung geringer verdienender Bevölkerungsgruppen bereits führt.

3. Das Wettbewerbsgebiet

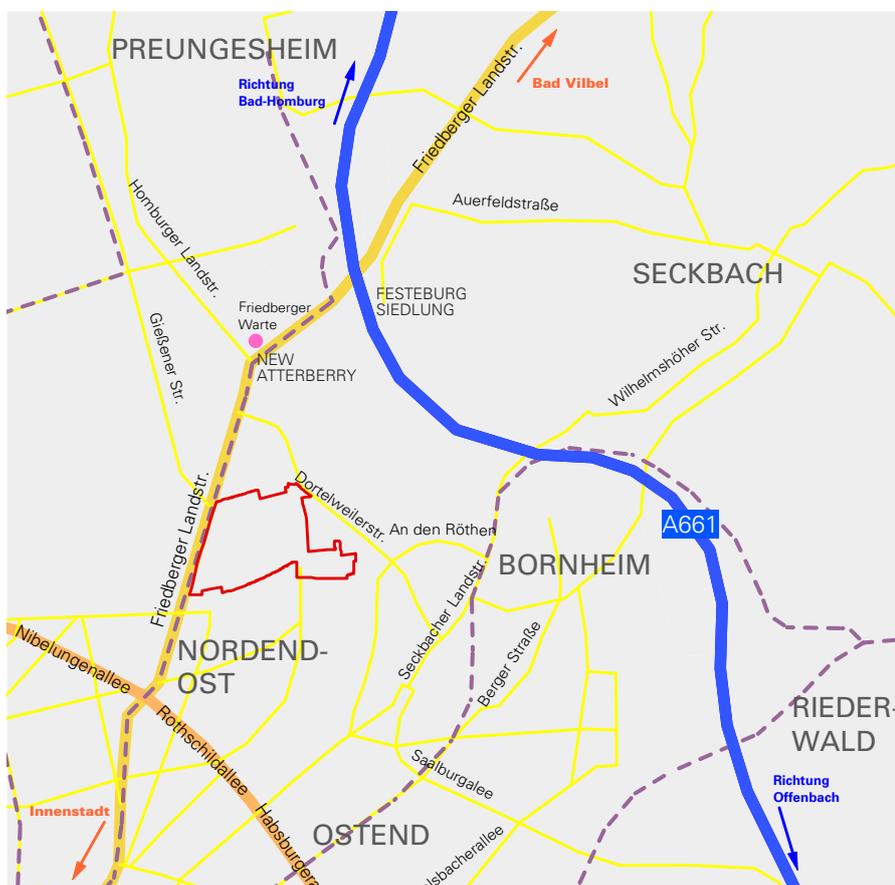
3.1 Lage in der Stadt



Luftbild / Übersichtsplan

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.2 Städtebauliche und landschaftliche Einbindung



Anbindung an das städtische Verkehrsnetz

Das Wettbewerbsgebiet zeichnet sich durch seine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz und seine besondere Lage, umgeben vom stadtnahen Grün- und Freiraum aus. Das Plangebiet grenzt nördlich, östlich und westlich an öffentliche und private Grünflächen. Zu diesen Flächen gehören der Hauptfriedhof im Westen, der Wasserpark im Norden, der Bornheimer Friedhof im Nord-Osten sowie der Günthersburgpark im Süd-Osten. Die Durchlässigkeit dieses Grünraumes ist heute jedoch wegen der hier ebenfalls befindlichen, nicht-öffentlichen Freizeit- und Dauerkleingärten bis auf wenige Korridore stark eingeschränkt.

Die Friedberger Landstraße und die Dortelweiler Straße bewirken zudem eine starke stadt- und landschaftsräumliche Trennung zwischen dem Wettbewerbsgebiet und den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum.

- Wettbewerbsgebiet
- Alleeenring
- Bundesautobahn A 661
- Schienenpersonennahverkehr
- Bundesstraße
- Verbindungsstraßen

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.3 Nutzungsstrukturen Umgebung

Die das Wettbewerbsgebiet umgebenden Stadtteile sind, abgesehen von dem Areal südlich Hungener Straße, vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Süden des Plangebietes grenzt das Wettbewerbsgebiet an die heterogenen Bebauungsstrukturen des Nordends an, nördlich des Wasserparks an die Wohnsiedlungen New Betts und New Atterberry, beides Wohnbebauungen auf Konversionsflächen früherer US-Armee-Areale.

Aufgrund der Barrierewirkungen, die das Wettbewerbsgebiet tangierenden Verkehrsstrassen und der nicht-öffentlichen Freizeitgärten erzeugen, gibt es heute keine organische Verbindung des Quartiers an die bauliche Umgebung; es herrscht vielmehr ein eher unbefriedigender funktionaler und gestalterischer Bezug zu den umliegenden Stadtteilen.

Bebauungsstrukturen im nördlichen Nordend

Südlich des Wettbewerbsgebietes schließt sich die Randbebauung des Nordend-Ost an. Die hier vorhandene Bebauung ist geprägt durch eine Vielfalt unterschiedlicher Baustrukturen und Bautypologien aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Am südlichen Rand des Wettbewerbsgebietes wird dies deutlich: Zunächst befindet sich im östlichen Teil eine nord-süd orientierte Reihenhausbauung aus den 1990er Jahren. Davon westlich gesehen (Butzbacher Straße) schließen sich Siedlungsbauten

an, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden. Hier befinden sich fünf vier-geschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise, die quer zur Erschließungsstraße angeordnet sind. Im starken Kontrast hierzu steht (südlich der Münzenberger Straße) der „Hallgartenblock“. Dieser Block wurde 1925 als traditionelle Blockrandbebauung mit Mansarddach und expressionistisch spitzer Dachausbildung errichtet.

Infrastruktur in der Umgebung – Schulen/Kitas

In fußläufiger Entfernung zum Wettbewerbsgebiet liegen zwei Schulstandorte, nördlich im Quartier New Atterberry die „Valentin-Senger-Schule“ als Grundschule. Am südlichen Rand des Günthersburgparks befindet sich in etwa 1,2 km fußläufiger Entfernung vom Wettbewerbsgebiet die „Comeniuschule“ als Grundschule. Daneben befindet sich auf der Gemarkung von Nordend-Ost die „Hans-Böckler-Schule“ als Berufsschule. Zudem liegt in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebietes die „IGS Nordend“ als Gesamtschule.

Zudem gibt es angrenzend an das Wettbewerbsgebiet eine Vielzahl von Kindertagesstätten. Die nächstgelegenen sind zwei Einrichtungen, eine in der Siedlung New Atterberry, eine weitere südlich des Plangebietes an der Münzenberger Straße.

Infrastruktur in der Umgebung – Hochschule

In fußläufiger Entfernung (rd. 400 m) hat die Frankfurt University of Applied Sciences (früher FH Frankfurt) ihren Sitz.

Infrastruktur in der Umgebung – Nahversorgung

Die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird überwiegend durch Lebensmittel-Discounters und Drogerieketten gewährleistet. Neben dem Lebensmitteldiscounter, der sich an der Friedberger Landstraße direkt im Wettbewerbsgebiet befindet, konzentrieren sich entsprechende Einrichtungen am Platz zwischen der Friedberger Warte und dem Wasserpark. Hier befinden sich eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelhändler und Dienstleister sowie mehrere Restaurants, ein Baumarkt und ein Hotel. Ein weiteres Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteldiscounter, Einzelhändler, Cafés und Restaurants liegt südlich des Wettbewerbsgebietes in rd. 800 m Distanz zwischen Rothschildallee und Hallgartenstraße (in der Hierarchie des Frankfurter Nahversorgungskonzeptes ein D-Zentrum).

Durch die Innenstadtnähe ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs überdurchschnittlich gut.

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.3 Nutzungsstrukturen Umgebung



Nutzungsflächen

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.3 Nutzungsstrukturen Umgebung

-  Verkehrsfläche
-  überwiegend Wohnen
-  Gewerbe
-  Abenteuerspielplatz
-  Jugend & Soziales, Kitas
-  Verwaltung & öffentliche Gebäude
-  Schule und Bildung
-  Kirchliche Gebäude
-  Krankenhäuser
-  Sportfläche
-  Dauerklein-, Klein- & Freizeitgärten, gartenbauwirtschaftliche Flächen
-  Parks
-  Friedhof

Wasserpark

Unmittelbar nördlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend liegt der Wasserpark. Namensstifter für diesen Park ist, dass in den 1880er Jahren unter der Erdoberfläche eine große Anlage (Kavernen) zur Wasserversorgung der Stadt Frankfurt am Main errichtet wurde, die bis heute in Betrieb ist. Der Park ist an seinem südlichen Rand durch einen mit Bäumen bewachsenen Wall (dem Erdaushub aus dem Bau der Wasserspeicher) vom Wettbewerbsgebiet getrennt. Der Park hat eine Größe von rd. 3,7 ha, ist mit teilweise gepflasterten, teilweise unbefestigten Wegen durchzogen und ist, obwohl eingezäunt, dennoch ein der Öffentlichkeit zugänglicher Park. Mit seinem alten Baumbestand und seinen im Stil der Neorenaissance errichteten Gebäude für Zugang und Technik der Wasserspeicher, die heute unter Denkmalschutz stehen, ist der Park einer der ältesten Anlagen der Stadt. Eingebettet zwischen dem Bornheimer Friedhof und dem Hauptfriedhof hat der Wasserpark zusammen mit dem nahen Günthersburgpark große klimatologische Bedeutung für das Frankfurter Nordend. Am südlichen Rand des Wasserparks befindet sich die Imkerei des Frankfurter Imkereivereins.

Günthersburgpark

Unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet im Südosten angrenzend liegt der Günthersburgpark, eine Grünanlage mit altem Baumbestand und freier Wiesen-

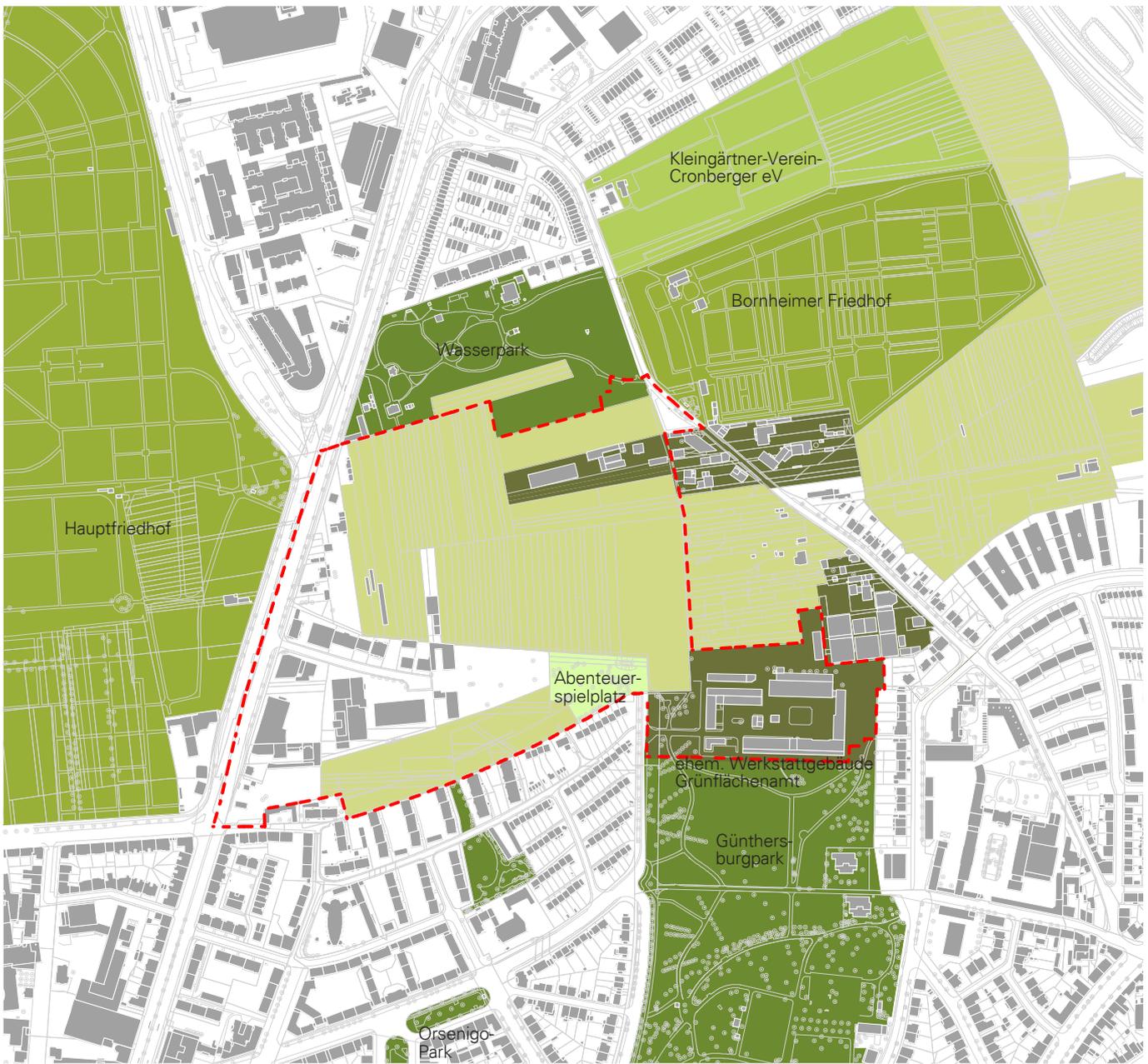
fläche. Das ca. 7,4 ha große Parkgelände wurde 1837 von der Bankiersfamilie Rothschild angelegt und ist seit 1892 für die Öffentlichkeit zugänglich. Der denkmalgeschützte Park ist bei der Frankfurter Bevölkerung, insbesondere aus den benachbarten Stadtteilen Bornheim und Nordend, außerordentlich beliebt und ist daher einem großen Nutzungsdruck ausgesetzt. Es ist beabsichtigt, den Park nach Aufgabe der ehemaligen Werkstattgebäude des Grünflächenamtes um rund 18.000 m² zu erweitern. Die ursprünglichen Planungen für die Erweiterung aus dem Wettbewerbsentwurf des Büros SKK (ehem. Kienast, Schweiz) aus dem Jahr 1991 werden nicht weiter verfolgt. Daher sind für die Parkerweiterung neue gestalterische Lösungen zu finden.

