

Projekt Günthersburghöfe Bebauungsplan Nr. 880 - Pressekonferenz am 30.11.2020 -

Städtebaulicher Entwurf Magistratsbeschluss 2016

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 880 – Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark –



Städtebaulicher Entwurf
zum Bebauungsplan Nr. 880
– Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark –

Maßstab 1 : 1000

Ausgangssatz: 28.07.2016 von / für
Stadtplanungsamt

Der Magistrat – Dezernat Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

STADT FRANKFURT AM MAIN

2013

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach / Bornheim in Frankfurt am Main - Vertiefende Verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier

2016

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach / Bornheim in Frankfurt am Main - Vertiefende Verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier

Magistrat der Stadt Frankfurt:

Magistratsbeschluss Bebauungsplanverfahren Nr. 880 - Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark im April 2016

Senckenberg - Arbeitsgruppe Biotopkartierung:

Kartierung des Gesamtgebietes (bis 2017)

2017

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main beschließt am 23.02.2017 (§ 1053) die Aufstellung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 880 unter anderem mit vielen Maßnahmen zu Planung, Verkehr, Klima, Ökologie

Durth Roos Consulting:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach Bornheim in Frankfurt am Main - Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier -

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt:

Auslobung Städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Bürgerbeteiligung: Wettbewerbsentscheidung Städtebauliches Konzept „Die Günthersburghöfe“ (September 2017)

INKEK:

Klimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zum Innovationsquartier; Lohfelden

Aufgabenstellung und Vorgaben für den Wettbewerb



Schaffung eines Quartiers für bis zu
1.500 WE

Hohe Qualitäten in Bezug auf die Themen „Klimaresilienz“, „Energieeffizienz“, „Urbane Mobilität“ und „Neue Urbane Gemeinschaften“

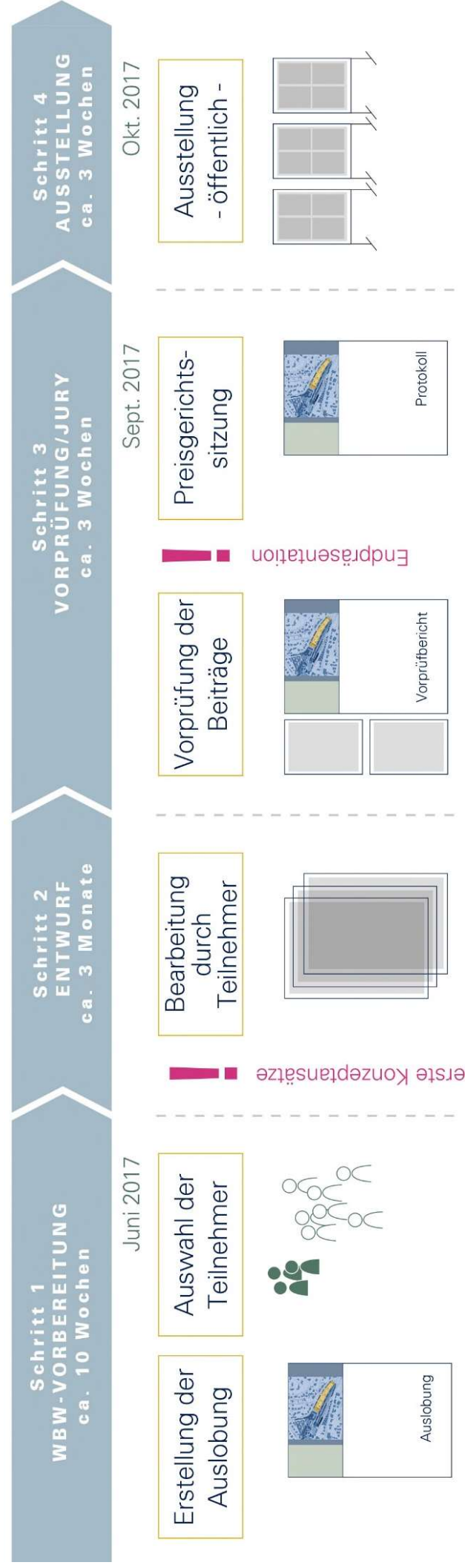
Umfangreiche Vorgaben in Bezug auf Grünzüge, Wegeverbindungen, Flächen für Kleingärten und Erhalt der Baumstandorte

Fachliche Begleitung der
Bearbeitungsphase durch ein
Fachbüro mit klimatischer
Simulation der
Wettbewerbsarbeiten im Rahmen
der Vorprüfung



„Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark“

Ablauf des nicht offenen, einphasigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs als kooperatives Verfahren **mit Beteiligung**



INFORMATION ZUM STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERB

Bebauungsplan Nr. 880
- Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark -



Erkennmachung

Am Freitag, den 23. Juni 2017 um 16:30 Uhr in den „Mainarcaden“ im Planungsdezernat, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt im Main, sind alle Interessierten herzlich eingeladen, sich im Rahmen des Zwischenkolloquiums des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich am anschließenden Diskussionsprozess zu beteiligen.

Als zusätzliches Angebot findet ab 14:00 Uhr eine Begehung des Wettbewerbsgebietes statt. Die Ortsbegehung beginnt beim Betriebshof des Amtes für Straßenbau und Erschließung, Lungener Straße 12.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für das Gebiet an der Friedberger Landstraße südlich des Wasserparks Planungsrecht für ein neues Wohnquartier mit mehreren Grünzügen geschaffen werden. In dem Zusammenhang sollen Flächen für einen weiteren Grundschulschulstandort im Stadtteil Nordend gesichert werden.

Für das Gebiet nördlich und südlich der Hungerstraße soll darüber hinaus das bestehende Planungsrecht entsprechend geändert werden, um eine Integration des gewerblichen Standorts in das Gesamtgebiet zu gewährleisten und in begrenztem Umfang Wohnnutzungen zu ermöglichen.

INFORMATION ZUM STÄDTEBAULICHEN IDEENWETTBEWERB



Bebauungsplan Nr. 880
- Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark -

Informations- und Diskussionsveranstaltung:
Freitag, der 23. Juni 2017 ab 16.30 Uhr im Planungsdezernat Mainarcaden,
Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - Innenstadt

Anlass des Wettbewerbs

Im Februar 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 880 (§ 1053 / 2017) gefasst und daran ein umfassendes Paket an zusätzlichen Maßgaben zur weiteren Bearbeitung geknüpft. Hierzu gehört neben städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten auch die Durchführung eines Ideenwettbewerbs unter Einbindung der Öffentlichkeit.

Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren mit vorgeschaltetem, qualifizierten Auswahlverfahren ausgebaut. Die maximale Teilnehmeranzahl wurde auf sechs Teilnehmer begrenzt. Das Verfahren ist nicht anonym. Die Wettbewerbsbekanntmachung ist am 28.04.2017 bei der Hessischen Ausschreibungsdatenbank veröffentlicht worden.

Zeitlicher Ablauf

Als Auftakt und Einstieg in das Thema ist ein zweitägiges Kolloquium mit Zwischenpräsentationen und Kooperationsphase als Veranstaltung mit öffentlichen sowie nicht öffentlichen Teilen vorgesehen.

Dazu findet am 23. Juni 2017 im Planungsdezernat ab 16.30 Uhr ein Bürgerdialog statt, in dem die ersten konzeptionellen Überlegungen und Ansätze durch die Planungsbüros vorgetragen werden. Der interessierten Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, sehr frühzeitig ihre Ideen und Kritikpunkte in den Planungsprozess einzubringen.

In einer zweiten öffentlichen Veranstaltung am 30. September 2017 werden die Arbeiten dem Preisgericht sowie der interessierten Öffentlichkeit durch die Planungsbüros vorgestellt. Nach Abschluss der öffentlichen Erörterung der einzelnen Beiträge erfolgt die abschließende Prämierung durch das Preisgericht.

Verbindung von Bebauungsplanverfahren und Wettbewerb

Erstmals findet damit im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan in einer gemeinsamen Veranstaltung statt. Damit ist sichergestellt, dass die Anregungen und Erkenntnisse aus dem Bürgerdialog in das Bebauungsplanverfahren einfließen.

Flyer als Einladung zum Bürgerdialog



Kolloquium mit 1. Bürgerdialog am 23.06.2017

2. Bürgerdialog am 30.09.2017

- Öffentliche Präsentation der Arbeiten mit erneuter Erörterung



Städtebaulicher Entwurf Wettbewerb 2017



Städtebauliches Konzept 1:1.000 – Variante mit langfristiger Entwicklung (V2)

Gartenwildnis
Die Gartenwildnis ist ein Ort der Vernetzung; ökologisch, klimatisch und auch sozial als Raum der gemeinschaftlichen Interaktion und Identifikation. Der bestehende Grünraum mit artenreichen Habitaten (alten Baumbestände, gewachsenen Gehölzgruppen, Höhlenbauten etc.) und hohen Bodenqualitäten wird großflächig erhalten. Die Gartenwildnis ist geheimnisvoll und steht damit im Kontrast zu den angrenzenden gärtnerisch gestalteten Parks und Anlagen.

Hungerer Straße
Die Entwicklung des Planungsbereiches V2 ist in seiner zeitlichen Perspektive ungewiss. Durch die klare städtebauliche Figur und die definierten Anschlusssbereiche an V2 bilden die Günthersburg-HÖFE in jedem Falle einen eigenständigen und von Beginn an unabhängig lebendigen Stadtbaustein. Die Bebauung respektiert die gegebenen Grundstückszuschneitte und ist sukzessive und unabhängig voneinander (z.B. Block an der Friedberger Landstraße) umsetzbar.



