Bebauungsplan Nr. 931 - Südlich der Mainzer Landstraße/Elektronstraße
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Planen Sie mit!

Entwicklung des ehemaligen Fiatgeländes

Beteiligungszeitraum
vom 24.5. – 26.6.23

Alle Informationen dazu finden Sie online unter
www. stadtplanungs-amt-frankfurt.de

STADT PLANUNGS AMT
FRANKFURT AM MAIN

DER MAGISTRAT
STADT FRANKFURT AM MAIN
Amt für Bau und Immobilien

GRIESHEIM·MITTE
WIR. HIER. MIT DIR.

Plangebiet

Plangebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 931 – Südlich der Mainzer Landstraße/ Elektronstraße, Stand: 2022

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Griesheim. Es wird im Norden durch die Mainzer Landstraße begrenzt und schließt im südlichen Bereich an die Akazienstraße an. Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang der Elektronstraße, im Osten wird das Plangebiet hauptsächlich durch Wohnbebauung begrenzt. Das Gebiet umfasst eine Größe von etwa 3,3 Hektar.

Bestand und städtebauliche Situation

Das ehemals vom Kfz-Händler Fiat gewerblich genutzte Areal ist umgeben von Mischgebieten mit einer überwiegend zwei- bis sechsgeschossigen Wohnbebauung sowie vereinzelten Gewerbebetrieben. Weiter nördlich der Mainzer Landstraße befindet sich ein Wohngebiet mit viergeschossigen Häusern in offener Bauweise. Im Jahr 2020 hat die Stadt Frankfurt am Main das sogenannte Fiat-Areal erworben. Mittlerweile ist die Bestandsbebauung abgerissen.

Aktueller Zustand des Plangebietes

Föderprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung – Quartier Griesheim-Mitte

Das Plangebiet liegt innerhalb des insgesamt etwa 128 Hektar großen Quartiers Griesheim-Mitte. Seit November 2016 ist das Quartier Griesheim-Mitte in das Förderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung" (ehemals Stadtumbau in Hessen) aufgenommen. Dieses Programm vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und vom Land Hessen zielt darauf ab, das Wohnumfeld in Quartieren zu verbessern, die sich in einem strukturellen Veränderungsprozess befinden. Die Grünflächen spielen hier auch mit Blick auf den Klimawandel eine besondere Rolle. Näheres hierzu erfahren Sie auch auf unserer Internetseite. Unter dem Thema Stadterneuerung hat das Projekt Stadtumbau Griesheim-Mitte eine eigene Seite.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) wurde die Entwicklung des Fiat-Geländes als Schlüsselprojekt definiert. Das ISEK dient als Grundlage für das Städtebauförderprogramm und den Einsatz der gewährten Fördermittel.

Planungsziele

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen sollen für dringend benötigte Gemeinbedarfsflächen für verschiedene Schulformen sowie ergänzende soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung) planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem soll die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet planerisch vorbereitet werden.

Planungsstand

Das Amt für Bau und Immobilien (ABI) hat eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Ergebnis ist ein städtebauliches Konzept, das zeigt, dass die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine öffentliche Grünfläche mit ihren Anforderungen auf das Grundstück passen. Dieses Konzept dient dem Bebauungsplan Nr. 931 - Südlich der Mainzer Landstraße/Elektronstraße als Grundlage. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Auch hierfür dient das städtebauliche Konzept beziehungsweise die Machbarkeitsstudie als Grundlage.

Planen Sie mit!

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind für jeden Bebauungsplan formelle Beteiligungsschritte festgelegt. Hier handelt es sich um eine Beteiligung nach § 3 (1) BauGB der sogenannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

WANN UND WO?

Beteiligungszeitraum vom 24.5. bis einschließlich 26.6.23
Online: https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/b_rgermitwirkung_17524.html
Im Planungsdezernat: montags bis freitags von 8.30 bis 18 Uhr
Atrium, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main

Infoveranstaltung am 24.5.23 ab 18 Uhr
Einlass und Einsicht der Unterlagen ab 17.30 Uhr
im Saalbau Griesheim, Schwarzerlenweg 57, 65933 Frankfurt am Main

WAS?

Sie können uns Ihre Anregungen und Wünsche zur Planung mitteilen!