Friedhof Bornheim

Nordöstlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich an der Dortelweiler Straße der 1851 gegründete denkmalgeschützte Friedhof der seinerzeit selbständigen Stadt Bornheim, heute als Stadtteil eingemeindet. Das ca. 8,3 ha große Gelände bildet zusammen mit dem Wasserpark, dem Günthersburgpark und dem Hauptfriedhof eine Grünachse und ist Bestandteil des in Kapitel eins beschriebenen Freiraum-/Grünkonzept „Strahlen und Speichen“.

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.3 Nutzungsstrukturen Umgebung



Grünflächen

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.3 Nutzungsstrukturen Umgebung

Hauptfriedhof

Westlich des Wettbewerbsgebietes liegt der Hauptfriedhof der Stadt Frankfurt am Main. Er wurde vom Stadtgärtner Sebastian Rinz in Anlehnung an die Architektur eines englischen Landschaftsparks geplant und 1828 eingeweiht. Mit rund 80 ha ist der Friedhof einer der größten innerstädtischen Freiflächen.

Privat genutzte Grünflächen

Östlich des Wettbewerbsgebietes, östlich des Kleingartenweges, werden Großteile der Freiflächen privat genutzt. Ebenso wie die Freizeitgärten innerhalb des Plangebietes sind diese Flächen insgesamt stark begrünt und weisen je nach Nutzungsintensität ein heterogenes Erscheinungsbild auf.

-  Friedhöfe
-  Parks
-  Dauerkleingärten
-  Dauerklein-, Klein- & Freizeitgärten, gartenbauwirtschaftliche Flächen
-  Gartenbauliche Betriebe

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.4 Bualter Umgebung



Bauentwicklungsphasen der geschlossenen Siedlungsbereiche

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.4 Baualter Umgebung

Die umliegenden Siedlungsbereiche des Wettbewerbsgebietes zeichnen sich durch heterogene Bauentwicklungsphasen aus und lassen die Phasen der Stadterweiterung erkennen: Gründerzeitliche Bebauung in dem Areal Nordend-Ost. Sozialer Wohnungsbau der 50er Jahre entlang der Münzenberger Straße und gewerbliche Nutzungsstrukturen der 1960er und 1970er Jahre entlang der Hunger Straße.



3. Das Wettbewerbsgebiet

3.5 Geschossigkeiten Umgebung



Geschossigkeiten

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.5 Geschossigkeiten Umgebung

Ähnlich wie das Baualter der das Wettbewerbsgebiet umgebenden Bebauung ist auch die Geschossigkeit sehr heterogen. Südlich des Wettbewerbsgebietes befinden sich ein bis drei-geschossige Einfamilien(Reihen)häuser, westlich davon vier- bis fünf-geschossige Mehrfamilienhäuser. Entlang der Hungener Straße sind niedrige ein- bis drei-geschossige gewerbliche Zweckbauten, mit einem über zehn-geschossigen Hochhaus als städtebauliche Dominante. Entlang der Friedberger Landstraße liegen, abgesehen von einem vier-geschossigen Mehrfamilienhaus, überwiegend ein- bis zwei-geschossige gewerbliche Zweckbauten.

Hinweis: Bauliche Nebenanlagen wie Lauben, Gartenhütten oder Vereinsheime sind nicht dargestellt

-  1 bis 3-geschossig
-  4 bis 5-geschossig
-  6 bis 10-geschossig
-  > als 10 Geschosse

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.6 Nutzungsstruktur im Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. Insgesamt sind die Flächen nicht entsprechend ihrer hervorragenden Lagegunst im Stadtgebiet angemessen genutzt.

Randbebauung Friedberger Landstraße

Die östlich als Anlieger zur Friedberger Landstraße angrenzenden Grundstücke werden derzeit vorwiegend gewerblich genutzt. Nördlich der Hungener Straße bis hin zum Wasserpark prägen Autohändler das Erscheinungsbild der Friedberger Landstraße. Im Abschnitt südlich der Hungener Straße befindet sich eine kleinteilige Nutzungsmischung mit Dienstleistern, einem Volkstheater in einem Gewerbehof, einem großflächigen Einzelhandel, einer Tankstelle, einem Wohnhaus sowie einer Lagerfläche für einen Gerüstbauer.

Freizeitgärten

Am südlichen und östlichen Rand des Wettbewerbsgebietes befinden sich vorwiegend mit kleinen Wegen erschlossene Freizeitgärten mit meist schmalen Grundstückszuschnitten. Sie werden privat genutzt, der Pflegezustand ist unterschiedlich. Die Erschließungswege sind teils nicht frei zugänglich.

Die Freizeitgärten machen einen Großteil des Wettbewerbsgebietes aus. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Wettbewerbsgebietes auf etwa 6,3 ha insgesamt 173 Flurstücke mit gärtnerischer Nutzung.

Gartenbauwirtschaftliche Betriebe

Am nordöstlichen Rand des Wettbewerbsgebietes befindet sich an der Dortelweiler Straße eine Gärtnerei mit Gewächshäusern, Nutzflächen, Verkaufsräumen, einem Kaffee und einem Wohnhaus. Dieser Betrieb prägt zusammen mit den dort befindlichen privaten Gärten das Erscheinungsbild im östlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes. Es ist erkennbar, dass vor dem Hintergrund des Strukturwandels gartenbauwirtschaftliche Betriebe Betriebsaufgaben erwägen.

Abenteuerspielplatz

Am südöstlichen Rand des Wettbewerbsgebietes befindet sich nördlich der Wetteraustraße der Abenteuerspielplatz Riederwald e.V. Der Abenteuerspielplatz ist ein abgeschlossenes Freizeitgelände für Kinder, ein großer Teil des Geländes ist von Hütten sowie Sport und Spielgeräten besetzt. Der Betreiber des Spielplatzes leistet anerkannt wertvolle pädagogische Arbeit und ist in den angrenzenden Stadtteilen intensiv vernetzt. Der ursprüngliche Gedanke, den Spielplatz zu verlegen, wurde verworfen, sodass diese Einrichtung am Standort verbleiben und in die Planungen für das neue Quartier einbezogen werden muss.

Ehemalige Werkstattgebäude des Grünflächenamtes

Nördlich des Günthersburgparks und östlich des geplanten Quartiers befinden sich die ehemaligen Werkstattgebäude des Grünflächenamtes. Derzeit wird das Areal für ein zeitlich begrenztes Provisorium für eine Schule genutzt. Das Provisorium soll rückgebaut werden, um an dieser Stelle den Günthersburgpark zu erweitern.

Betriebshof Amt für Straßenbau und Erschließung (ASE)

Am südlichen Rand des Wettbewerbsgebietes, östliches Ende der Hungener Straße, befindet sich der Betriebshof des Amtes für Straßenbau und Erschließung. Es ist Absicht der Stadt, diesen Betriebshof an andere Stelle zu verlagern, sodass diese Fläche zugunsten des neuen Quartiers überplant werden kann.

3. Das Wettbewerbsgebiet

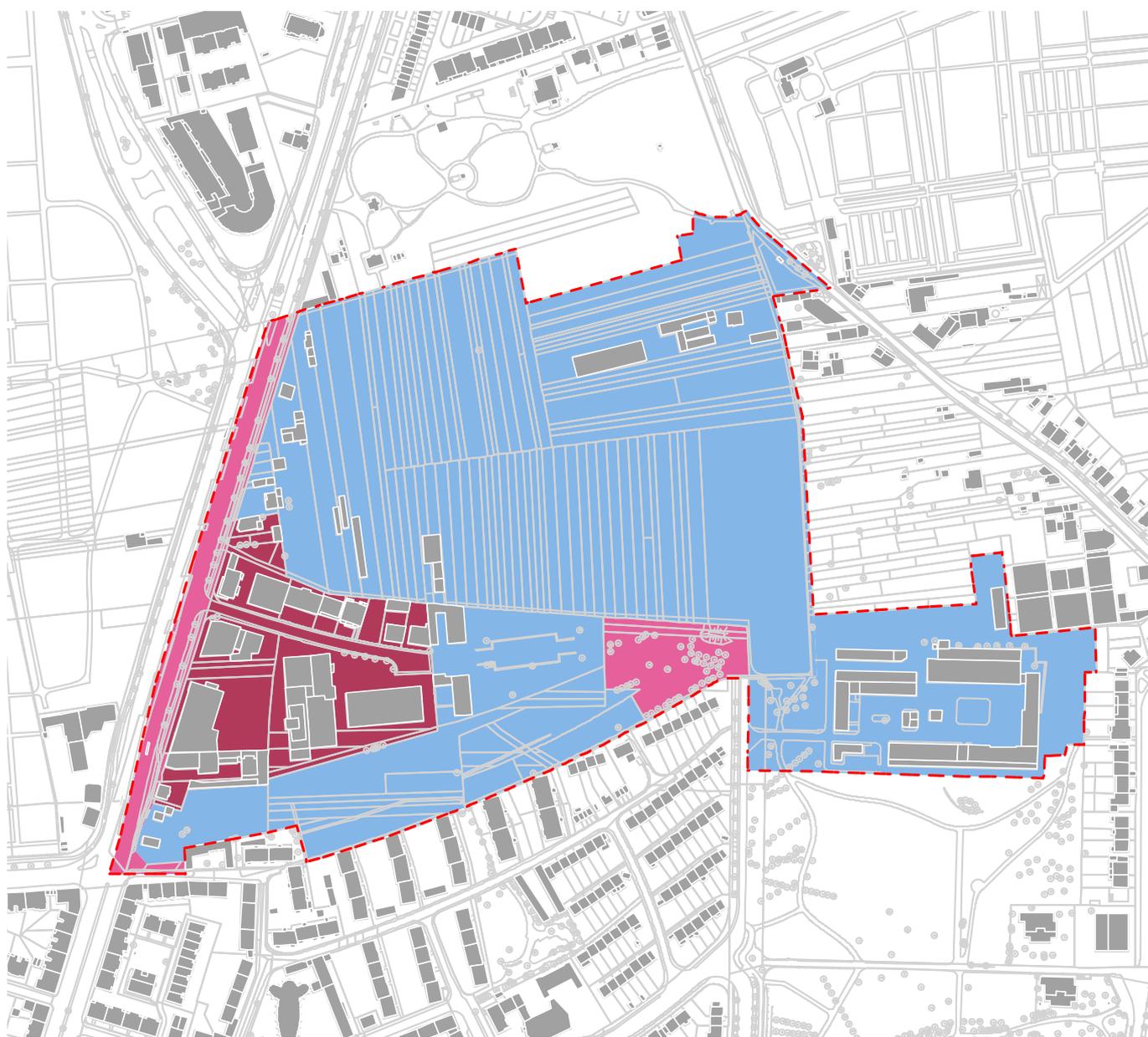
3.6 Nutzungsstruktur im Wettbewerbsgebiet

Gewerbegebiet Hungener Straße

Im südlichen Abschnitt des Wettbewerbsgebietes befindet sich das Gewerbegebiet Hungener Straße mit einem heterogenen Besatz von Betrieben. Es handelt sich insbesondere um kleinteilige Dienstleister, Handwerksbetriebe, Kfz-Reparatur, Schlossereien, Heizungsbau, aber auch um große Verwaltungs- und Bürogebäude der BG Bau. Mit Rücksicht auf die Eigentums- und Miet-/Pachtsituation soll diese Fläche zunächst als Bestandsfläche betrachtet werden. Gleichwohl können mit Blick auf das anschließende neue Quartier Optionen zur weiteren Entwicklung des Areals Hungener Straße entworfen werden. (vgl. Teil C, Aufgabenstellung)

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.7 Disposition/Erhalt im Wettbewerbsgebiet



Differenzierung überplanbare und zu erhaltenden Flächen

3. Das Wettbewerbsgebiet

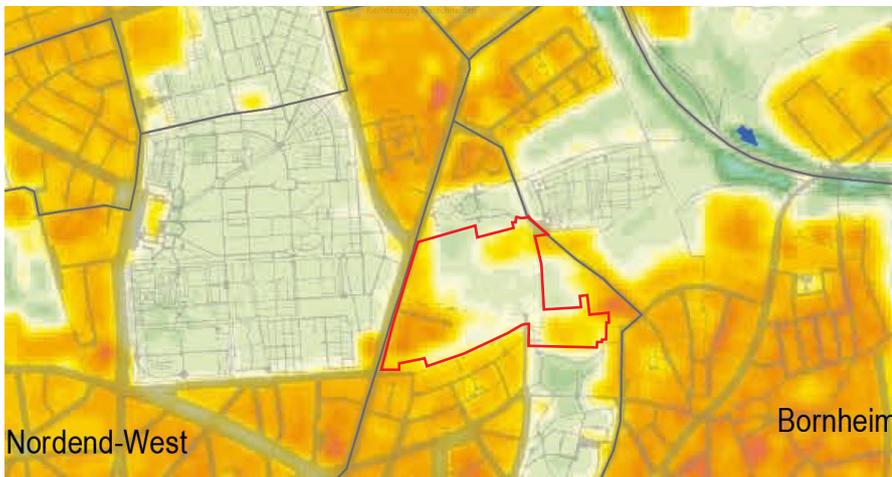
3.7 Disposition/Erhalt im Wettbewerbsgebiet

Als Zusammenfassung der Erläuterungen zur Bestandsanalyse ist als weitere Grundlage zur Erarbeitung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenkonzeptes eine Differenzierung zwischen den zu erhaltenden und den im Sinne der Auslobung überplanbaren Flächen dargestellt, vgl. Karte.

