

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 04.03.2019

Dezernat: IV-Planen und Wohnen-

Eingang Amt 01: 04.03.2019, 11.30 Uhr

Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung

B 76

PB - StR Mike Josef
U
V

Anhörung Ortsbeiräte 7 und 8

Betreff

Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)
Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß
§ 165 (4) BauGB

Vorgang

a) Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 14.12.2017	§ 2080, Ziff. 6
b) Antrag d. CDU-, SPD- und GRÜNEN-Fraktion	vom 04.12.2017	NR 463
c) Etat-Antrag d.	vom	E
d) Anregung des Ortsbeirats	vom	OA
e) Etat-Anregung des Ortsbeirats	vom	EA
f) Anregung der KAV	vom	K
g) Anfrage d.	vom	A
h) Initiative des Ortsbeirats	vom	OI
i) Beschluss des Ortsbeirats	vom	§
j) Bericht des Magistrats	vom	B
k) Vortrag des Magistrats	vom 08.09.2017	M 00176

Vertraulich: ja nein

Anlage(n): Kostenübersicht (Stand: November 2018)

Begründung der Vertraulichkeit:

- Der oben bezeichnete Beschluss lautet:
 Die oben bezeichnete Anfrage lautet:
 Die oben bezeichnete Initiative lautet:

I. Der Vorlage M 176 wird im Rahmen der Vorlage NR 463 zugestimmt.

II. Die Vorlagen NR 461 und NR 474 werden abgelehnt.

III. Dem Vortrag des Magistrats vom 08.09.2017, M 176, wird mit den folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Die Voruntersuchung des politisch gewollten neuen Stadtteils ist ergebnisoffen. Dabei werden alle Sachverhalte, Kriterien und Voraussetzungen zur Erstellung der erforderlichen Beurteilungsunterlagen geprüft. Nach ihrem Abschluss wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse vortragen, auf deren Grundlage zu entscheiden ist, ob und wie ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen wird.
2. Bereits bestehendes Baurecht in dem Untersuchungsgebiet soll möglichst nicht blockiert werden.
3. Die bisherigen Planungen zum Gewerbegebiet Nördliche Heerstraße werden mit dem Ziel einer urbanen Entwicklung für Gewerbe und Wohnen weiterentwickelt und in die Planung für das neue Baugebiet Frankfurt-Nordwest integriert.
4. Parallel zur Voruntersuchung wird ein Konzept erstellt, welche landwirtschaftlichen Flächen erhalten werden können und welche Ersatzflächen oder sonstigen Ersatzmaßnahmen in Betracht kommen. Das Konzept ist zusammen mit dem Ergebnis der Voruntersuchung vorzulegen.
5. Mit der Voruntersuchung wird umfassend geprüft, ob, wie und in welchem Umfang eine Umwandlung der bestehenden Freiflächen zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten möglich und im Interesse der Stadt Frankfurt wie auch der anliegenden Umlandgemeinden sinnvoll ist. Dabei soll auch untersucht werden, welche Auswirkungen es hat (z. B. auf die zu schaffende Infrastruktur), falls nur Teile des Untersuchungsgebiets bebaut werden.
6. Über die Kosten der Voruntersuchung einschließlich der beauftragten externen Gutachten wird der Stadtverordnetenversammlung halbjährlich berichtet, erstmals zum 30.09.2018.
7. Parallel zur Voruntersuchung bestellt der Magistrat ein Beratergremium "Consilium Neuer Stadtraum im Frankfurter Nordwesten" und legt dafür baldmöglichst der Stadtverordnetenversammlung einen Vorschlag einschließlich einer Finanzierung vor. Dieser Vorschlag könnte sich an dem Konzept des "Consilium Stadtraum Main" Anfang der 1990er Jahre orientieren.

Das neue "Consilium" soll in seinem Kern aus Fachleuten für Stadt- und Raumplanung, Ökologie und Landschaftsplanung, Organisations- und Verfahrensoptimierung, Wirtschaft und Sozialwissenschaften bestehen und weitere Sachverständige je nach Bedarf hinzuziehen. Vertreterinnen und Vertreter der Nachbargemeinden sollen regelmäßig als Sachverständige beteiligt werden.

Vordringliche Aufgabe des "Consilium" ist es zu Beginn,

- a) konkrete Verfahrensschritte zu formulieren, wie eine städtebaulich attraktive und ökologisch beispielhafte Stadtentwicklung - in produktiver Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen - erarbeitet werden kann, und
- b) zu erörtern, welche Organisationsformen notwendig sind, damit Stadtplanung, Bauträger und Architektur/Landschaftsplanungsbüros eine ansprechende Vielfalt der gebauten Umwelt und die Qualität des öffentlichen Raums sichern können.

