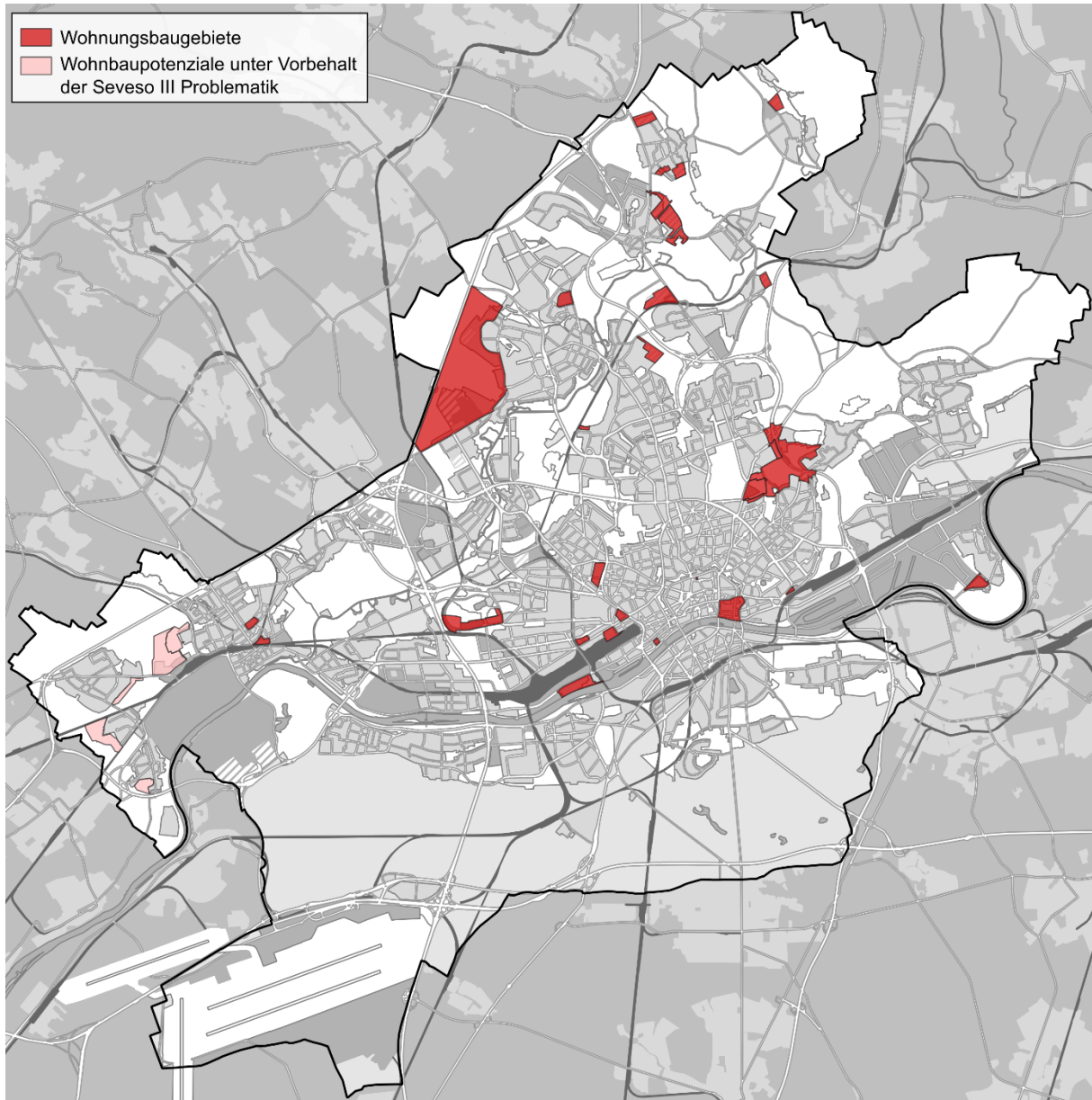


Baulandpotenziale Wohnen 2023



Erhebungsstand März 2023

GLIEDERUNG

Wohnungsversorgung	3
Baulandpotenziale Wohnen 2023.....	4
Weitere Wohnungsbaupotenziale	5
Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main	6
Baulandbereitstellung	9
Zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung	11
Übersichtskarte Baulandpotenziale Wohnen 2023	15

Wohnungsversorgung

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

Die Wohnungsversorgung lässt sich anhand der Entwicklung der Wohnungszahlen, der Haushalte und der Bevölkerung beurteilen. Da für die Wohnungsversorgung auch Personen mit Nebenwohnsitz bedeutsam sind, wird im Baulandpotenzial Wohnen die wohnberechtigte Bevölkerung berücksichtigt.

Die Zahl der wohnberechtigten Einwohner:innen in Frankfurt am Main (Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnung) ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Von 2000 bis 2018 um gut 108.000 Einwohner:innen (778.148 wohnberechtigte Einwohner:innen). Im Jahr 2019 trat die sogenannte Zweitwohnsitzsteuer in Frankfurt am Main in Kraft. Dadurch ist die Anzahl der Nebenwohnsitze und gleichzeitig auch die wohnberechtigten Bevölkerung zurückgegangen. Bedingt durch die Covid-19 Pandemie in den Jahre 2020 und 2021 hat erstmals seit zwei Dekaden in Frankfurt am Main kein nennenswertes Bevölkerungswachstum stattgefunden.

Aktuell steigt die Bevölkerung wieder an. Die Bevölkerungsverluste aus den Coronajahren 2020 und 2021 konnten im ersten Halbjahr des vergangenen Jahres wieder vollständig ausgeglichen werden. Die aktuelle Bevölkerungszahl der Frankfurter:innen mit Hauptwohnsitz liegt bei 767.609 Einwohner:innen (Stand 31.12.2022). Die Anzahl der wohnberechtigten Bevölkerung (Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz) liegt bei 776.349 Einwohner:innen.

Um die Bevölkerungsentwicklung nach den Coronajahren einschätzen zu können, ist vom Bürgeramt, Statistik und Wahlen eine neue Bevölkerungsvorausberechnung erstellt worden. Demnach setzt sich das Bevölkerungswachstum Frankfurts fort: Bis 2035 werden in Frankfurt über 827.000 Menschen leben, bis 2045 wird der Prognose zufolge die Zahl auf rund 843.000 weiter ansteigen (statistik.aktuell, Ausgabe 02/2023).