-  Fläche und Funktion muss erhalten bleiben
-  Überplanbar im Sinne der Auslobung
-  Bestand „Friedberger Landstraße/Hungener Straße“
V1: nicht zu überplanen – V2: zu überplanen – siehe Leistungen S.16

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.8 Stadtklima und Lufthygiene



Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (Klimaplanatlas Frankfurt am Main 2016)

-  Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet – Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung
-  Frischluftentstehungsgebiet – Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung
-  Misch- und Übergangsklimate – bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion
-  Überwärmungspotential – bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion
-  Moderate Überwärmung – bebautes Gebiet mit stadtklimatischen Nachteilen
-  Starke Überwärmung – bebautes Gebiet mit stadtklimatischen Nachteilen
-  Kaltluftbahn/-abflussrichtung
-  Wettbewerbsgebiet

Für die klimatischen Verhältnisse und die Klimafunktionen des Wettbewerbsgebietes sind sowohl die periphere Lage am nordöstlichen Rand der Frankfurter Innenstadt, als auch die heutige Landnutzung mit der daraus resultierenden Landschaftsstruktur und die örtliche Topographie von Bedeutung. Von Relevanz ist zudem, dass es über den Huthpark an die freie Landschaft des GrünGürtelparks Seckbach Nord und des Lohrbergs angebunden ist. Die derzeit überwiegend gärtnerisch genutzten Freiflächen ragen zusammen mit dem Bornheimer Friedhof und dem Wasserpark als grüner Anger weit in das nordöstliche Stadtgebiet hinein und verknüpfen die große innerstädtische Grünfläche des Hauptfriedhofs mit dem GrünGürtel.

Der Klimaplanatlas der Stadt Frankfurt am Main charakterisiert die im Wettbewerbsgebiet vorherrschenden Garten- und Parkareale als Puffer- oder Mischklimate, die einen Übergangsbereich zwischen den Klimaten der freien Landschaft und dem verdichteten Stadtraum bilden. Funktional wirken sie bis zu einem gewissen Grad als Kalt- und Frischluftquellgebiete sowie als Luftleitbahnen, die deshalb eine bioklimatische Binnen- bzw. Wohlfahrtswirkung in den angrenzenden Quartieren entfalten können. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.8 Stadtklima und Lufthygiene

Zentrale Bedeutung hat dabei die vorherrschende Flächennutzung, da sie die Kaltluftproduktivität bestimmt und die jeweilige Geländeneigung, welche die Intensität und die Richtung der Kaltluftströmung beeinflusst.

Eine wichtige Rolle spielt dabei auch die Durchlässigkeit der Siedlungsränder. Sofern diese Faktoren es begünstigen, stellt die Übergangszone dem Gefälle folgend und über thermodynamische Austauschprozesse für die benachbarten Stadtquartiere einen wichtigen Kalt- und Frischluftspender dar, der zu einer Verminderung sommerlicher Überwärmungstendenzen beiträgt.

Der aktuelle Klimaplanatlas der Stadt Frankfurt am Main (2016) stellt das Wettbewerbsgebiet in den bebauten Bereichen als Flächen moderater Überwärmung mit Belüftungsdefiziten dar. Die unbebauten Freiflächen sind hier als Misch- und Übergangsklimate dargestellt. Es handelt sich um das Klima innerstädtischer Grünflächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, die häufig als Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen liegen.

Neben dieser Bedeutung für den örtlichen Kaltlufthaushalt hat das Wettbewerbsgebiet als Teil der weit in das nordöstliche Stadtgebiet hineinreichenden Grünachse auch eine Leitfunktion für alle östlichen bis nordöstlichen Luftströmungen, insbesondere für den sogenann-

ten „Wetterauwind“. Diesem regionalen Windsystem kommt gerade in bioklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu, da er während sommerlicher Schwachwindlagen an der Belüftung des Stadtgebietes im Verlauf der Nacht hohen Anteil hat.

Die im Wettbewerbsgebiet entstehenden Kaltluftmassen erfahren von diesem Strömungssystem zudem einen Bewegungsimpuls, der das Eindringen der an sich gering mobilen Kaltluftmassen in die angrenzenden Siedlungskörper verstärken kann. Nächtliche Wärmebelastungen infolge mangelnder Gebietsabkühlung werden so zusätzlich vermindert. Eine Anbindung des Günthersburgparks an das Wettbewerbsgebiet begünstigt die Belüftung der bestehenden Siedlungsränder im östlichen Nordend.

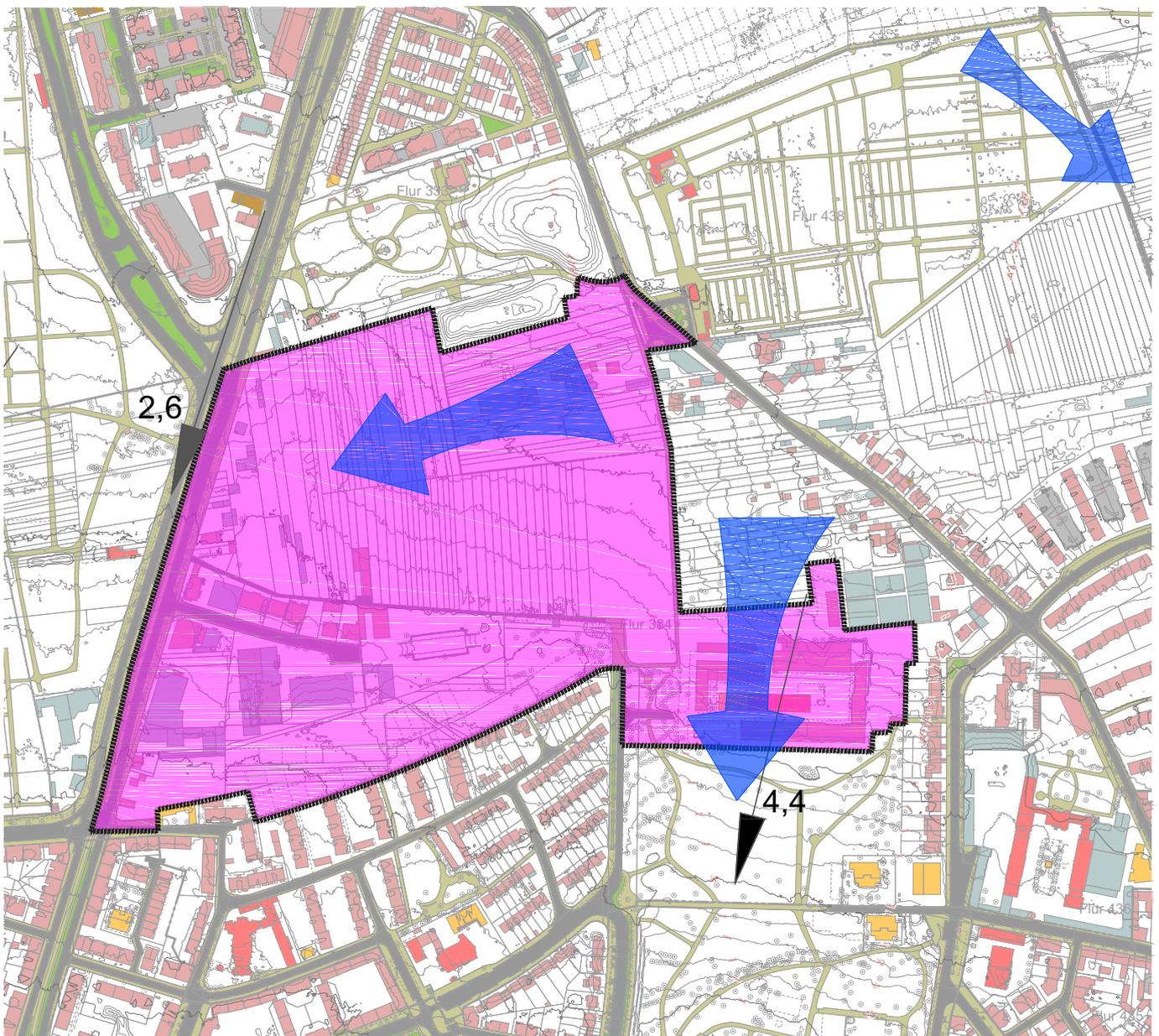
Welchen Einfluss planungsbedingte Veränderungen des Kaltlufthaushaltes und der Leitbahnfunktion auf die bioklimatischen Verhältnisse in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen ausüben werden, wird eine im Laufe des Verfahrens ergänzend durchzuführende Klimauntersuchung ergeben. Hierbei werden die klimatischen Auswirkungen der Entwürfe des Wettbewerbes in einer Mikroklimasimulation im Hinblick auf Belüftung und thermische Belastung analysiert.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation lassen sowohl Topographie als auch die Nutzung für den größten Teil des Wettbewerbsgebietes keine Überschreitungen der geltenden Grenzwerte für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol und Ozon erwarten. Gleiches gilt für die Feinstaubbelastung.

Entlang der Friedberger Landstraße ist jedoch aufgrund des hohen täglichen Verkehrsaufkommens von ca. 40.000 Fahrzeugen von einer hohen Luftschadstoffbelastung und Überschreitungen einzelner gültiger Grenzwerte auszugehen.

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.8 Stadtklima und Lufthygiene



Klimatische Bedingungen, Detailausschnitt basierend auf Klimafunktionskarte

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.8 Stadtklima und Lufthygiene

-  Höhenlinien, z.B. 145,00 ü. NN
-  Richtungsgefälle in Prozent, z.B. 2,3
-  Kaltluftabfluss
-  Grenze des Wettbewerbsgebietes
-  Fläche des Wettbewerbsgebietes

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.9 Biotopstruktur und Ökologie



Bestandsplan Grünstrukturen

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Freizetgärten, mäßig strukturreich mit altem (Obst)baumbestand
- Freizetgärten Freizetgärten, strukturarmer teilw. mit kleinen Obstgehölzen
- Freizetgärten Strukturarme Vegetationsfläche
(1) Einzelhausbebauung
(2) Kleintierzuchtanlage
(3) Gärtnereien Kleingartenanlage strukturarmer, hoher Anteil Grabeland
- Kleingartenanlage | <ul style="list-style-type: none"> Gehölzbestand
- Eichen Abenteuerspielplatz Güntersburgpark
- Park- und Waldspielplatz Gewerbegebiet, mäßig bis stark versiegelt
(a) Stark Versiegelte Gewerbefläche
Freiflächen aus gärtnerischem Grün und Spontanevegetation
(b) Glas-, Gewächshausflächen und sonstige Gebäude- und versiegelte Nutzflächen der Gärtnereien (inkl. nicht eindeutig abgegrenzter Wohngebäude) | <ul style="list-style-type: none"> Versiegelte Fußwege, Parkplatz
- mehr oder weniger ohne Begleitgrün öffentliche Verkehrsfläche geschlossener Gehölzbestand |
|---|---|--|

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.9 Biotopstruktur und Ökologie

Das Wettbewerbsgebiet wird primär durch gärtnerische und gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Gewerbeflächen spielen im Hinblick auf die Biotopstruktur eine untergeordnete Rolle. Im Bereich der Freizeit- und Kleingartengebiete findet sich die für diese typische artenreiche Biotopstruktur mit Obstbäumen, Walnussbäumen und Koniferen. Nördlich angrenzend an die Gartenflächen befinden sich bewirtschaftete und brach liegende Gärtnerei-Flächen. Die Kleingärten südlich des Gewerbegebiets zeichnen sich durch eine z.T. sehr intensive Pflege und einen geringen Anteil an großen Bäumen aus. Die zusammenhängende Gartenfläche nördlich des Gewerbegebiets weist dagegen einen deutlich größeren Strukturreichtum auf, der mehr Raum für natürliche Entwicklungen lässt. Bemerkenswert ist hier die Zahl der alten Bäume. Es handelt sich dabei überwiegend um Laubbäume mit einem hohen Anteil an Obstbäumen. Der Baumbestand wurde einer ökologischen Bewertung unterzogen.

