

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 25.09.2020

Dezernat: IV-Planen und Wohnen-  
V, VI und IX

**Eingang Amt 01: 28.09.20,13:00 Uhr**

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

## M 151

PB - StR Mike Josef  
W - StR Jan Schneider  
V - StR Klaus Oesterling  
H - StR Markus Frank

Anhörung Ortsbeiräte 1 bis 16

Betreff

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2004 § 7268 (M 152)

Vertraulich: ☐ ja ☒ nein

Anlage(n): 1 Angestrebte Standorttypik  
2 Maßnahmen

(nicht vervielfältigt)  
(nicht vervielfältigt)

Begründung der Vertraulichkeit:

### Vortrag

- ☒ Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
- ☐ Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

I. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm bildet als **städtebauliches Entwicklungskonzept** nach §1 Abs.6 Nr.11 BauGB die Grundlage der Stadtentwicklungsplanung zur Flächensicherung und -vorsorge für Industrie und Gewerbe in Frankfurt am Main. Es ist damit bei der Aufstellung der Bauleitpläne als selbstbindender Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

II. Es dient zur Kenntnis, dass der Magistrat für die in der Anlage 2 dargestellten Gewerbelagen

- 1.1. Gutleutstraße
- 1.4. Schmidtstraße
- 4.1.1. Unterhafen Intzestraße
- 4.1.2. Unterhafen Lindleystraße
- 6.1.3. Zuwachsfläche Industriepark Höchst Süd

- 6.4. Lärchenstraße
- 7.1. Rödelheim West
- 7.1.1. Seegewann
- 7.1.2. Lorsche Straße
- 7.1.3. Zuwachsfläche Lorsche Straße
- 11.1. Gwinnerstraße
- 11.2. Borsigallee
- 11.21 Borsigallee Nord

Magistratsvorlagen in den Geschäftsgang geben wird, die auf die **Aufstellung von Bebauungsplänen** abzielen. Diese dienen der Sicherung und Entwicklung der genannten Industrie- und Gewerbegebiete.

- III. Es dient zur Kenntnis, dass in **Aufmerksamkeitszonen** um Industrie- und Gewerbegebiete bei heranrückender Wohnbebauung bzw. zu genehmigenden Wohnbauvorhaben das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber dem industriellen bzw. gewerblichen Bestand besondere Berücksichtigung findet.
- IV. Der Magistrat wird beauftragt, für die in der Anlage 2 dargestellten **Entwicklungsräume** dialogorientiert städtebauliche Konzepte zu erarbeiten, die die Aktivierung von gewerblichen Flächenpotenzialen zum Ziel haben.
- V. Der Magistrat wird beauftragt, beim Land Hessen und ggf. dem Bund auf eine deutlich verbesserte Anbindung der Gewerbegebiete im Entwicklungsraum Rödelheim/ Sossenheim an die Bundesautobahnen im Bereich des Nordwestkreuzes Frankfurt am Main hinzuwirken. Die Ergebnisse dieser Initiative beim Land Hessen und ggf. dem Bund sind hinsichtlich der Realisierungschancen der **Verkehrsmaßnahmen** und ihrer zeitlichen Perspektive vom Magistrat zu bewerten. Aus der Bewertung sind planerische Schlussfolgerungen für die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gewerbelagen Rödelheim/ Sossenheim (s. Punkt IV) zu ziehen. Eine attraktive Anbindung der Gewerbegebiete durch den Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr) wird gleichwertig verfolgt.
- VI. Der Magistrat wird beauftragt, Erfahrungen aus dem Modellprojekt zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes zu evaluieren und neue mögliche Standorte für weitere **Standortmanagements** zu sondieren, um die Entwicklung von Bestandsgebieten zu begleiten.
- VII. **Liegenschaften im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main** und ihrer Eigenbetriebe, die sich in Lagen der Standorttypen Industrie- und Gewerbestandort sowie Häfen und Logistikstandort nach Anlage 1 befinden, werden nur in begründeten Ausnahmefällen für ausnahmsweise zulässige Nutzungen (nach §§ 8,9 BauNVO; Gewerbe- und Industriegebiete) im städtischen Interesse veräußert oder verpachtet. Dies gilt auch für Beherbergungsstätten.
- VIII. Der Magistrat wird beauftragt, **neue Gewerbegebiete** zu entwickeln. Eine attraktive Anbindung der neuen Gewerbegebiete durch den Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr) wird verfolgt. Die Potenziale des Schienengüterverkehrs sollen genutzt werden.
- IX. Der Magistrat wird beauftragt, ein **Wirtschaftsflächenkonzept** zu erarbeiten.
- X. Es dient zur Kenntnis, dass sich der Magistrat für eine verstärkte **regionale Kooperation** bei der Gewerbeflächenentwicklung einsetzt.
- XI. Der Magistrat wird beauftragt, die Einrichtung einer **Gesellschaft für die Gewerbeflächenentwicklung** vorzubereiten.
- XII. Der Magistrat wird beauftragt, die Erfahrungen aus dem Nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach nutzend, die Entwicklung eines Pilotprojekts „Nullemissions-Gewerbepark“ in Frankfurt am Main zu prüfen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **A) Zielsetzung**

