

**LEITLINIEN DER  
NACHVERDICHTUNG  
DER STADT  
FRANKFURT AM MAIN**

# INHALT

<b>VORWORT</b>	<b>2</b>
<b>1. GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1 Ziele der Frankfurter Nachverdichtungsstrategie	6
1.2 Leitbild „Doppelte Innenentwicklung“	8
1.3 Organisation der Nachverdichtung in der Stadt Frankfurt	8
1.4 Ziele und Zwecke der Leitlinien zur Nachverdichtung	10
1.5 Anwendungsbereich	10
1.6 Bearbeitung und Zuständigkeiten	11
<b>2. LEITLINIEN DER NACHVERDICHTUNG</b>	<b>12</b>
2.1 Doppelte Innenentwicklung und qualitätsvolle Freiraumgestaltung	14
2.2 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen	18
2.3 Kostengünstiger Wohnraum	20
2.4 Bestandsmieten	22
2.5 Kommunikation	24
2.6 Nutzungsergänzungen zur Wohnnutzung	26
2.7 Baugestaltung und Baukultur	28
2.8 Ruhender Verkehr und Abstellplätze	30
2.9 Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum	32
2.10 Klimagerechte Siedlungsentwicklung	34
2.11 Dach- und Fassadenbegrünung	36
2.12 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge	38
<b>IMPRESSUM</b>	<b>40</b>

# VORWORT

## **Frankfurt hat viele Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Nun wurden Leitlinien zur Nachverdichtung erarbeitet. Was war der Anlass?**

Die Siedlungen bieten ein hohes Potenzial zur Weiterentwicklung der Infrastruktur und der Qualität der Freiflächen sowie die Chance, dort kostengünstig Wohnraum zu schaffen. Die oft reinen Wohnsiedlungen können um weitere Nutzungen ergänzt werden, denn Nachverdichtung sollte einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung eines lebendigen und sozialverträglichen Quartiers leisten.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISTEK) Frankfurt 2030+ wurde die Weiterentwicklung der Siedlungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren als Leitprojekt benannt. Wir haben also das Ziel, die Entwicklungspotenziale der Nachverdichtung zu aktivieren und positiv zu begleiten. Mit den städtischen Leitlinien zur Frankfurter Nachverdichtungsstrategie haben wir nun einen wesentlichen Baustein für die Umsetzung dieses Leitprojekts erarbeitet.

## **An wen richten sich die Leitlinien und welchen Zweck verfolgen sie?**

Die Leitlinien sind ein verbindliches Gerüst für die Durchführung von künftigen Nachverdichtungsprojekten. Im Stadtplanungsamt wurde zudem ein Nachverdichtungsmanagement angesiedelt. Das Team berät als zentrale Anlaufstelle Eigentümerinnen und Eigentümer zu deren Nachverdichtungsabsichten und koordiniert die weitere Bearbeitung.

Ziel der Nachverdichtung ist es, neuen Wohnraum zu schaffen und die gewachsene Struktur der jeweiligen Siedlung im Blick zu behalten und weiterzuentwickeln. Nachverdichtungsprojekte wie An- und Aufbauten oder Ergänzungsbauten dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sondern als ein Baustein, um die gesamte städtebauliche Situation der Siedlung aufzuwerten. Die Leitlinien fungieren hier als „roter Faden“, der alle relevanten Herausforderungen bündelt, die im Rahmen von Nachverdichtungen zu berücksichtigen sind.

Dabei setzen wir auf das Prinzip der „doppelten Innenentwicklung“. Frankfurt ist eine grüne Stadt und das soll auch so bleiben. Wenn im Siedlungsbestand neu gebaut wird, soll dies flächensparend passieren. Gleichzeitig legen wir Wert darauf, die umliegenden öffentlichen und privaten Grünflächen aufzuwerten. Die Freiraumentwicklung wird bei der baulichen Entwicklung mitgedacht.

Ein besonderes Augenmerk wird in den Leitlinien darauf gelegt, dass durch die Nachverdichtung keine Verdrängungseffekte für die jetzigen Mieterinnen und Mieter entstehen.

## **Welche Chancen und Herausforderungen sehen Sie in der Nachverdichtung der Siedlungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre?**

Nachverdichtung hat viele Vorteile. Wir gehen schonend mit Grund und Boden um, da innerhalb der bestehenden Stadtstrukturen gebaut wird. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und besser ausgelastet werden, teilweise muss sie ergänzt werden. Anders als bei neuen Quartieren fallen bei der Entwicklung im Bestand keine Kosten für den Grundstückserwerb an. Das wirkt sich positiv auf die Gesamtkosten des Vorhabens und damit auf die Miethöhe aus. Die meisten Siedlungen in Frankfurt sind im Bestand der großen Wohnungsbaugesellschaften, das garantiert stabile Wohnverhältnisse für die Mieterinnen und Mieter.



Nachverdichtung im Siedlungsbestand steht zuweilen im Konflikt mit erhaltenswerten Bäumen, den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung und der Akzeptanz der Bewohnerschaft. Wir sind in gewachsenen Strukturen unterwegs. Daher ist es wichtig, die Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig im Prozess mitzunehmen und einzubinden. Klare Vorgabe der Leitlinien ist es, ein Kommunikationskonzept aufzustellen, das aufzeigt, wie die frühzeitige Einbindung der Menschen aussehen soll und welche Mitwirkungsmöglichkeiten bestehen.

Damit neue Stellplätze nicht zu Lasten von Grünflächen gehen, wird in den Leitlinien die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes gefordert, das den Umgang mit dem ruhenden Verkehr beschreibt.

Erleichternd dabei ist, dass für eine Aufstockung baurechtlich keine Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

### **Wie geht es weiter?**

Den Dialog mit den relevanten Eigentümerinnen und Eigentümern haben wir bereits gestartet, um herauszufinden, wo deren Entwicklungsabsichten bei der Nachverdichtung liegen. Im ISTEK Frankfurt 2030+ sind Perspektivräume zur Weiterentwicklung bestehender Stadtquartiere definiert – insbesondere der sogenannte „Mittlere Norden“. Dort wollen wir nun gemeinsam Projekte zur Nachverdichtung aktiv initiieren und positiv begleiten.

Die Leitlinien geben dabei den Handlungsrahmen vor. Wir verstehen sie allerdings nicht als statisches Produkt. Bereits jetzt sind in die Leitlinien unsere Erfahrungen aus vergangenen Projekten eingeflossen. Wir werden die Leitlinien anhand künftiger Projekte auf den Prüfstand stellen und genau wie die Siedlungen weiterentwickeln.