Die im Hinblick auf ihre ökologische Wertigkeit als wertvoll und möglichst zu erhaltend eingestuft Bäume sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Bei den im Wettbewerbsgebiet vorhandenen Biotoptypen handelt es sich um typisch städtische Lebensräume, die in Frankfurt weit verbreitet sind und keinem gesetzlichen Schutz unterliegen. Bemerkenswert ist jedoch der hohe Baumanteil im Norden des Wettbewerbsgebiets. Das Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Senckenberg-Institut liegt noch nicht vor. Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens abschließend berücksichtigt.

Im Hinblick auf die landschaftsökologische Wertigkeit ist die Vernetzung des Wettbewerbsgebiets mit Günthersburgpark, Hauptfriedhof, Wasserpark und im Osten angrenzenden Gartenflächen zu beachten.

3.10 Boden, Wasserhaushalt und Topographie

Im Wettbewerbsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hinsichtlich des Grundwasserspiegels und des Grundwasser-Flurabstands liegen gegenwärtig noch keine Kenntnisse vor.

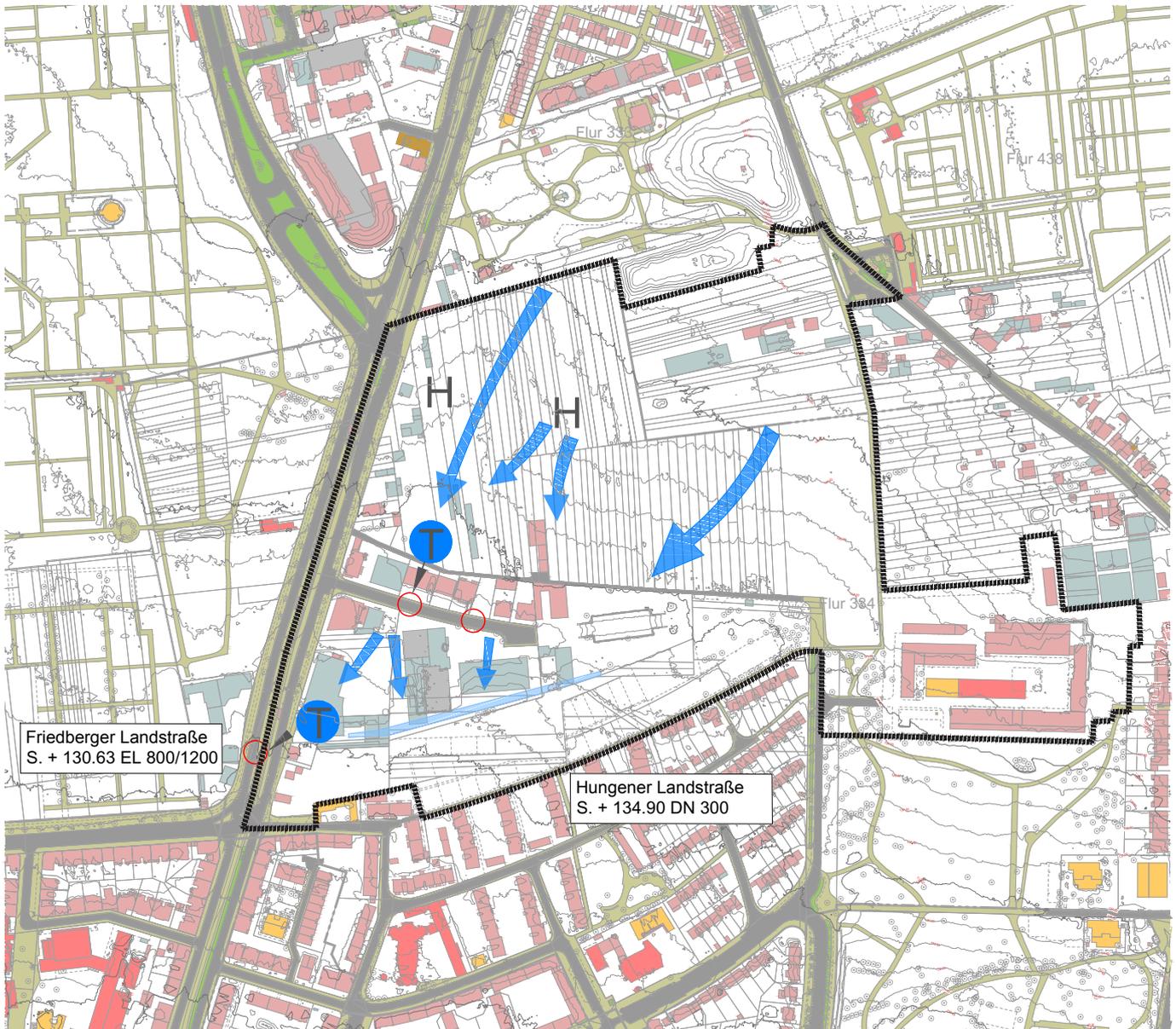
Das Wettbewerbsgebiet liegt auf einem südwestexponierten, schwach abfallenden Gelände. Es fällt von 150 m NN im Norden auf 140 m NN im Südwesten ab, es ergibt sich eine Höhendifferenz von bis zu 10 Metern.

-  prägender Laubbaum
(Nummerierung siehe Liste)
-  prägender Nadelbaum
(Nummerierung siehe Liste)
-  wertvoller Baumbestand
(Bewertung vorbehaltlich artenschutzrechtlicher Prüfung)
-  Baumbestand
(eingemessener Baumstandort)

 Wettbewerbsgebiet

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.11 Entwässerung/Topografie



Natürliche Fließwege

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.11 Entwässerung

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes ist das Niederschlagswasser dort, wo es anfällt zu verwerten oder zu versickern. Das heißt, es ist bereits beim jetzigen Planungsprozess die Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

Gemäß dem Bericht „Entwicklung und Formulierung von entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ernst-May-Viertel““ wird als generelles Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung eine flächendeckende Anordnung von Mulden-Rigolen-Elementen mit folgenden Merkmalen empfohlen:

1. Oberirdische oder oberflächennahe Abflussrinnen leiten Dachabflüsse und Straßenabflüsse in begrünte Versickerungsmulden.

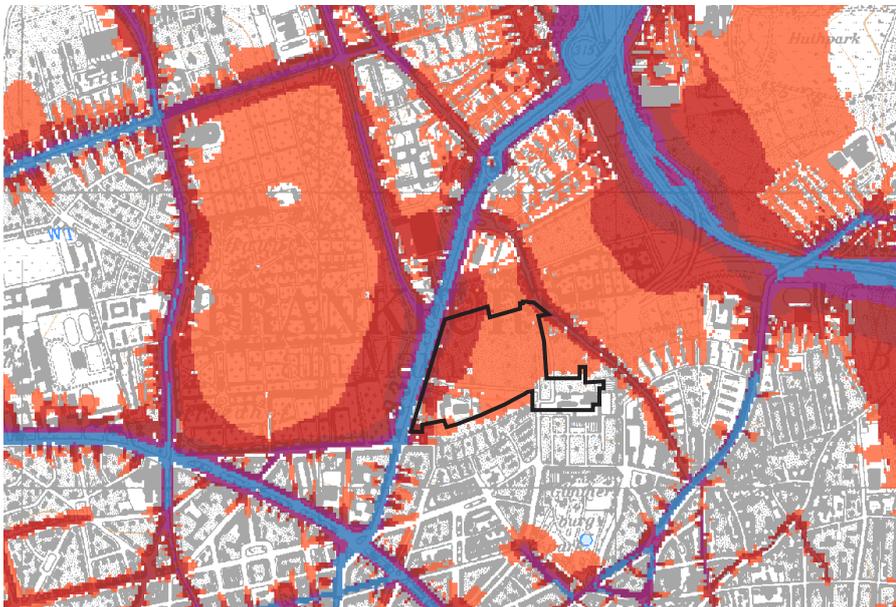
2. In absteigender Priorität: oberirdische gepflasterte Rinnen, abgedeckte, oberflächennahe Rinnen und als letzte Möglichkeit überdeckte Rohrleitungen.

Sämtliche Abflüsse werden begrünten Speichermulden zugeführt.

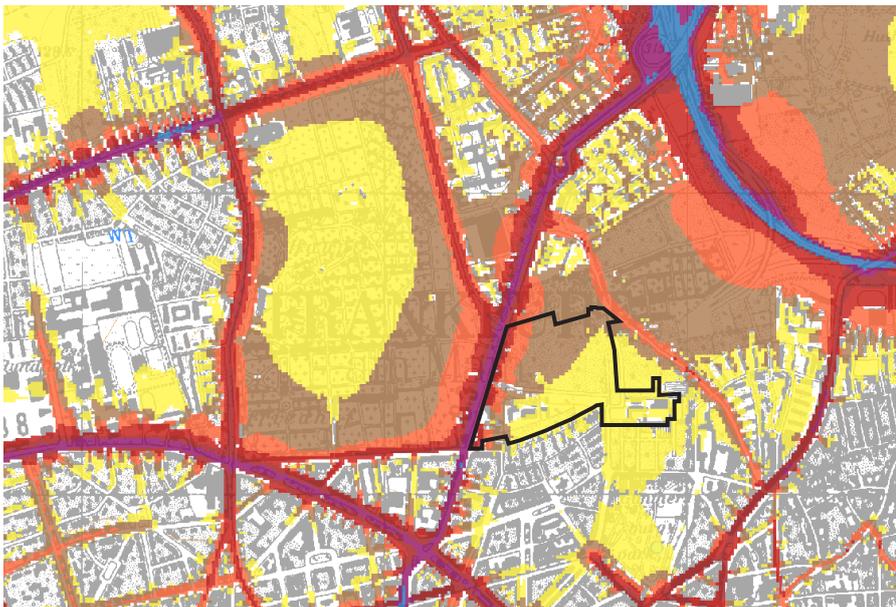
- H** Geländehochpunkt
- T** Geländetiefpunkt
-  Kanalanschlusschacht
-Mischwasser-
-  natürliche Fließwege
-  Kanalanschluss
-  Flutmulde
-  Standort für
Rückhaltemaßnahmen
-  Wettbewerbsgebiet
- **145,00** Höhenlinien, z.B. 145,00 ü. NN

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.12 Lärm



Straßenlärm Tagespegel (Lärmkartierung Hessen 2012)



Straßenlärm Nachtspegel (Lärmkartierung Hessen 2012)

-  > 75 dB (A)
-  > 70 - 75 dB (A)
-  > 65 - 70 dB (A)
-  > 60 - 65 dB (A)
-  > 55 - 60 dB (A)
-  > 50 - 55 dB (A)
-  > 45 - 50 dB (A)
-  Wettbewerbsgebiet

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.12 Lärm

Verkehrslärm

Für das Wettbewerbsgebiet relevante Verkehrslärmquellen sind die Friedberger Landstraße und für einen sehr kleinen Teilbereich im Nordosten die Dortelweiler Straße. Die Friedberger Landstraße, die den gesamten westlichen Rand des Wettbewerbsgebietes markiert, weist ein Verkehrsaufkommen von rd. 40.000 Kfz/24h auf. Die dadurch verursachten Lärmemissionen führen zu einer hohen Lärmbelastung im Wettbewerbsgebiet. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist bereits zum gegenwärtigen Verfahrensstand absehbar, dass diese Belastung nicht mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) verringert werden kann.

Es ist mit einer abgestimmten Nutzungs- und Bebauungsstruktur, mit passiven Schallschutzmaßnahmen und mit einer entsprechenden Grundrissorientierung auf die hohen Lärmimmissionen zu reagieren.

Die Dortelweiler Straße trägt als untergeordnete Stadtteilverbindungsstraße nicht zu einer erheblichen Verlärmung des östlichen Wettbewerbsquartiers bei.

Die Verkehrserschließung des Wettbewerbsgebietes erfolgt über die Friedberger Landstraße. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Lärmemissionen der Friedberger Landstraße wird das durch die Planung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner wahrneh-

baren Erhöhung der Lärmimmissionen entlang der Verkehrsachse führen. Eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Hessen aus dem Jahr 2013, die die Verkehrsprognosewerte 2025 von 46.800 Fahrzeugen (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) zugrunde legt, ermittelt bei freier Schallausbreitung nächtliche Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) im Zentrum des Wettbewerbsgebietes. Im Abstand von ca. 100 m von der Friedberger Landstraße ergeben sich 50 dB(A) nachts, im Abstand von 50 m 55 dB(A) nachts. In unmittelbarer Nähe der Friedberger Landstraße ergeben sich nachts 60 bis 65 dB(A). Hier ist tagsüber mit einem Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) zu rechnen.

