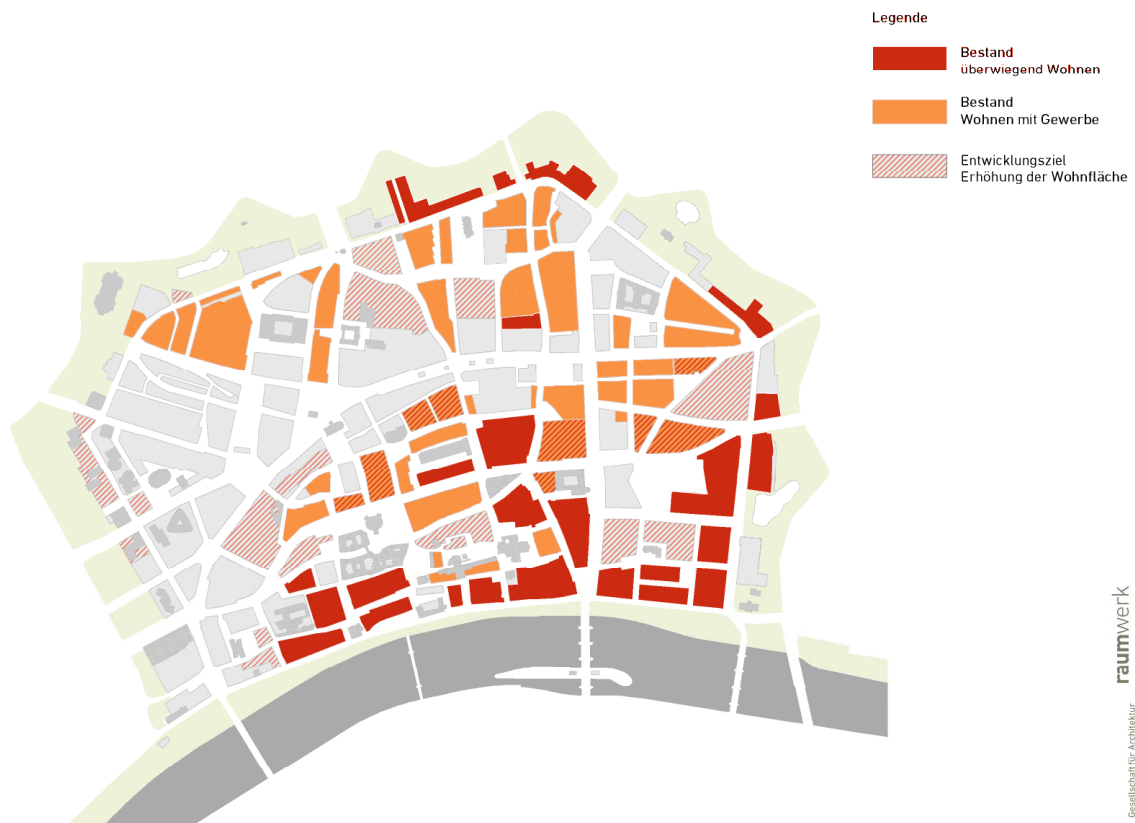


Die Bebauung der Innenstadt wird von Büronutzungen, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung und Kultur bestimmt. Die folgenden zwei Pläne zeigen die Nutzungsverteilung des Wohnens und des Einzelhandels/der Gastronomie, da für diese Nutzungsarten Entwicklungsbedarf besteht. Für die übrigen Funktionen, besonders die Büronutzung sind bereits ausreichend Flächen ausgewiesen.

Die Pläne ‚Wohnen‘ und ‚Einzelhandel/Gastronomie‘ zeigen, dass sich die beiden Nutzungsarten überlagern können. Die Mischung von Einzelhandel bzw. Gastronomie im Erdgeschoss sowie Wohnen in den Obergeschossen ist durchaus angestrebt, um die gewünschte Belebung zu erzielen. Nur in wenigen Bereichen, wie beispielsweise an der Zeil, schließen sich Wohnen und großflächiger Einzelhandel aus.