Städtebauliches Konzept 1:1.000 – Variante mit Bestand (V1)

Weitere Arbeitsschritte des Magistrats....

2018

Crossboundaries und Kölling Architekten:

Crossboundaries und Kölling Architekten:

Senckenberg - Arbeitsgruppe Biotopkartierung:

Ökoplana:

Durth Roos Consulting:

Eböck **(im Auftrag des Energiereferates):**

Mobilitätskonzept für die Günthersburghöfe

Grundrissstudie für förderfähige Wohnungen und Eigentumswohnungen

Charakterisierung der Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet

Besonnungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 880 Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark („Innovationsquartier“) in Frankfurt a.M., Mannheim

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seckbach / Bornheim in Frankfurt am Main - Fortschreibung der erkehrsuntersuchung für das Innovationsquartier - Ergänzung –

Energiekonzept zum Projekt Günthersburghöfe

2019

Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt:

Crossboundaries und Kölling Architekten:

BFM - Baugrundinstitut Franke-Meißner & Partner GmbH:

BFM - Baugrundinstitut Franke-Meißner & Partner GmbH:

TÜV Hessen GmbH (2019):

Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt:

Grünflächenamt der Stadt Frankfurt:

tobeSTADT:

UBS GmbH (**im Auftrag der Stadtentwässerung**):

Einleitung der Anhörungsgespräche für das Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 880

Dachflächenkonzept für die Günthersburghöfe (bis Februar 2019)

Durchführung von Versickerungsversuchen zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds; Wiesbaden

Baugrunderkundung und Gründungsberatung, IQF Innovationsquartier Frankfurt Günthersburghöfe, Hungener Straße; Wiesbaden

Schalltechnisches Gutachten Nr. T 1270 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 880 Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark (Günthersburghöfe“); Frankfurt am Main

Vermessen der Grenzen des Verfahrensgebietes für das Umlegungsverfahren

Ausschreibung und Vergabe VGV-Verfahren Innovationsquartier Gärten (läuft noch)

Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes „Die Günthersburghöfe“ (zusätzliches Gymnasium, Bestandsbereich, bis April 2020)

Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 880 – Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark –, Darmstadt (bis August 2020)

2020

Naturplanung:

Reptilienuntersuchung für den B-Plan Nr. 880 „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark; Wölfersheim

Naturplanung:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 880 „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark; Wölfersheim

Bierbaum.Aichele:

Freiraumkonzeption „Günthersburghöfe“; Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt:

Fertigstellung des digitalen Rechtsplanentwurfs zu Vorbereitung zum Offenlageabschlussgang

Stadtschulamt der Stadt Frankfurt:

Gebündelte Durchführung von vier Planungsphasen Null für den Neubau von Schulen (begonnen)

Stadtvermessungsamt der Stadt Frankfurt:

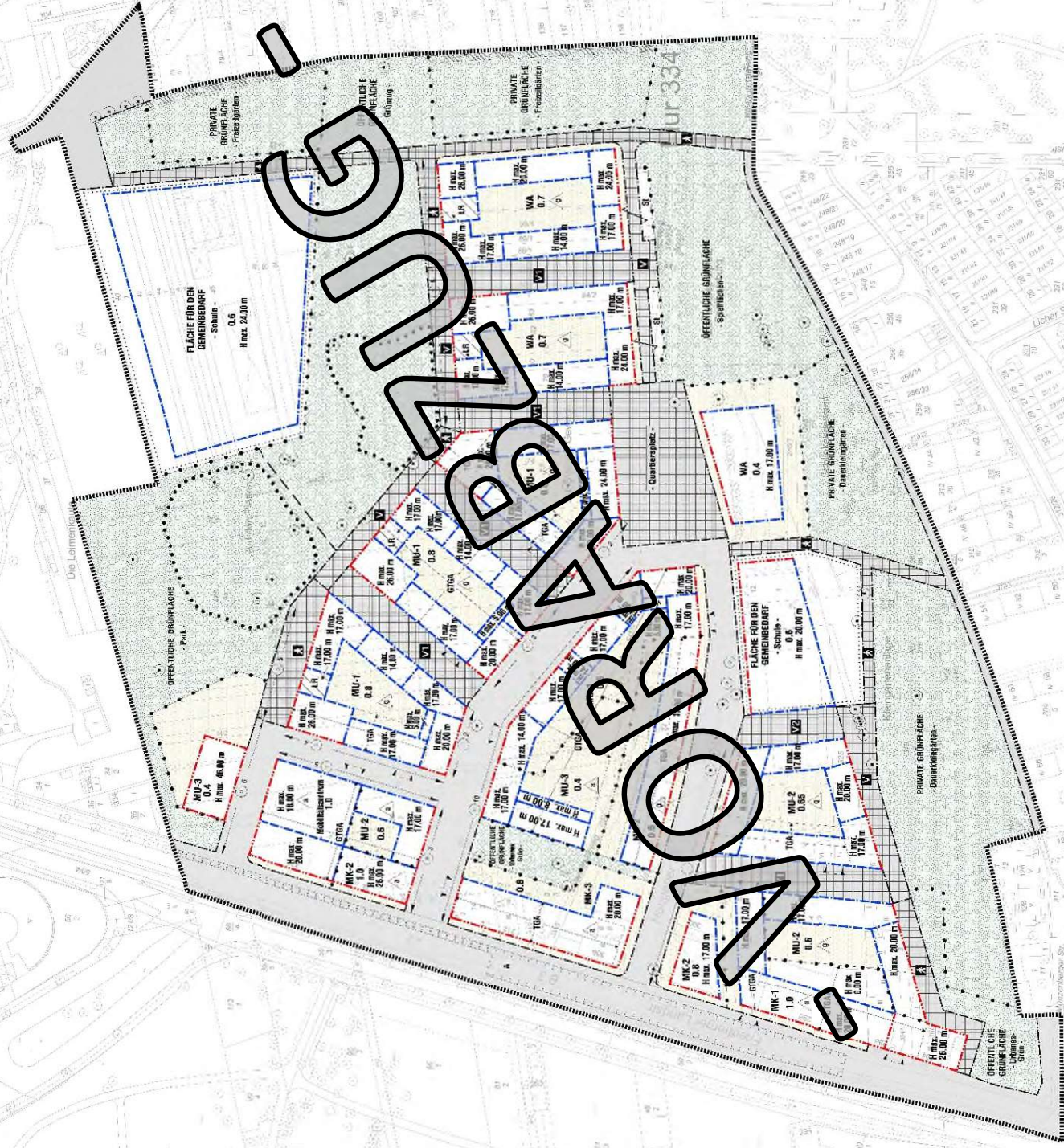
Abschluss der Anhörungsgespräche für das Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 880

Die Günthersburghöfe (Stand 2020)