Die im Städtebau anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau liegen für ein allgemeines Wohngebiet bei 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei 50 dB(A) nachts und 60dB(A) tags.

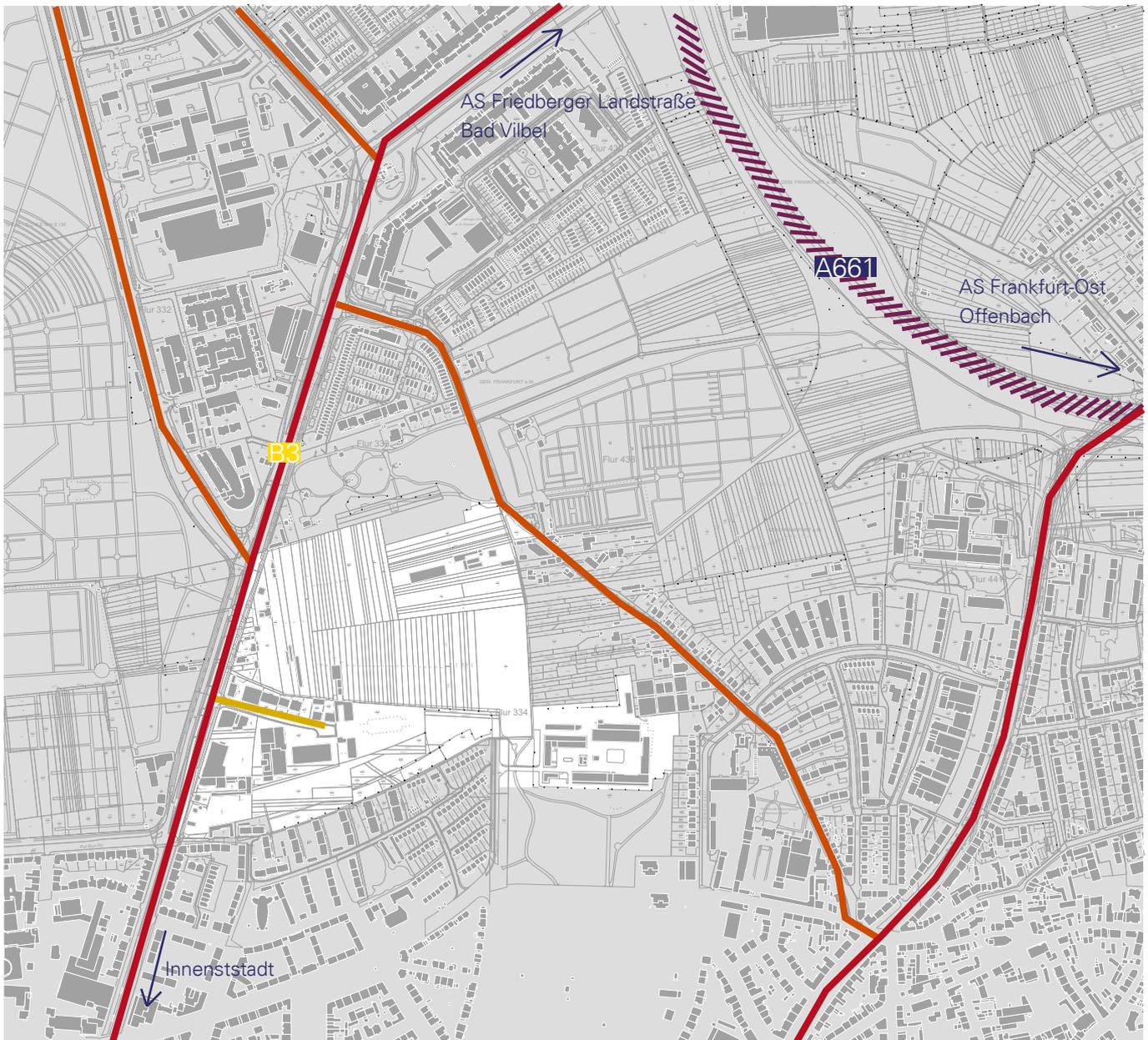
Zur Konkretisierung der Lärmsituation im Wettbewerbsgebiet und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die den städtebaulichen Entwurf und die aktuellen Verkehrszahlen berücksichtigen wird.

Gewerbelärm

Die Lärmemissionen des südlich und nördlich der Hungener Straße liegenden Gewerbegebietes wirken auf das Wettbewerbsgebiet ein. Die Höhe der Gewerbelärmimmissionen im geplanten Wohngebiet und die daraus resultierenden erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bestimmt. Im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Hierauf ist im Entwurf städtebaulich zu reagieren.

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.13 Verkehr



Erschließungsnetz MIV

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.13 Verkehr

Die Lage des Wettbewerbsgebietes im Stadtgebiet zeigt es als für die Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) gut geeignet. Die Entfernung zum Alleenring beträgt rund 800 m, zu den Wallanlagen rund 1.800 m und zur Konstablerwache rund 2.400 m. Auch das östlich angrenzende Bornheim ist mit rund 1.100 m Entfernung zu dem Bereich Berger Straße gut erreichbar.

Auch mit dem ÖV ist das Wettbewerbsgebiet gut erschlossen. In der Friedberger Landstraße verlaufen die Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinie 30. Die Haltestellen liegen im Bereich der Kreuzungen mit der Gießener Straße bzw. der Rat-Beil-Straße. In der Dortelweiler Straße verläuft die Buslinie 34 mit einer Haltestelle in der Nähe des Wettbewerbsgebietes.

Die äußere Erschließung des Wettbewerbsgebietes erfolgt für den MIV über die Friedberger Landstraße, eine Erschließung über die Dortelweiler Straße ist nicht vorgesehen. Die Friedberger Landstraße ist als Bundesstraße (B 3) eine der bedeutenden Ein- und Aus-

fallstraßen der Stadt Frankfurt am Main, sie verläuft von den Wallanlagen über die Stadtteile Nordend, Bornheim, Preungesheim und Seckbach bis zur Stadtgrenze hin nach Bad Vilbel. Die Friedberger Landstraße ist für das Frankfurter Straßennetz umso bedeutsamer, da sie über einen Anschlusspunkt zur Autobahn A 661 verbunden ist und damit das Wettbewerbsgebiet an das überregionale Autobahnnetz anschließt. Darüber hinaus dient die Friedberger Landstraße als Hapterschließung für das Nordend.

Die Friedberger Landstraße ist erst vor wenigen Jahren im Rahmen der Herstellung der Straßenbahnlinie 18 neu ausgebaut worden. Aufgrund der durch den besonderen Straßenbahnkörper getrennten Richtungsfahrbahnen und des hohen Verkehrsaufkommens auf der Friedberger Landstraße sind zusätzliche direkte Linksabbiegemöglichkeiten in das Plangebiet ohne strukturellen Eingriff in den Verkehrsablauf nicht möglich.

 Autobahn

 Hauptverbindungsstraße

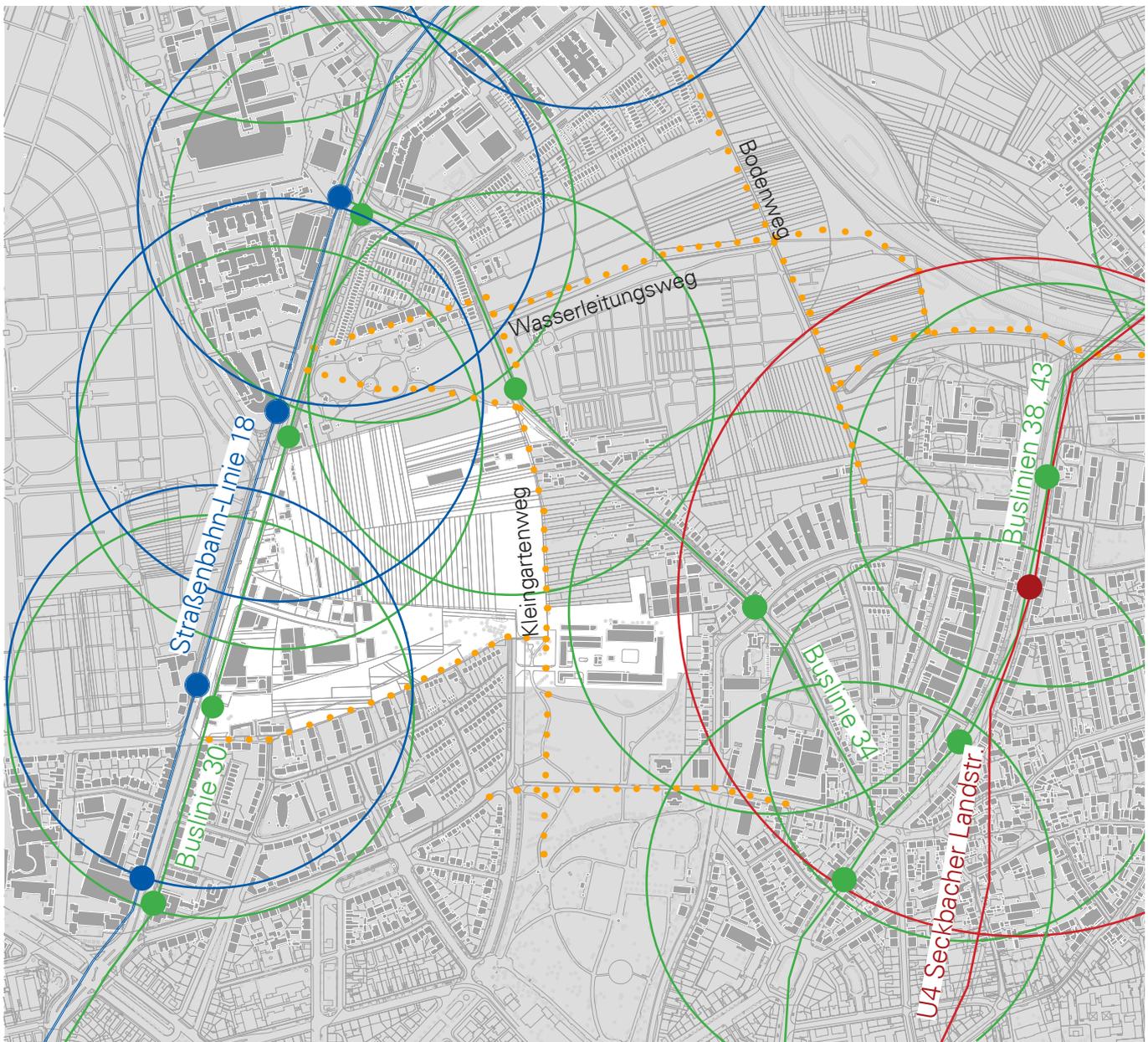
 Haupt-/Sammelstraße

 Erschließungsstraße

3. Das Wettbewerbsgebiet

3.13 Verkehr

- Straßenbahn
- Bus
- U-Bahn
- Fuß- & Radwege



Erschließungsnetz ÖPNV und Fuß-/Radverkehr

Teil C

Aufgabenstellung

1. Übergeordnete Zielsetzungen

Mit dem Wettbewerb soll die Entwicklung für ein attraktives, individuelles und identitätsstiftendes Quartier mit mindestens ca. 1.300 bis höchstens 1.500 Wohneinheiten und hohen Qualitäten in Bezug auf die Themen „Klimaresilienz“, „Energieeffizienz“, „Urbane Mobilität“ und „Neue Urbane Gemeinschaften“ eingeleitet werden.

