

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2018

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes Sommerhoffpark und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Frankfurt 2030+ die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit signifikantem Wohnanteil und den erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Ziel ist es, unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

## **Begründung**

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 15 Gutleutviertel innerhalb des Ortsbezirks Innenstadt I der Stadt Frankfurt am Main und umfasst eine Fläche von ca. 16,8 ha. Es befindet sich in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 2 km zum Hauptbahnhof.

Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in Fahrbahnmitte entlang der Gutleutstraße, im Westen bildet die Hirtenstraße und deren Verlängerung nach Süden die Grenze. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Uferkante des Mains. Im Osten wird das Plangebiet durch die östliche Grenze des Sommerhoffparks begrenzt und über einen im Minimum ca. 20 m breiten Streifen entlang des Mainufers eine Verbindung zum Westhafen unter der Main-Neckar-Brücke hindurch hergestellt.

### Bestand und städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes bilden die Flächen südlich der Hirtenstraße und östlich der Wurzelstraße einen Teil des Flusshafens Gutleuthof, allgemein auch als Gutleuthafen bezeichnet, der im Jahr 1968 in Betrieb genommen wurde. Diese werden zum Großteil durch die stadteigene HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH bzw. deren Mieter als Logistik- und Lagerstandort genutzt. Einige Liegenschaften weisen Leerstände auf. Die derzeit noch ansässigen Betriebe (unter anderem Umzugsunternehmen, Paket-Dienstleister, Farbenhandel, Malerbetrieb, Dentallabor, Fitnessstudio) sind nicht auf eine Hafenanbindung angewiesen.

Im Nordwesten des Plangebiets, angrenzend an die Flächen des Flusshafens Gutleuthof, liegt die aufgrund ihrer Lage an der Wurzelstraße als Wurzelsiedlung bezeichnete Wohnsiedlung Gutleutstraße aus den frühen 1920er Jahren, welche von einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Erbbaurecht auf städtischen Flächen errichtet wurde. Seit Oktober 2020 steht die Siedlung als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Im westlichen Bereich wurde Anfang der 1950er Jahre weiterer Geschosswohnungsbau ergänzt, welcher sich von der benachbarten Bebauung der 1920er im Erscheinungsbild wahrnehmbar unterscheidet.

Im Osten des Plangebietes befinden sich entlang der Gutleutstraße die Liegenschaften der Werner-von-Siemens-Schule, einer beruflichen Schule für Elektro-, Informations- und Medientechnik und des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums, einer Seniorenwohnanlage des Arbeiterwohlfahrtsverbandes. Außerdem ist hier das Kinderzentrum Gutleutstraße (KiZ 82), eine Kindertagesstätte der Stadt Frankfurt am Main ansässig. Derzeit gibt es Planungen für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung am gleichen Standort. Südlich der Kindertagesstätte grenzt ein Lagerplatz des Grünflächenamtes an.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich der Sommerhoffpark direkt am Main gelegen. Der Park ist von der Gutleutstraße her nur durch einen schmalen und schlecht wahrnehmbaren Zugang zwischen Kindertagesstätte und dem an das Plangebiet angrenzenden Umspannwerk zu erreichen.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den auf seinen Fortbestand ausgelegten Teil des Flusshafens Gutleuthof an, welcher von gewerblich-industriellen und teilweise

auch hafenabhängigen Nutzungen (z. B. Beton- bzw. Asphaltherstellung, Stahlhandel, Entsorgungsfachbetrieb) geprägt ist. Planungsrechtlich sind Teile dieser Flächen als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 festgesetzt und gesichert.

Der Bereich nördlich der Gutleutstraße ist geprägt von Brachflächen, einige kleinere Gewerbebetriebe, Büro- und Lagergebäude, Kultur und ein Rechenzentrum, ein Hotel sowie ein Betriebshof des städtischen Energieversorgers Mainova grenzen an das Plangebiet an. Für den Bereich nördlich der Gutleutstraße soll ein Bebauungsplan in einem gesonderten Verfahren aufgestellt werden.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Liegenschaften eines Umspannwerks sowie an die Schule am Sommerhoffpark, einer Einrichtung mit dem Förderschwerpunkt Hören unter der Trägerschaft des Landeswohlfahrtsverbands Hessen, an. In direkter Nachbarschaft zur Schule am Sommerhoffpark hat zu Beginn des Schuljahres 2020/2021 die Hermann-Herzog-Schule (eine Ganztagschule zur Versorgung sehbehinderter Kinder) nach ihrem Umzug aus Frankfurt-Dornbusch den Betrieb in einem Neubau aufgenommen. Südöstlich der Schule am Sommerhoffpark befindet sich das abgeräumte Gelände eines ehemaligen Kraftwerks der Deutschen Bahn AG an, auf dem derzeit zwei Neubauvorhaben (Wohnnutzung) entstehen.