WIE?

Schicken Sie uns Ihre Rückmeldungen online, per Post oder per E-Mail.

WEITERES VERFAHREN?

Alle rechtzeitig eingegangenen Rückmeldungen werden geprüft und fließen in das weitere Verfahren ein. Der Bebauungsplanentwurf wird mit Hilfe Ihrer und anderer Rückmeldungen überarbeitet. Dann wird er öffentlich ausgelegt. Sie haben die Möglichkeit, uns Ihre Anregungen mitzuteilen. Wann dies genau erfolgt, wird im Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main (www.frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/amtsblatt-der-stadt-frankfurt-am-main) bekannt gegeben und auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes veröffentlicht.

ANSPRECHPARTNER*IN?

Frau Eva Maldener

unter: 069 / 212-37617

abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de

Impressum

Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de
abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de

Bildnachweise:
Titelseite: Freigeräumtes Plangebiet;
© Stadtplanungsamt Frankfurt a.M.
Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main und Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

Frankfurt, Mai 2023

Erklärung der Fachausdrücke*

Architektonischer Wettbewerb
Ein architektonischer Wettbewerb (auch Architekturwettbewerb oder Planungswettbewerb) dient dazu, für eine konkrete Planungsaufgabe im Bereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur den besten Entwurf zu finden. Denn trotz präziser Vorgaben gibt es viele verschiedene Möglichkeiten, ein Gebäude zu strukturieren, zu konstruieren und zu gestalten oder auch eine städtebauliche Planung zu entwickeln. Mit der Durchführung eines Wettbewerbes soll die beste Lösung gefunden werden. Ein Architekturwettbewerb ist ein sehr gutes Instrument, die beste Lösung hinsichtlich Städtebau, Funktion, Ökonomie, Nachhaltigkeit sowie Umwelt- und Sozialverträglichkeit für ein bestimmtes Projekt zu finden.

Wettbewerbe werden in der Regel als „Realisierungswettbewerb" ausgelobt, das heißt, es wird für ein konkretes Vorhaben eine optimale Lösung gesucht. Dahinter steht auch ein sogenanntes „Auftragsversprechen", mit dem der Auslober verspricht, einen der Preisträger mit der weiteren Planung des Projektes zu beauftragen, wenn und sobald das Projekt realisiert wird. In Ausnahmefällen können Wettbewerbe auch als Ideenwettbewerbe ausgelobt werden, wenn eine Realisierung nicht beabsichtigt ist oder der Wettbewerb zur Ideenfindung dient.

Baugesetzbuch:
Das Baugesetzbuch (Abkürzung BauGB) ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts in Deutschland. Es beinhaltet Regeln, die die Gestaltung, die Struktur und die Entwicklung des Siedlungsraums prägen. Diese Regeln beeinflussen auch die Lebensqualität der Städte und Dörfer. Das Baugesetzbuch definiert die wichtigsten stadtplanerischen Werkzeuge, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Es ist inhaltlich in vier Kapitel unterteilt. Diese sind allgemeines Städtebaurecht, besonderes Städtebaurecht, sonstige Vorschriften und Überleitungs- und Schlussvorschriften. Im ersten Kapitel, dem allgemeinen Städtebaurecht, ist die Bauleitplanung geregelt.

Baunutzungsverordnung:
Die Baunutzungsverordnung (Abkürzung BauNVO) regelt in ganz Deutschland was in Bauleitplänen festgelegt werden kann oder muss.
Geregelt werden kann die Art der baulichen Nutzung eines Grundstückes, also ob zum Beispiel ein Wohngebiet, ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet entstehen soll. Das Maß der baulichen Nutzung kann festgelegt werden, zum Beispiel die Zahl der Vollgeschosse oder die Größe der Grundfläche eines Gebäudes. Schließlich kann noch die Bauweise, also offene Bauweise für beispielsweise Einzelhäuser oder geschlossene Bauweise für Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter festgelegt werden. Auch die überbaubare Grundstücksfläche durch sogenannte Baulinien oder Baugrenzen wird geregelt.