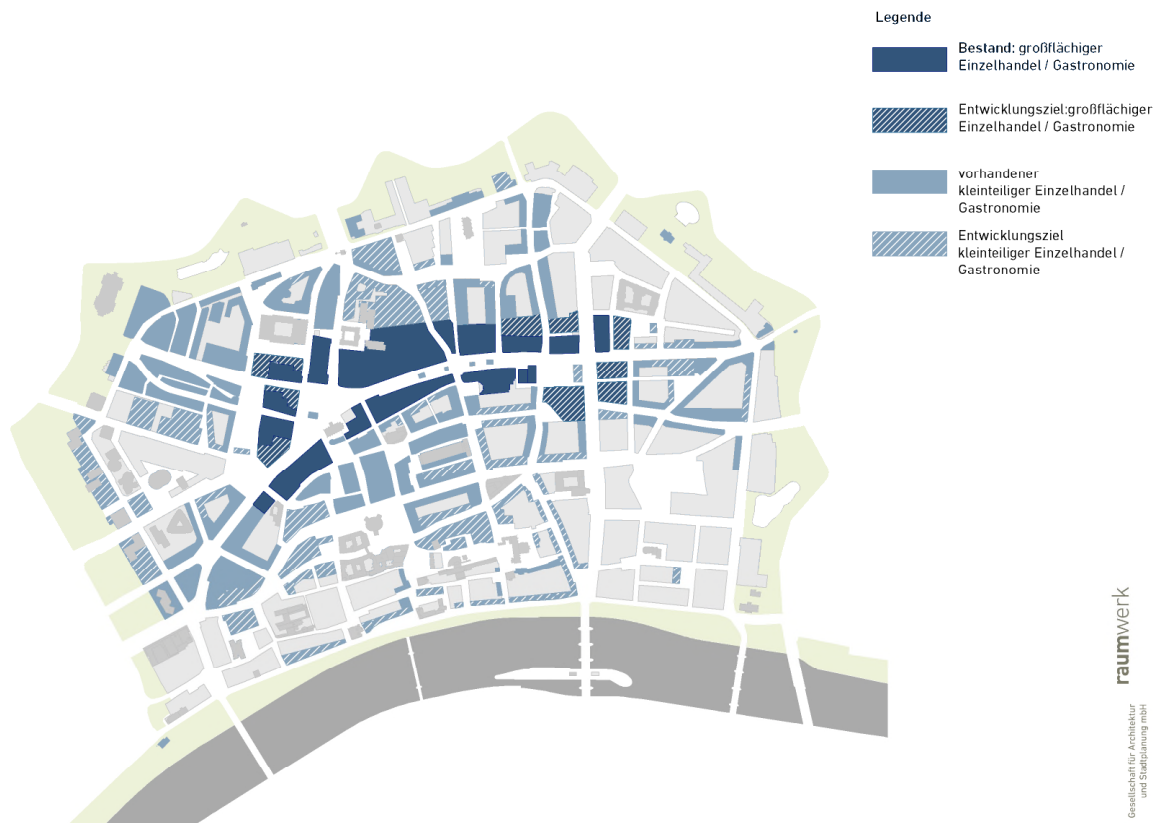
1. Wohnen



Betrachtet man die Verteilung der vorhandenen Wohnnutzung in der Innenstadt, so fällt auf, dass diese sich in den östlichen und südlichen Bereichen der Innenstadt konzentriert (überwiegend Wohnen = rot, Wohnen mit Gewerbe = orange). Die Wohnungen befinden sich überwiegend in Gebäuden der Nachkriegszeit. In der Altstadt sind vermehrt Wohnquartiere der Wohnungsbaugesellschaften aus der Zeit des Wiederaufbaus vorzufinden. Diese stellen mit ihren ruhigen begrünten Wohnhöfen eine besondere Qualität dar, die es zu wahren gilt. Die zum Teil reine Wohnnutzung bis in die Erdgeschosse entspricht nicht der innerstädtischen urbanen Lage. Im Westen und Norden sind bisher nur wenige Wohnnutzungen vorzufinden. Besonders das Bankenviertel ist weitgehend unbewohnt.

