

EXPOSÉ

Liegenschaft - „Schöffenstraße“

Frankfurt am Main - Griesheim

Flur 07; Flurstück 620/88, 91/3



INHALTSVERZEICHNIS

01 BESTANDSGRUNDLAGEN	3
02 ALLGEMEINGÜLTIGER HINWEIS	4
03 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
04 STECKBRIEF „SCHÖFFENSTRASSE“	6
05 LAGE UND UMFELD	12
ANHANG	18

01 BESTANDSGRUNDLAGEN

FLÄCHE	1.793,0 m ²
LAGE KATASTER	54494 Griesheim, Flur 07, Flurstück: 620/88, 91/3
EINSCHÄTZUNG WOHNFLÄCHE	2.053,27 m ² Bruttogrundfläche (BGF) gem. Bauvoranfrage vom 06.03.2018 Wohnfläche: ca. 1.200 m ²
BAULASTEN UND GRUNDDIENSBAR- KEITEN	keine
BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	Beurteilung nach § 34 BauGB. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für eine Wohnnutzung liegt vor.
BODENRICHT- WERT	Liegenschaft im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main; Vergabe in Erbpacht zu einem jährlichen vorläufigen Erbbauzins von 30.256,87 € (2,5% des Bodenwertes).

02 ALLGEMEINGÜLTIGER HINWEIS

Der Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt hat im Rahmen einer Grundstücksanalyse Potentiale und Grenzen einer möglichen Bebauung abgesteckt und einen Vorentwurf für die Bebauung Grundstücks erstellt. Dieser Vorentwurf wurde als Bauvoranfrage mit der Bauaufsicht abgestimmt und die Rahmenbedingungen festgelegt. Die eingereichte Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Der Vorentwurf des Liegenschaftsfonds ist als Vorschlag an die Interessentinnen und Interessenten zu verstehen. Es steht den Baugruppen frei, der positiv beschiedenen Bauvoranfrage zu folgen oder ihren Ansprüchen entsprechend anzupassen, z.B. durch die Zusammenlegung von Wohnungen. Ist beispielsweise eine höhere Auslastung des Grundstücks erwünscht, gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Fragestellung der Bauvoranfrage nicht mehr. Die Bauvoranfrage spiegelt eine Maximalvariante wieder. Sofern sich die Vorstellungen der Baugruppen in dem Rahmen der Bauvoranfrage bewegen oder hinter den Ausnutzungswerten zurückbleiben, sollte das Vorhaben genehmigungsfähig sein. Der Bauvorbescheid ersetzt keine Baugenehmigung. Ein Bauantrag für die Umsetzung eines konkreten Projektes muss in jedem Fall gestellt werden.

03 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BAU- UND PLANUNGS- RECHT

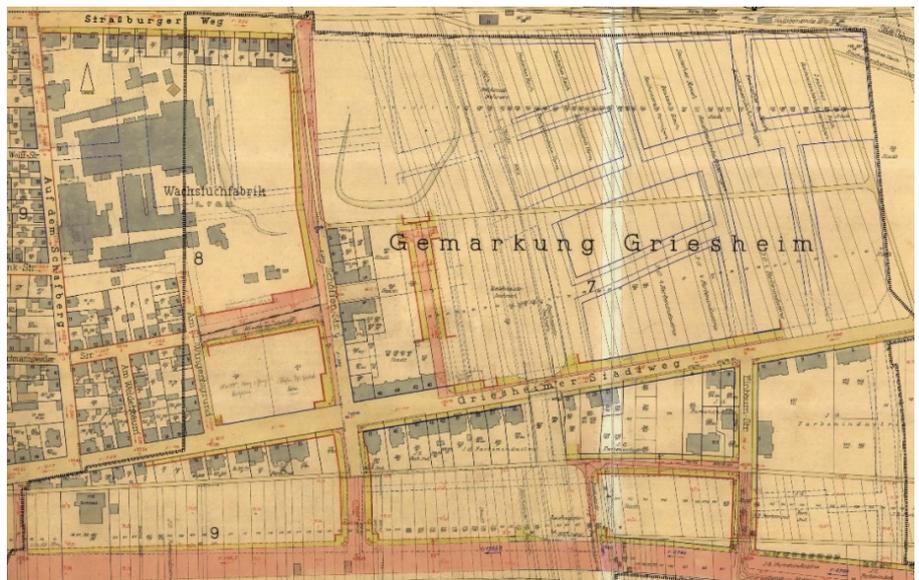


Abb. 1: Rechtswirksame Bereiche des Fluchtlinienplans F 1409, 20.06.1936

(Quelle: PlanAS Frankfurt am Main)

Das geplante Gebäude befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans F1409 aus dem Jahr 1936. Das Grundstück wird dort als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit gilt § 34 BauGB. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einpasst.