Weiterhin soll das "Consilium" Vorschläge machen, wie bekannte und neue Formen der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern in den einzelnen Verfahrensschritten integriert werden können und welche Vorgaben als Grundlage der dann anstehenden Wettbewerbe gelten sollen. (NR 463)

IV. Der Magistrat führt die klimatischen Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durch. (NR 464 mit Maßgabe)

V. Die Vorlage OA 195 wird unter Hinweis auf die Vorlage NR 463 abgelehnt.

VI. Die Wortmeldungen der Stadtverordneten Dr. Kößler, Pawlik, Stock, Tafel Stein, Mund, Dr. Römer, Yilmaz, Zieran und Baier sowie von Stadtrat Josef dienen zur Kenntnis.

Zwischenbericht:

Bericht:

Im Beschluss § 2080 vom 14.12.2017 zum neuen Stadtteil im Frankfurter Nordwesten wurde der Magistrat unter Ziffer 6. beauftragt, über die Kosten der Voruntersuchung einschließlich der beauftragten externen Gutachten der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main zu berichten, erstmalig zum 30.09.2018.

Der Magistrat erhielt mit dem Beschluss offiziell den Auftrag, die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Damit wurde der Magistrat auch ermächtigt, erforderliche Gutachten zu beauftragen. Diese bilden eine wesentliche fachliche Basis für die Stadtverordnetenversammlung, sich für oder gegen eine Entwicklung des neuen Stadtteils mittels einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entscheiden.

1. Öffentlichkeitsarbeit

Auf der Pressekonferenz am 6. Juni 2017 mit Oberbürgermeister Peter Feldmann, Bürgermeister Uwe Becker, Stadtrat Stefan Majer und Planungsdezernent Mike Josef wurde die Idee, einen neuen Stadtteil im Frankfurter Nordwesten zu entwickeln offiziell der Öffentlichkeit vorgestellt. Danach begann eine Reihe von Vorstellungen auf Informationsveranstaltungen und in politischen Gremien in den betroffenen Stadtteilen und Ortsbezirken:

- Oberursel 23.08.2017 (öffentliche Sitzung des Bauausschusses) und 08.06.2018 (Austausch mit Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung Oberursel)
- Steinbach 16.09.2017 (Vor-Ort-Begehung) und 28.11.2017 (öffentliche Sitzung des Bauausschusses)
- Eschborn 24.01.2018 und 03.05.2018 (öffentliche Sitzung des Bauausschusses)
- Nordweststadt 27.09.2017 (Titusforum) und 25.09.2018 (Dietrich-Bonhoeffer-Kirche)
- Frankfurt 19.06.2017, 06.11.2017 und 04.12.2017 (Ausschuss für Planung, Bau und Wohnungsbau der Stadt Frankfurt mit ausführlicher Aussprache in der Bürgerinnen- und Bürgerrunde)

In weiteren Veranstaltungen und Fachkongressen wurde der neue Stadtteil vorgestellt und diskutiert, unter anderem:

- Öffentliche Veranstaltung „Kein Land in Sicht“ 18.04.2018
- Regionaler Kongress „FrankfurtRheinMain baut“ 05.06.2018
- Green City Soirée 20.03.2018, 20.08.2018 und 06.11.2018
- Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik 17./18.09.2018
- Workshop des Deutschen Architekturmuseums, dessen Ergebnisse anschließend in einer Ausstellung zu sehen waren und die von Besuchern kommentiert werden konnten, September und Oktober 2018

Im Rahmen der Veranstaltungen wurden von Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Anregungen zur Planung formuliert. Auch außerhalb der Info-Veranstaltungen erreichten das Stadtplanungsamt stetig zahlreiche Anregungen und Anfragen von Interessenten. Viele Bürgerinnen und Bürger wandten sich direkt an den Oberbürgermeister oder an den Planungsdezernenten. Neben konkreten Anregungen zur Planung wurden (und werden) immer wieder Nachfragen nach möglichen Wartelisten für Baugrundstücke gestellt.

Ein inzwischen obligatorischer Teil der Öffentlichkeitsarbeit ist der Internet-Auftritt. Auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes wurden die wesentlichen Informationen über den neuen Stadtteil für die Bürgerinnen und Bürger sowie für das Fachpublikum zusammengestellt, verschiedene Unterlagen sind im Netz abrufbar.