Bebauungsplanentwurf Nr. 880

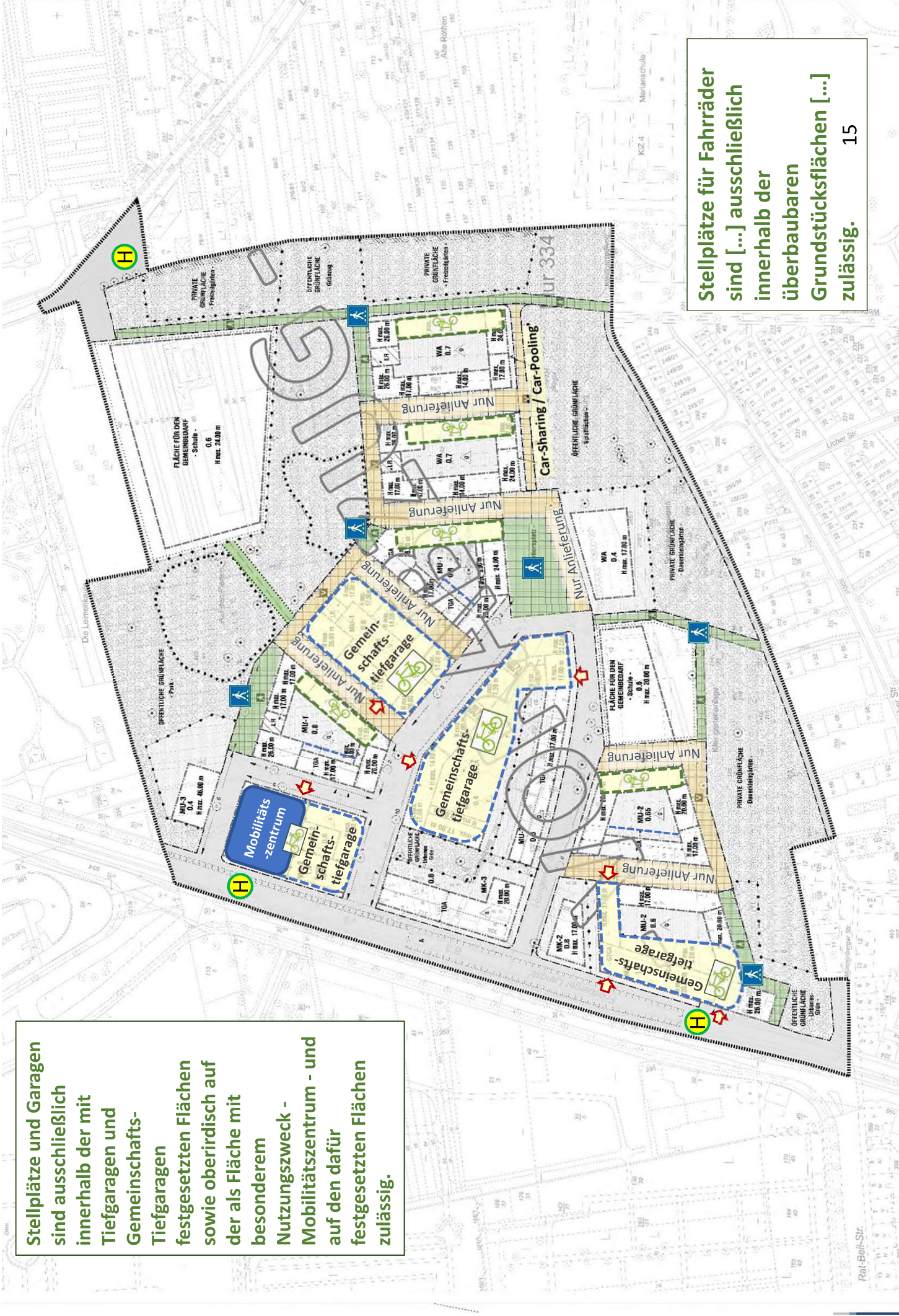
Flur 43



Mobilität

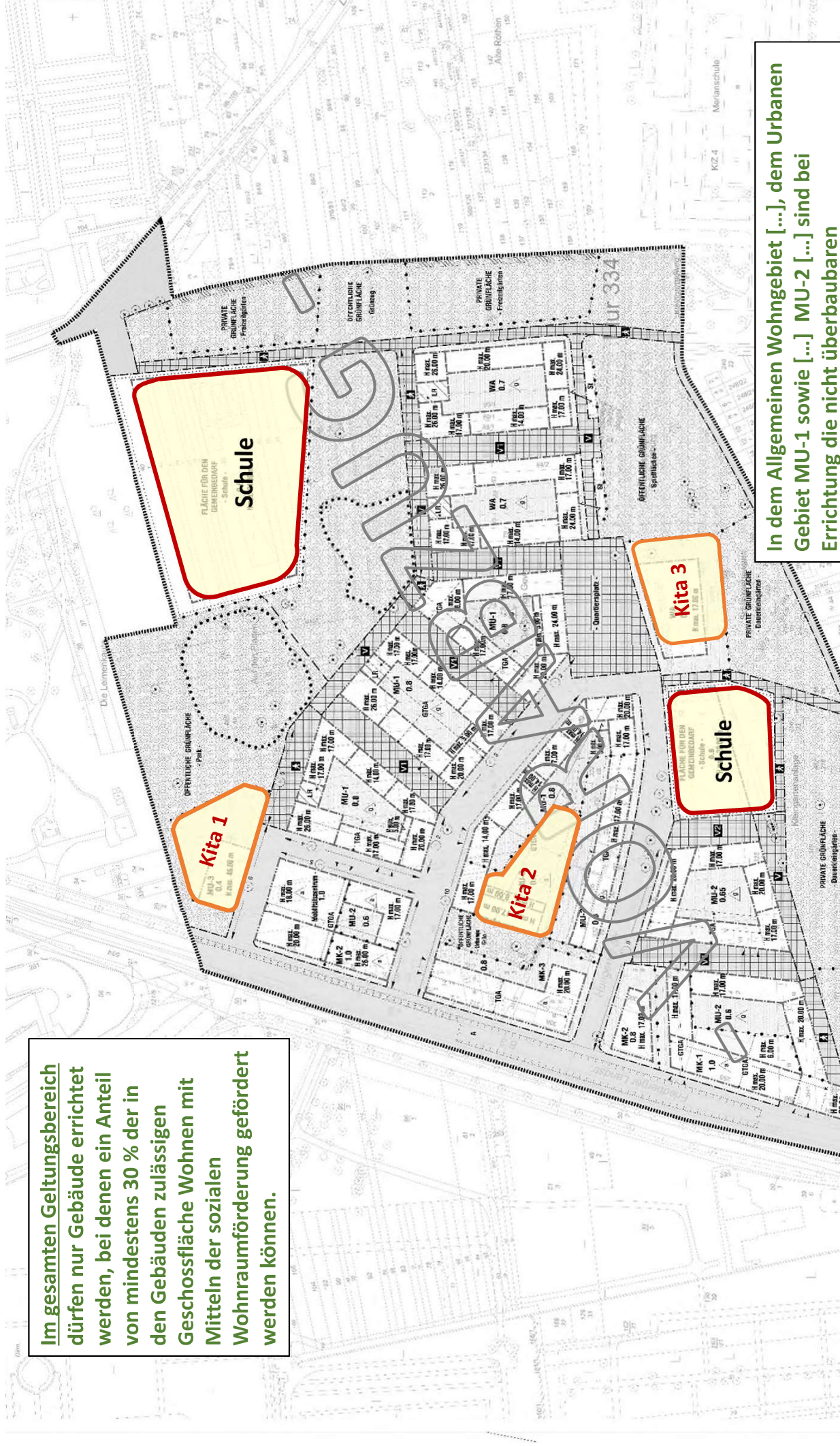
Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der mit Tiefgaragen und Gemeinschafts-Tiefgaragen festgesetzten Flächen sowie oberirdisch auf der als Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Mobilitätszentrum - und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze für Fahrräder sind [...] ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [...] zulässig.



Soziale Infrastruktur / Soziale Mischung & Urbane Gemeinschaften

Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.



In dem Allgemeinen Wohngebiet [...], dem Urbanen Gebiet MU-1 sowie [...] MU-2 [...] sind bei Errichtung die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anwohner des Baugebiets zu belasten.
Die Zugänglichkeit für die Anwohner ist ständig zu gewährleisten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [...], dem Urbanen Gebiet MU-1 sowie [...] MU-2 [...] sind bei Errichtung die Dachflächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Gebäude zu belasten.
Die Zugänglichkeit für die Bewohner ist ständig zu gewährleisten.

Stadtklima

Klimatische Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen- landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zum Innovationsquartier

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main



Auftragnehmer: Institut für Klima- und Energiekonzepte
Schillerstraße 50
34253 Lohfelden



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Sebastian Kurski

Lohfelden, Oktober 2017

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen Bezügen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter an. Wenn aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit die männliche Form gewählt wurde, ist dies nicht als Diskriminierung der weiblichen Geschlechter zu verstehen.

INKEK GmbH

Huthpark Rauchgasuntersuchung



Günthersburgpark

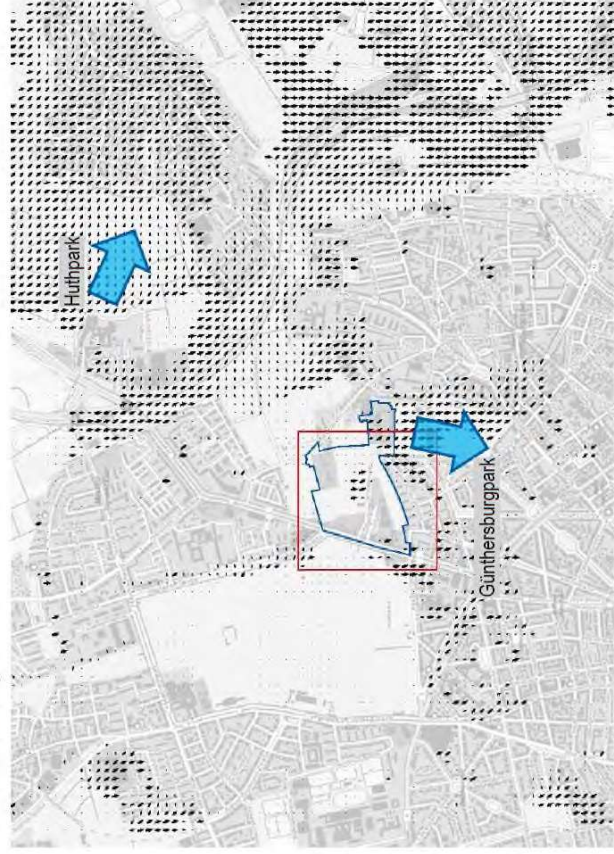


Abb. 5: Günthersburgpark
27.05.2017, 21:45 Uhr MESZ

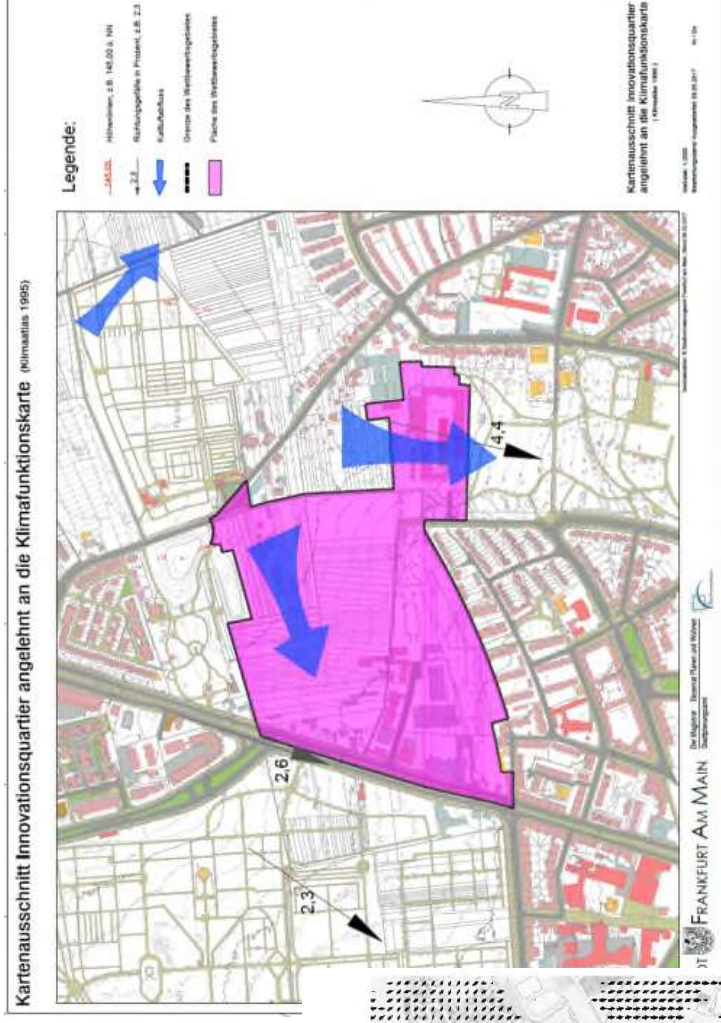
Stadtklima

Überprüfung der stadtklimatischen Auswirkungen der Planung mit dem Fokus auf den zu erwartenden quartiersinternen Verhältnissen und den stadtklimatischen Folgen in den umliegenden Bestandsquartieren.