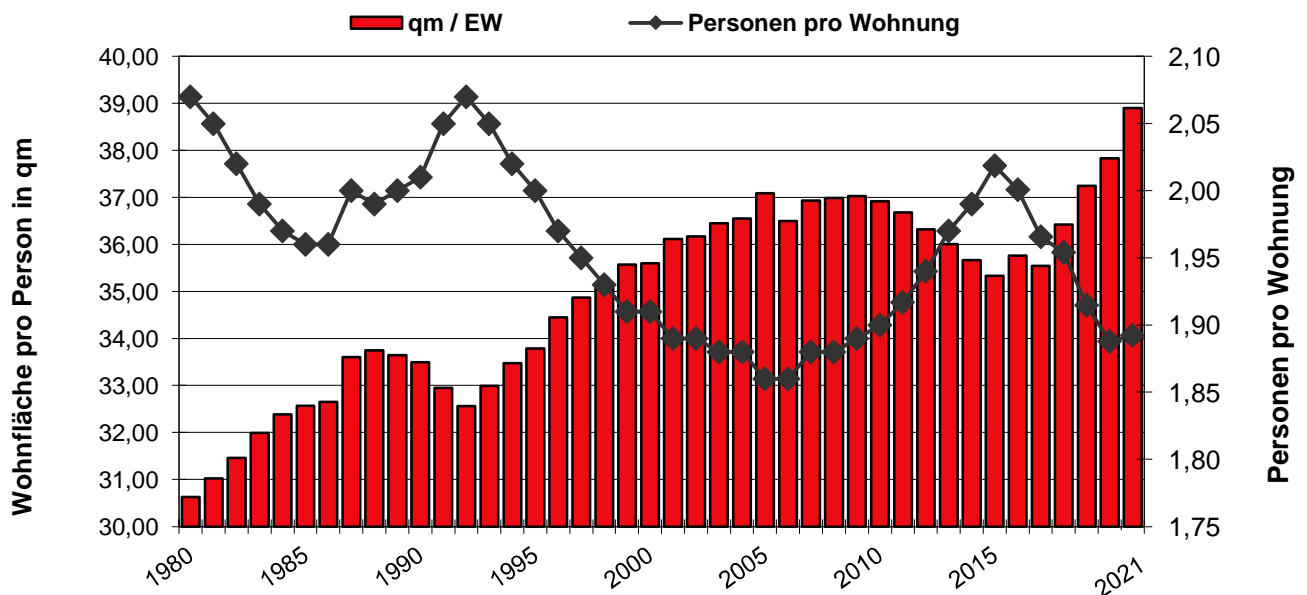


Abbildung 1: Wohnflächenkonsum in Frankfurt am Main

(eigene Darstellung, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Abteilung Stadtentwicklung; Basis Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnung; aufgrund von Verfahrensumstellungen liegen die Gebäude- und Wohnungsdaten nur bis 2020 vor)

Seit der Jahrtausendwende hat der Wohnungsbestand um etwa 67.000 Wohnungen zugenommen (Stand 2020). Der jährliche Reinzugang an Wohnungen betrug im Durchschnitt über 3.000 WE. Im Jahr 2017 wurde ein Reinzugang von 4.722 Wohnungen erreicht, der höchste Wert seit 40 Jahren. 2020 wurden 4.647 WE fertiggestellt, der drittbeste Wert der letzten 10 Jahre. Im Jahr 2021 ist ein Reinzugang vom 2.865 Wohnungen zu verzeichnen. Die Wohnraumversorgungsquote (Verhältnis

von Wohnungen zu Haushalten) ist im Vergleich zum den Baulandpotenzialen Wohnen 2019 rechnerisch auf 100 % gestiegen. Ab einer Wohnraumversorgungsquote von 103 % kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Durch die Umstellung auf die Statistische Gebäudedatei und die Einführung der Zweitwohnungssteuer kam es zu einem Zuwachs an Wohnungen und einem Rückgang an Haushalten. Beide Entwicklungen haben dazu beigetragen, dass die Wohnungsversorgungsquote in Frankfurt am Main gestiegen ist.

Die Wohnflächenversorgung in Frankfurt am Main liegt deutlich unter den bundesdeutschen Durchschnittswerten (Jahr 2020: 47,4 m² Wohnfläche pro Person¹). In Frankfurt am Main bestehen traditionell kleine Haushalte. Im Vergleich zu den Baulandpotenzialen Wohnen 2019 ist die verfügbare Wohnfläche pro Person mit 38,9 qm leicht angestiegen, die Wohnungsbelegung mit 1,84 Personen pro Wohnung (jeweils bezogen auf die wohnberechtigte Bevölkerung) leicht gesunken.

Baulandpotenziale Wohnen 2023

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

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

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

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

Für Gebiete, die sich in einem sehr frühen Stadium der Explorationsphase befinden, können oftmals keine konkreten zeitlichen Phasen prognostiziert werden. Um das Jahr der Baulandbereitstellung abschätzen zu können, werden für die zeitliche Fortschreibung Pauschalwerte verwendet: 3 Jahre für die Rechtsplanung und jeweils 2 Jahre für die Bodenordnung und die Erschließung.

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

Außerdem wird die Anzahl der Wohneinheiten in den Baulandpotenzialen angegeben. Diese können aufgrund der näherungsweise Berechnung variieren bzw. eine gewisse Bandbreite aufweisen.

¹ Wohnungsmarktbericht 2019 / 2020, Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main, S. 44

Die Zahlen können sich im Zuge der Konkretisierungen der einzelnen Planungen teilweise nennenswert verändern. Für Gebiete, in denen die Anzahl der Wohneinheiten aufgrund des sehr frühen Stadiums der Exploration, noch nicht festgestellt werden konnte, werden Dichtewerte in Anlehnung an den Regionalen Flächennutzungsplan angenommen (RegFNP 2010, Allgemeiner Teil, S. 33).

In den Baulandpotenzialen Wohnen 2023 werden Wohnbauflächen bis einschließlich zur Baureife berücksichtigt. Sobald diese Baureife erreicht ist und (erkennbar) mit dem Bau begonnen ist werden diese Flächen mit den vorhandenen Wohnbaupotenzialen in der Regel nicht mehr dargestellt. Diese Flächen, die aus vorherigen Wohnbauland-Entwicklungsprogrammen herausgenommen wurden, aber noch nicht vollständig bebaut sind, werden in den gesamten Restpotenzialen aufsummiert.

Zu den bereitgestellten Potenzialen zählen Gebiete, die

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

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

In Gebieten, in denen Voruntersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch § 165 ff. durchgeführt werden (Nr. 21 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest, Nr. 22 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark), wird die Umsetzung der Planung derzeit überprüft. Dazu werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen Entwicklungsbereich zu erhalten. Eine abschließende Anzahl an Wohneinheiten und die Größe der Planungen wird nach den Voruntersuchungen feststehen. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen, ob ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen wird.