#### **Mike Josef**

Stadtrat

Dezernent für Planen und Wohnen

#### **Martin Hunscher**

Leiter des Stadtplanungsamtes

Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, März 2021



Nachverdichtung in Ginnheim



**GRUNDLAGEN**

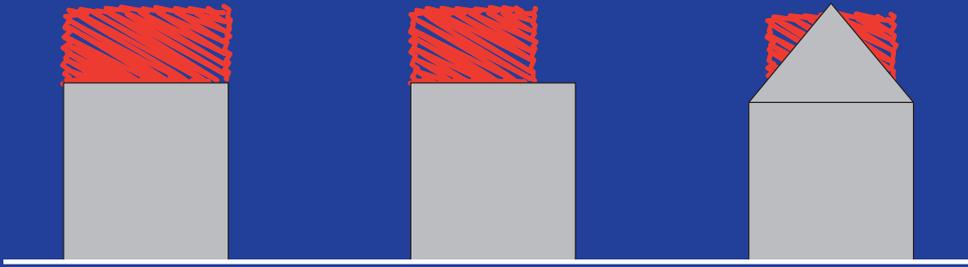
Das Wachstum der Bevölkerung führt zu einem großen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Frankfurt am Main. Eines der erklärten Ziele der Frankfurter Stadtentwicklung ist in diesem Zusammenhang die flächensparende Bodennutzung und konsequente Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale in bestehenden Siedlungsgebieten. Dieses städtebauliche Ziel findet seinen Ursprung in einem der zentralen planerischen Grundsätze im Baugesetzbuch. Demnach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Neben dem Potential Flächen wieder nutzbar zu machen, nennt § 1a Abs. 2 BauGB insbesondere die Nachverdichtung als Möglichkeit der Innenentwicklung. Die Strategie der Nachverdichtung stimmt darüber hinaus mit den regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Innenentwicklung und zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung überein.

Unter Nachverdichtung werden im Allgemeinen bauliche Entwicklungen durch Aufstockungen von bestehenden Gebäuden und der Ausbau von (nicht genutzten) Dachgeschossen verstanden. Dazu kommen Ergänzungsbauten (als Anbau oder als selbstständiges Gebäude, z.B. auf bislang nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen oder in zweiter Reihe). Auch der Rückbau eines nicht erhaltenswürdigen Gebäudes in Verbindung mit einem Neubau mit größerer Geschossfläche zählt als Nachverdichtungsmaßnahme.

Die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISTEK) Frankfurt 2030+ beinhaltete einen mehrstufigen Such- und Auswahlprozess, der das Innenentwicklungspotenzial in Wohnsiedlungen mit überwiegend einheitlichem Grundeigentum im gesamten Stadtgebiet untersuchte. Die größten Potenziale zur Erneuerung und Weiterentwicklung sind dabei in den Siedlungsgebieten der 1950er bis 1970er Jahre zu finden. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes kann zum Teil aber auch in Siedlungen aus früheren Epochen auf vielfältige Weise kostengünstiger Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung geschaffen werden.

Die Stadt Frankfurt initiiert und unterstützt mit der Weiterentwicklung dieser Siedlungen nun aktiv eine qualifizierte Nachverdichtung von Beständen in überwiegend einheitlichem Grundeigentum. Ziel ist es, Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen sowie die Quartiere für die dort bereits Wohnenden zu verbessern.

Aufstockung/Dachausbau



Anbau/Ergänzungsbau



Rückbau in Verbindung mit Neubau



## 1.2

### Leitbild „Doppelte Innenentwicklung“

Die Stadt Frankfurt sieht den Fokus der Nachverdichtung nicht ausschließlich darin, den Siedlungsbestand baulich zu entwickeln. Vielmehr sollen durch die Weiterentwicklung von Siedlungen im Sinne einer „**doppelten Innenentwicklung**“ auch die privaten und öffentlichen Grünflächen aufgewertet und qualifiziert werden. Durch diese hochwertige Freiflächenentwicklung sollen die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert und negative stadtklimatische und ökologische Folgen minimiert werden.

In diesem Zusammenhang sind bei allen Planungen neben den Auswirkungen auf die Folgeinfrastruktur grundsätzlich auch die Ziele des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Hinzu kommen die Anforderungen des Umweltschutzes sowie die Erhaltung und Förderung der Biodiversität. Schließlich sind auch die klimaresiliente Entwicklung und die Einhaltung der Vorgaben zu den energetischen Standards zu beachten.

## 1.3

### Organisation der Nachverdichtung in der Stadt Frankfurt

Zur Verbesserung und Optimierung der Kundenbetreuung richtete das Stadtplanungsamt ein **Nachverdichtungsmanagement** ein. Als zentrale Einheit steuert und koordiniert es stadtweit Projekte der Nachverdichtung von Siedlungsbereichen.

Zur regelmäßigen stadtinternen Abstimmung gibt es darüber hinaus eine neugegründete ämterübergreifende **Arbeitsgruppe Nachverdichtung**. Hier findet kontinuierlich ein fachlicher Austausch zu laufenden bzw. beabsichtigten Planungen und Projekten statt. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, Sachfragen in künftigen Projektphasen effektiv und möglichst frühzeitig anzusprechen und stadtintern zu klären. Unter Leitung des Stadtplanungsamts sind Vertreterinnen und Vertreter des Umweltamts, des Grünflächenamts, des Stadtschulamts und des Jugend- und Sozialamts Teil der Arbeitsgruppe. Zu ihr gehören darüber hinaus Mitarbeitende des Sportamts, des Amtes für Bau und Immobilien, der Bauaufsicht, der Stadtentwässerung sowie des Energiereferats.



Anbau an Zeilengebäude in Niederrad



Nachverdichtung Wohnsiedlung in Bockenheim

# 1.4

## Ziele und Zwecke der Leitlinien zur Nachverdichtung

Nachverdichtungsmaßnahmen sind komplexe Vorhaben, die Auswirkungen über den Siedlungsbereich hinaus haben. Dazu zählen beispielsweise die verkehrliche Anbindung und die Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur. Hinzu kommen die Ver- und Entsorgung sowie das Stadtklima oder der Naturhaushalt. Diese Aspekte sind frühzeitig mit der Stadt Frankfurt abzustimmen und in der Planung zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Leitlinien stellen das verbindliche Gerüst für Nachverdichtungsmaßnahmen in Siedlungsbereichen im Gebiet der Stadt Frankfurt dar und fassen diese in unterschiedlichen Themenkomplexen zusammen.

Um die Umsetzung der Leitlinien in den jeweiligen Nachverdichtungsprojekten zu sichern, unterstützt die Stadt Frankfurt die Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie berät und informiert zu den einzelnen Themengebieten.

Die Inhalte der Leitlinien bilden die verbindliche Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Frankfurt und den Eigentümerinnen und Eigentümern. Sie werden - je nach Verfahrensart - in alle abzuschließenden städtebaulichen Verträge oder Verpflichtungserklärungen übernommen.

Die Leitlinien werden darüber hinaus in regelmäßigen Abständen evaluiert.

# 1.5

## Anwendungsbereich

Die Leitlinien der Frankfurter Nachverdichtungsstrategie finden bei stadtweit anfallenden Nachverdichtungsmaßnahmen in bestehenden Siedlungsbereichen Anwendung. Eine Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne dieser Leitlinie liegt ab dem Schwellenwert von 3.000 m<sup>2</sup> neu geschaffener Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen vor. Die Betrachtungsgrundlage bilden städtebauliche Siedlungszusammenhänge. Sie können auch über Eigentumsgrenzen und Abgrenzungen von Siedlungen hinweg bestehen. Maßgeblich ist das aus städtebaulicher Sicht geeignete gesamte Nachverdichtungspotenzial im Siedlungszusammenhang. Als Siedlung bzw. Siedlungsbereich werden in diesem Kontext die vornehmlich in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Wohnsiedlungen verstanden. Aber auch Siedlungen aus früheren Epochen weisen zum Teil vielfältige Möglichkeiten der Innenentwicklung auf und werden dementsprechend berücksichtigt.

In die Betrachtung fließt immer die gesamte Nachverdichtungsmaßnahme ein. Die Bildung von Bauabschnitten oder die Aufteilung in mehrere Bauanträge ist dabei unerheblich.