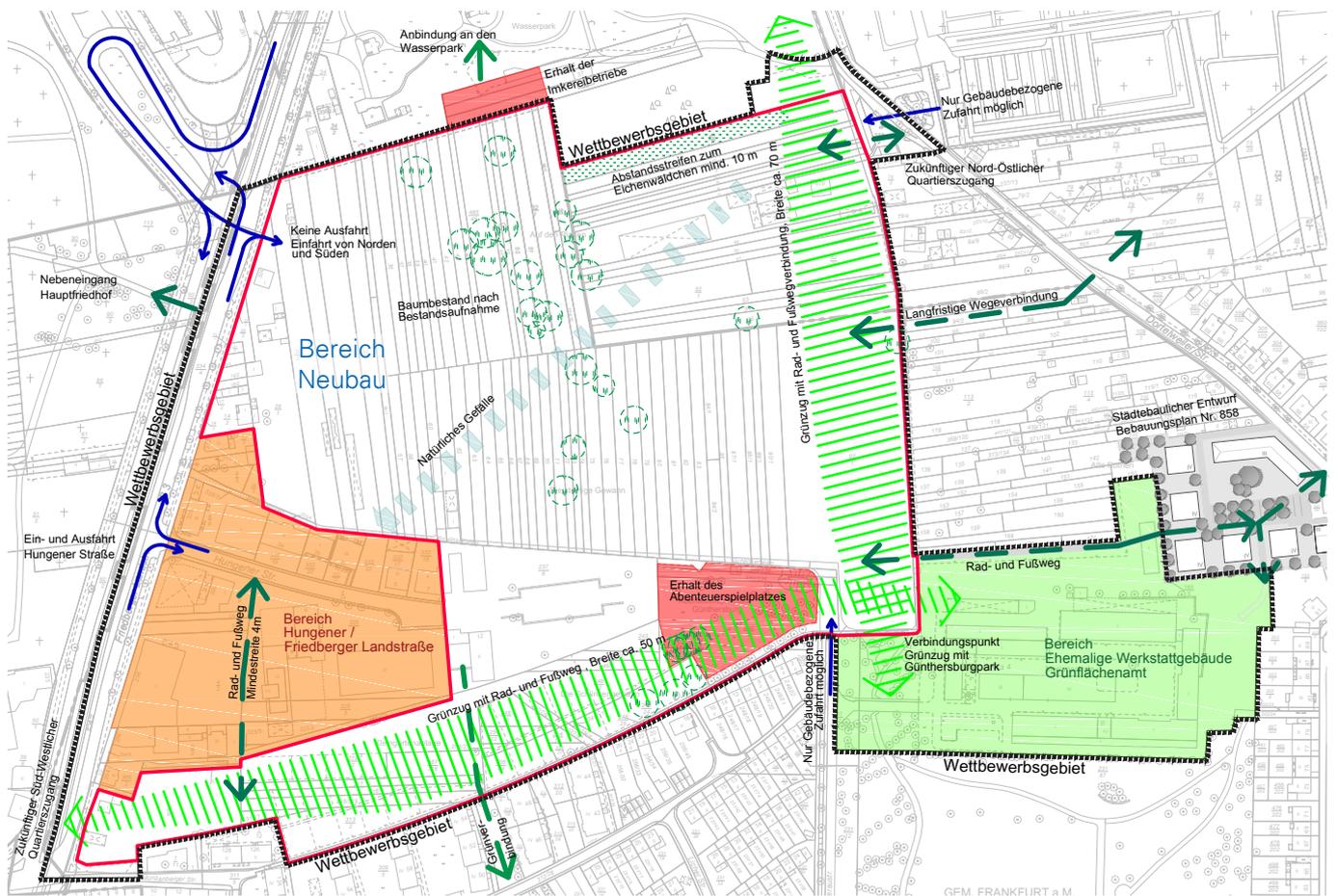
Es soll ein Wettbewerbsbeitrag angestrebt werden, der im Sinne der übergeordneten planerischen Ziele der Stadt Frankfurt

- ein sozial durchmischtes Quartier mit einer sozialen Ausgewogenheit gewährleistet
- eine zukunftsweisende städtebauliche, stadtgestalterische und ökologische Haltung zeigt sowie alle Aspekte der nachhaltigen Stadtplanung selbstverständlich berücksichtigt
- ein städtisches Wohnquartier präsentiert, das unverwechselbar ist und somit hohes Identifikationspotential für künftige Bewohnerinnen und Bewohner bietet
- auf dem Gedanken des „Stadt-Weiterbauens“ basiert, die bestehenden mit den neu zu entwickelnden Strukturen vernetzt und dadurch Nachbarschaften zu den umliegenden Stadtvierteln schafft
- öffentliche Straßen, Plätze und Grünflächen mit guter räumlicher Proportion bietet, die hohe Aufenthalts- und Nutzerqualitäten für alle Generationen garantieren
- innovative Wohnungstypologien für alle Generationen sowie unterschiedliche Nachbarschaftskonzepte zulässt
- ein Wohnen mit kurzen Wegen ermöglicht, das durch engmaschige Fuß- und Radwegenetze als Basis für eine lebendige Quartiersentwicklung vernetzt wird

- durch richtige Platzierung von Gewerbe und Handel wie Infrastruktureinrichtungen eine sinnvolle Nutzungsmischung erzeugt
- die aufgrund des zu erwartenden Klimawandels neuen Anforderungen an die Stadtplanung im ausreichenden Maße berücksichtigt
- ein energetisch herausragendes Energiekonzept ermöglicht, welches sowohl im Wärme- als auch im Strombereich eine weitgehend vollständige erneuerbare Energieversorgung bereitstellt
- die Potentiale innovativer Baukörperformen mit höheren Baudichten und energetisch optimalem A/V-Verhältnis sowie städtebaulicher Flächeneffizienz bietet
- ein kompaktes Verkehrsnetz mit erkennbaren Straßen-, Rad- und Fußwegehierarchien mit differenzierter Gestaltung der Straßenräume mit einem strategischen Konzept für den ruhenden Verkehr verbindet
- tragfähige Konzepte für Übergänge und Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen (vertikal und horizontal) darstellt, die zu einer hohen Aufenthalts- und Nutzungsqualität in den Erdgeschossbereichen führen
- wichtige Elemente des Geländes, der Landschaft sowie der Umgebung konzeptionell einbindet
- sowohl für private wie auch öffentliche Freiflächen prägnante Leitideen darstellt

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.1 Zusammenfassende Darstellung der Wettbewerbsvorgaben



Wettbewerbsvorgaben

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.2 Stadtstruktur und Städtebau

Gesamtkonzept V1:

Die neu zu entwickelnde bauliche Struktur beschränkt sich bei der Wettbewerbsleistung „Gesamtkonzept V1“ grundsätzlich auf den in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – mit „Neubau“ gekennzeichneten Bereich. Die Liegenschaften aus dem in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – „Friedberger Landstraße/Hungener Straße“ gekennzeichneten Bereich können dabei als unveränderlicher Bestand vorausgesetzt werden, an den die neue Struktur anschließt.

Der Entwurf soll durch die Stellung von Baukörpern und die Bildung von Räumen und Plätzen und unter Berücksichtigung der klimatischen und topografischen Rahmenbedingung den Anforderungen an ein zukunftsweisendes, klimaresilientes und energieeffizientes / regeneratives Quartier gerecht werden.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Festlegung einer städtebaulichen Typologie, die angemessen auf die Innenstadtlage reagiert (urbanes, dichtes Stadtquartier)
- Schaffung von mindestens einem öffentlichen Quartiersplatz, der in ein entsprechendes öffentliches Nutzungsspektrum (Gewerbliche Erdgeschosszonen der Gebäude, soziale Infrastruktur, Nahversorgung etc.) eingebettet ist, so dass sich in diesem Bereich ein urbanes Quartiersleben entfalten kann

- Stadträumliche Berücksichtigung und Thematisierung der Übergänge zu den bestehenden Versorgungsstandorten (Friedberger Landstraße und Friedberger Warte) sowie weiterer Nutzungen im Bestandsumfeld (Münzenbergerstraße, Wetteraustraße, Dortelweiler Straße und Burgstraße)
- Definition sinnvoller baulicher Siedlungsabschlüsse und Siedlungsränder
- Berücksichtigung der Gestaltung der Straßenräume im Bereich der zukünftigen Quartierszugänge an der Friedberger Landstraße, der Dortelweiler Straße und der Wetterau Straße
- In dem in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – mit „Neubau“ gekennzeichnete Bereich Vorschlag für die Bildung von privaten Grundstückszuschnitten als Grundlage für den Nachweis der städtebaulichen Kennzahlen zur Dichte
- Zugrundelegung einer durchschnittlichen GF (Geschossfläche nach BauNVO) von 100 m² je Wohneinheit
- Vorschlag für die Bildung von räumlich-zeitlichen Abschnitten für die Bebauung des Quartiers
- Nachweis der städtebaulichen Kennzahlen zur Nutzungsverteilung, Überbauung, Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe, Geschossfläche, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der öffentlichen und privaten Stellplätze

- Verortung einer Grundschule und mehrerer Kindertagesstätten
- Vorschlag für einen neuen Quartiersnamen („branding“)
- Eine Staffelung der Gebäudehöhen ist sowohl zu der Bestandsbebauung als auch zu den Parkrändern gewünscht
- Beachtet werden soll, dass im Wettbewerbsgebiet der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten ist und durch die optimierte Anordnung der Unterbauung durch Tiefgaragen ein maximaler Bodenanschluss für die Vegetation ermöglicht wird
- Die Anleiterbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr ist durch eine entsprechende Vorgartentiefe zu gewährleisten
- Sensibles Ankoppeln der neuen städtebaulichen Struktur an den in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – mit „Friedberger Landstraße/Hungener Straße“ gekennzeichneten Bereich

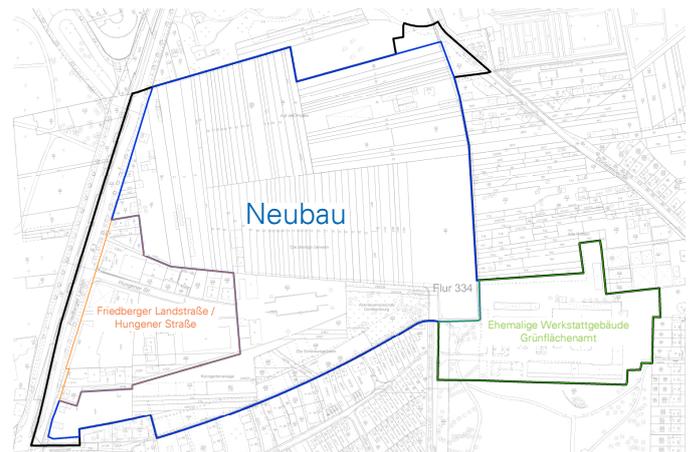
Variante Gesamtkonzept V2

In einer zweiten Variante V2 soll der in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – mit „Friedberger Landstraße/Hungener Straße“ gekennzeichnete Bereich mit folgenden Maßgaben planerisch bearbeitet werden:

- Die Flurstücksgrenzen bleiben unverändert
- Die Gebäude sind überplanbar

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.2 Stadtstruktur und Städtebau



- Als grobe Richtschnur kann gelten, dass je Flurstück ca. 70% der GF für gewerbliche Nutzungen und ca. 30% der GF für Wohnen vorgesehen werden

Lärmschutz

Aufgrund der städtebaulichen Situation ist bereits zum gegenwärtigen Verfahrensstand absehbar, dass die Lärmbelastung durch die Friedberger Landstraße nicht mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) verringert werden kann. Infolge dessen ist davon auszugehen, dass mit einer abgestimmten Nutzungs- und Bebauungsstruktur und im Zuge der dem Wettbewerbsverfahren nachgeordneten hochbaulichen Umsetzung mit passiven Schallschutzmaßnahmen und mit einer entsprechenden Grundrissorientierung auf die hohen Lärmimmissionen reagiert werden muss.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Zum Schutz des geplanten Quartiers vor den Verkehrslärmemissionen sind die Bebauungsstruktur entlang der Friedberger Landstraße so auszubilden, dass die Emissionen auf den Quartiersinnenbereich minimiert werden
- Im Hinblick auf das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG sind für die Nachbarschaften Wohnen und Gewerbe insbesondere im und angrenzend an den Bereich „Friedberger Landstraße / Hungener Straße“ nach Anlage – Wettbewerbsbereiche – Lösungsvorschläge zu entwickeln

Soziale Durchmischung

Es ist Ziel der Frankfurter Wohnungspolitik, im Stadtgebiet und in den einzelnen Quartieren eine Durchmischung der Bevölkerungsgruppen in sozialer und in demografischer Hinsicht zu erreichen. Das neue Quartier soll daher Wohnraum für alle Einkommensgruppen schaffen. Ferner sollen Wohnungsangebote im frei finanzierten und geförderten Mietwohnungsbau sowie im Wohneigentum vorgesehen werden.

Während für die verschiedenen Wohnungsangebote zum Teil Finanzierungsprogramme angeboten werden (1. Förderweg, Mittelstandsprogramm, Eigentumsförderung u.a.) soll für die sozialen, demografischen Belange neue Formen urbaner Gemeinschaften gefunden werden. Dazu gehören unkonventionelle Rechts- und Nutzungsformen (z.B. Baugruppen, GmbH-Modelle, Stiftungen, neue Wohn-/Pflegegemeinschaften).

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Bei der Entwicklung der Nutzungsverteilung ist zu berücksichtigen, dass mindestens 30 % der GF für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen ist, ebenso Flächen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen
- Die Aufteilung erfolgt je zur Hälfte im ersten Förderweg und im Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau (Mittelstandsprogramm)

- Die Menge und die Lage der unterschiedlichen Immobilienprodukte (z.B. Gewerbe oder Wohnen, frei finanziert, gefördert, Miete und Eigentum) sollen im Wettbewerbsgebiet skizzenhaft dargestellt werden; dabei ist auf eine Durchmischung der Produkte innerhalb eines Bauabschnitts zu achten

Neue urbane Gemeinschaften

Im Rahmen der zukünftigen urbanen Gemeinschaften des Quartiers sollen die Voraussetzungen für einen gleichberechtigten Zugriff aller Bevölkerungsgruppen unabhängig von deren Einkommens- und Lebenssituation auf die zentralen Elemente des urbanen Lebens geschaffen werden. Dazu gehören beispielsweise Freiflächen und Gärten, quartiersinterne Gemeinschafts- und Gewerbeflächen, ein hoher Grad an digitaler Vernetzung, die Beteiligung der Bewohner an IT-basierten Kommunikationsplattformen und quartiersinternen Betreibermodellen. (z.B. Shared Economy, Shared Gardening, Community Gardens, Public Shared Social Space, Micro-Housing, Shared Living, Shared Mobility usw.).