Darstellung der Ergebnisse der Rauchgasuntersuchung am 27.05.2017. Blaue Pfeile zeigen die Abflussrichtung.



- Dachflächen bis zu einer Neigung von 7 Grad sind dauerhaft intensiv zu begrünen.
- Mindestens 25 % der Gesamtfassadenfläche eines jeden Gebäudes ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.



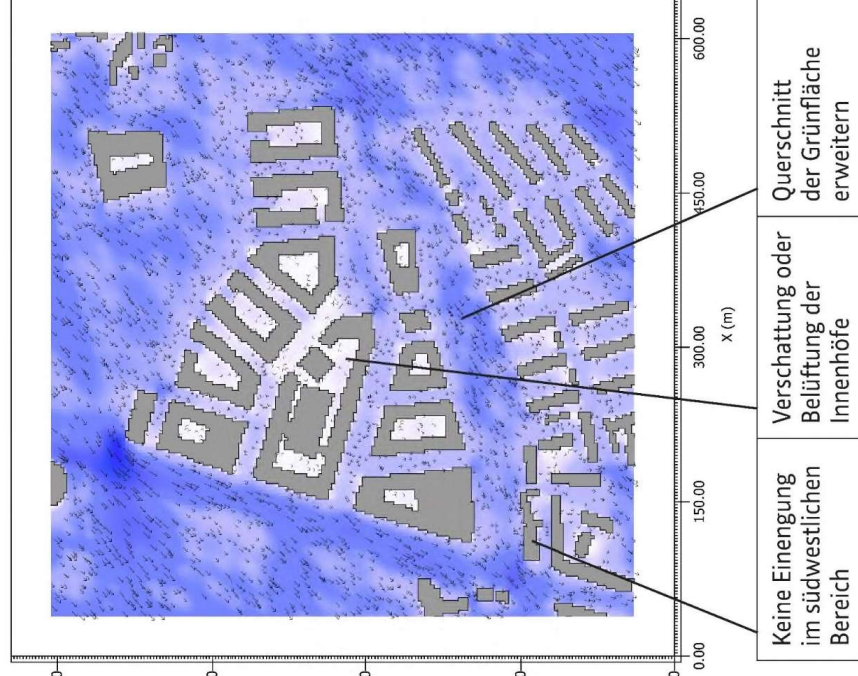
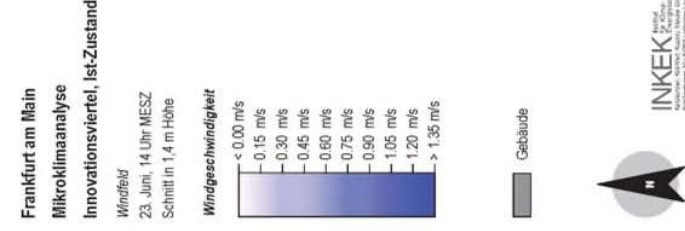
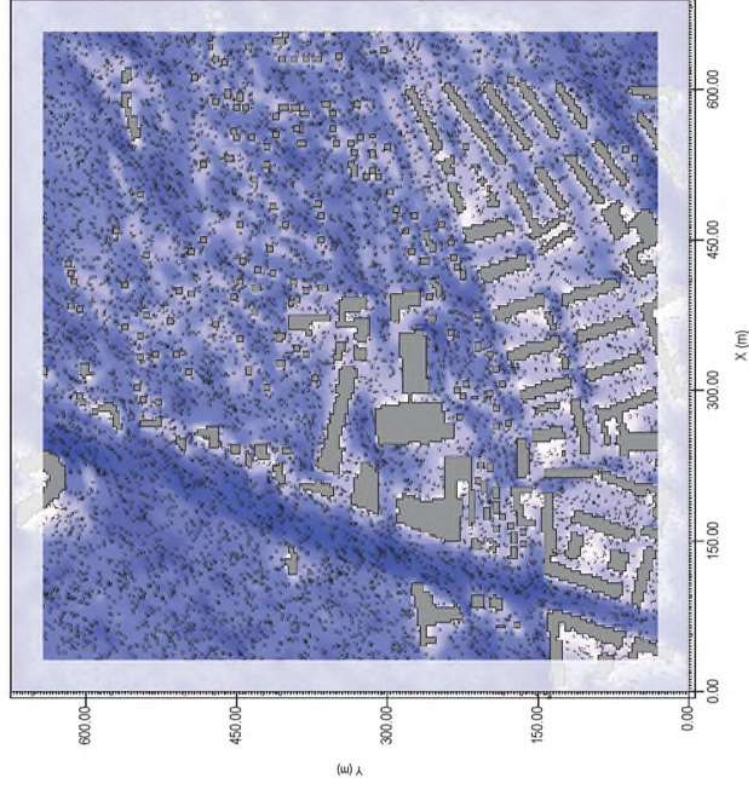
- Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft flächig zu bepflanzen, mindestens jedoch durch die Ansaat von Rasen zu begrünen.
- Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

Gegenüberstellung des bodennahen Windfelds in Bestand und Planung

Die Hinweise des Gutachters wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

- Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz - ist mit einem Anteil von mindestens 30 % flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1 und V2 sind zu einem Anteil von mindestens 40 % flächig zu begrünen.

Team 4 \ tobeSTADT, Frankfurt/Main



- Vorteile
- + Durchlässe im EG bei optimaler Ausrichtung zur Anströmung
 - + gute Belüftung im Quartier durch nördliche und südliche Grünbereiche
- Nachteile
- Querschnitt der südlichen Belüftungsschneise gering
 - evtl. Turbulenzen im Umfeld des nördlichen Hochhauses
 - thermische Belastung im zentralen Innenhof

Flora

Biotypenkartierung und faunistisch-floristische Untersuchung zur arten- und biotopschutzrechtlichen Bewertung im Bereich des Bebauungsplans 880
 „Friedberger Landstraße / Südlich Wasserpark“
 (Innovationsquartier)



Andreas Malten, Indra Starke-Ottich, Dirk Börsel, Georg Zizka

Arbeitsgruppe Biotopkartierung
 Abteilung Botanik und Molekulare Evolutionsforschung
 Senckenberg Forschungsinstitut und Naturmuseum Frankfurt

Frankfurt am Main
 September 2018

SENCKENBERG
 world of biodiversity

Fauna Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 880
 „Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark“

Erarbeitet im Auftrag von:



Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Kurt-Schumacher-Straße 10
 60311 Frankfurt am Main

Wöllersheim, August 2020



NATURPLANUNG
 Biedrichstraße 8c
 61200 Wöllersheim
 Telefon: +49 (0)356 9 893 356-10
 Telefax: +49 (0)356 9 893 356-11
 E-Mail: info@naturplanung.de
 www.naturplanung.de



STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN



ÖKO-VISION

Öko-Vision - Stadtmacher Hohl 53 - 60488 Frankfurt

Öko-Vision - Biologen Berg & Jurczyk - PartG
 Steinbacher Hohl 53
 60488 Frankfurt

NATURPLANUNG Dr. Helko Sawitzky
 Biedrichstraße 8c
 61200 Wöllersheim

Telefon: 069 175 09 321 oder 322
 E-Mail: info@eko-vision.com

Protokoll Reptilienkartierung- Projekt IQ Guentherburgheife FFM

Informationsnummer:
 RK-20-12

Datum:
 13.08.2020

Sehr geehrte Frau Lang, sehr geehrte Frau Fassl,

in der Kalenderwoche 33 wurden die Reptilienkartierungen für das Projekt IQ Guentherburgheife in Frankfurt durch uns durchgeführt.

Nachfolgend wird die durchgeführten Kartierungen und Termine kurz dargestellt und eine kurze Einschätzung zum Gebiet abgegeben. Aufgrund der Betreuungssituation wurde von der angebotenen Kartiermethode nach Rücksprache mit Frau Lang abgewichen.

Erfassung

04.08.2020: Erster Begehungstermin, Beginn gegen 9:00 Uhr, eine Betreuung der vorher durch den AG festgelegten Areal war nicht möglich. Die überprüften Zugangs-Tore in die Klingengartenanlage waren abgeschlossen. Ein Betreten über andere Wege war durch die Situation vor Ort nicht möglich. Im Rahmen der Begehung wurden stattdessen alle freizugänglichen Areale betreten und auf das Vorkommen von Eidechsen hin untersucht. Dabei konnten keine Aktivitäten beobachtet werden.