Für Einzelmaßnahmen unterhalb des Schwellenwerts von 3.000 m<sup>2</sup> neu geschaffener BGF Wohnen finden die Leitlinien keine Anwendung.

Das Stadtplanungsamt ist grundsätzlich für die Projektbegleitung bei Nachverdichtungsmaßnahmen in Siedlungsbereichen im gesamten Stadtgebiet ab einem Schwellenwert von 3.000 m<sup>2</sup> neu geschaffener Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen zuständig. Dieser Schwellenwert bezieht sich auf die über das nach § 30 BauGB zulässige Maß hinausgehende BGF bzw. auf die zusätzlich zum Bestand geschaffene BGF innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Das **Nachverdichtungsmanagement** fungiert hier als **erste Kontaktstelle** und koordiniert die weitere Bauberatung und Bearbeitung.

Bei Nachverdichtungsmaßnahmen, die unter dem genannten Schwellenwert von 3.000 m<sup>2</sup> neu geschaffener BGF Wohnen liegen, erfolgt die federführende Beratung und Begleitung durch die Bauaufsicht Frankfurt.

Zwischen Stadtplanungsamt und Bauaufsicht findet ein regelmäßiger Austausch statt, so dass eine verlässliche und kongruente Bauberatung gewährleistet ist.

Zu Beginn einer Nachverdichtungsmaßnahme prüft die Stadt Frankfurt, ob diese innerhalb des geltenden Planungsrechts durchführbar ist oder ob ein Planerfordernis besteht. Im Regelfall ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den betreffenden Bebauungsplänen bereits ausgeschöpft. Daher wird anhand der gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB in jedem Einzelfall geprüft, ob Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sind.

Im Falle eines Planerfordernisses und der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans münden die Inhalte dieser Leitlinien in städtebauliche Verträge.

Bei allen weiteren Nachverdichtungsmaßnahmen mit einer neu geschaffenen BGF Wohnen von über 3.000 m<sup>2</sup>, die auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bzw. auf Grundlage von § 34 BauGB umgesetzt werden, wird begleitend eine Verpflichtungserklärung erstellt. Sie ist von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern zu unterzeichnen.

Über die konkreten Inhalte der städtebaulichen Verträge bzw. Verpflichtungserklärungen wird je nach Projekt im Einzelfall entschieden.

Die Regelungen des „*Baulandbeschlusses für die Frankfurter Stadtentwicklung*“ (M 220, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2020) sind grundsätzlich bei allen Vorhaben zu beachten.

### Kontakt

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main  
Nachverdichtungsmanagement

Anna Biegler | Tel. (069) 212-37617  
Torsten Röschlau | Tel. (069) 212-47616

[nachverdichtungsmanagement.amt61@stadt-frankfurt.de](mailto:nachverdichtungsmanagement.amt61@stadt-frankfurt.de)



Zellenbauten in Bornheim



**LEITLINIEN DER  
NACHVERDICHTUNG**

## 2.1 DOPPELTE INNENENTWICKLUNG UND QUALITÄTSVOLLE FREIRAUMGESTALTUNG

### Leitsatz

***Nachverdichtungsmaßnahmen sollen im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf das urbane Grün entwickelt werden.***

### ZIEL

Nachverdichtungsprojekte beanspruchen häufig urbane Grünflächen. Zugleich steigt mit zunehmenden Einwohnerzahlen der Druck auf die Nutzung der Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet.

Urbanes Grün hat nicht nur eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt und das örtliche Klima, sondern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die oft durch einen prägenden Baumbestand gekennzeichneten Grünflächen sind häufig jedoch wenig strukturiert und laden nur selten zur Nutzung ein. Nachverdichtung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung verfolgt daher das Ziel, Flächenreserven baulich sinnvoll und flächenschonend zu nutzen und gleichzeitig die urbanen Freiräume zu entwickeln, miteinander zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten.

Durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer soll daher im Rahmen eines Nachverdichtungsprojekts ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept mit detaillierten Planungsabsichten für die Grün- und Freiräume in den Siedlungen erstellt werden. Dabei sollen sowohl die vielfältigen Funktionen der Grünflächen berücksichtigt als auch Freiraumansprüche und Räume für verschiedene Nutzergruppen strukturiert werden. Die Ziele und Maßnahmen vorhandener städtischer Konzepte, Planungen und Projekte sowie die Einbindung in das System der öffentlichen Grünflächen sind dabei zu berücksichtigen.



Ungenutzte Freiflächen in Preungesheim

Die Lebensqualität in den Quartieren kann sich mit der Möglichkeit, die Freiflächen bedarfsgerecht nezugestalten und aufzuwerten, spürbar verbessern. Dabei sollte ein besonderer Fokus darauf liegen, die Freiräume, z.B. zwischen den Gebäudezeilen, besser zu nutzen und eine stärker ablesbare Zuordnung zu den Gebäuden zu schaffen. Vorhandene Grünverbindungen sollten darüber hinaus auch miteinander verknüpft werden.



Freiflächengestaltung in Bergen-Enkheim

Möglichkeiten zur Aufwertung der Freiräume können bspw. die Errichtung von Fuß- und Radwegeverbindungen, eine individuelle und begrünte Gestaltung von Hauseingängen oder Vorgärten, die Anlegung von privat oder gemeinschaftlich zu nutzenden Mietergärten oder die Gestaltung von Sport-, Bildungs-, Aufenthalts- und Spielflächen sein. Grünflächen ökologisch aufzuwerten, fördert zudem die Biodiversität im Stadtgebiet. Darüber hinaus muss bei Gestaltungskonzepten beachtet werden, dass die Grün- und Freiflächen vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung auch künftig ausreichende Naherholungs- und Wohnumfeldqualitäten sowie Luftaustausch- bzw. Abkühlungseffekte für die Umgebung gewährleisten.

Des Weiteren sind die Frankfurter Siedlungsgebiete oftmals durch einen erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen ist anzustreben, den Baumbestand großflächig zu erhalten und dabei alte und ortsbildprägende Bäume besonders zu berücksichtigen. Ebenso sind sonstige Gehölzstrukturen wie Hecken und Sträucher zu beachten und in die Planung zu integrieren. Bei der Konzeption der jeweiligen Maßnahmen zur Aufwertung der Freiraumqualitäten sind die Bewohnerschaft, die Stadt Frankfurt und die ggf. betroffenen Einrichtungen im Umfeld mit einzubeziehen. Grundsätzlich sind bei allen geplanten Maßnahmen die Anforderungen des Natur- und Artenschutzes sowie die Vorgaben der (aktuell in Aufstellung befindlichen) Frankfurter Gestaltungssatzung „Freiraum und Klima“ (Freiraumsatzung) sowie die „Satzung zum Schutz der Grünbestände im baurechtlichen Innenbereich der Stadt Frankfurt am Main“ (Baumschutzsatzung) zu beachten.



Freiflächennutzung in Eckenheim



Ungenutzte Freiflächen in Preungesheim



Ergänzungsbau und Aufwertung der Freiflächen in Seckbach

## UNTERSTÜTZUNG

Die Stadt Frankfurt informiert und berät über den strategischen Ansatz zur Umsetzung der doppelten Innenentwicklung bei Nachverdichtungsvorhaben.