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

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

Die vorgenannten Potenziale (Potenziale unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) werden in den Baulandpotenzialen Wohnen 2023 dargestellt. Der zeitliche Ablauf der Baulandbereitstellung und die mögliche Anzahl von Wohneinheiten für diese Gebiete prognostiziert. Jedoch wird die Wohnungsanzahl nicht in die Gesamtbilanz einfließen, sondern separat aufgelistet.

Weitere Wohnungsbaupotenziale

In Gebieten mit entsprechend bestehendem Planungsrecht können weitere Wohnungspotenziale verwirklicht werden, ohne dazu zusätzlich planerisch tätig werden zu müssen. Zu diesen Gebieten zählen bspw. Gebiete in einem älteren Bebauungsplangebiet oder Gebiete, die als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Insbesondere diese „Flächen im Bestand“ bieten ein erhebliches, jedoch schwer abschätzbares Potenzial an Wohneinheiten. Insbesondere auch daher, da sie in einem zeitlich relativ kurzen Rahmen umsetzbar sind.

Der Magistrat hat das integrierte Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ (ISTEK) erarbeitet, um dem zu erwartenden Einwohnerwachstum und daraus resultierenden Flächenkonkurrenzen angemessen zu begegnen. Das beschlossene ISTEK (M 105 vom 05.08.2019, § 4793 vom 07.11.2019) dient als strategischer Orientierungsrahmen und Handlungskonzept für die mittelfristige Stadtentwicklung.

Ein Leitprojekt im ISTEK ist die Weiterentwicklung der Siedlungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dazu wurde im Stadtplanungsamt das Nachverdichtungsmanagement aufgebaut. Die grundlegende Aufgabe des Nachverdichtungsmanagements ist es, die Potenziale von Nachverdichtungen in Siedlungsgebieten zu aktivieren und positiv zu begleiten.

Entwicklung der Wohnbaumöglichkeiten in Frankfurt am Main

Die Baulandpotenziale Wohnen 2023 mit dem Erhebungsstand März 2023 umfassen 33 Wohnbauflächenpotenziale, die Raum für 12.620 Wohneinheiten bieten.

Die Gesamtzahl der möglichen Wohnungen auf den erfassten Flächenpotenzialen fällt im Vergleich zu den Baulandpotenzialen Wohnen von 2019 geringer aus. Dies liegt unter anderem daran, dass einige Potenziale die Baureife erreicht haben und bebaut werden. Sie werden daher nicht mehr als Flächenpotenziale aufgeführt.

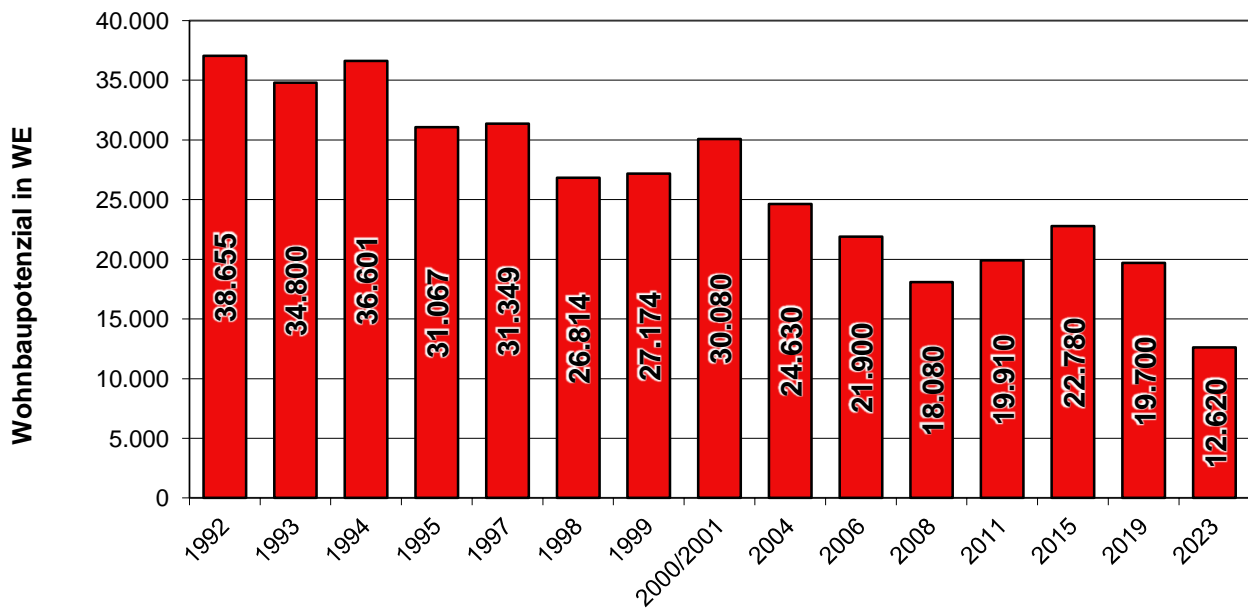


Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbaupotenziale in Frankfurt am Main, eigene Darstellung

Bereitgestellte Flächenpotenziale

Diese Flächen wurden planungsrechtlich geprüft, verfahrenstechnisch bearbeitet und als Verfahren der Wohnbaulandbereitstellung abgeschlossen. Die planungsrechtlichen Grundlagen (Baurecht, Bodenordnung und Erschließung - soweit erforderlich) für die Erteilung einer Baugenehmigung liegen vor (Baureife) und Teilflächen sind bereits im Bau bzw. bebaut (**6.880 WE**).

Potenzial	B-Plan	WE	in Bau / gebaut	Restpotenzial (Stand 04/2023)
Am Stockborn	B861	130	141	0
An der Sandelmühle	B889	270	121	149
Breite Gasse	B546Ä	150	179	0
Hanauer Landstraße - westlich Osthafenplatz / Launhardtstraße	B900	410	537	0
Hanauer Landstraße / westlich Launhardtstraße	B925	410	495	0
Kleyerstraße / Ackermannstraße	B905	1.200	1.333	0
Leuchte	B377	430	0	430
Nieder Tor / Ortsrand Alt-Nied	B539Ä	130	75	55
Rebstock (1. Änderung)	B683Ä	950	765	185
Südlich Rödelheimer Landstraße	B834	2.500	1.265	1.235

Westlich Friedberger Warte	B890	200	0	200
Wohnen am nördlichen Günthersburgpark	B858	100	0	100
		6.880	4.911	2.354

In den Potenzialen wird im Regelfall mit dem Erreichen der Baureife mit den Baumaßnahmen begonnen. Nicht alle Wohneinheiten können zeitgleich errichtet werden, so dass sich die Fertigstellungen auf mehrere Jahre verteilen. Dies ist insbesondere bei großen Baugebieten der Fall. Die noch nicht gebauten Wohneinheiten werden als Restpotenziale in der Gesamtsumme noch vorhandener Potenziale aus vorherigen Wohnbauland-Entwicklungsprogrammen / Baulandpotenzialen Wohnen aufsummiert (bspw. Südlich Rödelheimer Landstraße, An der Sandelmühle, Nieder Tor usw.).