2. 3. Änderung LEP Hessen – Gespräch mit dem Regionalverband

Parallel zu den ersten Überlegungen zum neuen Stadtteil wurde die „Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000“ durchgeführt. Die nicht überbauten Flächen im Untersuchungsbereich sind von den Festlegungen des geänderten Landesentwicklungsplans (LEP) betroffen: zusätzlich zu der schon im regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) vorliegenden Restriktion „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ist im Landesentwicklungsplan ein Schutzabstand zwischen Höchstspannungsleitungen und neuer Wohnbebauung von 400 m als Ziel der Landesplanung aufgenommen. Trotz intensiver Bemühungen des Hessischen Städtetages, der Stadt Frankfurt und weiterer hessischer Kommunen unter anderem im Rahmen der Anhörung im Hessischen Landtag wurde diese Restriktion durch die Landesregierung nicht zurückgenommen.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen am 10. September 2018 wurde die dritte Änderung des LEPs verbindlich. Gleichwohl eröffnete der Hessische Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Herr Tarek Al-Wazir, in einem Schreiben vom 06.09.2018 an den Hessischen Städtetag den betroffenen Kommunen die Möglichkeit, einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans zu stellen. Die sonst auftretenden Einschränkungen der kommunalen Siedlungsentwicklung durch den Schutzabstand von 400 m können so vermieden werden.

Das Ziel der Stadt Frankfurt, im Frankfurter Nordwesten einen neuen Stadtteil zu entwickeln, ist auch mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bzw. der Verbandskammer abzustimmen, eventuell erforderliche Änderungsverfahren sind einzuleiten. In einem gemeinsamen Termin mit Vertretern der Regionalen Planungsversammlung wurden Ende Juni 2018 die ersten Schritte in Richtung einer einvernehmlichen Lösung besprochen.

3. Gutachten – Sachstand und Ergebnisse

Die ersten magistratsinternen Grundlagenarbeiten begannen bereits im Mai 2017. Skizzenhafte Konzeptüberlegungen und die Recherche in vorhandenen Datenbeständen bildeten die ersten Grundlagen in der sog. „Planungsphase 0“.

Daten aus den Bereichen übergeordnete Planungen, Landschaftsplanung/Ökologie, technische Infrastruktur und Verkehr wurden ausgewertet, analysiert und mögliche Konflikte aufgezeigt. Nach dem Stadtverordnetenbeschluss wurden zur Vertiefung der notwendigen Grundlagen erste Gutachten vergeben. Ein Schwerpunkt der gutachterlichen Tätigkeit liegt im Bereich Landschaftsplanung und Ökologie:

- Landschaftsplanerische Untersuchung: Erhebung und Bewertung der Landschafts- und Biotopstrukturen; Landschaftsraumanalyse; Definition von Entwicklungszielen (Auftrag ist erteilt)
- Artenschutz: Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten, insbesondere Feldhamster (Auftrag ist erteilt)
- Klima: Numerische Simulation und Evaluierung der Daten durch Messungen im Gelände zur Beurteilung der Bestandssituation und im weiteren städtebaulicher Konzepte/Szenarien (Auftrag ist erteilt)
- Entwässerung/Regenwasserbewirtschaftung (RWB): Niederschlagswasser-Abfluss-Berechnung mit Abschätzung und Verortung RWB-Flächen – erste Abschätzung (in Zusammenarbeit mit der Stadtentwässerung Frankfurt)
- Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Schienenführung innerhalb der Zone II des geplanten Trinkwasserschutzgebiet Praunheim II (Auftrag ist erteilt)

Des Weiteren werden, entsprechend des Ablaufs der Voruntersuchung, weitere Gutachten zu den Themen Lärm, elektromagnetische Emissionen und Wasserwirtschaft beauftragt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die verkehrliche Erschließung des Entwicklungsgebietes bzw. der Teilgebiete. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Magistrates beschlossen, eine Machbarkeitsstudie Verkehr in Auftrag zu geben. Im Vorfeld dazu wurden Verkehrserhebungen an den maßgeblichen, für die Erschließung in Betracht kommenden Knotenpunkten und Straßenquerschnitten durchgeführt. Aufbauend hierauf und auf die o.g. Grundlagen soll die Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten einer Erschließung der neuen Gebiete mit einem möglichst geringen Kfz-Anteil und einem erhöhten ÖPNV und Radverkehrsanteil in Relation zu den geplanten Wohneinheiten aufzeigen. Die Vergabe der Studie ist erfolgt.

