

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen kerngebietstypische Nutzungen gesichert, die verkehrliche Situation einschließlich der fußläufigen Durchwegung verbessert und kleinklimatische Aspekte stärker berücksichtigt werden.

Begründung

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Frankfurter Innenstadt und hat eine Größe von rund 2,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Quartier zwischen der Schäfergasse im Osten, der Zeil im Süden, der Brönnnerstraße im Westen und der Stephanstraße im Norden.

Bestand und städtebauliche Situation

Den zentralen Bereich des Plangebietes stellt das seit 1881 bestehende Warenhaus (Grand Basar, Hansa, Hertie, Karstadt, Galeria Karstadt Kaufhof) mit einer Verkaufsfläche von ca. 34.000 m² dar. Es werden vorwiegend zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Dazu gehören neben Bekleidung und Schuhen auch die Bereiche Lebensmittel, Bücher, Schreibwaren, Küchenutensilien, Drogerie, Parfümerie und Sport. Zusätzlich sind Dienstleister wie Post und Gastronomie vorhanden.

Das Parkhaus an der Brönnnerstraße wurde im Jahr 1983 errichtet und ist mit dem Warenhaus baulich verbunden.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich, gegenüber dem parkartigen Petersfriedhof, ein ehemals Diamantenbörse genanntes Büro- und Geschäftshochhaus aus den 1970er Jahren. Das zwölfgeschossige Gebäude sollte einst einen Handelsbetrieb mit Diamanten aufnehmen, was jedoch nie gelang. Das in die Jahre gekommene Gebäude wurde im Jahr 2010 von einem Projektentwickler erworben, der es revitalisiert und bestandsorientiert saniert hat. Neben den vormals nur im Erdgeschoss vorhandenen Geschäften sind mit der Sanierung auch im ersten und zweiten Obergeschoss Einzelhandelsflächen entstanden. Darüber wurden zeitgemäße Büroräume geschaffen.

Die Liegenschaften innerhalb des Plangebiets sind im Besitz von verschiedenen Eigentümern, die Stadt Frankfurt am Main hat keine Liegenschaften im Gebiet.

Planungsanlass und -erfordernis

Die jüngeren Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets sind gekennzeichnet durch nutzungsspezifische Veränderungen und Interessen wie den Veränderungen im Einzelhandel durch den wachsenden Onlinehandel, der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und dem steigenden Bedürfnis der Innenstadtbesucher, das Stadtzentrum als Erlebnisraum wahrzunehmen.

Vor dem Hintergrund möglicher Nutzungsänderungen soll die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert werden.

Planungsgrundlagen

Regionaler Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main gilt der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Darin sind die Ziele der Raumordnung dargestellt, die nach § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) bei der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten sind. Gleichzeitig enthält der RegFNP die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 5 BauGB. Er stellt die unterschiedlichen Nutzungsarten des Plangebiets und somit die Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Der RegFNP stellt das Plangebiet vollständig als Gemischte Baufläche - Bestand dar. In der Beikarte 2 - Regionaler Einzelhandel ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich und als Versorgungskern dargestellt.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt werden. Eine Änderung des RegFNP ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan gemäß § 3 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (alte Fassung) für die Stadt Frankfurt am Main (mit Beschluss durch die Gemeindekammer des damaligen Umlandverbands Frankfurt vom 13.12.2000) stellt in seiner Entwicklungskarte das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem grundsätzlichen landschaftsplanerischen Ziel dar, die Durchgrünung des Quartiers zu erhöhen.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird nicht durch Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Hessischem Wassergesetz oder Hessischem Forstgesetz berührt. Schutzwürdige Biotope liegen nicht vor.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schutzwürdigen Kulturdenkmäler und auch keine archäologischen Denkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz.

Bebauungspläne

Im Norden überlagert der Geltungsbereich in Teilen den Bebauungsplan NW 1b Nr. 2 - Eschenheimer Turm, rechtsverbindlich seit dem 21.06.1977. Er setzt entlang der Stephanstraße und Schäfergasse ein Kerngebiet nach Baunutzungsverordnung 1962 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 fest. An der Brönnnerstraße wird ein zwingend 7-geschossiges Parkhaus mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien festgesetzt.