Neu aufgenommene Wohnbaupotenziale

In die Baulandpotenziale Wohnen sind die nachfolgenden Gebiete mit Wohnungsbaupotenzialen von **840 WE** neu aufgenommen worden.

Potenzial	B-Plan	WE
Südlich Gutleutstraße / Hirtenstraße / Wurzelstraße	B934	250
Wilhelm-Leuschner-Straße 43-45	B938	70
Klinikum Höchst (Nördlich Hospitalstraße)	B879	260
Wohnbebauung Palleskestraße - VGF-Betriebshof Höchst	B927	260
		840

Die Potenziale Wohnbebauung Palleskestraße – VGF-Betriebshof Höchst und Klinikum Höchst liegen nicht mehr innerhalb sogenannter Achtungsabstände zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen (BImSchG / Seveso III Richtlinie der Europäischen Union), so dass die Entwicklung dieser Flächen erfolgen kann. Sie gelten deshalb als neu aufgenommene Potenziale.

Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten

Weitere Änderungen der Wohnungsanzahl ergaben sich durch Konkretisierung bzw. Änderung der Planungen in den nachfolgenden Gebieten von plus **460 WE**:

Potenzial	B-Plan	Differenz WE
Nieder-Eschbach Am Hollerbusch	B920	50
Nieder-Eschbach Süd	B917	150
Nördlich Lurgiallee	B922	300
Südlich Frankenallee / Hellerhofstraße	B928	- 40
<i>Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</i>		
<i>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest</i>	<i>SEM 4</i>	<i>- 1.700</i>

Das Potenzial städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest wird in der Abgrenzung geändert (Planung Wohnbauland lediglich östlich der Autobahn A5). Die Anzahl der Wohneinheiten wird reduziert.

Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

Nach derzeitigen Erkenntnisstand liegen diese Gebiete innerhalb sogenannter Nach derzeitigen Erkenntnisstand liegen diese Gebiete innerhalb sogenannter Achtungsabstände zu Lager- oder Produktionsstätten von gefährlichen Stoffen (BImSchG / Seveso III Richtlinie der Europäischen Union), so dass die Entwicklung dieser Flächen zurzeit erschwert ist.

Die Darstellung der Gebiete erfolgt weiter in der Signatur/Darstellung „Wohnungsbaugebiete unter Vorbehalt der Seveso III Problematik“. Diese Potenziale werden nicht in die Fortschreibungsbilanz der BLPW einbezogen. Dennoch werden eine mögliche Anzahl von Wohneinheiten und ein möglicher zeitlicher Ablauf der Baulandbereitstellung ermittelt. Insgesamt könnten **3.330 mögliche Wohneinheiten** in diesen Gebieten entstehen.

Für die Potenziale Wohnbebauung Palleskestraße und Klinikum Höchst wurde durch Gutachten die Seveso-Thematik geklärt. Diese Potenziale sind in der Kategorie Neu aufgenommene Wohnbaupotenziale aufgelistet worden.

Potenzial	B-Plan	WE
Nordwestlich Silobad (ehem. Silogebiet I 600 WE)	B 926	1.000
Silogebiet II	B 824	650
Sindlingen Süd	nicht eingeleitet	280
Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung	B 909	1.200
Zeilsheim Süd	nicht eingeleitet	200

Gesamtbilanz

Insgesamt ergeben sich, nach derzeitigem Stand und wie vor beschrieben, 33 Potenzialflächen.

Die Flächenpotenziale aus den Voruntersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und die Flächenpotenziale, die derzeit unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen, fließen nicht in die Bilanzierung der BLPW ein, sondern werden extra aufgelistet. Ferner wird das Wohnbaulandpotenzial Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark aufgrund des politischen Klärungsbedarfes nicht in der Gesamtbilanz berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnbaupotenziale	Wohneinheiten
Baulandpotenziale Wohnen – Stand 2023 insgesamt (ohne Wohnbaupotenziale Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark)	12.620
Summe Untersuchungsgebiete zu möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM)	8.470
Frankfurt – Nordwest	6.800
Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark (Restflächen)	1.670
Wohnungsbaugelände unter Vorbehalt der Seveso III Problematik	3.330
Nordwestlich Silobad (B 926) (ehem. Silogebiet I)	1.000
Silogebiet II (B 824)	650
Sindlingen Süd	280
Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung (B 909)	1.200
Zeilsheim Süd	200
Baureife Restpotenziale aus älteren Baulandpotenzialen	2.600
An der Sandelmühle (270 WE)	150
Leuchte (430 WE)	430
Nieder Tor / Ortsrand Alt-Nied (130 WE)	50
Rebstock (1. Änderung) (950 WE)	190
Südlich Rödelheimer Landstraße (2.500 WE)	1.240
Südöstlich Urnbergweg (430 WE)	40
Westlich Friedberger Warte (200 WE)	200
Wohnen am nördlichen Günthersburgpark (100 WE)	100
Wohnhochhaus Stiftstraße (180 WE)	180
Westrand Nieder-Erlenbach (100 WE)	20
Summe	27.020

Die ehemaligen Wohnbaupotenziale Bürostadt Niederrad/Hahnstraße (1.200 WE) und Bürostadt Niederrad/Lyoner Straße (1.800 WE) sind seit den Baulandpotenzialen Wohnen 2019 nicht mehr enthalten. Bei diesen beiden Potenzialen werden die vorsichtig geschätzten Wohnungszahlen von insgesamt 3.000 WE deutlich übertroffen. Derzeit sind etwa 5.400 WE projektiert, in Bau oder bereits gebaut.

Baulandbereitstellung

Einen Überblick über den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung für den Zeithorizont der nächsten Dekade ist in Diagrammen am Ende des Berichtes (S. 11 ff) dargestellt. In ihnen werden die (prognostizierten) Phasen der Baulandbereitstellung (Exploration, Rechtsplanung, Bodenordnung, Erschließung) der einzelnen Flächenpotenziale erfasst. Damit ein Vergleich mit früheren prognostizierten Zeitabläufen erfolgen kann, werden die Daten der vorherigen Baulandpotenziale Wohnen 2019, sofern vorhanden, mit dargestellt.