Bei der Bebauung des Bauvorbescheides handelt es sich um ein viergeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss in einem überwiegend als Wohngebiet genutzten Ortsbereich im Sinne von § 34 BauGB. Das Gebäude fügt sich mit einer ähnlichen Geschossflächenzahl GFZ / Grundflächenzahl GRZ sowie mit einer ähnlichen Gebäudehöhe, wie die umgebene Bebauung, in das Ortsbild ein.

STELLPLÄTZE

In der Bauvoranfrage wurden für die vorgeschlagene Bebauung elf Stellplätze nachgewiesen.

Seit Januar 2017 gilt für die Stadt Frankfurt am Main eine neue Stellplatzsatzung. Diese sieht nunmehr die Herstellung von 1,1 Stellplätzen je 100 m² BGF vor. Hieraus ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von 15 Stellplätzen. Laut Bauvoranfrage entstehen 10 Stellplätze sowie ein für Car-Sharing genutzter Stellplatz. Dieser kompensiert laut der Dezernatsverfügung vom 21. Juni 2017 fünf reguläre Stellplätze, womit die Summe von 15 Stellplätzen erreicht wird.

04 STECKBRIEF PROJEKT „SCHÖFFENSTRASSE“

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundstücksgröße beträgt 1793 m².

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Kellergeschoss	494,28 m ²
Erdgeschoss 4 Wohneinheiten	410,90 m ²
1. Obergeschoss 4 Wohneinheiten	423,40 m ²
2. Obergeschoss 4 Wohneinheiten	423,40 m ²
Staffelgeschoss 4 Wohneinheiten	301,29 m ²
Summe BGF	2.053,27 m²

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Bruttogrundflächen handelt. Wieviel Wohnfläche sich hieraus realisieren lässt, ist entwurfsabhängig, da sowohl Verkehrs- als auch Konstruktionsflächen abgezogen werden müssen.

MÖGLICHE NUTZUNG NACH BAUVORAN- FRAGE

Das in der Bauvoranfrage vorgeschlagene Gebäude lässt sich in drei Geschosse plus Staffelgeschoss mit jeweils 4 Wohnungen aufteilen. Vorstellbar wären folgende Wohnungsgrößen:

- 4 Wohnungen mit einer Wohnfläche von je ca. 77 m² im EG
- 8 Wohnungen mit einer Wohnfläche von je ca. 80 m² im 1. und 2. OG
- 4 Wohnungen mit einer Wohnfläche von je ca. 56 m² im Staffelgeschoss

Bei den Angaben zu den Wohnungsgrößen handelt es sich um Schätzungen, da eine konkrete Aussage zur Wohnfläche erst zum konkreten Entwurf gemacht werden kann.

ERBPACHT

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main. Den jeweiligen Interessenten wird ein Erbbaurecht eingeräumt. Der vorläufige jährliche Erbbauzins beträgt abhängig von der Nutzung ca. 30.256,87 €.

PASSIVHAUS-STAN- DARD

Die Gebäude sind mindestens im sog. Passivhaus-Standard zu errichten. Sollte dies aufgrund baulicher und technischer Gründe nicht möglich sein (z.B. lagebedingt etwa bei Projekten der Innenentwicklung, Baulücken, Nachverdichtungen etc.), kann der Standard unterschritten werden. Es muss eine um mindestens zehn Prozent bessere Energieeffizienz als die jeweils gültige EnEV nachgewiesen werden (analog zu den Förderrichtlinien der Stadt Frankfurt für den Förderweg 2).

VEGETATION

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Als Bestandteile der ehemaligen gärtnerischen Nutzung handelt es sich hierbei überwiegend um Nadelbäume sowie um jüngere Walnussbäume. Diese stehen von ihrer Wertigkeit her einer geplanten Bebauung nicht entgegen, wobei sich die Zulässigkeit der Baumfällungen nach der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens richtet. Die erforderliche Baumfällgenehmigung muss bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

VER- UND ENTSOR- GUNG

Voraussichtlich sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schöffenstraße vorhanden. Eine abschließende Prüfung ist im Rahmen der Bauplanung vorzunehmen.