In Einzelfällen können darüber hinaus über das „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ Maßnahmen zur Verbesserung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freiflächen gefördert werden. Dies ist möglich, wenn sie entweder im Zusammenhang mit privaten Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes stehen oder zur allgemeinen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Unter bestimmten Voraussetzungen können ebenso Maßnahmen zur Verbesserung der Freiflächen im privaten Wohnumfeld gefördert werden. Hierzu berät und informiert das Stadtplanungsamt.

Ferner bietet die Stadt Frankfurt Eigentümerinnen und Eigentümern im Zuge der Entwurfserstellung Beratungen an, wie der schützenswerte Baumbestand und andere Gehölzstrukturen in das Nachverdichtungsvorhaben integriert werden können. Dabei erfolgt in der vorgelagerten Abstimmung mit Ämtern ein Diskurs zum Umgang mit dem betroffenen Gehölzbestand und zur Freiraumplanung insgesamt. Zudem enthält das Arten- und Biotopschutzkonzept der Stadt Frankfurt Anregungen und Hinweise über Maßnahmen, die zur Erhaltung und zur Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet geplant und umgesetzt werden können.

Darüber hinaus unterstützt die Stadt Frankfurt bei Begrünungsmaßnahmen Eigentümerinnen und Eigentümer, Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften mit dem Förderprogramm „Frankfurt frischt auf“. Förderfähig sind beispielsweise Hinterhofbegrünungen oder Investitionen zur Verschattung von Gebäuden (z.B. Bäume) mit Wirkung auf den öffentlichen Raum. Auch über die Initiative „Der geschenkte Baum“ kann die Anpflanzung von Laubbäumen gefördert werden. Hierzu berät und informiert jeweils das Umweltamt der Stadt Frankfurt.

## 2.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN

### Leitsatz

**Grundvoraussetzung für die Durchführung von Nachverdichtungsmaßnahmen ist die Deckung der zusätzlich entstehenden Bedarfe in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder.**

### ZIEL

Mit der sehr dynamischen Bevölkerungsentwicklung steigt auch die Zahl der Kinder und jungen Menschen, was zu einer weitgehenden Ausschöpfung der Kapazitäten in den bestehenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen führt.

Da mit jedem Nachverdichtungsprojekt auch weitere Bedarfe in Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder ausgelöst werden können, ist deren Deckung Grundvoraussetzung für die Durchführung des Projektes.

Der Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Kinderbetreuung von 0 bis 6 Jahren ist innerhalb des Vorhabengebiets der Nachverdichtungsmaßnahme nachzuweisen. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise sollen die Einrichtungen in Wohngebäude integriert werden, sofern dies planungsrechtlich zulässig und städtebaulich sinnvoll ist. Die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtungen soll parallel zu der Fertigstellung und Vermietung der neuen Wohnungen erfolgen.



Kindertagesstätte im Erdgeschoss im Nordend-West



Ergänzungsbau mit Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss in Bergen-Enkheim

So können mit Entstehen der neuen Bedarfe diese sofort und ohne Übergangszeit abgedeckt werden. Die detaillierten Anforderungen für alle Einrichtungen werden mit dem Stadtschulamt und den künftigen Trägern fortlaufend einvernehmlich abgestimmt.

Im Rahmen der Versorgung mit Grundschulplätzen ist ein gebietsbezogener Kostenanteil zu vereinbaren. Er wird herangezogen, um bestehende oder geplante Grundschulstandorte, in deren Einzugsbereich das Nachverdichtungsvorhaben liegt, zu erweitern.

Die Planungsgrundlagen für Kindertageseinrichtungen und die Planungsrahmen Grundschule finden Anwendung. Die Ausstattung mit weiteren Kinder- und Jugendeinrichtungen, wie z.B. Kinder- und Jugendtreffs, sowie ein ausgewogenes Angebot an Sport- und Spielflächen und weiteren sozialen Angeboten (Beratungsstellen, Mieterinnen- und Mietertreffs, Altentageseinrichtungen, religiöse Begegnungsräume etc.) stellen weitere Qualitätsmerkmale der sozialen Infrastruktur dar. Im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten prüft die Stadt Frankfurt daher das vorhandene Angebot dieser sozialen Infrastrukturen im Umfeld des Vorhabens. Soweit möglich, sollen zusätzliche Bedarfe bei der Konzeption der Nachverdichtungsmaßnahme berücksichtigt und integriert werden.

## **UNTERSTÜTZUNG**

Die Auswirkungen von Nachverdichtungsprojekten auf Betreuungs- und Bildungseinrichtungen werden auf der Grundlage des integrierten Schulentwicklungsplans und des Entwicklungsplans der Kindertagesstätten der Stadt Frankfurt durch das Stadtschulamt beurteilt. Die Stadt Frankfurt prüft für jedes Nachverdichtungsprojekt auf Grundlage der geplanten Anzahl der Wohneinheiten, ob die zusätzlichen Bedarfe von bestehenden Kindertagesstätten und Grundschulen abgedeckt werden können. Um den zusätzlichen Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung von 0 bis 6 Jahren und Grundschulplätzen zu ermitteln, wird die Auslastung in den vorhandenen sowie ggf. bereits in Planung befindlichen Einrichtungen berücksichtigt. Sollten in den bestehenden Einrichtungen keine Kapazitäten mehr bestehen, werden sowohl die Möglichkeiten der Erweiterung als auch neue Standorte geprüft. Die Stadt Frankfurt berät und unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Realisierung von Kindertageseinrichtungen und Bildungsbauten.

## 2.3 KOSTENGÜNSTIGER WOHNRAUM

### Leitsatz

***Durch Nachverdichtungsmaßnahmen soll in den Siedlungsgebieten kostengünstiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.***

### ZIEL

Ein wesentliches Ziel der Frankfurter Wohnungsbaupolitik ist die Gestaltung einer sozialgerechten Stadtentwicklung. Es soll mehr bezahlbarer Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung entstehen. Dazu sollen auch im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen verbindliche Quoten für den Wohnraum festgelegt werden, der öffentlich gefördert sowie an Mietpreise und Belegungen gebunden ist.

Grundsätzlich sind im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten mindestens 30 Prozent der durch die Nachverdichtung zusätzlich entstehenden Bruttogrundfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Von diesem Anteil geförderten Wohnungsbaus sind Wohnungen jeweils hälftig über den Förderweg 1 und Förderweg 2 der Förderprogramme „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen“ bereitzustellen. Für Wohnungsbaugesellschaften in öffentlicher Hand gelten die vereinbarten höheren Quoten für den geförderten Wohnungsbau. Es ist eine ausgewogene räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen im Umgriff des Nachverdichtungsvorhabens zu gewährleisten. Zudem darf der geförderte Wohnungsbau nicht außerhalb des Nachverdichtungsprojektes nachgewiesen werden.



Aufstockung in Ginnheim

Innerhalb von Nachverdichtungsvorhaben können Projekte für gemeinschaftliches Wohnen oder innovative Sonderwohnformen (z.B. Clusterwohnungen für Alleinerziehende oder Studierende, Senioren-Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften für körperlich eingeschränkte Menschen, etc.) in Ergänzung zum herkömmlichen Wohnungsangebot zur Vielfalt an Wohnformen beitragen. Zudem können sie sich positiv auf die Quartiersentwicklung und die Bildung von starken Nachbarschaften auswirken.