Das Gutleutviertel zeigt sich zwischen Erntestraße und Main-Neckar-Brücke städtebaulich defizitär mit einem scheinbar zufälligen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen sowie dem Fehlen von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer attraktiven Grünverbindung entlang des Mains und ohne wahrnehmbare Querverbindungen zwischen Ufer und Gutleutstraße. Auch besteht ein Mangel an Einzelhandel und Gastronomie.

Mit der Ausnahme von jeweils zwei kleineren Teilflächen in Privatbesitz bzw. im Besitz der Bundeswasserstraßenverwaltung und der Deutschen Bahn Netz AG befinden sich alle anderen Flächen im Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main oder stadteigener Gesellschaften und sind teilweise im Erbbaurecht an verschiedene Erbpachtnehmer vergeben.

## Planungsgrundlagen

### Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands Frankfurt RheinMain stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche - Bestand (ca. 5,5 ha), Fläche für den Gemeinbedarf - Weiterführende Schule - Bestand (ca. 3,3 ha), Grünfläche - Parkanlage (ca. 3,0 ha), Gewerbliche Baufläche - Bestand (ca. 3,7 ha) sowie Fläche für den Schienenverkehr (ca. 0,1 ha) dar.

Die Grünfläche - Parkanlage ist teilweise als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Das Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert zudem einen kleinen Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Gutleutstraße ist ein Vorranggebiet Regionalparkkorridor sowie eine überörtliche Fahrradroute - Bestand dargestellt.

Diese Darstellungen werden durch die geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke (Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen) dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich etwa zur Hälfte innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Gemäß Ziel Z3.4.4-1 des RegFNP ist im Siedlungsbeschränkungsgebiet die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Dies gilt nicht, sofern die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten durch die Aufstellung von Bauleitplänen aufgrund von städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen (beispielsweise Stadtumbau, Entwicklung von Konversionsflächen) dient. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 934 umfasst Flächen innerhalb des Siedlungsbestands samt bestehender Wohn- und Gewerbebebauung. Mindergenutzte Gewerbe- und Brachflächen sollen durch den aufzustellenden Bebauungsplan reaktiviert werden. Der Bebauungsplan dient städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen und darf somit planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohn- und Mischgebiete innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes schaffen.

In Beikarte 1 des RegFNP ist im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches, entlang der Gutleutstraße, eine Verlängerung der Straßenbahnlinie - geplant bis zur westlichen Grenze des Plangebietes nachrichtlich übernommen. Im Bereich der Grünfläche - Parkanlage ist ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Die geplante Entwicklung des Areals im Bereich der bisher gewerblich genutzten Flächen des Flusshafens Gutleuthof weicht teilweise von den Darstellungen des RegFNP ab. Um den Bebauungsplan aus dem RegFNP entwickeln zu können, bedarf es der Änderung der Darstellungen des RegFNP im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB). Dies betrifft die Änderung der 3,7 ha großen Gewerblichen Baufläche in Gemischte Baufläche. Aufgrund der geplanten Änderung der Flächendarstellung in einer Größenordnung von mehr als 0,5 ha wird eine Änderung des RegFNP erforderlich. Eine solche Änderung ist beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen.

Die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen stellen das Vorranggebiet Siedlung dar. Die geplanten Gemischten Bauflächen können daher als aus den regionalplanerischen Zielen entwickelt gelten. Die im RegFNP dargestellte Gewerbliche Baufläche - Bestand ist zugleich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dargestellt. Die geplante Änderung in Gemischte Baufläche in einer Größenordnung von 3,7 ha liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha, so dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) voraussichtlich nicht erforderlich sein wird.

### Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Es gelten lediglich einfache Bebauungspläne nach § 30 (3) BauGB.

Das Plangebiet überlagert zum Großteil den Fluchtlinienplan Nr. 1735, förmlich festgestellt am 14.01.1957. Im Südosten überdeckt der Geltungsbereich teilweise den Fluchtlinienplan Nr. 24, förmlich festgestellt am 26.07.1881 sowie den Fluchtlinienplan

Nr. 28, förmlich festgestellt am 03.10.1882. Fluchtlinienpläne treffen ausschließlich Aussagen zu Straßen- und Baufluchtlinien. Das Plangebiet ist derzeit im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen.