Bauleitplanverfahren:
Die Bauleitplanung oder das Bauleitplanverfahren ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. Die Bauleitplanung wird zweistufig in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Dieses Verfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die erste Stufe ist die vorbereitende Bauleitplanung. Als Ergebnis dieser Stufe steht am Ende ein Flächennutzungsplan. Die zweite Stufe ist die verbindliche Bauleitplanung. Hier ist das Ergebnis ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

Bebauungsplan:
Der Bebauungsplan ist ein Rechtsinstrument, der ein konkretes Baurecht für bestimmte Flächen festlegt. Er legt die künftige Nutzung eines Grundstücks fest sowie die Größe der Bebauung (Höhe und Grundfläche). Nutzungen können zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarfsflächen wie Schulen oder Grünflächen sein. Dies legt am Ende auch den Wert eines Grundstückes fest. Der Bebauungsplan wird von den Kommunen aufgestellt und zur eindeutigen Wiedererkennung fortlaufend nummeriert.

*in alphabetischer Reihenfolge

Erklärung der Fachausdrücke

Geltungsbereich:
Als Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bezeichnet man die räumliche Reichweite, in der ein Bebauungsplan rechtlich gilt. Die Grenzen werden zum Beispiel über die umliegenden Straßen oder Bahnlinien definiert und benannt.

Gemeinbedarfsfläche:
Eine Gemeinbedarfsfläche ist ein Begriff aus dem Bau- und Planungsrecht. Geregelt wird diese im Baugesetzbuch in § 5 und § 9. Auf Flächen, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarf bezeichnet sind, dürfen nur Einrichtungen und Anlagen gebaut werden, die der Allgemeinheit dienen, zum Beispiel Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale oder kulturelle Gebäude und Einrichtungen.

Geschlossene Bauweise:
Die geschlossene Bauweise ist eine Bezeichnung aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 22). Sie regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. In dieser Bauweise sind Blockrandbebauungen wie in Gründerzeitvierteln möglich, sowie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser entlang von Straßen. Die möglichen Hausformen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern überschreiten.

Machbarkeitsstudie:
Die Machbarkeitsstudie ist ein Instrument zur Prüfung, ob und wie ein Projekt durchgeführt werden kann und dient gleichzeitig als Grundlage für die Entscheidung. Sie ist bereits grob richtungsweisend für die Durchführung und den Umfang eines Projekts.

Das Ziel einer Machbarkeitsstudie ist, eine Entscheidungsgrundlage über die Durchführbarkeit eines Projektes zu schaffen und vor Projekten zu warnen, deren Misserfolg absehbar ist.

Mischgebiet:
Als Mischgebiet (Abkürzung MI) bezeichnet man eine Kategorie für ein bestimmtes Gebiet in der Bauleitplanung. Diese Kategorie ist rechtlich in der BauNVO in § 6 geregelt.

In einem Mischgebiet dürfen Wohnhäuser und Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Dabei ist zu beachten, dass die Gewerbebetriebe mit ihrer Lärmbelastung das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt damit in der gewünschten Mischung der verschiedenen Nutzungen.

Offene Bauweise:
Die offene Bauweise ist eine Bezeichnung aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 22). Sie regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. In dieser Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich. Alle drei Hausformen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

Plangebiet:
Unter einem Plangebiet versteht man einen räumlich eingegrenzten Bereich, der neu geplant wird.

Wohngebiet
Ein Wohngebiet ist ein Baugebiet, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient. Das Wohngebiet (Abkürzung W) ist eine Art der baulichen Nutzung. Die Baunutzungsverordnung (Abkürzung BauNVO) definiert die Eigenschaften und Typen eines Wohngebietes. Ein Wohngebiet kann nach BauNVO in vier verschiedene Baugebiete (besondere Art der baulichen Nutzung) eingeteilt werden. Diese sind das Kleinsiedlungsgebiet (Abkürzung WS), das reine Wohngebiet (Abkürzung WR), das allgemeine Wohngebiet (Abkürzung WA) und das besondere Wohngebiet (Abkürzung WB). Die Wohngebiete unterscheiden sich in dem, welche weiteren Nutzungen neben dem Wohnen in welcher Größenordnung noch zulässig sind.

Die Gemeinde weist in der Bauleitplanung die Flächen aus, die als Wohngebiete genutzt werden.

Hinweis: Das Glossar dient als Verständnishilfe von oft verwendeten Fachbegriffen.
Es ist weder allumfassend noch abschließend formuliert.