Analog zu den Regelungen im Baulandbeschluss prüft die Stadt Frankfurt daher zunächst, in welcher Form sich 15 Prozent der durch die Nachverdichtung zusätzlich entstehenden Bruttogrundfläche Wohnen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung stellen lassen. Sollten gemeinschaftliche Wohnprojekte wegen der speziellen Voraussetzungen von Nachverdichtungsprojekten nicht realisierbar sein, sind die Flächenanteile in Absprache mit der Stadt Frankfurt für innovative Sonderwohnformen zu nutzen.



Gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Nordweststadt

## UNTERSTÜTZUNG

Damit Fördermittel rechtzeitig bereitgestellt werden können, müssen Wohnungsbauprojekte entsprechend früh in die Programmplanungen der Wohnungsbauförderung bei Stadt und Land aufgenommen werden. Die Wohnungsbauförderstelle des Stadtplanungsamts berät Eigentümerinnen und Eigentümer ausführlich zu den festgelegten Förderwegen und -richtlinien.

Darüber hinaus gewährt die Stadt Frankfurt über das „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ Darlehen und Zuschüsse zur zukunftsorientierten Entwicklung der Wohnqualität im Bestand. Als Einzel- oder Gesamtmaßnahme kann unter bestimmten Voraussetzungen über dieses Modernisierungsprogramm die Verbesserung des energetischen Standards der Gebäude gefördert werden. Außerdem sind u.a. Ergänzungen des Wohnungsbestandes (durch z.B. Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Bauteilen wie Dachgeschossen zu Wohnungen) oder die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Gebäudeflächen in Flächen mit Wohnnutzung förderfähig. Das Stadtplanungsamt berät und informiert hierzu.

Die Stadt Frankfurt unterstützt und fördert zudem Personen, Initiativen und Wohnungsbaugesellschaften bei der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen und anderen Sonderwohnformen in bestehenden Siedlungsgebieten, z.B. indem sie Konzeptverfahren durchführt.

## 2.4 BESTANDSMIETEN

### Leitsatz

**Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen weitgehend vor Mieterhöhungen aufgrund von Nachverdichtungsmaßnahmen geschützt werden.**

### ZIEL

Die Siedlungsgebiete im Frankfurter Stadtgebiet sind in der Regel durch ein moderates Mietniveau mit bezahlbarem Wohnraum gekennzeichnet. Durch die Nachverdichtungsmaßnahmen soll dieses nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Einer Verdrängung der jetzigen Mieterinnen und Mieter durch übermäßige Mieterhöhungen ist entgegenzuwirken.

Im Regelfall ist eine Erhöhung der Mieten in den bestehenden Wohnungen durch Nachverdichtungsmaßnahmen ausgeschlossen, sofern an den Wohnungen selbst keine Veränderungen vorgenommen werden.

Sollten im Zuge einer Nachverdichtungsmaßnahme bestehende Wohnungen aufgewertet werden (z.B. durch neue Heizungsanlagen, Balkone, etc.), sollte sich dies nicht oder nur sehr gering auf die Bestandsmieten auswirken.

Soziale Härtefälle sind im besonderen Maße zu vermeiden. Das probate Mittel hierfür sind freiwillige Härtefallregelungen zum Schutz vor Verlust der Wohnung bei Mieterhöhungen, die von einigen Wohnungsbauunternehmen bereits angewendet werden. Von Wohnungsbauunternehmen bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern wird erwartet, eine entsprechende Selbstverpflichtung gegenüber der Stadt Frankfurt abzuschließen.

Die Eigentümerschaft bietet innerhalb der Siedlung ein Umzugsmanagement an. Dies soll den jetzigen Mieterinnen und Mietern ermöglichen, ihre Wohnung gegen eine andere sowie der aktuellen Lebenssituation besser angepasste Wohnung zu tauschen.

### UNTERSTÜTZUNG

Die Stadt Frankfurt berät die Eigentümerinnen und Eigentümern und informiert zu bereits erfolgreich durchgeführten Wohnungstauschprojekten innerhalb von Siedlungen sowie zum Prämienprogramm für Mieterinnen und Mieter unterbelegter geförderter Wohnungen.



Aufstockung in Wiesbaden

**„Einsatz für bezahlbares Wohnen“**

Frankfurter Rundschau, 03.03.2021

**„Angst vor der Mieterhöhung“**

Frankfurter Neue Presse, 15.12.2020

**„Mieterschutz wird deutlich  
ausgeweitet“**

FAZ, 26.11.2020

**„Mieten steigen ungebremst“**

Frankfurter Neue Presse, 10.11.2020

**„Kampagne für Mietenstopp“**

Frankfurter Rundschau, 27.11.2020

Schlagzeilen der örtlichen Presse

## 2.5 KOMMUNIKATION

### Leitsatz

***Die Bewohner sollen durch eine frühzeitige und dauerhafte Kommunikation sowie geeignete Beteiligungsformate in die Nachverdichtung eingebunden werden.***

### ZIEL

Um die Akzeptanz einer Nachverdichtungsmaßnahme in der Bewohnerschaft zu fördern, ist eine rechtzeitige, dauerhafte und transparente Kommunikation des Projekts erforderlich. Auf diesem Wege können auftretende Konflikte frühzeitig identifiziert und gelöst werden.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern das Vorhaben zu Beginn der Planung und während der Umsetzung in geeigneter Form vorstellen. Hierfür sind bspw. Mieterdialoge durchzuführen, regelmäßige Sprechstunden und Besichtigungen der Baustelle vor Ort anzubieten oder ein Mieter- bzw. Bürgercafé einzurichten. Ebenso sollen die Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen von Partizipationsformaten zu Themen, die sie unmittelbar betreffen, direkt eingebunden werden.

Die Planung des Projekts ist bei entsprechender Anforderung im Rahmen einer Sitzung des jeweiligen Ortsbeirates zu erläutern.

### UNTERSTÜTZUNG

Die Stadt Frankfurt berät die Eigentümerinnen und Eigentümern und informiert bei Interesse über bereits erfolgreich durchgeführte Projektkommunikationen und Partizipationsformate. Bei formellen Planverfahren führt die Stadt zumindest die gesetzlich normierten Beteiligungsschritte durch, ggf. aber auch weitere informelle Verfahren der Bürgerbeteiligung.



Veranstaltungen mit Bürgerinnen und Bürgern

## 2.6 NUTZUNGSERGÄNZUNGEN ZUR WOHNNUTZUNG

### Leitsatz

***Gemäß dem Leitbild der europäischen Stadt sollen die oftmals reinen Wohnsiedlungen im Zuge der Nachverdichtung zu Nutzungsgemischten Quartieren entwickelt werden.***

### ZIEL

Die Siedlungen im Frankfurter Stadtgebiet sind in der Regel durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Mit der Nachverdichtung sollen, abhängig vom jeweiligen Einzelfall, wohnergänzende Nutzungen im Sinne einer lebendigen und sozialverträglichen Quartiersentwicklung neu etabliert oder bestehende Strukturen wiederbelebt werden. Dadurch kann für die aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner ein Mehrwert geschaffen und die Siedlungen insgesamt stabilisiert werden.

Es sind vorwiegend gebietsergänzende und der Nahversorgung dienende Nutzungen, wie z.B. Lebensmittelläden, Apotheken, Bäcker oder Kioske etc. vorzusehen. Standort und Dimensionierung sind dabei entsprechend der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Frankfurt an den Bedarf anzupassen.