05.08.2020: Zweiter Termin. Treffen mit Frau Krämer, Stadtplanungsamt Frankfurt, gegen 9:00 Uhr, zur Klärung der Betreuungssituation vor Ort. Auch hier kein Betreten der Areal möglich. Mit Frau Krämer wurde vor Ort besprochen, dass von den vorgegebenen Kartier-Arealen abgewichen werden soll und wie am Vortag durchgeführt, alle zugänglichen Areal untersucht werden sollten. Dabei sollten insbesondere das Areal des Amtes für Straßenbau und Erschließung im Süden des Untersuchungsraums sowie die Gärtnereien im Nordosten berücksichtigt werden. Während der Begehung mit Frau Krämer wurden keine Aktivitäten beobachtet. Gegen 11:00 Uhr wurde das Areal erneut betreten, um fehlende Areal aus der Begehung mit Frau Krämer abzudecken.

06.08.2020: Dritte Begehung nach festgelegtem Schema ab 8:30 Uhr, Ausführliche Fotodokumentation, Keine Aktivitäten beobachtbar.

07.08.2020: Vierte Begehung ab 9:00 Uhr, Treffen mit Herrn Hodum, Stadtplanungsamt Frankfurt. Herr Hodum hatte den Schlüssel zum Areal 3, einer kleiner ehemaligen Gärtnerei am Westrand des Untersuchungsraum vom Besitzer erhalten. Begehung des Areal 3 sowie der anderen Areal. Keine Aktivitäten beobachtbar.

Öko-Vision - Stadtmacher Hohl 53 - 60488 Frankfurt
 Telefon: 069 175 09 321
 Telefax: 069 175 09 322
 E-Mail: info@eko-vision.com

US-ID: DE32369832
 IBCN: BSC4 3607 0024 0034 2014 00
 URL: http://ibcn.de

Flora Fauna Artenschutz

Zur Charakterisierung der Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet liegen Kartierungsergebnisse aus den Jahren 2016 und 2017 vor (Senckenberg 2018). Die Kartierungen erstreckten sich auf den räumlichen Geltungsbereich Des B880. Ergänzend wurde in 2020 eine Reptilienuntersuchung (Naturplanung) durchgeführt.

Von der Planung können besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Sinne der §§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen. Deshalb ist für relevante Arten die Durchführung einer Artenschutzprüfung erforderlich. Fachliche Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der auf den beiden vorgenannten Gutachten basiert.

Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Individuenverluste und erhebliche Störungen zu vermeiden, wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die z. T. in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden oder im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen



Eingriffsminimierung - Ausgleichsmaßnahmen



GOP zum Bebauungsplan Nr. 880 'Friedberger Landstraße/Südlich Wasserpark' in Frankfurt am Main



Projekt - Nr. 301.091-1
M 1:2.500 / 20.08.2019/ FB, MH, TG

BIERBAUM, AICHELE, *landschaftsarchitekten*

Bestandsplan



**Eingriffsbewertung gemäß § 14
BNatSchG auf Grundlage der
Bestandsaufnahme und der
Prognosen über die
Entwicklung des
Umweltzustands bei
Durchführung der Planung**

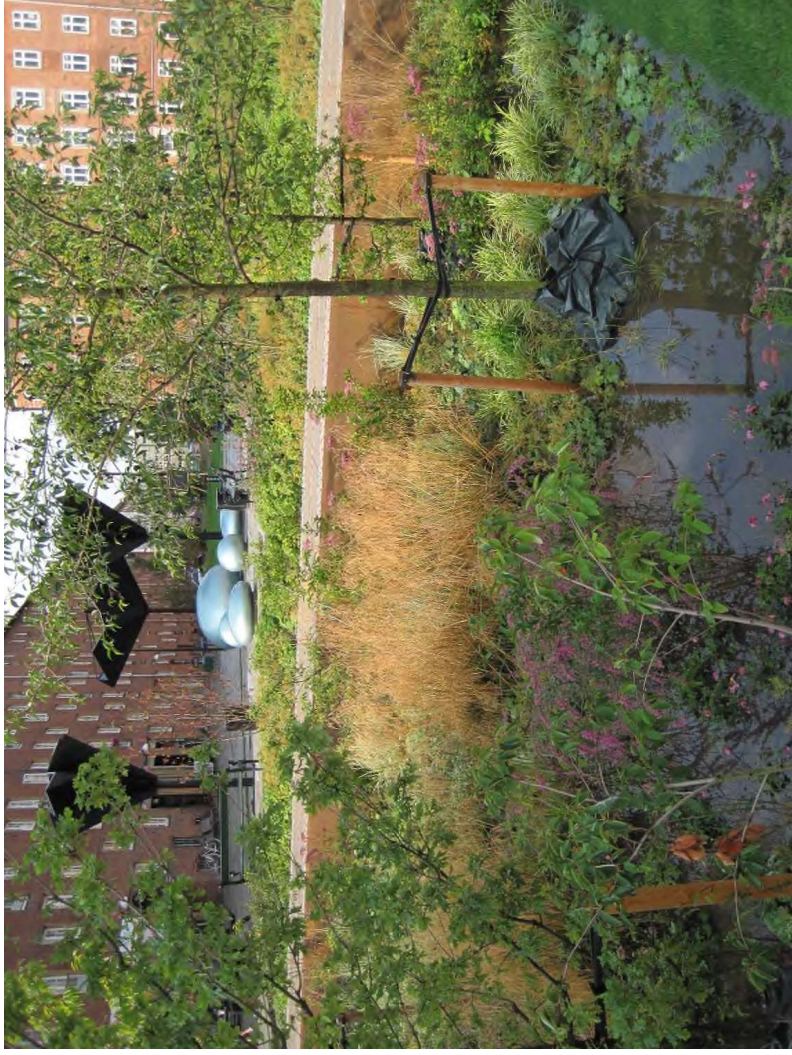
**Festsetzungen zur
Gebäudebegrünung, zur
Ökologisierung der öffentlichen
Räume und Grünflächen tragen
zur Minimierung des Eingriffs
bei.**

**Für den verbleibenden Eingriff
werden externe
Ausgleichsmaßnahmen
erforderlich**

Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet

Die Niederschläge werden dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt oder zu Bewässerung der Grünflächen genutzt.

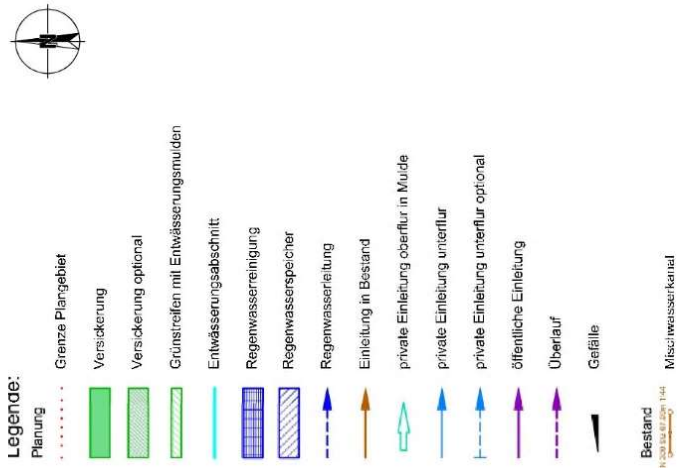
„Das Wasser bleibt im Gebiet.“



Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu verrieseln und zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verwertet, verrieselt oder versickert werden kann, kann gemäß Ziffer 29.2 gedrosselt abgeleitet werden.

Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Bewirtschaftungsanlagen auf maximal 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept



Planungsdatei:
-B-Plan Nr. 880 Stadt Frankfurt Stand 14.07.2020
-Kanal Bestand: SEF, 17.09.2018