STELLPLÄTZE

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main müssen 15 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Hinsichtlich der zu schaffenden Stellplätze wird auf Seite 5 dieses Exposés verwiesen.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Grundstücks kann über eine Zufahrt auf dem Flurstück 91/3 erfolgen und ist damit gesichert. Weitere Erschließungsmöglichkeiten wurden geprüft, sind jedoch nicht möglich.



Abb. 2: Erschließung der Liegenschaft

(Quelle: BSMF auf Basis Luftbild PlanAS Frankfurt am Main)

LÄRMBELASTUNG

Das Grundstück liegt im Immissionsbereich der Autobahn. Es kann daher mit einer Lärmbelastung von 70-75 dB (A) in den Tagstunden sowie 65-70 dB (A) in der Nacht gerechnet werden.

Der nach § 9 Bundesfernstraßengesetz von Hochbauten zu Autobahnen einzuhalten Abstand von 40 m wird von der geplanten Bebauung eingehalten.

ALTLASTEN

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

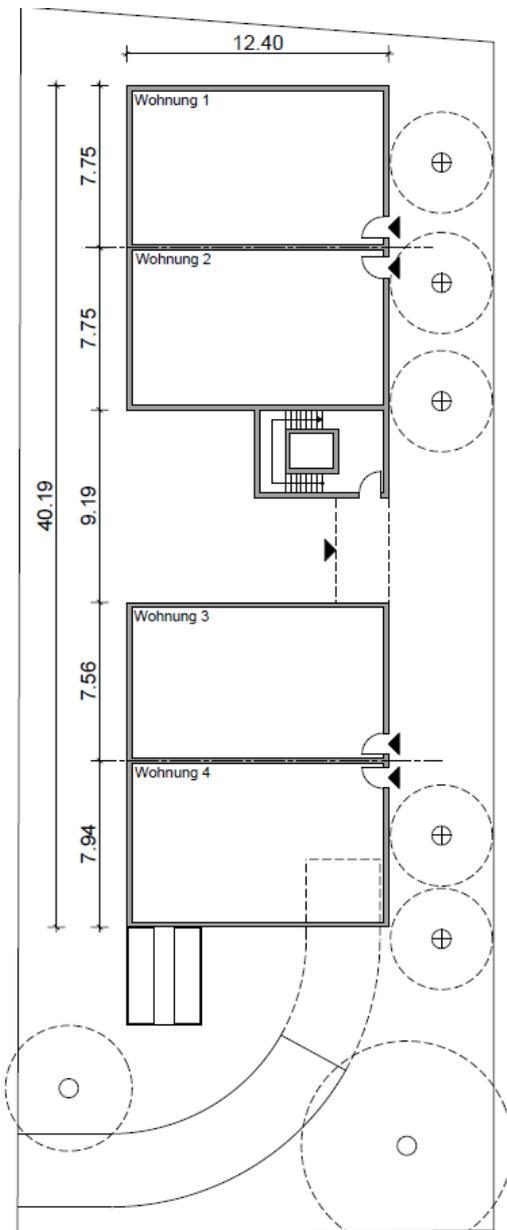
GRUNDWASSER

Aufgrund der Nähe zum Main ist zu prüfen, ob Eingriffe in die grundwasserführenden Bodenschichten notwendig werden. Sollte dies der Fall sein ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein Erlaubnis Antrag beim Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