Die bestehenden Fluchtlinienpläne Nr. 1735, Nr. 24 und Nr. 28 werden durch den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 934 teilweise überplant.

#### Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2004 das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) als Rahmenkonzept beschlossen (Stadtverordnetenbeschluss § 7268 vom 13.05.2004 zur M 152/2003). Das GEP 2004 stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Mit dem GEP sollen neben der Sicherung von Bauflächen für die gewerblich-industrielle Produktion auch Ziele der Gewerbeflächenentwicklung verfolgt werden.

Das GEP stellt die Flächen des Gutleuthafens als Übrige Gewerbeflächen für ein erweitertes Nutzungsspektrum unter anderem für neue Technologien und Betriebe mit höheren Büroanteilen dar. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, für zukunftssträchtige Betriebe an geeigneten Standorten verlässliche Perspektiven sicherzustellen. Es sollen hier insbesondere Standorte in Frage kommen, die bereits eine höhere Wertigkeit aufweisen. Eine solche Entwicklung ist im Bereich des Flusshafens Gutleuthof jedoch nicht eingetreten.

Das GEP wird derzeit fortgeschrieben. Die Fortschreibung sieht vor, den Standort als Gebiet 1.1.3 Hirtenstraße mit der angestrebten Standorttypik Urbanes Gebiet darzustellen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Verschiedene Entwicklungsszenarien vom Erhalt gewerblicher Nutzungen bis hin zur deutlichen Erhöhung des Wohnanteils sind denkbar.

Ebenfalls werden in der Fortschreibung des GEP als Hinweis auf das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot bei der Planung und Genehmigung von Wohnnutzungen im direkten Umfeld von Industrie-, Gewerbe-, Hafen- und Logistikstandorten sogenannte Aufmerksamkeitszonen dargestellt. So weisen auch Hafen- und Logistikstandorte genehmigte Anlagen mit Abstandserfordernissen auf und lösen wegen Ihrer Verkehrsintensität im weiteren Umfeld Störungen aus. Darüber hinaus benötigt ein großer Anteil der emittierenden oder verkehrsintensiven Betriebe in Gewerbegebieten keine gesonderte Genehmigung - trotzdem ist von Störungen des direkten Umfeldes auszugehen. Bei Hafen- und Logistikstandorten - so auch bei den auf den Bestand ausgelegten Bereichen des Flusshafens Gutleuthof, westlich des Planbereichs - reicht diese Aufmerksamkeitszone mit einer Ausdehnung von 300 m über die Gebietsgrenze des Emittenten in die Umgebung hinein. Die für die Umnutzung projektierten Hafenflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 934 befinden sich zum Teil innerhalb dieser Aufmerksamkeitszone. Die unverbindliche Hinweisfunktion für die gegenseitige Rücksichtnahme bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei der Durchführung von Baugenehmigungsverfahren dient einerseits der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, andererseits der Sicherung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main

Für eine gezielte, gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Frankfurt am Main ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 erarbeitet. Es wurde als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 28.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main beschlossen (§ 1859 vom 28.06.2012 zur M 21/2012).

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde unter anderem die Stärkung der Versorgungszentren in den Stadtteilen beschlossen, darunter die umliegenden Stadtteilzentren (C-Zentrum) Gallus und Gutleutviertel.

Auch die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bekräftigt diese Zielsetzung. Im Zuge der Fortschreibung wurden jedoch fußläufige Versorgungslücken im Gutleutviertel festgestellt, das C-Zentrum Gutleutviertel ist daher in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weggefallen. Das Gebiet um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 934 ist unterversorgt, weshalb hier ein Einzelhandelsversorger bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden soll. Lebensmittelmärkte außerhalb der Versorgungszentren können zur Sicherung der Grundversorgung und zur Schließung von Lücken im Nahversorgungsnetz beitragen. Als sogenannte Nahversorgungsstandorte tragen sie zum Ziel bei, eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Grundversorgung zu gewährleisten. Außerhalb der zentralen Lagen gefährden großflächige Einzelhandelsbetriebe potentiell die Konkurrenzfähigkeit der Versorgungsbereiche in den Stadtteilen, daher widerspricht eine Ansiedlung den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+

Der Planbereich ist Teil des Schwerpunktraums Nr. 5 - Gutleuthafen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Frankfurt 2030+, welches 2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Stadtentwicklungskonzept dient als strategischer Orientierungsrahmen und als Handlungskonzept für die mittelfristige Stadtentwicklung.