Bei der Betrachtung der Baulandbereitstellung werden auch die Flächenpotenziale aus den Voruntersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und die Flächenpotenziale, die derzeit unter dem Vorbehalt der Seveso III Problematik stehen, berücksichtigt

Künftige Baulandbereitstellung

Die Fortschreibungsbilanz zeigt auf, wie viele Wohneinheiten in den vorhandenen Potenzialen umgesetzt werden können. Um die Verteilung der möglichen Wohneinheiten nach dem Jahr der zu erwartenden Baulandbereitstellung bis zum Jahr 2033 zu verdeutlichen, gibt nachfolgendes Diagramm (Abbildung 3) Auskunft.

Dargestellt wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten eingeteilt in

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

Bei großen Wohnbaulandpotenzialen wird zum Abschätzen der Baulandbereitstellung die abschnittsweise Umsetzung der Bebauung berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit Beginn des prognostizierten Erschließungszeitraumes anteilmäßig auf die nachfolgenden Jahre verteilt werden. Das bedeutet konkret für die Potenziale

- Nr. 4 Am Römerhof (2.200)
Anzahl der Wohneinheiten verteilt auf 2028 (720 WE), 2029 (740 WE) und 2030 (740)
- Nr. 21 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt Nordwest (6.800 WE)
Anzahl der Wohneinheiten wird entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht auf die Jahre 2028 bis 2040 aufgeteilt

Die Potenziale der Untersuchungsbereiche zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark sowie Frankfurt-Nordwest werden gem. § 165 ff. Baugesetzbuch als städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen entwickelt. Nach derzeitigen zeitlichen Schätzungen werden diese Potenziale erst ab 2028 bzw. 2035 baureif und sind nur teilweise in der aktuellen Darstellung der Baulandbereitstellung enthalten.

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

Insgesamt werden in den gesamten Baulandpotenzialen Wohnen 2023 7.640 Wohneinheiten in Umstrukturierungsgebieten dargestellt. Dies entspricht einem Anteil knapp 30 % an den erfassten Wohnungsbaupotenzialen. Der Anteil liegt damit deutlich unter dem Anteil aus den Baulandpotenzialen Wohnen 2019. Die liegt insbesondere an der aktuellen Bebauung von Umstrukturierungspotenzialen wie etwa Südlich Rödelheimer Landstraße (2.500), Kleyerstraße/Ackermannstraße (1.200).

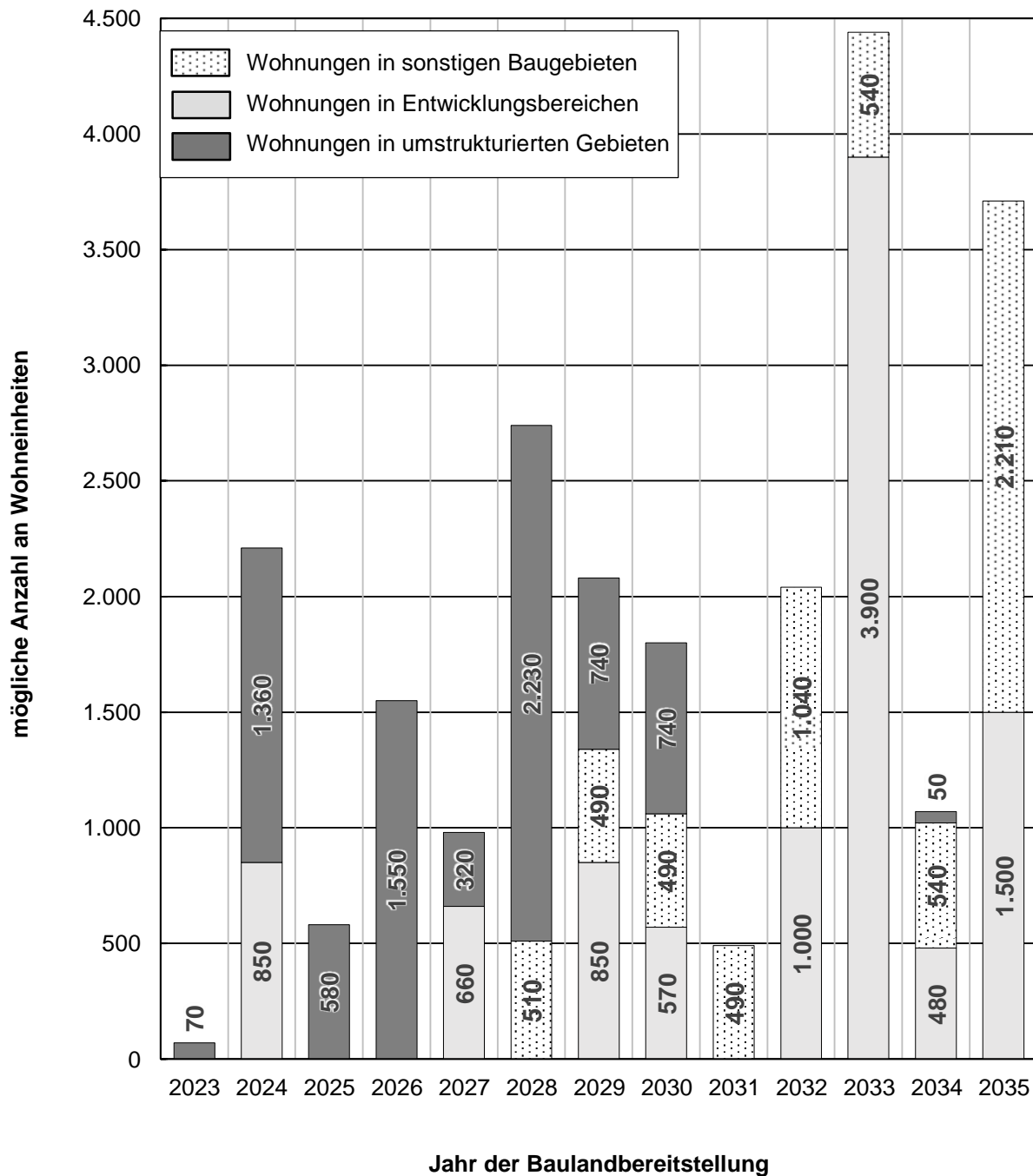


Abbildung 3: Mögliche Anzahl der Wohneinheiten nach dem Jahr der Baulandbereitstellung einschließlich Gebiete, die unter den Seveso III Vorbehalt stehen (eigene Darstellung, verwaltungsinterne Auswertung Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklung)