Im südlichen Bereich überlagert das Plangebiet zum Großteil den Fluchtlinienplan Nr. 1650, förmlich festgestellt am 27.09.1954 sowie den Fluchtlinienplan Nr. 1788, förmlich festgestellt am 28.09.1959. Fluchtlinienpläne sind einfache Bebauungspläne gemäß § 30 (3) BauGB, sie enthalten lediglich Aussagen zu Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien.

Der mittlere unbeplante Innenbereich des Geltungsbereiches wird derzeit nach § 34 (2) BauGB beurteilt. Hinsichtlich der Art der Nutzung handelt es sich um ein faktisches Kerngebiet. Für diese Flächen soll durch den Bebauungsplan verbindliches Planungsrecht entsprechend § 30 (1) BauGB geschaffen werden.

Das derzeit gültige Planungsrecht ist nicht mehr ausreichend um im Plangebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan NW 1b Nr. 2 - Eschenheimer Turm sowie die beiden Fluchtlinienpläne Nr. 1650 und Nr. 1788 werden durch den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 937 teilweise überplant.

Innenstadtkonzept

Das Innenstadtkonzept (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 6130 vom 16.07.2015) ist ein Rahmenplan für die langfristige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt. Dieses ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Rahmenplan nördliche Innenstadt

Für die nördliche Innenstadt soll ein Rahmenplan erarbeitet werden, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan Nr. 937 mit einfließen sollen.

Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 bestimmt die konzeptionellen Ziele und strategischen Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Frankfurt am Main. Es wurde als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB mit Stadtverordnetenbeschluss § 1859 vom 28.06.2012 beschlossen. Es bietet die Grundlage zur bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels.

Aktuell wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit dem Schwerpunkt Nahversorgung fortgeschrieben. Darauf aufbauend soll mit dem Bebauungsplan Nr. 937 als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, bezogen auf die Nahversorgung entlang der Schäfergasse und Brönnerstraße, die Entwicklung des Quartiers gesichert und gestärkt werden.

Hochhausentwicklungsplan

Der Hochhausentwicklungsplan 2008 sieht keine Hochpunkte im Planbereich vor.

Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 937 soll das vorhandene kerngebietstypische Nutzungsgefüge im Grundsatz gesichert werden. Gleichzeitig soll überprüft werden, ob durch eine breit gefächerte, urbane Nutzungsmischung und -vielfalt, bei gleichzeitiger baulicher Aufwertung und/oder Umnutzung, eine Belebung des Quartiers erzielt werden kann. Das Büro- und Geschäftshochhaus (ehemals Diamantenbörse) soll im Bestand erhalten bleiben.

Durch den Ausbau einer Ost-West-Wegebeziehung könnte eine Durchwegung zwischen Schäfergasse und Brönnerstraße vorangetrieben werden und zur Stärkung und Aktivierung kleinteiliger Erdgeschosszonen und -nutzungen beitragen.

Es soll ebenfalls geprüft werden, ob die bestehende bauliche Dichte und die tatsächlich vorhandenen Nutzungen in einem zukunftsfähigen, wirtschaftlich wie städtebaulich ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. In diesem Zusammenhang ist auch die Auslastung des vorhandenen Parkhausgebäudes entlang der Brönnerstraße zu überprüfen, um gegebenenfalls langjährig tragbare Nutzungen zu etablieren.

Außerdem soll perspektivisch eine klimagerechte Stadtentwicklung und eine angemessene nachhaltige Entsiegelung zugunsten der Freiraumqualität innerhalb der derzeitig allseitig geschlossenen Blockstruktur vorangetrieben und auf Quartiersebene integriert werden.

Insgesamt sind auch neue Ansätze der Mobilität in der Innenstadt zu prüfen. Die heutige Andienungssituation in der Brönnerstraße ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend. Neue Konzepte für Lieferverkehr, Fahrradverkehr einschließlich Fahrradabstellmöglichkeiten, verbesserte Durchwegung für den Fußverkehr und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes sollen das Konzept der autoarmen Innenstadt konstruktiv begleiten.

Veränderter Sachstand

Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 937 nach Westen bis zur Stiftstraße und nach Osten bis zur Große Friedberger Straße zu erweitern. Der Bebauungsplan Nr. 937 soll dem entsprechend umbenannt werden von „Nördlich Zeil - Zwischen Brönnerstraße und Schäfergasse“ in „Nördlich Zeil - Zwischen Stiftstraße und Große Friedberger Straße“.