Für diesen Schwerpunktraum sind vorrangig folgende Ziele definiert:

- Verlängerung des Mainuferwegs,
- Entwicklungutzungsgemischter Stadtquartiere unter Berücksichtigung des Gewerbebestands,
- Erhöhung des Wohnanteils,
- Verbesserung der Nahversorgungssituation in der westlichen Teilfläche,
- Verlängerung der Straßenbahn auf der Gutleutstraße bis zum Klärwerk.

### Städtebaulicher Rahmenplan Sommerhoffpark

Die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 934 leiten sich unter anderem aus dem städtebaulichen Rahmenplan Sommerhoffpark (Stadtverordnetenbeschluss § 9545 vom 24.02.2011 zur Magistratsvorlage M 258/2010) ab. Der Rahmenplan dient als Grundlage für eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Gebiet des westlichen Gutleutviertels.

Hauptziel des Rahmenplanes ist es, den Naherholungsraum Nördliches Mainufer über den Westhafen hinaus nach Westen zu verlängern und mit dem Sommerhoffpark zu verbinden. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 934 soll daher eine stärkere stadträumliche Vernetzung mit dem Mainufer erfolgen und der Haupteingang des

Sommerhoffparks an der Gutleutstraße stärker herausgearbeitet und besser erkennbar gemacht werden.

Für ehemals und derzeit noch gewerblich genutzte Bereiche und Grundstücke schlägt der Rahmenplan eine städtebauliche Neuordnung vor. Zusätzlich soll eine Nachverdichtung in den Bereichen des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums entstehen. Mit der Planung und der bevorstehenden Realisierung eines eigenständigen Wohnquartiers im Bereich des ehemaligen Deutsche-Bahn-Kraftwerks, östlich des Sommerhoffparks und unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 934 angrenzend, wurde bereits ein erster Schritt zur Umsetzung des Rahmenplanes vollzogen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 934 sind innerhalb des Rahmenplanes insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Zwischen Wurzelstraße im Westen und der Werner-von-Siemens-Schule im Osten soll zukünftig ein Quartierszentrum entstehen. Denkbar wären neben Wohnungen auch Geschäfte für den täglichen Bedarf.
- Direkt am Mainkai gelegen bietet sich im östlichen Teilbereich des Gutleuthafens die Entwicklungsmöglichkeit für Wohnungen und eine Kindertagesstätte an.
- Mit der Fortführung der vom Westhafen und Sommerhoffpark kommenden Promenade im Grünen soll das Naherholungsangebot für die Allgemeinheit erweitert werden.
- Der am nördlichen Mainufer weitergeführte Fuß- und Radweg soll zwischen westlich angrenzendem Betonwerk, neuem Stadtquartier und Wurzelsiedlung nach Norden zur Gutleutstraße geführt werden.
- Die Wurzelsiedlung soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Durch die neuen baulichen Entwicklungen in ihrem Umfeld soll sie in ein tragfähiges Quartiersgefüge eingebettet werden.
- Die gewerblich-industrielle Nutzung durch das Betonwerk soll in ihrem Bestand erhalten bleiben und keiner betrieblichen Einschränkung durch die vorgeschlagenen Entwicklungen unterliegen. Ein entsprechender räumlicher und/oder baulicher Puffer muss durch die Anlage von Abstandsgrün und/oder eines Gebäudes ausgeführt werden.
- Der bestehende schlauchartige Zugang zum Sommerhoffpark von der Gutleutstraße soll verändert werden.
- Die Fläche des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums bietet Potential zur baulichen Erweiterung und stadträumlichen Arrondierung.

#### Planerische Belange (Immissionsschutz)

Im Plangebiet ist mit Immissionen aufgrund vorherrschenden Verkehrs- und Gewerbelärms zu rechnen. Gutachterliche Untersuchungen werden hierzu erforderlich. Gegebenenfalls werden Festsetzungen zu Maßnahmen des baulichen Schallschutzes erforderlich. Die Fluglärmbelastung ist gemäß RegFNP ebenfalls zu berücksichtigen.

### Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass bildet die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ zum Ausdruck gebrachte Absicht des Magistrats (Stadtverordnetenbeschluss § 4793 vom 07.11.2019 zur Magistratsvorlage M 105/2019), den zwischen Main-Neckar-Brücke und Niederräder Brücke gelegenen Teilbereich des Gutleutviertels zu einem nutzungsgemischtem Stadtquartier unter Berücksichtigung des Gewerbebestands zu entwickeln und den Wohnanteil zu erhöhen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, wurde bereits im Jahr 2011 in dem Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 934 und darüber hinaus der städtebauliche Rahmenplan Sommerhoffpark erarbeitet, der darauf abzielt, die städtebauliche Situation im Gebiet des westlichen Gutleutviertels zu verbessern.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ und der Rahmenplan Sommerhoffpark sind als von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im östlichen Teilbereich des Flusshafens Gutleuthof befinden sich bereits heute ausschließlich Betriebe, die nicht auf eine Anbindung ans Wasser angewiesen sind. Der Hafen kann in diesem Abschnitt somit als mindergenutzt bezeichnet werden. Das Auslaufen der Mietverträge bis zum Jahr 2025 sowie die damit einhergehende und bereits langfristig geplante Aufgabe der vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf diesen Flächen eröffnet die Möglichkeit, die Entwicklung eines nutzungsgemischtem Stadtquartiers mit signifikantem Wohnanteil anzustoßen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Neuordnung des Standorts zu einem den geplanten Nutzungen vorbehaltenen Gebiet planungsrechtlich zu sichern. Dies betrifft vor allem die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung im Bereich der östlichen Teilfläche des Flusshafens Gutleuthof, der bislang gemäß § 34 (2) BauGB als faktisches Gewerbegebiet zu bewerten ist. Die angestrebten Nutzungen sind auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht zulässig. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 934 sollen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert und ermöglicht werden.

Darüber hinaus ist es erforderlich, potentielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Für den Bebauungsplan Nr. 934 leiten sich daher insbesondere folgende Zielsetzungen ab:

- Umnutzung und Revitalisierung der mindergenutzten, östlichen Teilflächen des Gutleuthafens

Hinsichtlich der steigenden Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und dem hohen Bedarf an neuem Wohnraum in der Stadt Frankfurt am Main eignen sich die mindergenutzten, östlichen Teilflächen des Gutleuthafens im Rahmen einer bodenschonenden Maßnahme der Innenentwicklung für ergänzende Wohnbebauung in-

nerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Da sich die Flächen zum überwiegenden Teil in städtischem Eigentum befinden und bereits erschlossen sind, erscheint eine zeitnahe Entwicklung möglich und städtebaulich sinnvoll.

- Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit signifikantem Wohnanteil

Die besondere Lagegunst des Plangebietes am nördlichen Ufer des Mains und die Nähe zur Frankfurter Innenstadt machen das Areal zu einem attraktiven Standort für zukünftige Stadtentwicklungsprojekte und bieten großes Potential, ein urbanes Quartier mit starker Identität zu etablieren. Es wird eine neue Qualität innerstädtischen Wohnens und Lebens angestrebt. Dazu wird eine Nutzungsmischung aus einem vielfältigen Wohnungsangebot für möglichst breite Nutzergruppen sowie Nutzungen in den Bereichen Büro, Nahversorgung, Dienstleistung, Handwerk, Kleingewerbe u. ä. angestrebt - ergänzt durch erforderliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

- Deckung der Bedarfe der sozialen Infrastruktur

Durch die Entwicklung eines Kita-Standortes sollen die im neuen Quartier entstehenden Betreuungsbedarfe von Unterdreijährigen und Kindergartenkindern abgedeckt werden. Ebenfalls ist ein Grundschul-Standort für das Gutleutviertel zu berücksichtigen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sollen hierfür potentiell geeignete Flächen geprüft und - insofern diese als geeignet erscheinen - für eine entsprechende Nutzung vorgesehen werden. Diese Flächen sind auf ihre Standorteignung auch in Bezug auf die Lärmsituation im Weiteren zu überprüfen.

- Umsetzung des Baulandbeschlusses

Mit dem Bebauungsplan sind die Ziele gemäß Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung (Stadtverordnetenbeschluss § 5590 vom 07.05.2020 zur Magistratsvorlage M 220/2019) umzusetzen. Dabei sind 30 % der neu geplanten Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. 15 % der entstehenden Wohnbauflächen sind an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Konzeptverfahren zu vergeben. Eine Quote von 15 % ist für freifinanzierten Mietwohnungsbau und ein Anteil von 10 % für preisreduzierte Eigentumswohnungen umzusetzen.