Die Innenstadt bietet Möglichkeiten, zusätzliche Wohnflächen zu schaffen (Entwicklungsgebiete = schraffiert). Die Chancen für mehr Wohnraum sollen auch außerhalb der schraffierten Flächen genutzt werden. Mit einer maßvollen und städtebaulich gewünschten Verdichtung kann neuer Wohnraum geschaffen und die Chance eröffnet werden, im Sinne einer Stadtreparatur neue urbane Stadträume zu bilden und die stadträumlichen Defizite der Nachkriegsstruktur behutsam zu korrigieren. Dem heute vorhandenen einseitigen Wohnungsangebot aus der Nachkriegszeit soll durch die Schaffung neuer, attraktiver und unterschiedlicher Wohnformen entgegengewirkt werden. Dabei sind gezielt vielfältige Wohn- und Eigentumsformen zu suchen. Die vorhandenen Wohnquartiere sollen durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung in ihrer städtebaulichen Qualität aufgewertet werden. Bei Um- und Neubaumaßnahmen soll die vorkriegstypische Mischung aus Wohnen in den Obergeschossen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden.

2. Einzelhandel / Gastronomie



Betrachtet man die Verteilung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung, so ergibt sich eine klare Zonierung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe haben ihren Schwerpunkt in der Haupteinkaufsachse Zeil mit Goetheplatz, Roßmarkt und Hauptwache als Auftakt im Westen und Konstablerwache als Endpunkt im Osten (dunkelblaue Flächen). Freßgass' und östliche Zeil als westliche und östliche Verlängerungen dieser Achse sind wieder durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Die Qualität der Einzelhandelslage Zeil bricht östlich der Konstablerwache ab. Insgesamt ist ein West- Ost-Gefälle zu erkennen. Die Haupteinkaufsachse wird durch verschiedene Nebenlagen ergänzt, die in der Regel einen höheren Anteil an lokalen Einzelhändlern vorweisen und insgesamt zur Ausgewogenheit des Branchenmix beitragen (hellblaue Flächen).

Die Frankfurter Einkaufszone wird als lineare Einkaufsmeile in West-Ost-Richtung erlebt. Hierbei bildet die Zeil das „Rückgrat“, von dem einige Einzelhandelslagen als Stiche abgehen. Weitere vorhandene Einkaufslagen sind nur schlecht an dieses Wegesystem angebunden. Das Fehlen eines flächigen Netzes mit attraktiven Rundwegen ist ein Standortnachteil der Innenstadt. Die Einkaufszone ist unzureichend an die attraktiven Freiräume des Mainufers und der Wallanlagen angebunden. Weitere frequentierte und mit Einzelhandel und Gastronomie belebte Nord-Süd-Verbindungen zum Main fehlen.

Die Innenstadt Frankfurts bietet die Möglichkeit, die Einkaufszone zu einem attraktiven Wegenetz auszubauen, das bisher verstecktere Einzelhandelslagen einbezieht und die Anbindung an Mainufer und Wallanlagen stärkt. Die vorhandene Verteilung des großflächigen und kleinteiligen Einzelhandels wird fortgeführt und ausgebaut. Die möglichen Entwicklungsbereiche sind in dem oben gezeigten Plan als schraffierte Flächen dargestellt. Bei der Ergänzung der Einzelhandelslagen kann die Berliner Straße eine wichtige Funktion übernehmen, indem sie auf „halbem Wege“ zwischen Zeil und Main, die Einkaufszone der Innenstadt stärker mit der Altstadt verknüpft.