Auch alternative Konzepte wie Pop-Up-Stores oder Räume für die Kreativwirtschaft sind denkbar.

Soweit nicht bereits in einem Bebauungsplan geregelt, werden die gewerblichen Einheiten im Bauantrag entsprechend dargestellt und mit ihren spezifischen Anforderungen (Raumhöhen, Technik- bzw. Sanitärräume) baulich hergestellt.

### UNTERSTÜTZUNG

Die Eigentümerinnen und Eigentümer werden für die genannten gewerblichen Räumlichkeiten aktiv Nutzerinnen und Nutzer suchen und sie zur Kostenmiete anbieten. Sollten diese Einheiten trotzdem zu diesen Bedingungen nachweislich nicht zu vermieten sein, wird die Stadt Frankfurt einvernehmlich mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Lösung suchen, um den Leerstand zu vermeiden und quartiersbezogene Nutzungen anzuwerben.

Hierzu zählen die Einbeziehung der Wirtschaftsförderung Frankfurt oder eines Quartiersmanagements bei der Suche nach Ladenmieterinnen und -mietern sowie eine finanzielle Anschubförderung für die neuen Ladenmietenden.

Darüber hinaus gewährt die Stadt Frankfurt über das „Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative“ Zuschüsse für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Nutzbarmachung für die Kreativwirtschaft. Hierzu berät das Stadtplanungsamt.



Nachverdichtung mit wohnergänzender Nutzung im Erdgeschoss in Ginnheim



Wohnergänzende Nutzungen in Praunheim

## 2.7 BAUGESTALTUNG UND BAUKULTUR

### Leitsatz

***Nachverdichtungsmaßnahmen sollen mit einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität einhergehen.***

### ZIEL

Auch wenn sich durch eine Nachverdichtung die Möglichkeit eröffnet, schnell und kostengünstig Wohnraum zu schaffen, soll dies nicht zulasten der städtebaulichen und gestalterischen Qualität erfolgen. Mangelnde Qualität widerspricht allen Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Langfristig kann sie zudem die Akzeptanz der gebauten Umwelt mindern. Die Art und Weise der Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten soll in jedem Projekt mit der Stadt Frankfurt abgestimmt werden. Die Durchführung von Wettbewerben oder Mehrfachbeauftragungen sind dabei zu erwägen.

Nachfolgende Maßnahmen zur Sicherung der Baugestaltung stellen exemplarische Schwerpunkte dar, die im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen von Bedeutung sind.

Städtebauliche und gestalterische Qualitäten sind insbesondere bei Aufstockungen zu beachten. So ist beim Einsatz serieller, vorgefertigter Bauteile zu berücksichtigen, dass ein einheitliches bzw. harmonisches Fassadenbild in der Siedlung entsteht. Bei der Anbringung neuer Balkone ist zudem ein Fokus auf das Zusammenspiel mit dem vorhandenen Fassadenbild zu setzen.



Baulich eingefasster und begrünter Müllstandort in Niederrad

Im Zuge von Aufstockungen ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob bestehende nicht barrierefreie Wohnungen durch Aufzüge barrierefrei erreichbar gemacht oder neue barrierefreie Wohnungen geschaffen werden können. Zu beachten sind hierbei insbesondere der Aufwand, die Folgekosten für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das gestalterische Erscheinungsbild der Gebäude.

Bei der Durchführung von Nachverdichtungsmaßnahmen sollen auch die Standorte für Müllplätze und Müllbehälter optimiert werden. Ziel ist es, Müllstandorte gut zu verorten, um Freiraumqualitäten zu erhalten bzw. zu verbessern. Bestehende Müllstandorte sollen in die Gebäudehülle integriert oder durch bauliche

Einfassungen und Eingrünungen abgeschirmt werden. Die Errichtung von Unterflurmüllbehältern im Siedlungsbereich der Nachverdichtungsmaßnahme ist regelmäßig zu prüfen.



Aufstockung in Bockenheim

Damit Grün- und Freiflächen nicht beeinträchtigt werden, sollen Feuerwehrumfahrten nach Möglichkeit vermieden werden. Stattdessen wird im Zuge einer Nachverdichtung der Siedlungsbestände eine Nachrüstung zweiter baulicher Rettungswege bevorzugt, die gestalterisch hochwertig umzusetzen sind. Sollte dies nicht möglich sein, sind die notwendigen Wege und Aufstellflächen in die Freiraumgestaltung einzubinden und mit anderen Nutzungen, wie z.B. Fußwegen zu überlagern.

### **UNTERSTÜTZUNG**

Das Stadtplanungsamt und die Bauaufsicht der Stadt Frankfurt haben mit der im August 2019 veröffentlichten Broschüre „Qualität im Städtebau“ allgemeine Leitlinien für die Bauplanung und Bauberatung herausgegeben. Ziel dieses Papiers ist es, die fachliche Position des Dezernates für Planen und Wohnen und seine Erwartungshaltung an die Bauherrschaft zu definieren. Die Broschüre ist unter [www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de) downloadbar. Es ist beabsichtigt, das Thema Qualität im Städtebau stärker als bisher im Bewusstsein aller am Bauen Beteiligten zu verankern. Die Leitlinien zur Qualität im Städtebau sind im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen grundsätzlich anzuwenden. Bei Bedarf berät die Stadt Frankfurt zu diesen qualitätsbeschreibenden Leitlinien des Städtebaus und nimmt hierzu ebenfalls Anregungen für mögliche Evaluationen auf.

## 2.8 RUHENDER VERKEHR UND ABSTELLPLÄTZE

### Leitsatz

**Begleitend zur Planung der Nachverdichtungsmaßnahme soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.**

### ZIEL

Da auf den privaten Grundstücken in den Siedlungen oft nur wenige oder keine Stellplätze vorhanden sind, herrscht ein hoher Stellplatzdruck im öffentlichen Straßenraum. Dieser soll durch Nachverdichtungsprojekte nicht noch erhöht, sondern im Idealfall gemildert werden. Die Errichtung von Stellplätzen darf nicht zulasten der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Geh- und Radwege gehen. Im Zuge der Nachverdichtung ist daher ein Mobilitätskonzept zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu erarbeiten. Das Mobilitätskonzept soll vorhandene und durch die Bewohnerschaft genutzte Stellplätze entsprechend berücksichtigen.

Es ist grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Dabei sollen alle Möglichkeiten untersucht werden, den Stellplatzbedarf zu reduzieren. Dazu zählen die Aufstellung von Mobilitätskonzepten, die Nutzung von Car-Sharing oder das Ersetzen von Pkw-Stellplätze durch Fahrrad-Abstellplätze. Für Aufstockungen oder den nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zu Gunsten von Wohnnutzungen sind nach der aktuellen Stellplatzsatzung keine Stellplätze nachzuweisen. Im Rahmen der Planung des Mobilitätskonzeptes sind auch alternative Lösungen zu prüfen, für die bei einem geänderten Mobilitätsverhalten ein späterer (Teil-) Rückbau möglich ist. Sammel- oder Quartiersgaragen können ein sinnvoller Baustein im Mobilitätskonzept sein. Sie können auch in der näheren Umgebung der Siedlung liegen.



Quartiersgarage in Praunheim



Bike-Sharing in Niederrad



Car-Sharing (E-Auto) in Niederrad

Da das Fahrrad mittlerweile eine bedeutende Rolle für die zukünftige Mobilität in der Stadt eingenommen hat, steigen auch die quantitativen und qualitativen Ansprüche an die bestehenden und neu geplanten Abstellanlagen in den Wohngebieten.

