

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:



### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Neubebauung der Grundstücke des Hotels InterContinental geschaffen werden. Die derzeit bestehenden Nutzungen sollen im Rahmen der Sanierung des Hotels InterContinental um ein Bürogebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie um ein Wohngebäude am Untermainkai ergänzt werden.

Ein neues Nutzungskonzept soll zudem eine Öffnung der Erdgeschosszone für die Öffentlichkeit ermöglichen. Des Weiteren ist es Ziel, den Straßenraum der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie den des Untermainkais durch eine Blockrandbebauung städtebaulich neu zu fassen.

## **Begründung**

### Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,2 ha und befindet sich im Bahnhofsviertel der Stadt Frankfurt am Main. Davon entfallen ca. 1 ha auf Grundstücksfläche und ca. 0,2 ha auf Verkehrsfläche.

Der Geltungsbereich verläuft im Norden entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße. Südlich wird der Geltungsbereich durch den Untermainkai begrenzt. Im Westen und Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der privaten Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung.

### Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist mit dem Hotel InterContinental bebaut und von einer gemischten Bebauung aus Büros, Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Beherbergungsbetrieben umgeben.

Die Baustruktur in der direkten Umgebung variiert hinsichtlich der Parzellen- und Baukörpergröße sowie der Geschossigkeit stark. Östlich im Block bestehen gründerzeitliche Strukturen mit baulichen Ergänzungen aus den letzten Jahren. Im Norden bilden große 5 bis 13-geschossige Bürokomplexe aus den 60ern, ein 18-geschossiges Hotel sowie ein neues Wohn- und Bürogebäude die prägende Baustruktur. Westlich grenzt ein 21-geschossiger Büroturm sowie eine Neubebauung mit Wohngebäuden an das Plangebiet an.

### Planungsgrundlagen

#### Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands Frankfurt RheinMain stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 938 eine gemischte Baufläche - Bestand dar. Die Straße Untermainkai wird von einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert.

Der Bebauungsplan kann vollständig aus dem RegFNP entwickelt werden. Eine Änderung des RegFNP ist nicht erforderlich.

#### Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 938 überdeckt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 274 - Wiesenhüttenstraße, rechtsverbindlich seit dem 04.09.1979. Er setzt im Bereich des Plangebiets Kerngebiet (MK) nach Baunutzungsverordnung 1968 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,1 fest. Entlang der Bestandsbebauung des Hotels InterContinental ist eine solitäre Hochhausscheibe in der Mitte des Blocks mit 20 Vollgeschossen und jeweils niedriggeschossigen Anbauten nach Norden (zwei Vollgeschosse) und Süden (ein Vollgeschoss) festgesetzt.

Darüber hinaus überlagert der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 938 in diesem Bereich den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 274 Ä -

Wiesenhüttenstraße - 1. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.1982 gefasst und mit Beschlüssen vom 26.01.1984 und 04.06.1993 ergänzt. Ziele des Bebauungsplans Nr. 274 Ä sind die Schließung der offenen Blockränder sowie eine bessere Nutzungsmischung durch die Schaffung eines 20% Wohnanteils unter gleichzeitiger Würdigung des Standorts für Büroflächen und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 274 Ä sollen nun für einen Teilbereich im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 938 berücksichtigt werden. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 274 Ä wird um die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 938 gelegenen Flächen reduziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Falls alle Anwendungsvoraussetzungen hierfür vorliegen, soll der Bebauungsplan Nr. 938 als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren sieht eine Umstrukturierung von bereits bebauten Bereichen vor und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan tangiert keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Sofern die durch den Magistrat durchzuführende Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, wären alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB auf den Bebauungsplan Nr. 938 erfüllt. In diesem Fall soll das beschleunigte Verfahren angewendet und gemäß § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden soll, einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 938 liegt innerhalb der Gestaltungssatzung Nr. 4 - Bahnhofsviertel, rechtsverbindlich seit dem 16.12.1981. Die Gestaltungssatzung trifft unter anderem Aussagen zur Gestaltung von Außenwänden, Fassaden und Werbeanlagen.

## Anlass, Erfordernis und Ziele

Das bestehende Hotel InterContinental bedarf einer umfassenden Sanierung sowohl im Innenbereich als auch an der Fassade. Dies wurde seitens der Eigentümerschaft zum Anlass genommen, die zukünftige städtebauliche Struktur und Nutzungsmischung an diesem Standort neu zu denken und einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abzustimmen.

Es ist beabsichtigt, das zentral auf dem Grundstück liegende Hotelgebäude entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße durch ein Gebäude mit Büroflächen sowie am Untermainkai durch Wohnbebauung zu ergänzen. Ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau ist vorgesehen. In der Erdgeschosszone soll zukünftig ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Bereich entstehen, der die Wilhelm-Leuschner-Straße mit dem Untermainkai verbindet.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 274 zum Maß der baulichen Nutzung werden durch das geplante Vorhaben deutlich überschritten. Des Weiteren lassen die festgesetzten Baugrenzen keine straßenbegleitende Bebauung zu.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 938 soll durch die Schließung des Blockrandes in diesem Bereich die städtebauliche Zäsur in der Blockrandbebauung der Wilhelm-Leuschner-Straße und am Untermainkai behoben werden. Im Bereich des Hotels InterContinental springen die Baufluchten gegenwärtig entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße und des Untermainkais vom Blockrand zurück, wohingegen die Bebauung in der westlichen und östlichen Verlängerung am Blockrand orientiert ist. Des Weiteren soll durch die Etablierung von Wohnungen ein Beitrag zur Wohnraumversorgung ermöglicht und im Rahmen einer Nachverdichtung eine wünschenswerte innerstädtische Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 938 tritt der Bebauungsplan Nr. 274 im Überlagerungsbereich außer Kraft.