GRUNDRISSSE

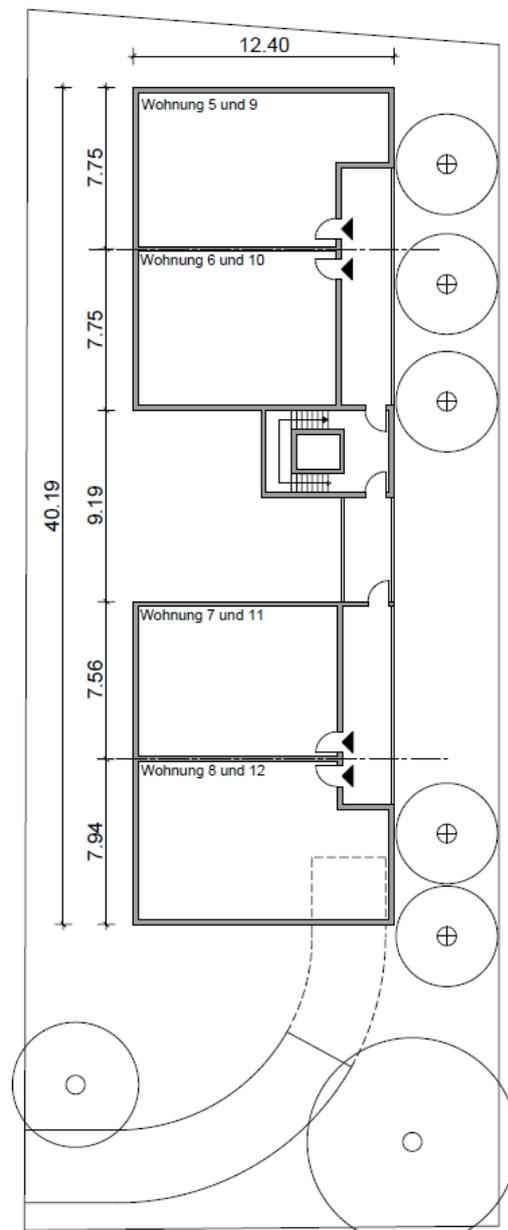
Die Bauvoranfrage geht von einem Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß aus.

Die nachfolgenden Planausschnitte stammen aus der Bauvoranfrage und sind für die Planung der Baugruppen nicht zwingend, andere Gebäudeformen und Grundrissaufteilungen sind ebenfalls möglich.



**Abb. 3: Grundriss Erdgeschoss,
 Originalmaßstab 1:200**

(Quelle: Bauvoranfrage BSMF 2018)



**Abb. 4: Grundriss 1. und 2. Obergeschoss,
 Originalmaßstab 1:200**

(Quelle: Bauvoranfrage BSMF 2018)

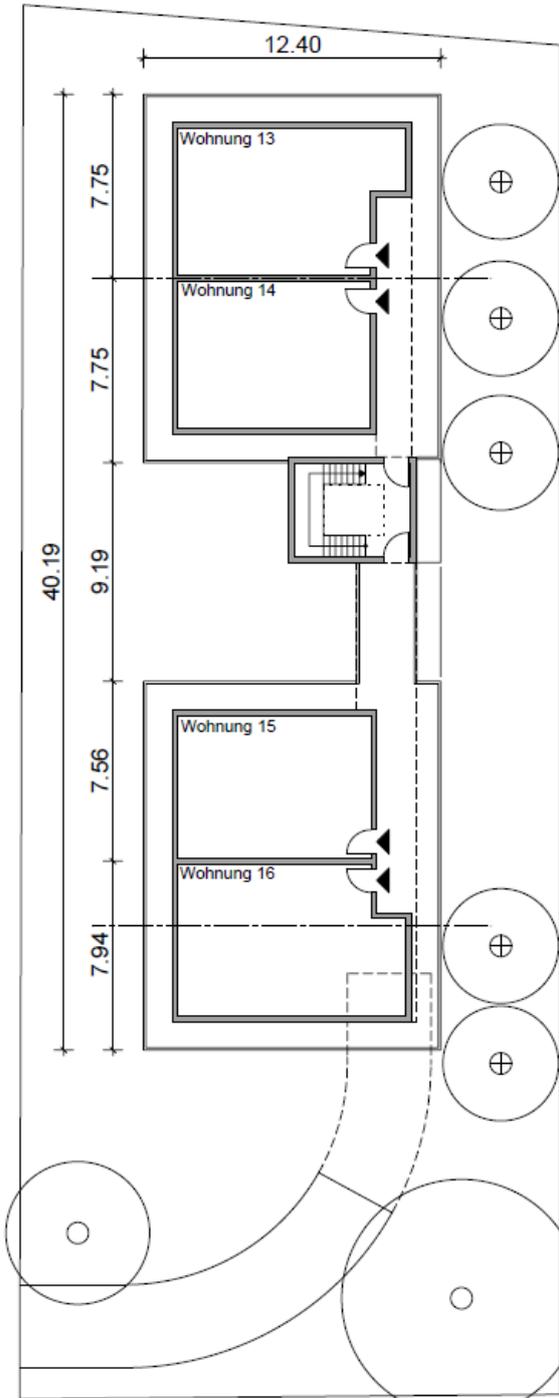


Abb. 5: Grundriss Staffelgeschoss,
Originalmaßstab 1:200
 (Quelle: Bauvoranfrage BSMF 2018)

