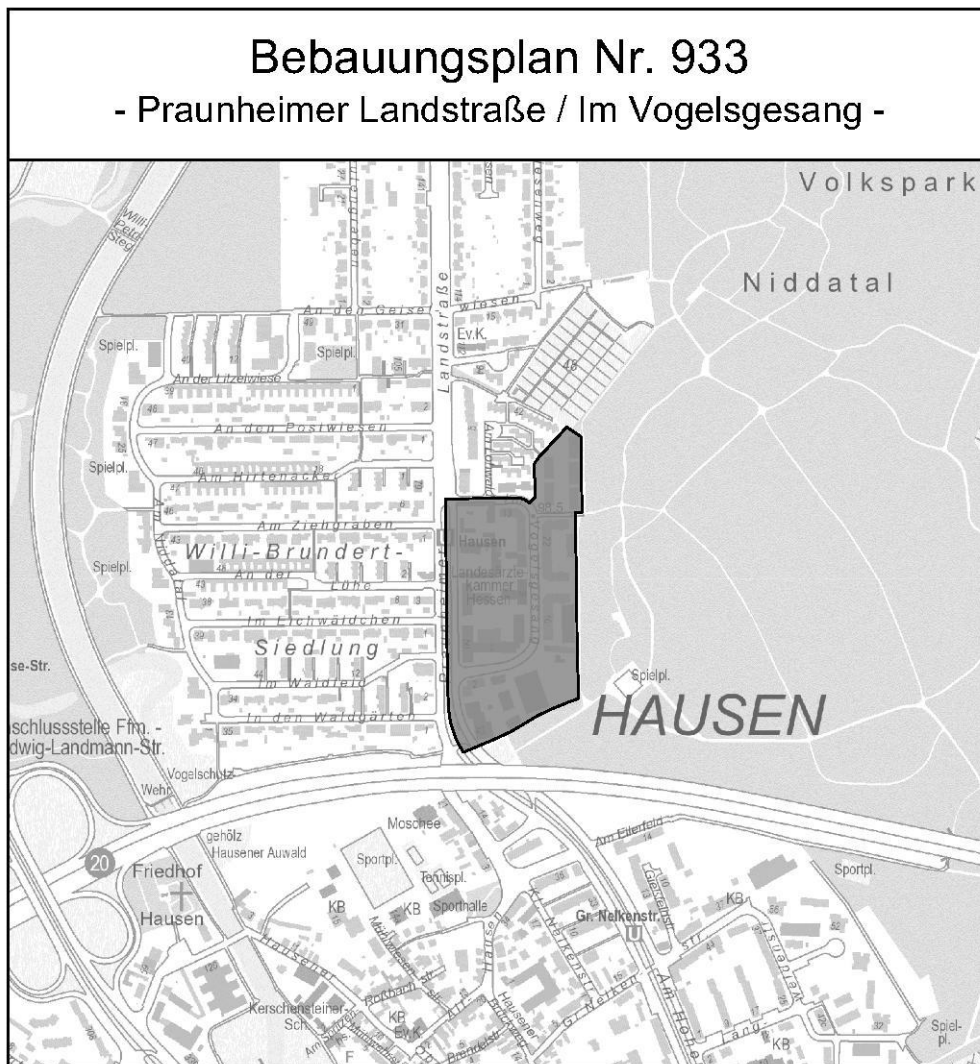


Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2018

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zum einen der Standort für gewerbliche Nutzungen und zum anderen die vorhandene Wohnnutzung gesichert werden. Darüber hinaus soll sich das Plangebiet zukünftig im Sinne eines Urbanen Gebietes durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und, in untergeordnetem Umfang im nördlichen Teilbereich, ergänzender Wohnbebauung weiterentwickeln.

Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5,65 ha und liegt im Ortsteil Hausen nördlich der BAB 66. Das Plangebiet wird im Westen von der *Praunheimer Landstraße* begrenzt. Im Osten und im Süden grenzt der Niddapark den Geltungsbereich ab. Im Norden stellen die Straße *Im Vogelsgesang* sowie das im Geltungsbereich befindliche Flurstück 6/31 die Grenze dar.

Bestand städtebauliche Situation

Im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches, an der Straße *Im Vogelsgesang* gelegen, befindet sich ein größeres Wohnareal mit Reihenhäusern. Daran schließen in Richtung Süden entlang des Niddaparks zwei Mehrfamilienwohnhäuser an.

Der Bereich, welcher von den Straßen *Im Vogelsgesang* und *Praunheimer Landstraße* umschlossen wird, ist von einer ausgeprägten Gemengelage gekennzeichnet. Hier sind im nordwestlichen Teilbereich sowohl Kleingewerbe als auch Handwerk angesiedelt. Die Fläche erscheint derzeit mindergenutzt, die Grundstücke liegen zum Teil brach. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Mehrfamilienhaus, südlich daran anschließend eine Kfz-Werkstatt. Der südliche Teilbereich wird von drei Bürogebäuden dominiert, in denen sich verschiedene gewerbliche Nutzungen und Verwaltungen (u.a. die Landesärztekammer Hessen) angesiedelt haben. Südlich der Straße *Im Vogelsgesang* befinden sich u.a. ein gemischt genutztes Gebäude, ein größeres Bürogebäude, ein Verwaltungsgebäude, mehrere Kfz-Werkstätten sowie eine mindergenutzte Gewerbehalle.

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Über die Anschlussstelle Ludwig-Landmann-Straße der BAB 66 ist es gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Stadtbahnhaltestelle Hausen an der Praunheimer Landstraße gegeben.