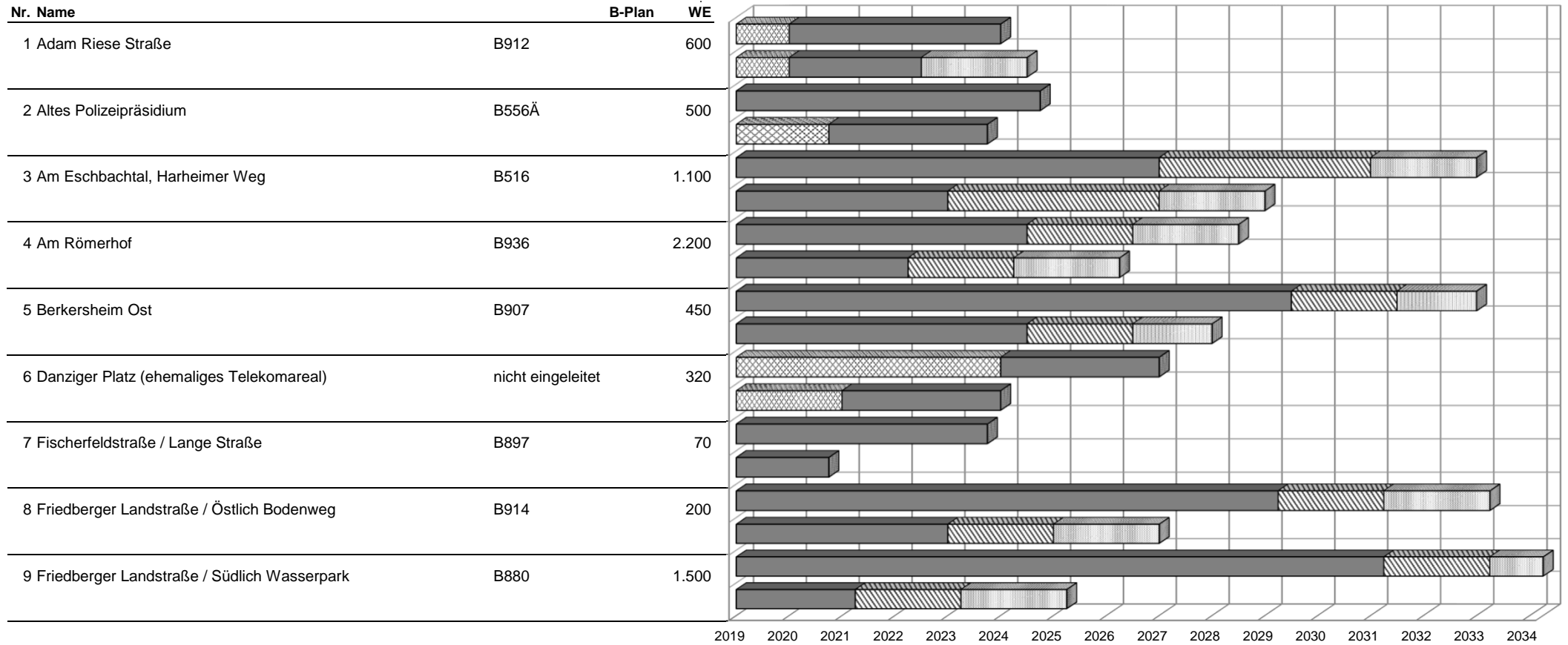
Aus diesem Grund hat der Magistrat ein integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ (IStEK) erarbeitet, um dem zu erwartenden Einwohnerwachstum und daraus resultieren Flächenkonkurrenzen angemessen zu begegnen. Das beschlossene IStEK (M 105 vom 05.08.2019, § 4793 vom 07.11.2019) dient als strategischer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

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

Baulandpotenziale Wohnen

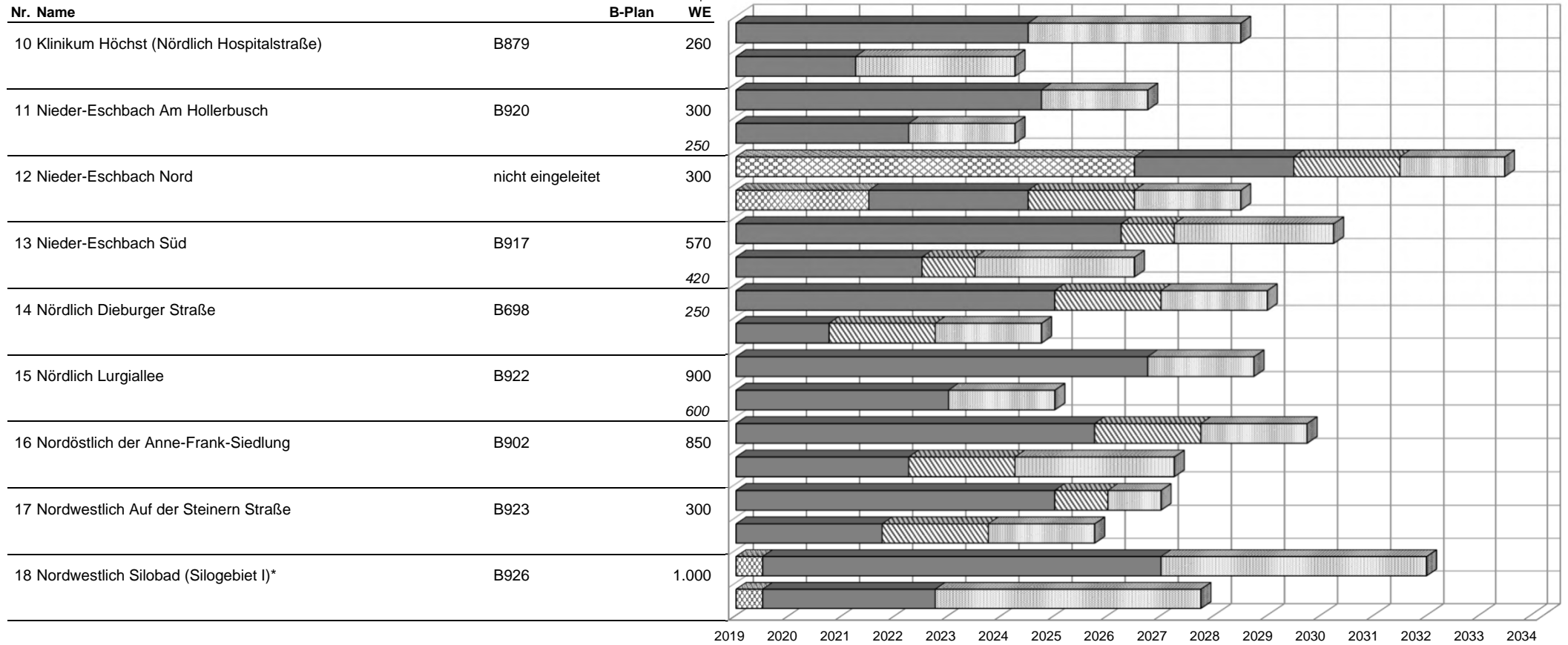
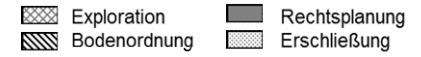
zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung
 Vergleich Stand 2023 (obere Zeile)
 mit Stand 2019 (untere Zeile)