Durch die aktuelle Stellplatzsatzung hat sich die Anzahl der herzustellen notwendigen Abstellplätze für Fahrräder grundsätzlich erhöht. Weitere Abstellplätze können durch den nach Stellplatzsatzung möglichen Ersatz von Pkw-Stellplätzen durch Abstellplätze hinzukommen. Qualitativ wurden die Ansprüche an die Abstellplätze erhöht: Sie sollen besser erreichbar und nutzbar sein. Erstmals werden auch Sonderfahrzeuge in die Betrachtung einbezogen. In der Summe erhöht sich dadurch der Flächenbedarf für Abstellanlagen.

Abstellplätze sollen in der Regel in Gebäuden oder Tiefgaragen nutzerfreundlich zugänglich integriert werden. Oberirdische Abstellplätze sollen im Einklang mit der Freiraumgestaltung und -nutzung nur in verträglichem Maße angeordnet werden und hauptsächlich die Bedarfe durch Besucher abdecken.

### **UNTERSTÜTZUNG**

Die Stadt Frankfurt berät und informiert Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Aufstellung von Mobilitätskonzepten.

## 2.9 MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM

### Leitsatz

**Die bestehenden Straßenquerschnitte in den Siedlungsgebieten sollen im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen auf die heutigen Qualitätsanforderungen hin überprüft und sofern erforderlich ertüchtigt werden.**

### ZIEL

Die Straßenräume in den städtischen Siedlungsgebieten entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen, Richtlinien und Standards. Zum Teil sind die Gehwege sehr schmal und kaum oder nur mit Ausweichen auf benachbarte (Rasen-) Flächen nutzbar. Der Radverkehr wird nur selten angemessen berücksichtigt und die Fahrbahnbreiten sind nicht funktionsgerecht dimensioniert. Gleichzeitig sind die Vernetzungen des Rad- und Fußverkehrs innerhalb der Quartiere und an das übergeordnete Netz häufig unzureichend.

Durch die bauliche Nachverdichtung erhöhen sich die Nutzungsanforderungen an den öffentlichen Raum und die Straßenräume. Dies gilt besonders, wenn anstelle großzügiger Abstandsflächen Gebäude direkt an den Gehweg heranrücken. Um diesen geänderten Anforderungen gerecht zu werden, können durch ein Nachverdichtungsprojekt Umbaumaßnahmen an den Straßenräumen notwendig werden.

Sofern Umbaumaßnahmen erforderlich sind, wird die Eigentümerin bzw. der Eigentümer diese im Zuge der Baumaßnahmen in der Siedlung entsprechend einer vorher abgestimmten Planung im Einvernehmen mit dem Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt entweder selbst übernehmen oder sich an den Umbaumaßnahmen der Stadt Frank-



Zugeparkte Gehwege im Dornbusch



Beengter Straßenraum in Eckenheim



Zugeparkte Gehwege im Dornbusch

furt finanziell beteiligen. In jedem Projekt wird individuell bestimmt, wie die Umbaumaßnahmen übernommen und die Kosten zwischen Eigentümerschaft und der Stadt Frankfurt verteilt werden. Diese Bestimmung ist u.a. abhängig von Art und Zustand der Verkehrsanlagen und in welchem Maß sich die Nachverdichtung auf dem öffentlichen Raum auswirkt. Zudem ist zu überprüfen, ob Anforderungen an eine Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregenvorsorge, das Mikroklima oder Baumpflanzungen zur Gliederung und Beschattung von Straßenzügen zu berücksichtigen sind.

### **UNTERSTÜTZUNG**

Die Stadt Frankfurt informiert und berät Eigentümerinnen und Eigentümer im Zuge der Nachverdichtungskonzeption über ggf. erforderlich werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Die jeweiligen Maßnahmen werden darüber hinaus im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern abgestimmt.

## 2.10 KLIMAGERECHTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

### Leitsatz

***Nachverdichtungsmaßnahmen sollen im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung ressourcenschonend und klimafreundlich umgesetzt werden.***

### ZIEL

Die Stadt Frankfurt hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Treibhausemissionen bis zum Jahr 2050 gegenüber 1990 um mindestens 95 Prozent zu reduzieren und gleichzeitig ihren Energiebedarf zu halbieren. Der Restbedarf soll vollständig mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Grundlage dieser Zielsetzung ist der städtische „Masterplan 100 % Klimaschutz“, dessen Aufstellung die Stadtverordnetenversammlung im März 2012 beschlossen hat. Des Weiteren hat die Stadt Frankfurt mit Beschluss der Frankfurter Klimaallianz vom November 2019 ihre Bestrebungen für mehr Klimaschutz als gesamtstädtische Aufgabe nochmals verstärkt.

Mit dem Beschluss einer umfassenden „Frankfurter Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ (2014) hat die Stadt zudem zu den Bereichen Planen, Bauen, Grün, Wasser, Verkehr und Gesundheit weitreichende Ziele und Maßnahmen zur klimagerechten Stadtentwicklung formuliert.

Im Zuge einer klimagerechten Siedlungsentwicklung bieten auch Nachverdichtungsmaßnahmen verschiedene Potenziale, um einen Beitrag zur Förderung des Stadtklimas und zur Erreichung der Frankfurter Klimaschutzziele zu leisten. Bereits der städtebauliche Ansatz der Nachverdichtung bedeutet eine Minimierung der „grauen Energie“.

Dabei soll bei jedem Vorhaben individuell geprüft werden, inwieweit die Inanspruchnahme der Flächen minimiert, nachhaltige und regionale Baustoffe (z.B. Holz) verwendet, der Bestand energetisch saniert sowie der Verbrauch an Primärenergie gesenkt werden können. Darüber hinaus sind eine dezentrale Gewinnung von Strom und Wärme durch erneuerbare Energien und die Nutzung von Abwärme in Betracht zu ziehen. Zudem ist zu prüfen, ob die vorhandenen Systeme zur Energieerzeugung und -verteilung zu ertüchtigen sind, um deren Effizienz zu steigern. Dabei sollen Konzepte helfen, solare Energie auf Dächern und an Fassaden zu gewinnen und in Einklang mit Begrünungsmaßnahmen auf und an den Gebäuden zu bringen. Ebenso sind Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme so zu konzipieren, dass die betreffenden Grundstücksgrün- und -freiflächen auch weiterhin zu nutzen sind.

Vor dem Hintergrund der Anpassung an den Klimawandel sind Nachverdichtungsmaßnahmen so zu entwickeln, dass eine Überwärmung des Quartiers vermieden wird und eine ausreichende Durchlüftung des Quartiers bzw. seiner Umgebung erhalten bleibt.