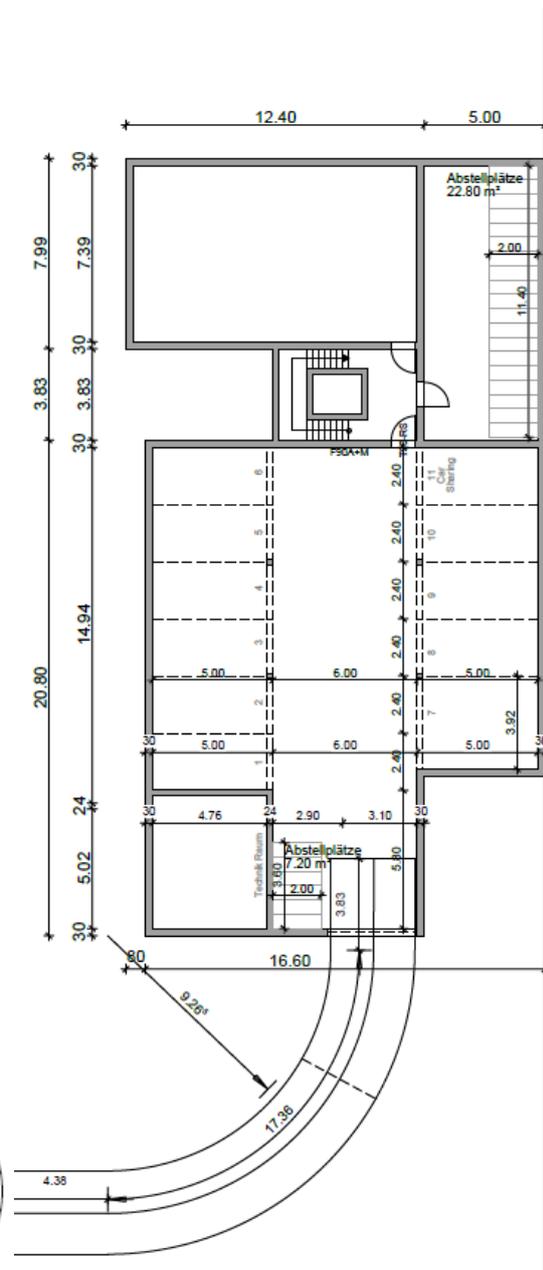


Abb. 6: Grundriss Untergeschoss,
Originalmaßstab 1:200
 (Quelle: Bauvoranfrage BSMF 2018)

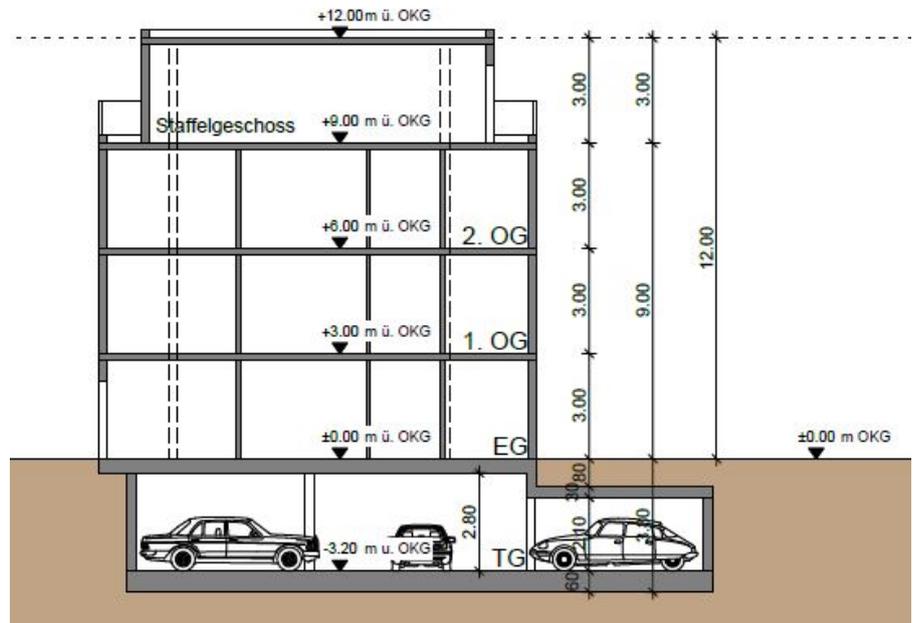


Abb. 7: Schnitt, Originalmaßstab 1:200
 (Quelle: Bauvoranfrage BSMF 2018)