Da sich der überwiegende Anteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in städtischem Eigentum befindet, soll die Planung ohne Einholung der Grundzustimmung der Eigentümer in Gang gesetzt werden.

- Überprüfung einer baulichen Ergänzung, bzw. Weiterentwicklung der Bestandswohnsiedlung

Zur Entlastung der aktuell angespannten Wohnungsmärkte fehlt in Großstädten wie in Frankfurt am Main Bauland für den erforderlichen Wohnungsneubau. Um den Flächenverbrauch am Stadtrand zu reduzieren, sollen Innenstädte dichter und kompakter werden. In den vorhandenen Quartieren soll daher geprüft werden, ob und welche Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Siedlungsstrukturen bestehen.

Ergänzend zur Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplans Sommerhoffpark soll die bestehende Wurzelsiedlung auf Potentiale für eine Nachverdichtung untersucht

werden. Ebenfalls soll geprüft werden, welche Möglichkeiten bestehen die Bestandsgebäude im Rahmen von Umbaumaßnahmen energetisch zu ertüchtigen und durch Neustrukturierungen der Wohnungsgrundrisse vor allem auch für Familien attraktiver zu gestalten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass die Identität der Siedlung in ihren charakteristischen Strukturen erhalten wird. Ob eine bauliche Ergänzung bzw. Weiterentwicklung und in welcher Quantität und Qualität umgesetzt werden kann, wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Hierbei ist stets auch die Vereinbarkeit von möglichen Maßnahmen mit den Zielen des Denkmalschutzes zu betrachten.

Ziel dabei ist stets eine behutsame, schrittweise und auf die spezifischen Eigenschaften der Siedlung ausgerichtete Entwicklung hin zu einem zeitgemäßen Stadtquartier. Durch den frühen Einbezug der Quartiersbewohner sowie die Durchführung eines partizipativen Planungsprozesses sollen Qualitäten bewahrt, Defizite behoben und Mehrwerte geschaffen werden.

- Herstellung einer durchgängigen Grün- und Freifläche als Erweiterung des Naherholungsraums Nördliches Mainufer

Die Erlebbarkeit der Uferzone und die Steigerung der Attraktivität als Standort am Fluss ist wichtiges Ziel der Planung und soll durch die Öffnung des Uferbereiches für die Öffentlichkeit und die Neugestaltung des Ufers als begrünter Freizeit- und Naherholungsraum umgesetzt werden.

- Verlängerung des Mainuferwegs für Fußgänger und Radfahrer sowie Verbesserung der Einbindung des Gebietes in den stadträumlichen Kontext

Durch die Öffnung des ehemaligen Hafengeländes und die Schaffung von neuen Nutzungsangeboten im Freiraum soll das Quartier mit den umgebenden Siedlungs- und Freiflächen besser vernetzt werden. Eine wichtige Rolle spielen hierbei die Anknüpfung an die Wegeverbindung zum Westhafen entlang des Mainufers unter der Main-Neckar-Brücke hindurch, die Verbesserung der Zuwegung zum Sommerhoffpark von der Gutleutstraße sowie die Einbindung der öffentlichen Nutzungen, wie z. B. die geplante Kita / Grundschule und die Angebote der Nahversorgung. Neue Platz- bzw. Freiflächen tragen zu einer Verbesserung der Durchwegung bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

- Stadträumliche Arrondierung des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums

Die Flächen des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums bieten Potential zur baulichen Erweiterung und stadträumlichen Arrondierung. Vor allem durch eine Aufwertung der Freiflächen (beispielsweise durch Entsiegelung) innerhalb der Anlage und durch eine stärkere Öffnung des Sommerhoffparks mithilfe einer zusätzlichen Wegeverbindung von der Gutleutstraße aus kann dieser Bereich für Senioren noch attraktiver werden und auch für die Quartiersbewohner zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

- Bewältigung der potentiell konflikträchtigen Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbe und Verkehr

Potentielle Konflikte sind zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen planungsrechtlich auszuschließen. Im Westen grenzt der auf einen längerfristigen Fortbestand ausgelegte Teil des Gutleuthafens an. Für die Nutzung dieser gewerblichen Flächen soll es zu keinen Einschränkungen durch das neue Quartier kommen. Hier gilt es, möglichen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken bzw. diese zu vermeiden. Auch sind insbesondere die für das Plangebiet relevanten Verkehrsträger (Straße, Schiene, Wasserstraße, Luftverkehr) hinsichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.