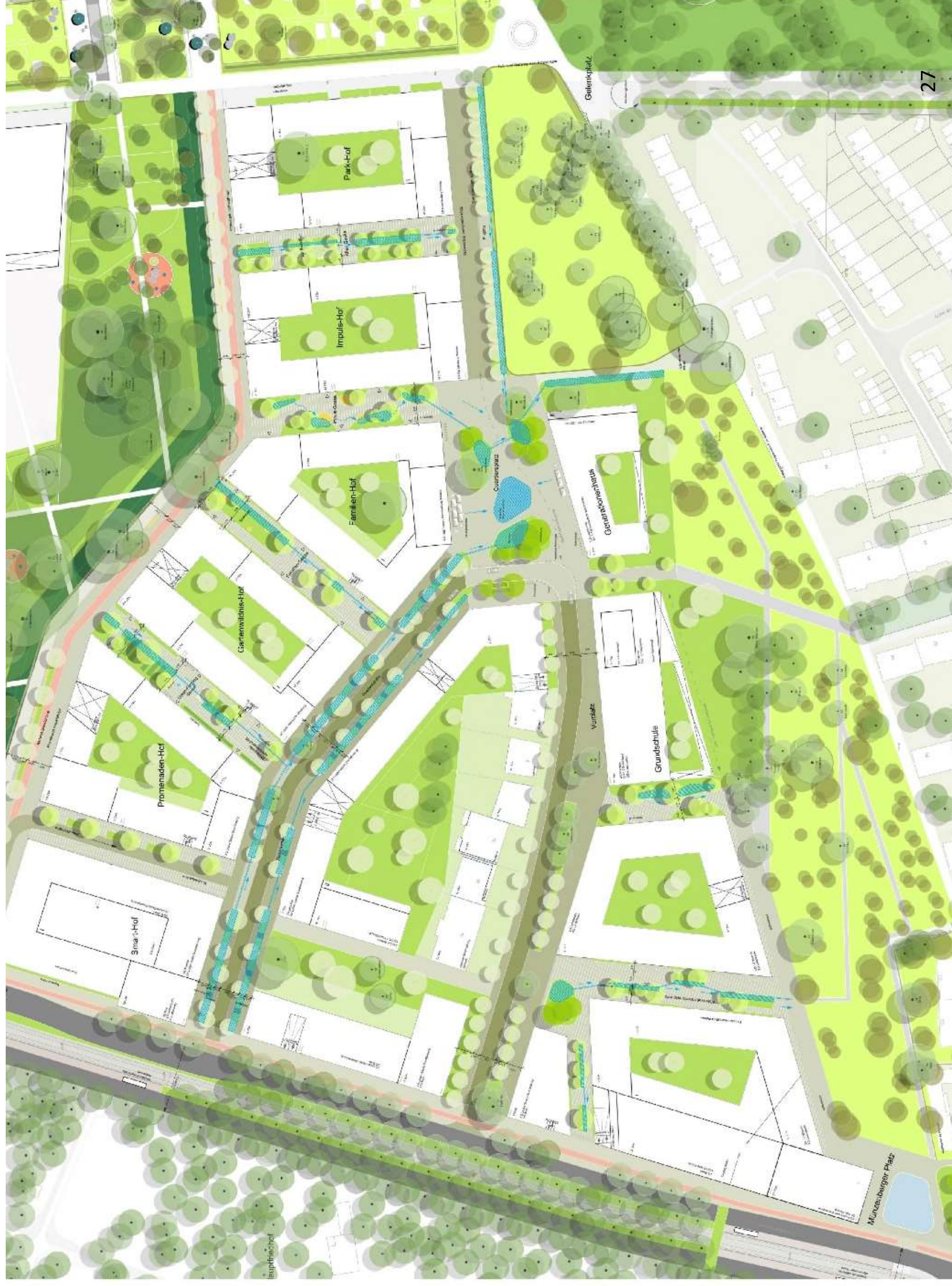
Ingenieure und Umweltplaner

Regenwasserbewirtschaftungskonzept Günthersburghöfe
Bebauungsplan Nr. 880 "Friedberger Landstr. / Südlich Wassermark"

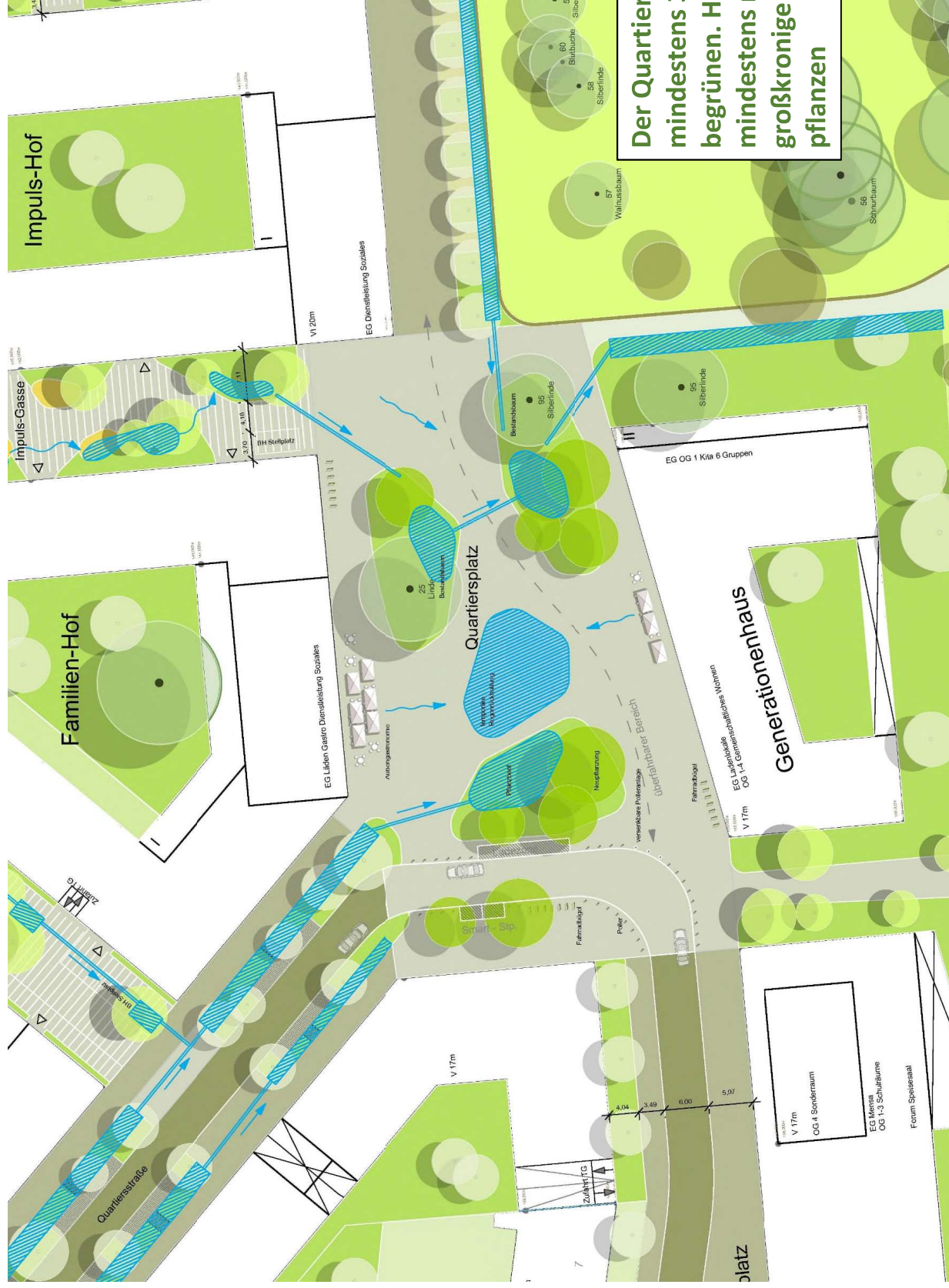
Lageplan Entwässerungskonzept
Regenwasser

[illegible]

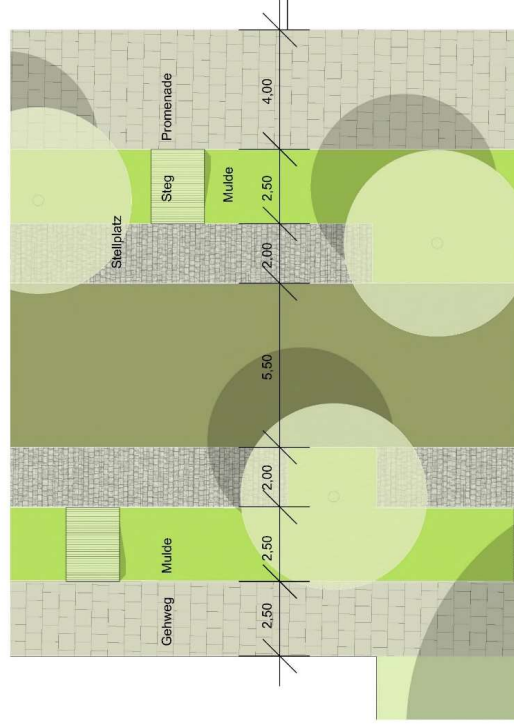
Freiraumkonzeption mit Regenwasserbewirtschaftungskonzept



Vorkonzept Quartiersplatz

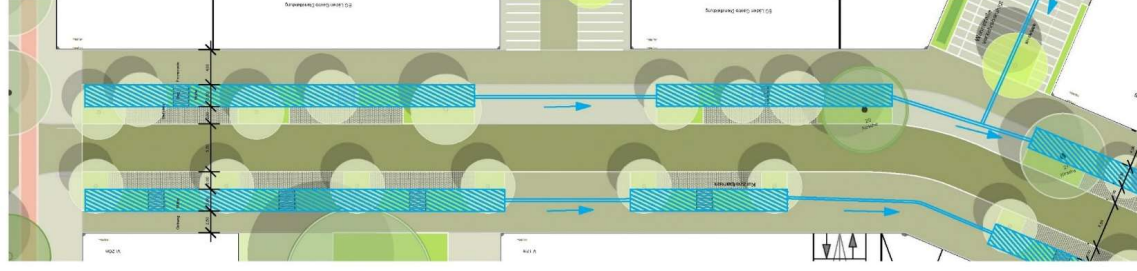


Vorkonzept Quartiersstraße



Prinzip Entwässerung
Netz aus linearen,
straßenbegleitenden Mulden

Straßenraum M 1:100



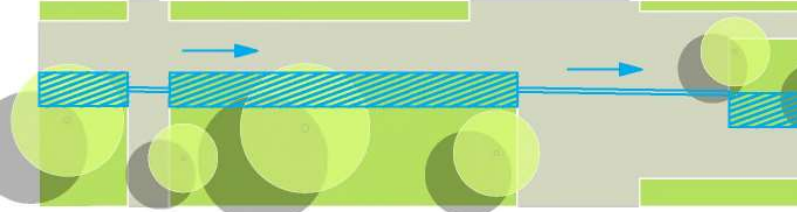
Flächenbilanz

befestigte Fläche 714 m²

Grünflächen 545 m²

Flächen für Versickerungsmulden 110 m²

Baumstandorte 8 St.