Planungsgrundlagen

Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2011 (RegFNP) ist das Gebiet als Gewerbliche Baufläche – Bestand, Gemischte Baufläche – Bestand sowie Wohnbaufläche – Bestand dargestellt.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen auf gewerblichen Bauflächen ist nach dem RegFNP nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist zu prüfen, ob die vorgesehenen gemischten Bauflächen mit Gewerbe und ergänzenden Wohnnutzungen aus dem RegFNP entwickelt werden können. Gegebenenfalls ist eine Änderung des RegFNP im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelten mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 150 Ä - Östlich Praunheimer Landstraße -, in Kraft getreten am 03.07.1965, gilt für den Großteil des Geltungsbereiches. Für die südlichen Flurstücke des Geltungsbereichs gelten die Bebauungspläne NW 43d Nr. 3 - Hausen-Ost, in Kraft getreten am 05.04.1974 sowie NW 43c Nr. 2 - Alt-Hausen, in Kraft getreten am 30.05.1974. Alle drei Bebauungspläne setzen als Art der Nutzung Gewerbegebiete fest.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Stadt Frankfurt am Main

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) 2004 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2004, § 7268) sieht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außer für die östlich der Straße *Im Vogelsong* bestehenden Wohnflächen) Flächen für „Stadtteilgewerbe“ vor.

Aufgrund der schon fortgeschrittenen Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohnflächen kann dieses Entwicklungsziel langfristig nicht mehr erreicht werden. Des Weiteren sind große Teile der im GEP 2004 aufgeführten Flächen im RegFNP bereits nicht mehr als Gewerbeflächen gekennzeichnet. Aus der Fortschreibung des GEP (GEP 2030) sind die im RegFNP gekennzeichneten Wohnbauflächen beziehungsweise gemischten Bauflächen bereits entfallen.

Für die übrigen Flächen sieht das künftige GEP 2030 die Standorttypik „Urbanes Gewerbe / Büro“ vor. Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbeimmobilien mit hoher städtebaulicher Dichte sollen es erlauben, dass sich nicht wesentlich störende, gebietsverträgliche Gewerbebetriebe dort ansiedeln können.

Durch die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs westlich der Praunheimer Landstraße, aber insbesondere auch im Plangebiet selbst, kann die Sicherung des Gewerbestandorts nur ein Teilziel des Bebauungsplans darstellen. Weitere Nutzungen, wie Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sollen gezielt ergänzt werden. Dabei ist gegebenenfalls eine Anpassung der übergeordneten Planung notwendig.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. dezentralen Agglomerationen in nicht-integrierter Lage. Außerhalb der Versorgungszentren sind laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 nicht-zentrenrelevante Sortimente nur in den bestehenden Einkaufszentren und Fachmarkttagglomerationen zulässig. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche können zudem auch durch zentrenrelevante (Rand-)Sortimente entstehen. Da das benachbarte, südlich des Geltungsbereichs gelegene D-Zentrum Hausen ca. 600 m entfernt ist und das Gebiet um die Willi-Brundert-Siedlung unterversorgt ist, wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob ein nicht-großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht werden soll, um die Nahversorgung der angrenzenden Gebiete zu verbessern.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll an dieser Stelle im Allgemeinen die Aussagen des bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bekräftigen. Es benennt, aufgrund der weggefallenen D-Zentren, Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, in Abhängigkeit von Lage und Verkaufsflächendimension.

Anlass, Erfordernis und Ziele

Die Festsetzungen der im Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungspläne entsprechen nicht den tatsächlichen Nutzungen. Durch die vorhandene Gemengelage fehlt es an Planungssicherheit sowohl für bestehende als auch für zukünftige gewerbliche Nut-

zungen. Die Konflikte der heranrückenden Wohnbebauung an bestehende oder geplante Gewerbebetriebe soll planungsrechtlich gelöst werden. Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Darüber hinaus lässt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 150 Ä - Östlich Praunheimer Landstraße - im Zusammenhang mit der anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1962 Einzelhandel jeglicher Größenordnung zu. Großflächiger Einzelhandel würde allerdings den Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2011 der Stadt Frankfurt am Main sowie den Zielen der Raumordnung widersprechen, wonach auf gewerblichen Bauflächen großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Diese Konflikte gilt es planungsrechtlich zu lösen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Gewerbebetriebe vor Ort Planungssicherheit erhalten und gleichzeitig die vorhandene Wohnnutzung gesichert werden. Darüber hinaus soll sich das Plangebiet im Sinne eines Urbanen Gebietes weiterentwickeln können. Dabei sind in untergeordnetem Umfang ergänzende Wohnnutzungen sowie weitere nicht störende Gewebestandorte, darunter auch Handwerks- und sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die eine wohnungsnahen Versorgung mit handwerklichen und Reparaturdienstleistungen ermöglichen, denkbar. Sollte es sich im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans herausstellen, dass im Plangebiet Wohnnutzung, beispielsweise im Rahmen des vorgenannten Urbanen Gebietes ermöglicht werden kann, so muss eine sozialverträgliche Wohnraumnutzung gewährleistet sein.

Aus den Darstellungen des RegFNP abgeleitet soll die ergänzende Wohnnutzung vorwiegend im nördlichen Teilbereich ermöglicht werden. Ferner soll geprüft werden, an welcher Stelle Einzelhandel in geringem Umfang zur wohnungsnahen Versorgung untergebracht werden könnte. Ein noch zu erarbeitendes Rahmenkonzept soll zunächst die Fragestellung der Nutzungsverteilung im Plangebiet klären. Hierfür sind der Anlagenlärm sowie der Verkehrslärm zu beachten.

Eine bessere Durchwegung des Plangebiets soll geprüft werden. Der Fokus liegt hierbei in einer zusätzlichen fußläufigen Anbindung des Plangebiets von der Straße Im Vogelsang an den Niddapark im südöstlichen Teilbereich.