5. LAGE UND UMFELD

LAGE IM STADTRAUM

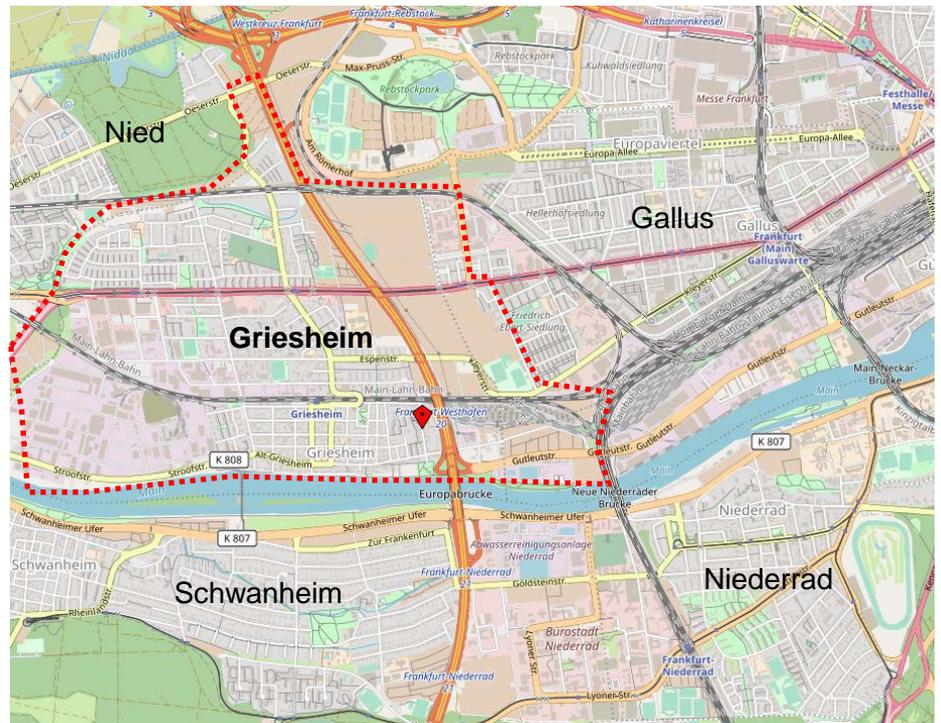


Abb. 8: Griesheim, Lage im Stadtgebiet

(Quelle: Website Openstreetmap 10/2018)

Die Liegenschaft befindet sich in der Schöffenstraße, nahe der Hausnummer 11, im Frankfurter Stadtteil Griesheim.

Der westlich gelegene Stadtteil grenzt im Norden an Sossenheim, Rödelheim und Bockenheim, im Westen an Nied, im Osten an Gallus und das Gutleutviertel und im Süden an den Main.

Die Bahnlinie sowie die Mainzer Landstraße im Norden teilen den Stadtteil in drei Teile: Süd, Mitte und Nord.

STÄDTEBAULICHE UMGEBUNG



Abb. 9: Umgebende Bebauungsstrukturen und Nutzungsformen

(Quelle: BSMF 2018 auf Basis Luftbild PlanAS Frankfurt am Main)

Die Liegenschaft liegt im Südosten Griesheims, wenige Gehminuten vom Main entfernt. Östlich der Liegenschaft verläuft die Autobahn A5.

Die Umgebung der Liegenschaft ist vorwiegend durch vier- bis fünf-geschos-sige Wohnbebauung mit Grünräumen geprägt.

Östlich des Grundstücks, an die Autobahn angrenzend, befinden sich Gara-gen und kleinere Nebenanlagen. Südlich der Liegenschaft ist ein größerer Nachbarschaftsgarten angelegt.