Flächenbilanz

befestigte Fläche 633 m²

Grünflächen 446 m²

Flächen für Versickerungsmulden 85 m²

Baumstandorte 8 St.



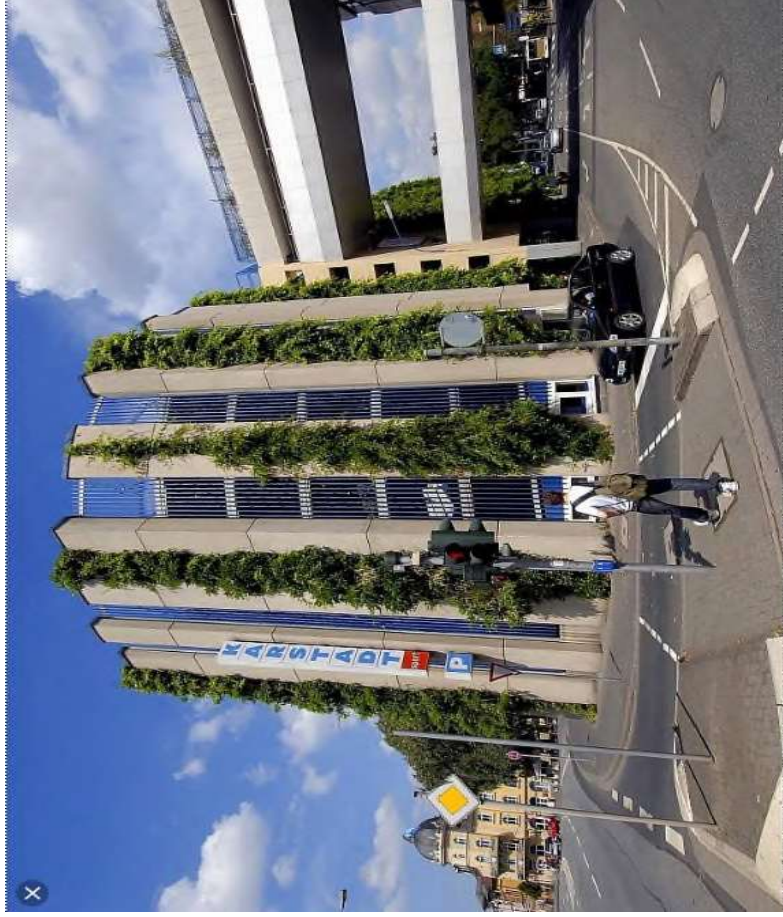
Vorkonzept Wohnstraßen

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1 und V2 sind zu einem Anteil von mindestens 40 % flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.



Fassadenbegrünung

Mindestens 25 % der Gesamtfassadenfläche eines jeden Gebäudes ist dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Bei vorhandener Unterbauung beträgt das zur Verfügung stehende Wurzelraumvolumen pro Pflanze mindestens 1m³.



Vorkonzept Innenhofbegrünung

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen und Balkone (ist nur) um bis zu maximal 1,50 m in einer Breite von maximal 1/4 der Gebäudelänge [...] zulässig.

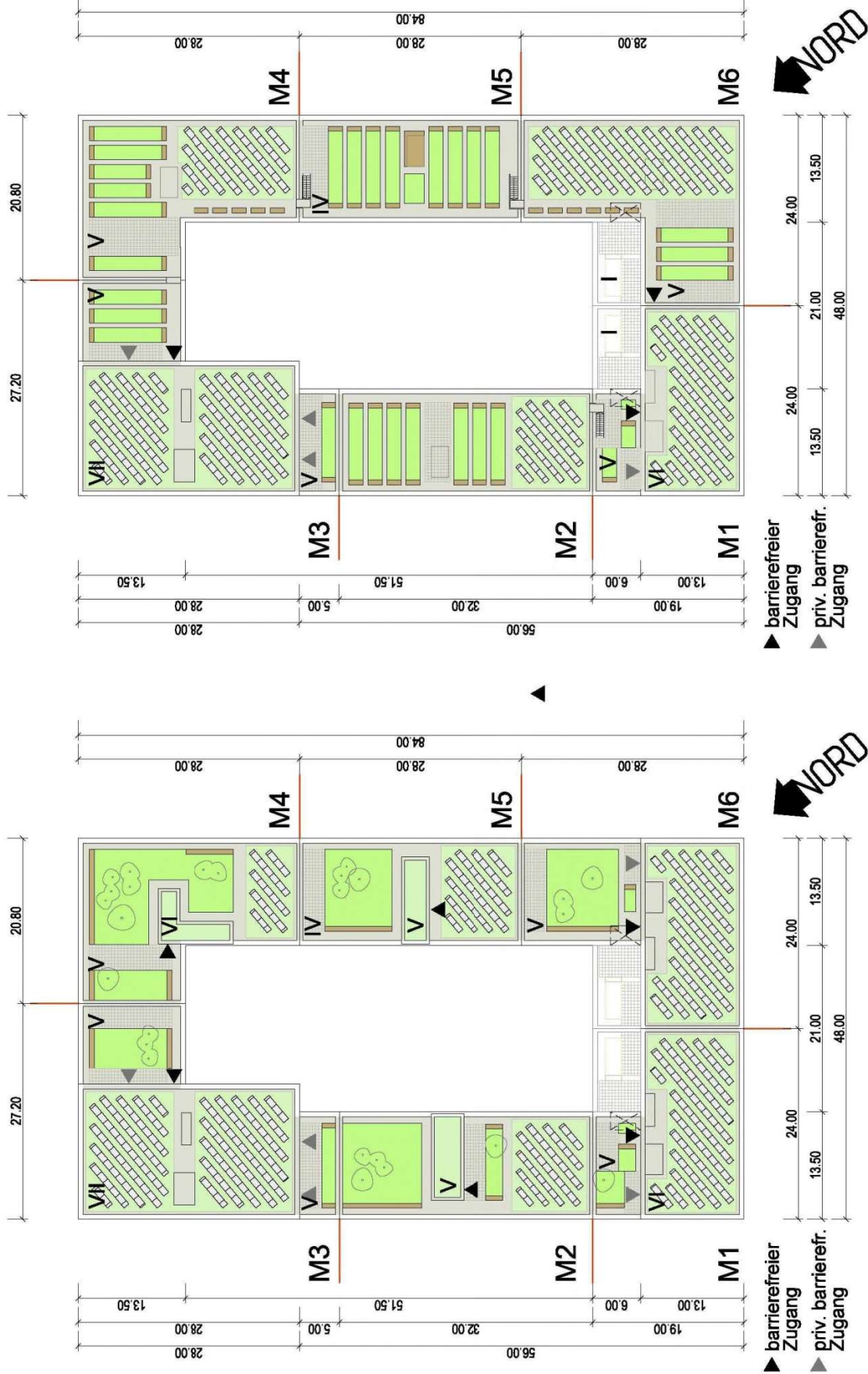
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Versickerungsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung zu begrünen.
Das Anlegen von Splitt, Kies- und Schotterflächen und der Einbau von Folien sind nicht zulässig.
Die Bepflanzung von mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.



Multikodierte Freiflächen:

- Grünzonen zur Versickerung
- Aufenthaltszonen für die Bewohner
- Spielbereiche für Kinder
- Bodenmodellierung zur Gewinnung von Überdeckung Tiefgarage
- Lebensräume für Tiere

Hybride Dachnutzung



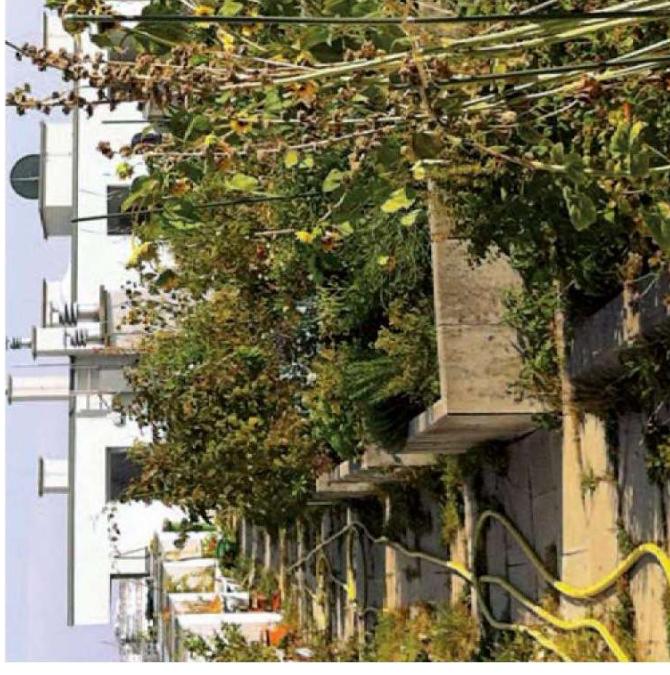
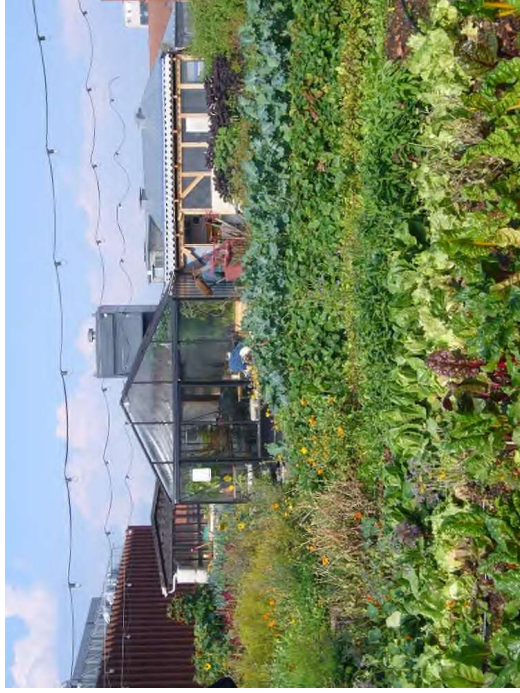
Hybride Dachnutzung

Dachflächen [...] sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Bei intensiver Begrünung beträgt die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 30 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht).