Einen breiten Raum wird die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft einnehmen. § 165 BauGB in Verbindung mit § 137 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme möglichst frühzeitig mit Eigentümern, Mietern und Pächtern sowie sonstigen Betroffenen zu erörtern. Die Eigentümer werden auf ihre Bereitschaft befragt, an den Zielen der geplanten städtebaulichen Entwicklung mitzuwirken.

Im Gebiet des zukünftigen neuen Stadtteils sind die Landwirte eine Gruppe, die besonders von der städtebaulichen Entwicklung betroffen sein können. Der Beschluss § 2080 der Stadtverordnetenversammlung sieht unter Ziffer III Punkt 4 vor, ein Konzept zu den landwirtschaftlichen Flächen vorzulegen. Über eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse soll eine systematische Untersuchung der Folgen für die landwirtschaftlichen Betriebe erarbeitet werden und mögliche Lösungswege, vor allem für unzumutbar betroffene Betriebe, aufgezeigt werden. Ein abschließendes Ergebnis wird zum Ende der vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt werden.

4. Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte“

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat ein Förderprogramm ins Leben gerufen, mit dem das Land Hessen die Entwicklung neuer Wohnquartiere unterstützt. Der Magistrat vertreten durch das Stadtplanungsamt hat Fördermittel im Rahmen dieses Förderprogramms beantragt. Ziel dieses Programms ist nicht nur die Förderung nachhaltiger Planungen und Projekte im neu zu entwickelnden

Stadtteil, sondern auch in den angrenzenden Quartieren und – soweit mit den Förderzielen vereinbar – in der Gesamtstadt.

Im Falle einer positiven Förderzusage durch das Land sollten die beantragten Mittel für Partizipationsprozesse verwendet werden. Neben Bürgerinnen und Bürgern aus den angrenzenden Frankfurter Stadtteilen sollten insbesondere die benachbarten Kommunen Oberursel, Steinbach und Eschborn eingebunden werden. Mit Schreiben vom 03.12.2018 hat das HMUKLV der Stadt Frankfurt mitgeteilt, dass im Rahmen des Förderprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld“ der Förderantrag der Stadt Frankfurt für Partizipationsprozesse im Zusammenhang mit dem neuen Stadtteil vom Land Hessen nicht berücksichtigt werden konnte.

5. Nächste Schritte – Städtebauliche Studien

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts. Als Vorgabe für die weiteren städtebaulichen Entwürfe soll ein Leitbild entwickelt werden, das auch regionale Bezüge aufnimmt. Eine wichtige Funktion hat das städtebauliche Konzept bei Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Entwicklungsmaßnahme, da es die wesentlichen Parameter für den späteren Baulandpreis liefert. Diese Grundlage liefert alle notwendigen städtebauliche Kennwerte, die für weitere Entscheidungen Grundvoraussetzung sind.

Als ersten Schritt zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfs wird das Stadtplanungsamt im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens städtebauliche Studien erarbeiten lassen. Sie sollen Hinweise zu Leitbild, Strukturkonzept und städtebaulichen Strukturen liefern. Die Stadt Frankfurt wird Bürgerinnen und Bürger und die Nachbarkommunen in das Verfahren einbinden.

6. Nächste Schritte – Consilium

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Beschluss § 2080 den Magistrat beauftragt, parallel zur Voruntersuchung ein Beratergremium „Consilium Neuer Stadtraum im Frankfurter Nordwesten“ einzubestellen. Den Stadtverordneten wird zeitnah eine Beschlussvorlage zum Consilium vorgelegt werden. Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

7. Nächste Schritte – Zielabweichungsverfahren

Zur Harmonisierung der städtischen Planungsvorstellungen mit den übergeordneten Planungsebenen (RegFNP und LEP) ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Der Magistrat wird einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans vorbereiten und bei der zuständigen Stelle einreichen, sobald die erforderliche Ermächtigung hierfür von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen ist.

8. Vorlage der Kosten gem. Beschluss § 2080 Ziff. 6.

Eine tabellarische Aufstellung mit der Höhe der Kosten für die Einzelgutachten ist in der Anlage beigefügt. Bisher sind 147.799,34 € verpflichtet und 50.620,70 € verausgabt worden. (Stand Nov. 2018).

gez.: Feldmann
begl.: Groh-Schimpf