Exploration Rechtsplanung
 Bodenordnung Erschließung



Baulandpotenziale Wohnen

zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung
 Vergleich Stand 2023 (obere Zeile)
 mit Stand 2019 (untere Zeile)

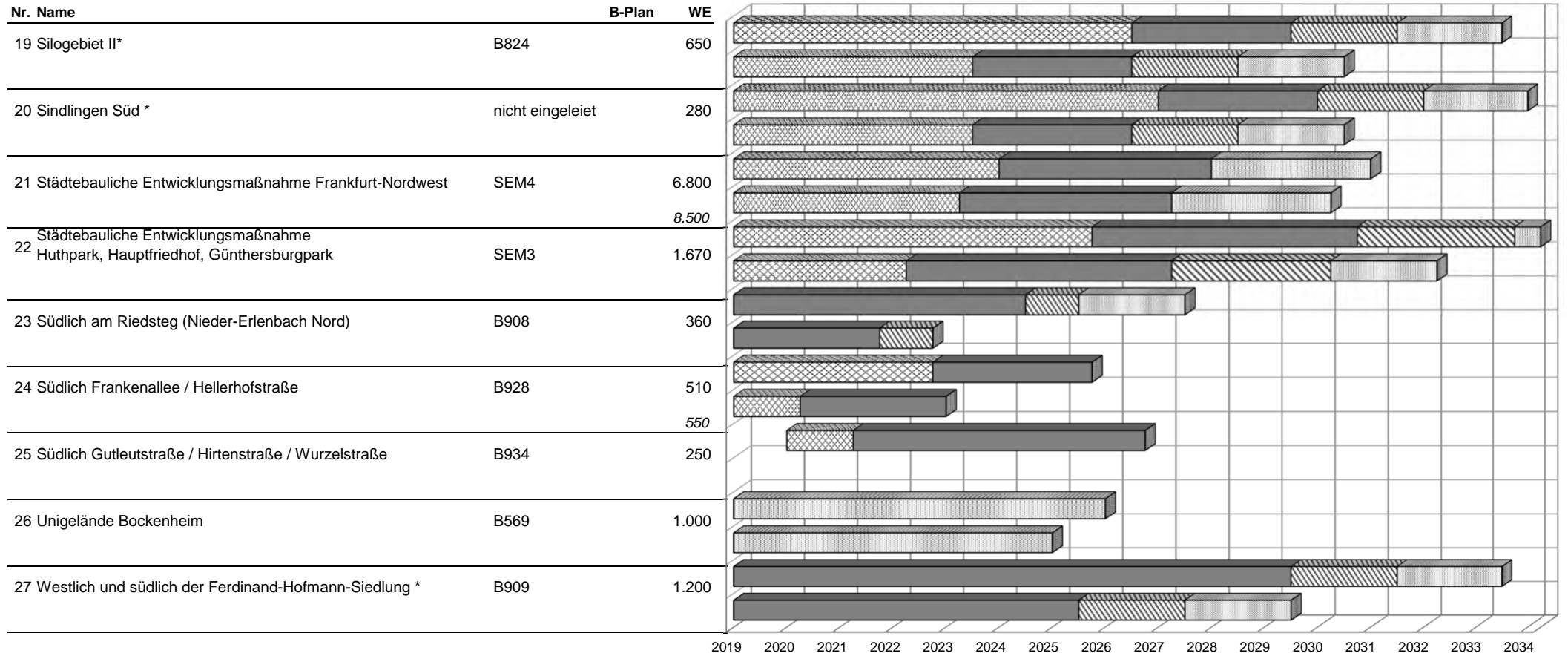


* unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

Baulandpotenziale Wohnen

zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung
 Vergleich Stand 2023 (obere Zeile)
 mit Stand 2019 (untere Zeile)

Exploration Rechtsplanung
 Bodenordnung Erschließung

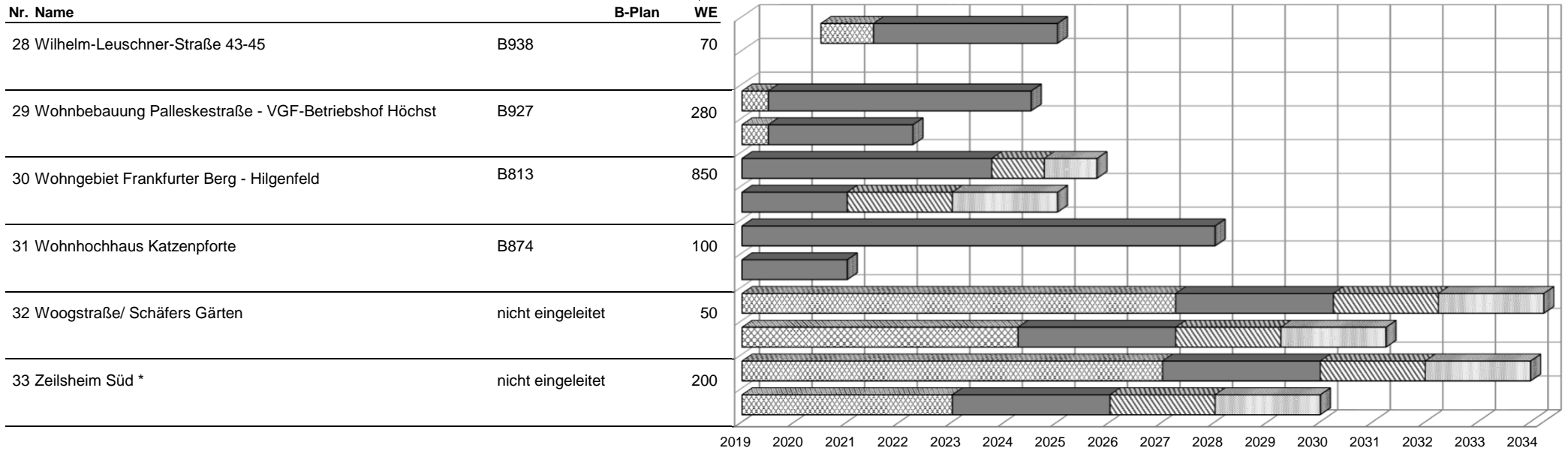


* unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

Baulandpotenziale Wohnen

zeitlicher Ablauf Baulandbereitstellung
 Vergleich Stand 2023 (obere Zeile)
 mit Stand 2019 (untere Zeile)