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.3 Energieeffizientes Quartier

2.4 Freiraum und Grünstruktur

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung gemeinschaftlich geteilter Nutzungen in den Erdgeschosszonen auszuwählender Lagen, z.B. als Arbeits- oder Werkstätten, Freizeit, Betreuungs- oder Sondernutzungsflächen
- Berücksichtigung auch der räumlichen Voraussetzungen für eine zukünftige gemeinschaftlich organisierte Mobilitätsversorgung
- Je nach Lage Berücksichtigung eines Dachgartentyps, der Anlagen regenerative Energiegewinnung mit Vegetationsflächen, die der Regenrückhaltung und Kleinklimaverbesserung dienen und attraktive Aufenthaltsbereiche für die Hausgemeinschaften verbindet

Die Stadt Frankfurt am Main verfolgt das Ziel, integrierte regenerative Strom-Wärme-Verkehrs-Lösungen für das Quartier zu entwickeln. Stadtseitig wird für die nächsten Planungsschritte angestrebt, eine optimale Zusammenstellung aus verschiedenen Strom-, Wärme- und Speichersystemen (PV, BHKW, Solarthermie, Nah- und Fernwärme, etc.) zu erarbeiten. Dies soll zukünftig ergänzt werden über mögliche Betriebsstrategien wie z.B. wie die eines Quartiersspeichers.

Der Standort ist als dicht besiedelter Stadtraum durch viele verschiedene Partikularinteressen geprägt. Freizeittrends, Sportarten oder Veranstaltungen ändern sich mit der Zeit. Das zu entwickelnde öffentliche Grün sollte die Räume dazu multifunktional anbieten.

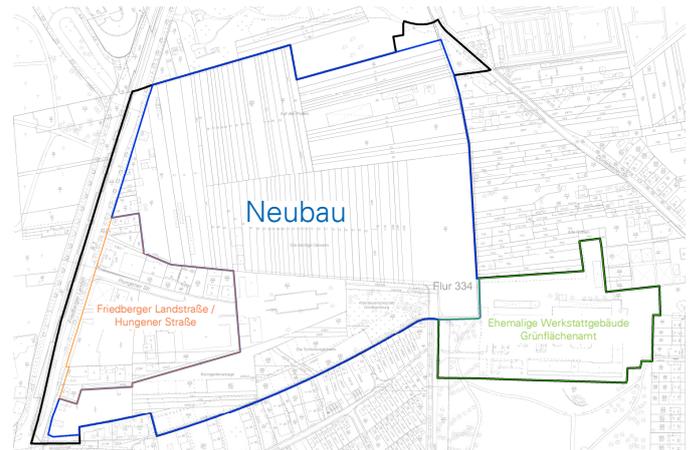
Das Wettbewerbsgebiet liegt zwischen drei innerstädtischen Grünflächen, die als Gartendenkmäler unter Denkmalschutz stehen: Der Günthersburgpark, der Wasserpark und der Frankfurter Hauptfriedhof. Dies ist bei der Planung der neuen Grünflächen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollten die Grünflächen zusammenhängend und großzügig neu gestaltet werden, um eine Nutzungsvielfalt, eine Nutzungsoffenheit und ein temporäres Aneignen zu ermöglichen. Die Formsprache aus Freiräumen, Gehölzgruppen, Modellierungen, Alleen und anderen landschaftlichen Elementen soll das neue Viertel betonen und mit der facettenreichen Gartenarchitektur an diesem Standort verbinden.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes befinden sich 8 – 9 ha mit einer kleinteiligen gärtnerischen Nutzung. Eine Integration in dieser Größenordnung in die städtebauliche Neuplanung wird nur zu einem untergeordneten Anteil möglich sein.

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.4 Freiraum und Grünstruktur



Am Südrand des Quartiers soll nach der Beschlusslage der Stadt Frankfurt (Beschluss § 1053 vom 23.02.2017) neben den Baustrukturen jeweils ein ca. 50 m, am Ostrand ein ca. 70 m breiter Grünzug vorgesehen werden, der einerseits die quartiersbezogenen Bedarfe an wohnortnahen öffentlichen Freiflächen abdeckt, andererseits aber auch Erhalt- oder Ersatzflächen für die Gartennutzungen aus dem Bestand beinhaltet.

Es wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Schaffung von räumlichen Übergängen zwischen den öffentlichen Grünflächen des Günthersburgparks einschließlich der ehemaligen Fläche der Werkstattgebäude des Grünflächenamtes, den Flächen des Abenteuerspielplatzes Riederwald e.V. und dem Grünzug zwischen Günthersburgpark und Wasserpark eine wichtige Bedeutung bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zukommt.

Soweit es nicht anders beschrieben ist, beziehen sich die planerischen Vorgaben auf das gesamte Wettbewerbsgebiet.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Entwicklung einer Gartenpark-Typologie, die öffentliche, halböffentliche und private Grünflächen- und Gartennutzungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an jeweils geeigneter Stelle miteinander verbindet
- Entwicklung eines nachhaltigen funktionalen und gestalterischen Gesamtkonzeptes / eines Freifächensystems unter Einbeziehung des Günthersburgparks, des Hauptfriedhofs, des Wasserparks und des Bornheimer Friedhofs sowie der Freiflächen westlich der Dortelweiler Straße
- Der Abenteuerspielplatz wird am derzeitigen Standort erhalten und soll in das o.g. funktionale und gestalterische Gesamtkonzept integriert werden
- Für die im Wettbewerbsgebiet bekannten gesetzlich geschützten Dauerkleingärten soll nach Möglichkeit der Nachweis für entsprechende Ersatzflächen im Umfang von ca. 5.500 m² innerhalb des Bereiches „Neubau“ nach Anlage – Wettbewerbsbereiche geführt werden
- Sicherung des Naherholungsangebotes durch öffentliche Grünflächen mit hohem Aufenthaltspotential sowie Zonen für aktive und ruhige Nutzungen für die zukünftigen Bewohner des Quartiers im Umfang von mindestens 21.000 m² innerhalb des Bereiches „Neubau“ nach Anlage – Wettbewerbsbereiche
- Schaffung einer rad- und fußläufigen Grünverbindung von der Grünanlage nördlich der Wartburgkirche im Bereich Butzbacher Straße/Hallgartenstraße aus in das Wettbewerbsgebiet hinein
- Schaffung eines Grünzuges mit einer rad- und fußläufigen Hauptwegeverbindung zwischen Wasserpark und Günthersburgpark
- Schaffung eines Grünzuges mit einer rad- und fußläufigen Hauptwegeverbindung zwischen Friedberger Landstraße und Wetteraustraße und Definition des Verknüpfungspunktes zur Grünverbindung Wartburgkirche im Bereich Butzbacher Straße/Hallgartenstraße
- Entwicklung eines straßenunabhängigen internen Fuß- und Radwegernetzes zwischen dem südlich angrenzenden Nordend, dem Bereich Bernhard-Becker-Straße, der Dortelweiler Straße / Haupteingang Bornheimer Friedhof, den ehemaligen Werkstattgebäuden des Grünflächenamtes und dem Nebeneingang Hauptfriedhof
- Integration besonders erhaltenswerter Baumbestände als Identifikationsmerkmal in das o.g. funktionale und gestalterische Gesamtkonzept und Berücksichtigung der langfristigen Ansprüche dieser Vegetation bei der Festlegung der über- und unterbaubaren Flächen
- Vorschläge für die Anpflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ausschließlich auf Flächen mit Bodenschluss und in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² pro Baumscheibe, um die Entwicklung der Pflanzen zu gewährleisten

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.4 Freiraum und Grünstruktur

- Verwendung von Pflanzenarten, die der heimischen Fauna Lebensraum bieten
- Berücksichtigung vereinsungebundener Freizeitangebote für Jugendliche, z.B. Multifunktionsflächen für Ballspiele
- Einhaltung eines Abstands der Bebauung von mindestens 10 m zum vorhandenen Eichenwäldchen am Wasserpark, um den Bestand langfristig zu erhalten
- Vorschlag für ein Flächenangebot zu „Urbanen Gärten“ mit unterschiedlicher Größe innerhalb der öffentlichen Grünzüge in Umfang von insgesamt mindestens 10.500 m² innerhalb des Bereichs „Neubau“ nach Anlage – Wettbewerbsbereiche

Bereich „Ehemalige Werkstattgebäude Grünflächenamt“

Es ist vorgesehen den Günthersburgpark auf dem Gelände des ehemaligen Werkstattgeländes nach Norden hin zu erweitern. Der Bedarf besteht seit Jahrzehnten und ist der starken Übernutzung des bestehenden Parkgeländes geschuldet. Der Wettbewerb schließt diese Erweiterung mit ein. Langfristig ist darüber hinaus eine Fortsetzung dieser Erweiterung nach Norden über die dargestellten Flächen hinaus beabsichtigt.

- Im Bereich der ehemaligen Werkstattgebäude können ausschließlich öffentliche Freiflächennutzungen aber keine privaten Freiflächennutzungen (wie z.B. Dauerkleingärten und Urbane Gärten) untergebracht werden

Bereich „Friedberger Landstraße / Hungener Straße“

- Von der Hungener Straße aus soll an der westlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft Hungener Straße 6 eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in einer Mindestbreite von 4 m zum Südrand des Wettbewerbsgebietes gesichert und ein Verknüpfungspunkt zum Grünzug Friedberger Landstraße / Wetteraustraße hergestellt werden

2.5 Nachhaltige Siedlungswasserwirtschaft

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels, die sowohl sommerliche Aufheizung als auch Überflutungsszenarien infolge von örtlichen Starkregenereignissen beinhalten, liegt bei der Entwicklung des neuen Quartiers eine grundlegende Aufgabe darin, neuartige Regenrückhalte- und Ableitsysteme sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Grundstücken zu implementieren, ohne dass allein auf diesen Zweck ausgerichtete 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.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- prinzipielles Regenwasserbewirtschaftungskonzept als Grundlage für eine oberflächennahe Entwässerung in den Straßenräumen und öffentlichen Grünflächen
- Berücksichtigung des Flächenbedarfs für die Niederschlagswasserbewirtschaftung von mindestens 10% der öffentlichen Straßenraumfläche und mindestens 10% des privaten Dachflächenanteils als offene Rückhaltefläche
- Innerhalb des Gebietes wird im Trennsystem entwässert und der Abfluss von Niederschlagswasser wird auf 10 l/(s*ha) begrenzt

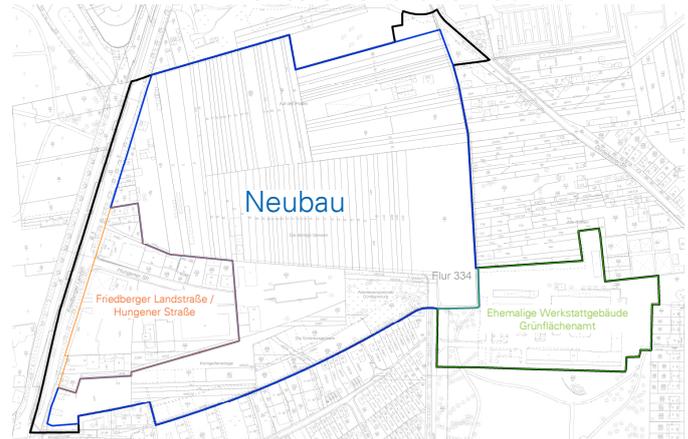
2. Ziele und Aufgabenstellung

2.5 Nachhaltige Siedlungswasserwirtschaft

- Berücksichtigung des natürlichen Geländegefälles von nordöstlicher in südwestliche Richtung bei der städtebaulichen Grundkonzeption und insbesondere der Festlegung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen
- Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses in den Straßenräumen und öffentlichen Grünflächen, z.B. Dachbegrünung, Aufstaudächer, Teichmulden, Rückhaltemulden oder -rigolen
- Größere für die Regenwasserbewirtschaftung ggfls. bereitzustellende Flächen sollten an Geländetiefpunkten angeordnet werden, damit das Niederschlagswasser im freien Gefälle in die Flächen fließen kann und so z.B. flachen Mulden in Trockenzeiten als Spiel- und Grünflächen genutzt werden können
- Da es bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen kann, ist durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude, Straßen, Wege und Freiflächen sicherzustellen, dass die anfallenden Wassermengen auf öffentlichen Flächen abfließen können, ohne private Flächen zu gefährden. Sollte das nicht möglich sein, müssen zusätzliche Notwasserwege an neuralgischen Punkten freigehalten werden

- Optional und konzeptionell bedingt Berücksichtigung einer Regenwasserentwässerung je nach Gefällesituation nach Osten in den Günthersburgpark
- Eine Unterbauung außerhalb der Gebäude durch Tiefgaragen sollte je nach Lage so weit wie möglich vermieden oder minimiert werden, um den natürlichen Bodenanschluss so weit wie möglich zu erhalten

2.6 Stadtklima und klimaresiliente öffentliche Räume



Aus der Lage des Wettbewerbsgebietes im Stadtgebiet, den topografischen Verhältnissen, der lokalen mikroklimatischen Situation und den regionalen Windsystemen ergibt sich eine Ausgangssituation, die im Rahmen der Entwicklung der städtebaulichen Figur von maßgeblicher Bedeutung ist. Die klimatischen Auswirkungen der Entwürfe des Wettbewerbs werden alle in einer Mikroklimasimulation im Hinblick auf Belüftung und thermische Belastung analysiert und das Ergebnis bei der Wettbewerbsentscheidung berücksichtigt.