Abb. 10: Foto Grundstück nach Westen

(Quelle: BSMF)



Abb. 11: Foto Grundstück nach Süden

(Quelle: BSMF)



Abb. 12: Foto Grundstück für zukünftige Erschließung

(Quelle: BSMF)

INFRASTRUKTUR

Das Ortszentrum von Griesheim ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen. Es bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Gastronomie. Des Weiteren sind in der Umgebung der Liegenschaft eine Grundschule, eine griechische Schule (Grundschule + Gesamtschule), eine Berufsschule sowie diverse Kindertageseinrichtungen vorzufinden.



Abb. 13: Umgebung

(Quelle: BSMF auf Basis Luftbild PlanAS Frankfurt am Main)

FREIZEIT

In fußläufiger Entfernung befindet sich das Griesheimer Mainufer mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sowohl der Bürgermeister-Schubert-Park, als auch der Griesheimer Ruder- und Bootsclub sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

VERKEHRSANBINDUNG

Die verkehrliche Anbindung ist gut. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich die beiden Bushaltestellen „Schöffenstraße“ (150 m) und „Erzbergstraße“ (200 m), an denen die Linie 59 verkehrt. Dieser Bus bindet den Standort über den Griesheimer Bahnhof (4 Minuten Fahrzeit) direkt an Höchst-Unterliederbach und Nied an.

Durch den Bahnhof Frankfurt-Griesheim ist das Stadtquartier mit der Frankfurter Innenstadt (Linien S1 und S2 der S-Bahn Rhein-Main) sowie dem westlichen Umland und Wiesbaden verbunden. Der Griesheimer Bahnhof ist innerhalb weniger Minuten (800 m) zu erreichen. Von hier bieten sich Anschlüsse zum Frankfurter Hauptbahnhof (4 Minuten Fahrzeit), Frankfurter Innenstadt (10 Minuten Fahrzeit) oder nach Wiesbaden (40 Minuten Fahrzeit).

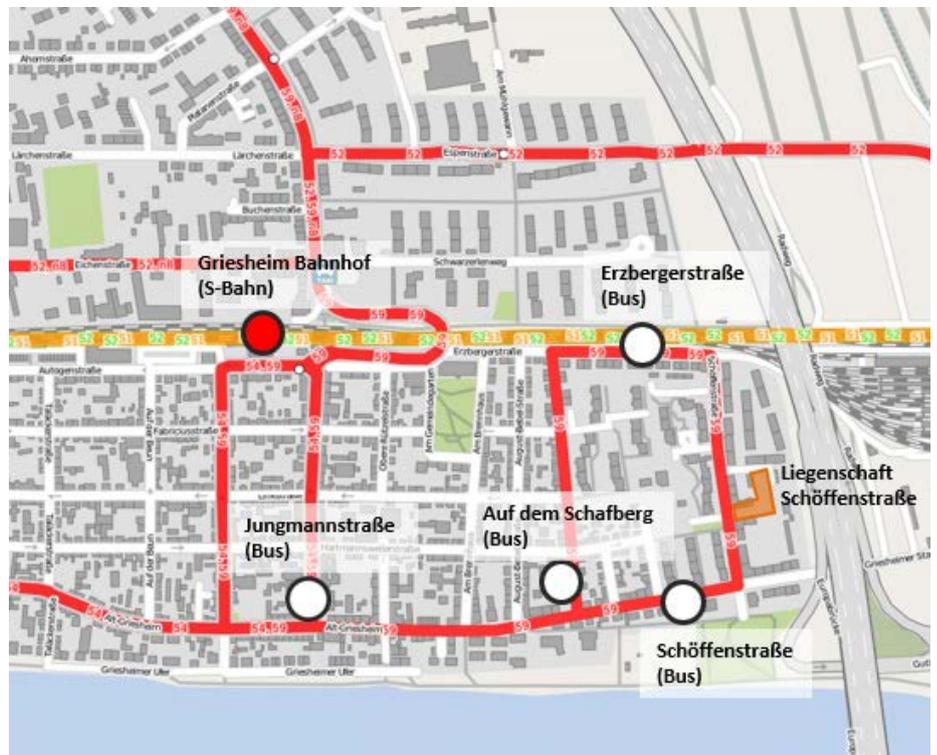


Abb. 14: Haltestellen des ÖPNV

(Quelle: BSMF auf Basis Website Openstreetmap 10/2018)

ANHANG

Hinweise Konzeptverfahren

Bauvoranfrage

Glossar

Steckbrief Liegenschaft Schöffenstraße

Abfallbehälter Standplätze