Exploration Rechtsplanung
 Bodenordnung Erschließung



* unter Vorbehalt der Seveso III Problematik

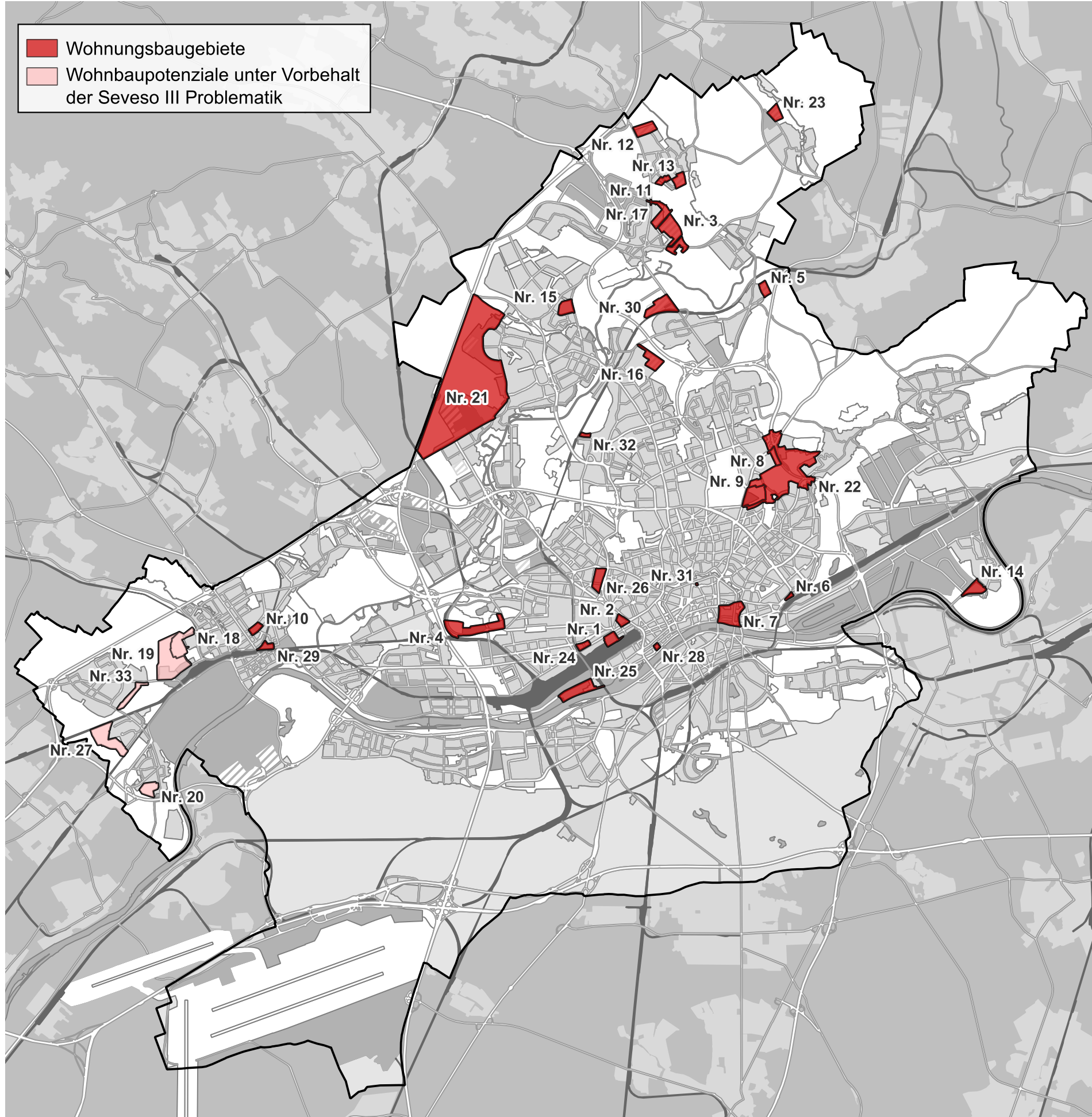
Baulandpotenziale Wohnen 2023

Nr. Potenzial

- 1 Adam Riese Straße
- 2 Altes Polizeipräsidium
- 3 Am Eschbachtal, Harheimer Weg
- 4 Am Römerhof
- 5 Berkersheim Ost
- 6 Danziger Platz (ehemaliges Telekomareal)
- 7 Fischerfeldstraße / Lange Straße
- 8 Friedberger Landstraße / Östlich Bodenweg
- 9 Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark *
- 10 Klinikum Höchst (Nördlich Hospitalstraße)
- 11 Nieder-Eschbach Am Hollerbusch
- 12 Nieder-Eschbach Nord
- 13 Nieder-Eschbach Süd
- 14 Nördlich Dieburger Straße
- 15 Nördlich Lurgiallee
- 16 Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung
- 17 Nordwestlich Auf der Steinern Straße
- 18 Nordwestlich Silobad (Silogebiet I)
- 19 Silogebiet II
- 20 Sindlingen Süd
- 21 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Frankfurt-Nordwest
- 22 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Huthpark, Hauptfriedhof, Günthersburgpark
- 23 Südlich am Riedsteg (Nieder-Erlenbach Nord)
- 24 Südlich Frankenallee / Hellerhofstraße
- 25 Südlich Gutleutstraße / Hirtenstraße / Wurzelstraße
- 26 Unigelände Bockenheim
- 27 Westlich und südlich der Ferdinand-Hofmann-Siedlung
- 28 Wilhelm-Leuschner-Straße 43-45
- 29 Wohnbebauung Palleskestraße - VGF-Betriebshof Höchst
- 30 Wohngebiet Frankfurter Berg - Hilgenfeld
- 31 Wohnhochhaus Katzenpforte
- 32 Woogstraße/ Schäfers Gärten
- 33 Zeilsheim Süd

WE

- 600
- 500
- 1.100
- 2.200
- 450
- 320
- 70
- 200
- 1.500
- 260
- 300
- 300
- 570
- 250
- 900
- 850
- 300
- 1.000
- 650
- 280
- 6.800
- 1.670
- 360
- 510
- 250
- 1.000
- 1.200
- 70
- 260
- 850
- 100
- 50
- 200



* Aufgrund des politischen Klärungsbedarfes wird die Bearbeitung des Potenziales aktuell nicht weiterverfolgt.