Stadtklima

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Empfehlungen des Klimagutachters zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen Nordost-Südwest bei der Gebäudeausrichtung (Luftleitbahnen)
- Vermeidung einer geschlossenen Riegelbebauung quer zur Hauptwindrichtung, die das Eindringen lokaler und regionaler Strömungen in das Wettbewerbsgebiet und in das im Süden hieran anschließende, geplante Wohngebiet behindert
- Klimatische Verzahnung des Gebietes mit dem angrenzenden Nordend mit Nord-Süd ausgerichteten Schneisen – Ventilationsbahnen

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.6 Stadtklima und klimaresiliente öffentliche Räume

- Abstufungen und Höhenversprünge in der Bebauung, um das Gebiet besser zu belüften und den Abfluss lokaler Strömungen in die südlich angrenzende Bebauung zu ermöglichen

Klimaresilienter öffentlicher Raum

Zur Steigerung der Klimaresilienz des Quartiers sollen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel von vornherein mit in die Planung der privaten und öffentlichen Straßen- und Grünräume integriert werden. Maßnahmen gegen die Wärmeinseln der Stadt werden angestrebt. Als innovativer Ansatz sollen Straßenräume als öffentliche Multifunktionsflächen entwickelt werden, bei denen hydrologische Anlagen (Retentionsräume, Ablauf-, Speicher- und Versickerungsanlagen) mit Erschließungsfunktionen, Möblierung, Spiel- sowie ggf. auch Mobilitäts- und IT-Equipment kombiniert werden.

Durch die systemische Integration der hydrologischen Anlagen, die Erhöhung des Entsiegelungsgrades und der Vegetationsdichte können Überwärmungseffekte deutlich verringert werden. Dadurch ergeben sich 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.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Hoher Grünflächenanteil und geringer Versiegelungsgrad zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation - Verbesserung des Mikroklimas
- Fassaden- und Dachbegrünung (Material- / Farbwahl) zur Verbesserung des Mikroklimas (erst bei der Detailplanung zu berücksichtigen)
- Anlage von potentiellen Verdunstungsflächen im Straßenraum und in den Frei- und Grünflächen

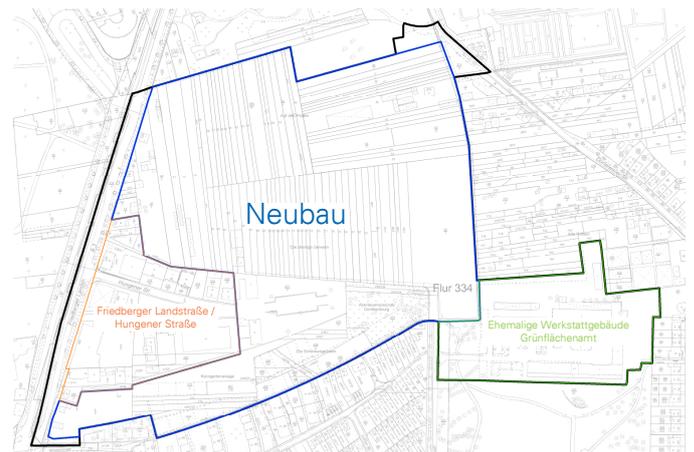
2.7 Verkehr / Urbane Mobilität

Durch die Lage des Wettbewerbsgebietes in der Stadt ist die Erschließung durch Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) sowie durch den ÖV (Straßenbahn und Bus) außerordentlich günstig. Die Erschließungsqualität ist fortzuentwickeln. Insgesamt ist das gesamte Wettbewerbsgebiet für den Fuß- und Radverkehr auf kurzen direkten Wegen durchlässig zu gestalten und an die Straßen und Wege der angrenzenden Quartiere vielfältig anzubinden. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die schnelle und attraktive Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖV zu legen. Gegebenenfalls ist die Zugänglichkeit der Haltestellen zu verbessern.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann ausschließlich über die Friedberger Landstraße erfolgen. Damit soll der aus der neuen Nutzung im Wettbewerbsgebiet resultierende Kraftfahrzeugverkehr insbesondere aus dem südlich angrenzenden Nordend ferngehalten werden. Auszuschließen sind Kfz-Schleichverkehre durch die vorhandenen Bestandsgebiete und das neue Wohnquartier zwischen Dortelweiler Landstraße / Valentin-Senger-Straße, Friedberger Landstraße und Wetteraustraße. Von der Dortelweiler Straße und der Wetterau Straße aus sind dem entsprechend ausschließlich gebäudebezogene Zufahrten möglich.

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.7 Verkehr / Urbane Mobilität



Im Rahmen einer Voruntersuchung aus dem Jahr 2012/2013 wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Kreuzungen der Friedberger Landstraße für den MIV auf Grundlage von Zählungen aus dem Jahr 2011 überschlägig betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Saldo die Entwicklung der Fläche des Wettbewerbsgebietes zu einem Wohnquartier mit etwa 1.500 Wohneinheiten noch abwickelbar ist. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 880 – Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark – werden alle Untersuchungen noch einmal überprüft. Derzeit finden erneut Verkehrszählungen statt.

Aus grundsätzlichen Überlegungen zu einem innovativen Wohnquartier, aber auch für den Fall, dass sich die Situation des Kraftfahrzeugverkehrs seit der letzten Untersuchung tatsächlich strukturell verschlechtert hat, sind Lösungen zur Reduzierung der Neuverkehre im MIV erforderlich.

Ein wichtiger Aspekt des Wettbewerbs ist es, eine Planung für Anreizsysteme zu ermöglichen, um die Wahl zukunfts-fähiger Mobilitätsangebote zu begünstigen und um eine Parkraumoptimierung zu erzielen. Dies kann für Wohnlagen, die günstig zum ÖPNV liegen, Gemeinschaftsgaragen für Teile des Quartiers beinhalten.

Weitere Mobilitätsbausteine, wie z.B. stationsbasierte und freefloating Ange-

bote im Bereich Car-Sharing, ein quartiersinternes e-Mobilitätskonzept, immobilienbezogene und gemeinschaftliche Mobilitätssysteme, die eine Kombination von ÖPNV, Carsharing und Fahrradverkehr ermöglichen, gehören ebenfalls zu den Maßnahmenoptionen im Bereich innovativer Mobilität, für die der Wettbewerbsstandort gute Voraussetzungen bietet.

Mit dem Mobilitätsmanagement sind Ansätze angedacht, die im Ergebnis eine geringere Pkw-Nutzung bewirken sollen.

Die innere Erschließung ist flächenspar-sam und trotzdem mit einer hohen Qualität vorzusehen. Aufenthaltsqualität und Nahmobilität stehen dabei im Vordergrund, die Belange des Kraftfahrzeugverkehrs sind ebenfalls angemessen vor-zusehen. Das bedeutet, anforderungs-gerechte Gehwege und Aufenthaltsflä-chen sind bei der Dimensionierung und der Gestaltung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind insgesamt aus verkehrsplanerischer Sicht folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Die Erschließung des Wettbewerbs-gebietes für den MIV ist als „von der Friedberger Landstraße aus rechts-rein / rechts-raus“ konzipiert

- Eine Zufahrt aus Richtung Norden ist ausschließlich indirekt durch Nutzung der Wendefahrbahn in der Gießener Straße und dann als Geradeausverkehr in das Wettbewerbsgebiet möglich.
- Die Ausfahrt aus dem Wettbewerbs-gebiet im Kreuzungsbereich Gießener Straße wird aus Gründen der Leistungs-fähigkeit im MIV kategorisch ausge-schlossen
- Zwischen der Hungener Straße und der Einfahrt Gießener Straße ist konzept-abhängig eine weitere „Rechts-rein / Rechts-raus“-Zufahrt möglich
- Die Fahrbahn von Einbahnstraßen erfüllt eine Mindestbreite von 3,55 m (Anforderung Müllabfuhr), bei Zweirich-tungsverkehr eine Fahrbahnbreite von 5,5 m (Anforderung Feuerwehr)
- Straßenbegleitende Gehwege erfüllen eine Mindestbreite von 2,5 m
- Baumscheiben von Straßenbäumen sollen eine Mindestgröße von 6 m² auf-weisen
- Der durch die Stellplatzsatzung ausge-löste Stellplatzbedarf ist durch eine Pla-nung für ein Anreizsystem zur Park-raumoptimierung zu ergänzen
- Öffentliche Stellplätze für Besucher und Kurzhalte (Be- und Entladen) sind im öffentlichen Straßenraum vorzuse-hen, quantitativ aufzuschlüsseln und zu begründen

2. Ziele und Aufgabenstellung

2.7 Verkehr / Urbane Mobilität

- Straßenbegleitende Radwege sind innerhalb des Quartiers nicht erforderlich (Tempo 30-Zonen). Straßenunabhängige Wege für den Fuß- und Radverkehr sollten eine nutzbare Breite von mindestens 4,00 m aufweisen, also zuzüglich möglicher begleitender Grünflächen
- Die Nutzung des Fahrrads oder Pedelecs sollte durch möglichst treppenfrei erreichbare ebenerdige, überdachte und abschließbare Fahrradabstellanlagen von mindestens 3 Stellplätzen pro Wohneinheit gegenüber anderen Verkehrsmitteln begünstigt werden. Der Ansatz kann durch nutzerfreundliche und komfortable Angebote in Tiefgaragen ergänzt werden, wenn die Zuwegung mittels geeigneter Rampen oder Aufzüge erfolgt
- Für das Fahrradparken sind nicht nur auf den privaten Liegenschaften attraktive und anforderungsgerechte Abstellmöglichkeiten zu schaffen, sondern auch im öffentlichen Raum

2.8 Infrastruktur

Bei der Bearbeitung der Aufgabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Kindertagesstätten

- Um den Maßgaben an einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden nachzukommen, sollen die Kindertageseinrichtungen im Umfang von insgesamt ca. 18 Gruppen möglichst als in die Wohnbebauung eingeschobene Infrastruktur innerhalb des in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – mit „Neubau“ gekennzeichneten Bereichs nachgewiesen werden
- Für z.B. drei 6-gruppige Einrichtungen wären demnach jeweils ca. 1.600 m² GF und jeweils 1.800 m² Freifläche zu veranschlagen
- Konzeptbedingt kann eine Reduzierung auf mehrere 4- oder 5-gruppige Einrichtungen (entspricht jeweils ca. 1.100 m² bzw. 1.300 m² GF) mit entsprechend verringertem Freiflächenumfang sinnvoll sein

Grundschule

- Fester Bestandteil der sozialen Infrastruktur ist eine 5-zügige Grundschule innerhalb des in der Anlage – Wettbewerbsbereiche – mit „Neubau“ gekennzeichneten Bereichs, die wie die Kindertagesstätten auch als in die Wohnbebauung integrierter Komplex („Hybridgrundschule“) ausgebil-

det werden und sich innerhalb dieses Komplexes über nicht mehr als zwei Geschosse erstrecken sollte

- Maßgaben für die Lage der Schule sind eine gute Erreichbarkeit des ÖPNV und eine verträgliche Andienung durch Schulbus- und privaten Bringverkehr
- Das Raumprogramm umfasst neben allgemeinen Bedarfen an das Schulgebäude eine Turnhalle und ca. 12 m² an Freifläche pro Kind
- Die dafür insgesamt zu veranschlagende Grundstücksfläche sollte 9.500 m² nicht unterschreiten

Nahversorgung

- Um eine wohnortnahe Versorgung sowie eine Belegung der öffentlichen Räume innerhalb des neuen Quartiers zu gewährleisten, sollen entsprechende Nutzungsvorschläge für die zentralen Lagen (z.B. Quartiersplatz) unter Beachtung der Standorte Friedberger Landstraße und Friedberger Warte gemacht werden
- Eine einfache quartiersinterne fuß- und radläufige Anbindung an die vorhandenen Versorgungsstandorte Friedberger Landstraße und Friedberger Warte ist nachzuweisen

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH

Rheinstraße 40 - 42

64283 Darmstadt

Telefon: 06151 - 99 57 0

Fax: 06151 - 99 57 30

E-Mail: info@stadtbauplan.de

www.stadtbauplan.de