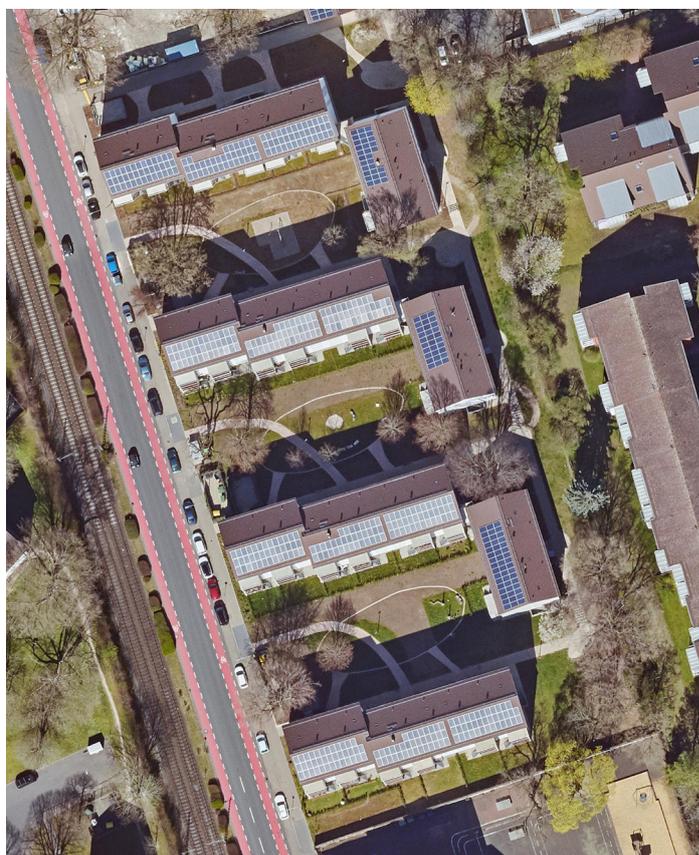


Ergänzungsbau in Holzbauweise in Niederrad

## UNTERSTÜTZUNG

Das Energierreferat der Stadt Frankfurt ist für Eigentümerinnen und Eigentümern die Kontaktstelle in Sachen Klimaschutz und berät zu den vielfältigen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung.

Zudem wird auf das „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ verwiesen. Das Förderprogramm hat das Ziel, die Verbesserung der energetischen Standards in bestehenden Wohngebäuden mit Darlehen und Zuschüsse zu fördern. Des Weiteren können durch das Programm Maßnahmen des Wohnumfelds unterstützt werden. Das Stadtplanungsamt informiert und berät dazu.



Solaranlagen in Eckenheim

## 2.11 DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG

### Leitsatz

***Im Zuge einer Nachverdichtung wird eine Begrünung von Gebäuden angestrebt.***

### ZIEL

Bei Aufstockungen oder Neubauten mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind im Regelfall dauerhafte Dachbegrünungen vorzusehen. Diese liefern einen wichtigen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser und wirken sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus.

Eine extensive Dachbegrünung kann bereits bis zu 50 Prozent des mittleren, jährlichen Regenwassers zurückhalten. Mit einer intensiven Dachbegrünung kann der Anteil noch weiter erhöht werden. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit dies im Hinblick auf die Statik des Gebäudes möglich ist.

Dachbegrünung und Anlagen zur Energieerzeugung miteinander zu kombinieren ist generell möglich und anzustreben. Dennoch zu befürchtende Einschränkungen des Grünbestandes können mit einer geeigneten Wahl der Energieerzeugung minimiert werden.

Ebenso ist regelmäßig die Begrünung der Fassaden zu prüfen. Zu begrünen sind nicht nur größere geschlossene Wandflächen, sondern generell alle mikroklimatisch relevanten Gebäudefassaden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Durch Fassadenbegrünung können sommerliche Überhitzungen gemildert und gestalterische Akzente gesetzt werden. Mit gebietsheimischen Pflanzen begrünte Fassaden und Dächer dienen auch Vögeln und Insekten als Nahrungs- und Lebensraum. Mögliche Konflikte mit dem System der Fassadendämmung sind im Vorfeld zu klären und stellen kein grundsätzliches Ausschlusskriterium für eine Fassadenbegrünung dar.

### UNTERSTÜTZUNG

Die Stadt Frankfurt unterstützt mit dem Förderprogramm „Frankfurt frischt auf“ Eigentümerinnen und Eigentümer, Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften dabei, Dach- und Fassadenbegrünungen umzusetzen. Das Umweltamt der Stadt Frankfurt berät und informiert bezüglich des Förderprogramms.



Dachbegrünung im Gallus



Fassadenbegrünung © E. Krumholz, Umweltamt Stadt Frankfurt am Main

### Leitsatz

**Bei der Konzeption der Nachverdichtungsmaßnahme soll eine zeitgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung integriert werden.**

### ZIEL

Um die Entwässerung für einen weiten Teil der Bevölkerung in Frankfurt zu sichern, ist eine dezentrale naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort erforderlich. Dies fördert die Verdunstung und Versickerung, entlastet die Kanalisation und spart als Brauchwasser Trinkwasser ein. Als Folge stärkt dies den natürlichen Wasserkreislauf und hat einen positiven Effekt auf das Stadtklima.



Hochwasser am Main

Daher sind bei Nachverdichtungsmaßnahmen, u.a. zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens, die Verdunstung, Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser zu fördern und die Einleitung in die öffentlichen Entsorgungssysteme zu vermeiden. Anzustreben ist dabei, den Abfluss von Niederschlagswasser zu vermeiden oder zumindest eine deutliche Drosselung des Abflusses zu gewährleisten. Die Flächen für die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.

Zudem ist es erforderlich, Vorkehrungen zum Umgang mit Starkregenereignissen zu treffen, die im Zuge des Klimawandels häufiger und intensiver eintreten können.

### UNTERSTÜTZUNG

Die Stadt Frankfurt berät und informiert Eigentümerinnen und Eigentümer im Zuge der Nachverdichtungskonzeption über Möglichkeiten zur Umsetzung einer zeitgemäßen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Die zuständige Stadtentwässerung Frankfurt ist darüber hinaus in der stadtinternen ämterübergreifenden „Arbeitsgruppe Nachverdichtung“ vertreten, in der kontinuierlich ein fachlicher Austausch zu laufenden bzw. beabsichtigten Planungen und Projekten stattfindet. Abstimmungen zu Themen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung können somit bereits in einer frühen Projektphase angesprochen und stadtintern geklärt werden.



Retentionsfläche in Kalbach-Riedberg

Weitere Fördertatbestände im „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestands“ sind unter bestimmten Voraussetzungen Maßnahmen zur Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur Erneuerung von Fassaden (Stadtbildpflege). Hierzu berät das Stadtplanungsamt.

Im Rahmen des Förderprogramms „Frankfurt frischt auf“ werden ebenfalls Bewässerungssysteme im Zusammenhang mit Begrünungsmaßnahmen gefördert. Hierzu beraten das Umwelt- und das Grünflächenamt.



Straßenbegleitende Versickerungsmulde in Mainz

# IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat IV – Planen und Wohnen  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

**Kontakt:**

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main  
Abteilung Äußere Stadt  
Nachverdichtungsmanagement  
Anna Biegler | Tel. (069) 212-37617  
Torsten Röschlau | Tel. (069) 212-47616  
nachverdichtungsmanagement.amt61@stadt-frankfurt.de  
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

Die in der **AG Nachverdichtung** beteiligten Ämter:

Amt für Bau und Immobilien  
Bauaufsicht Frankfurt  
Energiefereferat  
Grünflächenamt  
Jugend- und Sozialamt  
Sportamt  
Stadtentwässerung Frankfurt am Main  
Stadtplanungsamt  
Stadtschulamt  
Umweltamt

Frankfurt am Main, März 2021

Alle Abbildungen, soweit nicht gesondert gekennzeichnet, sind urheberrechtlich geschützt und Eigentum des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main.

Luftbilder: Copyright Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main