In dem Allgemeinen Wohngebiet [...], dem Urbanen Gebiet MU-1, MU-2 sowie [...] MU-3 [...] sind ausschließlich die notwendigen Treppenhäuser als technische Aufbauten zur Erschließung der Dächer über die letzte raumabschließende Ebene zu führen.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Errichtung der Gebäude bauliche und technische Maßnahmen vorzusehen, so dass die Dächer der Gebäude in Bereichen mit maximal zulässigen Gebäudehöhen

- von 20,00 m, 24,00 m und 26,00 m mit einem Flächenanteil **von 70%** sowie
- von 14,00 m und 17,00 m mit einem Flächenanteil **von 30%** durch Anlagen für solare Strahlungsenergie genutzt werden können.



3.4.5 Solarenergie

Es wird angenommen, dass mindestens 50 % der Bruttodachflächen mit Anlagen zur aktiven Solarenergiegewinnung belegt werden können. Zusätzlich können geeignete Süd-Fassaden der Gebäude genutzt werden.

Basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept wurden nachfolgende potenziell zur Solarenergiegewinnung verfügbare Flächen geschätzt. Alle Angaben sind zusammengefasst für die Bereiche Neubau (V1) und Neuordnung Bestand (V2). Eine energetische Nutzung der etwa 50.000 m² bestehenden und geplanten Grünflächen „Gartenwildnis“ und „Gartenband“ wurde gemäß der Aussage des Stadtplanungsamts ausgeschlossen.

Brutto-Dachflächen der Gebäude ¹ :	38.200	m ² .
Darin enthalten sind:	Wohngebäude inkl. GHD	34.700 m ² .
	Schulstandort und Kita	3.500 m ² .
Geeignete Fassadenflächen der Gebäude ² :	6.500	m ² .

- ¹⁾ Bruttoflächen der Decken der obersten Geschosse, Überdachung von Treppenaufgängen etc. eingeschlossen.
²⁾ Bruttofläche gut geeigneter Fassaden (mit geringer Verschattung, möglichst Süd-Orientierung), jeweils ohne Erdgeschoss.

Im Verlauf der Arbeiten zu diesem Klimaschutzteilkonzept hat die Bürogemeinschaft Kölling und Crossboundaries Architekten ein Dachflächenkonzept erarbeitet, welches die sozialen, energetischen und stadtklimatischen Belange der Dachflächenennutzung in Einklang bringen soll. Das Ergebnis ist exemplarisch für einen Wohnblock in Abb. 56 gezeigt.

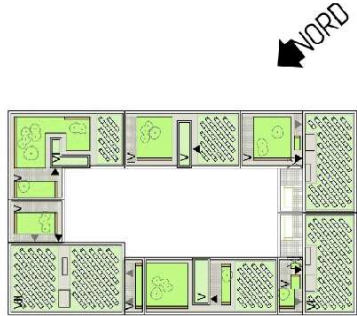


Abb. 56: Exemplarische Darstellung des Dachflächenkonzepts für einen geplanten Wohnblock. (Quelle: Bürogemeinschaft Kölling und Crossboundaries Architekten)

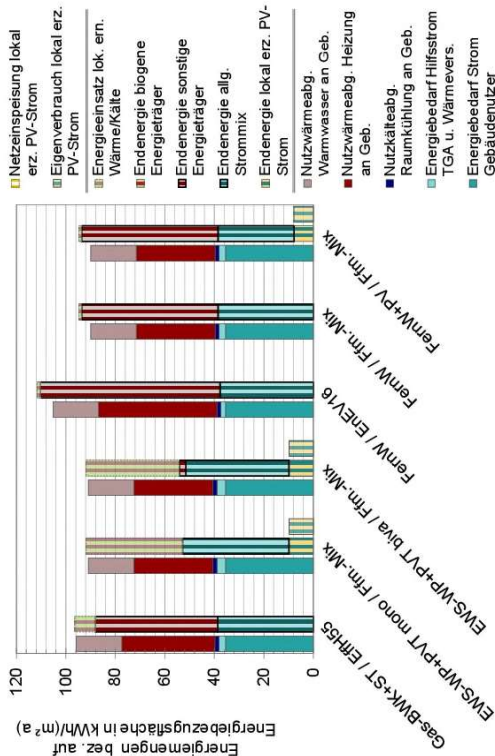


Abb. 59: Prognostizierte Energiebilanz der relevanten Energiemengen für unterschiedliche Versorgungsvarianten für das Gebiet Gunthersburghöfe.

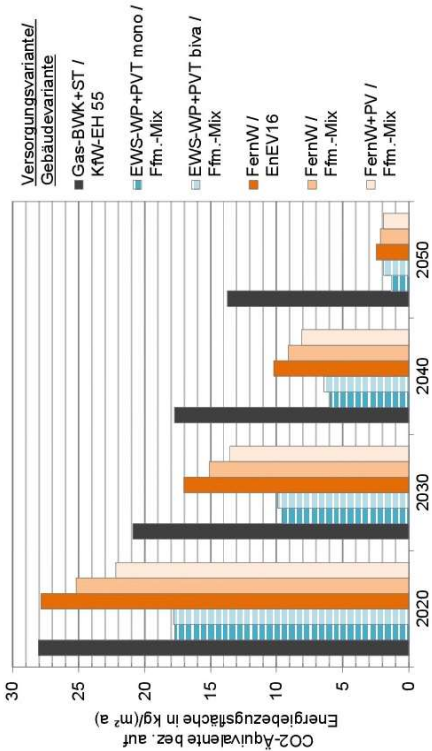


Abb. 60: Prognostizierte Treibhausgasemissionen für Wärme- und Stromversorgung für unterschiedliche Versorgungsvarianten und Bezugsjahre für das Gebiet Gunthersburghöfe (basierend auf endenergiebasierter Territorialbilanz).

Öffentliche Grünflächen



Freiraumkonzeption Günthersburghöfe



Nächste Schritte

- Magistratsbeschluss zur Offenlage
- Beschlussgang in den politischen Gremien inklusive Ortsbeirat 3
- Offenlagebeschluss durch die Stadtverordneten
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für 4 Wochen
- Parallel dazu Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungen
- Gegebenenfalls Änderung des Bebauungsplanentwurfs und erneute Offenlage

Beispiel für die Träger öffentlicher Belange, die imRahmen der Offenlage zu beteiligen sind

VERTEILER:

☒	01.02 Landesamt für Denkmalpflege Hessen hessenARCHAÖLOGIE Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	04.04 BUND Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	04.05 BUND Kreisverband Frankfurt z. Hd. Herrn Dr. John Dippell Rottlinstraße 36 60316 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	01.04 Hochtaunuskreis Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum Ludwig-Erhard-Anlage 1 - 5 61352 Bad Homburg v.d.Höhe	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	04.07 Bolanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V. z.Hd. Frau Monika J. Peukert Bornwiedstraße 14 60388 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	05.01 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Niederlassung Rhein-Main Gulleitsstraße 138 60327 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	02.01 NRM Neizdiensie Rhein-Main GmbH N1-PM Projekt- und Medienkoordination Solmsstraße 38 60486 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	05.02 Finanzamt Frankfurt am Main/III - Bewertungsstelle - Gulleitsstraße 120 60327 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	05.04 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement - Fontanesstraße 4 40470 Düsseldorf	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	02.04 Avacon AG Prozesssteuerung - DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	06.01 Polizeipräsidium Frankfurt am Main Adickesallee 70 60322 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	06.02 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontanengraben 200 53123 Bonn	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	02.07 Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 34 Jahnstraße 54 - 64 63150 Heusenstamm	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	07.01 Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L. Berner Straße 11 65552 Limburg a d L.	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	07.04 Industrie- und Handelskammer Frankfurt/M. Börsenplatz 4 60313 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	02.09 TerneT TSO GmbH Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	07.05 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Hindenburgstraße 1 64295 Darmstadt	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	08.01 Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach Abteilung III Kurt-Schumacher-Straße 23 60311 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	03.02 traffIQ Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH Stiftstraße 9 - 17 60313 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	08.02 Gesamtverband der Kath. Kirchengemeinden in Frankfurt/M. Liebfrauenstraße 4 60313 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	08.03 Jüdische Gemeinde Frankfurt am Main Westendstraße 43 60325 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	03.04 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5 65719 Hofheim	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	08.06 Neuapostolische Kirche in Hessen Prauheimer Hohl 1 60488 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	08.08 Adventisten Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten Eschenheimer Anlage 32 60318 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP
☒	04.02 Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e. V. Friedenstraße 26 35578 Wetzlar	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	08.09 Bistum Limburg Bischöfliches Ordinariat Roßmarkt 4 65549 Limburg	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP	☒	09.03 Staatliches Schulamt für die Stadt Frankfurt/M. Stutgarter Straße 18-24 60329 Frankfurt am Main	0 x Bgr.	0 x V	0 x B	0 x LP

Ende der Präsentation