Mit dem Beschluss § 6727 vom 28.01.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung den Masterplan Industrie zur Kenntnis genommen. Die nachfolgenden Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms orientieren sich an den Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung des Masterplans Industrie:

1. Geeignete Standorte für emittierendes Gewerbe und stark emittierende Industrie in Frankfurt am Main anforderungsgerecht durch Bebauungs- und Rahmenpläne sichern und entwickeln.
2. Flächenpotenziale für gewerbliche und industrielle Innenentwicklung an bestehenden Standorten gezielt nutzen und gemeinsam mit den Unternehmen und Eigentümern Einschränkungen der Flächenverfügbarkeit überwinden.
3. Erreichbarkeit von gewerblichen Entwicklungsschwerpunkten durch leistungsfähige Verkehrserschließung gewährleisten und Engpässe umsetzungsorientiert und nachhaltig lösen (MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Güterverkehr auf Schiene, Straße und möglichst auch Schiff).
4. Bestehendes Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet erhalten und bedarfsorientierte Neuausweisungen von Gewerbegebieten regional abstimmen.
5. Durch Standortmanagement gebietsspezifische Probleme im Dialog mit Unternehmen und städtischen Akteuren bearbeiten und Standortqualitäten herausstellen.
6. Belange von emittierenden Betrieben, die auf Industrie- und Gewerbegebiete angewiesen sind, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie in der städtischen Liegenschaftspolitik Priorität einräumen.
7. Für den Wirtschaftsstandort Frankfurt a.M. bedeutsame Flächen in Ihrer Gesamtheit und Wechselwirkung betrachten und Perspektiven u.a. für Stadtteilgewerbe, Dienstleistung und Handel aufzeigen.

Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes 2004 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 7268 vom 13.05.2004) werden Entwicklungsvorstellungen für gewerbliche Bauflächen aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) konkretisiert. Als Teilkonzept der Stadtentwicklungsplanung benennt es Ziele und Handlungsprioritäten und dient als Orientierungsrahmen für die Entwicklung von Flächen für emittierende Industrie und emittierendes Gewerbe. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm ist als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.11 BauGB). Über die städtebaulichen Planungen hinaus bedarf es für einige Standorte eine Verbesserung der Verkehrerschließung, der weiteren Konkretisierung städtebaulicher Zielvorstellungen und eines vertieften Dialogs mit den ansässigen Unternehmen, um die Standortbedingungen zu verbessern.

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm leistet Vorarbeit für die langfristige Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen. Es fungiert als Leitfaden für zukünftige Entscheidungen und Planungen. Dieser Leitfaden muss später in der Bauleitplanung, im Standortmanagement und bei Grundstückverkehrsangelegenheiten, in denen die Stadt Frankfurt am Main involviert ist, berücksichtigt werden, damit die positiven angestrebten Effekte erreicht werden können.

### **B) Alternativen**

Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2004 mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 7268 vom 13.04.2004 ist ohne Alternative, wenn die Handlungsempfehlungen des Masterplans Industrie mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 6727 vom 28.01.2016 hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung (§1 Abs.6 Nr.11) umgesetzt werden sollen.

### **C) Lösungen**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main wird auch für das Stadtgebiet Frankfurt a.M. die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dargestellt. Das Gewerbeflächenentwicklungs-

programm konkretisiert Zielaussagen für bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hafen sowie die so genannten CargoCities als Teil der Fläche für den Flugverkehr im Stadtgebiet.

Für die gewerblichen Bauflächen wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt. Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkatasters (Stichtag 31.12.2016) wurden die Nutzung und die Flächenpotenziale aller gewerblichen Bauflächen grundstücksbezogen erhoben. Des Weiteren wurden das bestehende Baurecht, potenzielle Umfeldkonflikte, Restriktionen wie Altlastenverdachtsflächen oder Denkmäler, die äußere Erschließungsqualität, Bodenpreise sowie städtische Liegenschaften in die Priorisierung von Handlungserfordernissen einbezogen.

Viele Restriktionen für die weitere Entwicklung bestehender Gewerbestandorten sind durch die Schaffung oder Anpassung des Baurechts alleine nicht aufzulösen. Auch die Handlungsempfehlungen aus dem räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept des Masterplans Industrie gehen über die Klärung der stadtplanerischen Ziele und Voraussetzungen hinaus. Weitere Empfehlungen zur Aktivierung von verbleibenden Flächenpotenzialen im Stadtgebiet, zur Verbesserung der äußeren Erschließung, zur Qualifizierung und Profilierung, zur Ausrichtung der städtischen Liegenschaftspolitik sowie der Initiierung von Standortgemeinschaften wurden daher einerseits räumlich und inhaltlich konkretisiert, und andererseits die Handlungsbedarfe priorisiert.

### **Standorttypen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms**

Die Standorttypen des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes definieren das Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziel der gewerblichen Bauflächen. Die allgemeine Entwicklungsvorstellung „gewerbliche Baufläche“ aus dem Regionalen Flächennutzungsplan wird durch die Benennung unterschiedlicher Standorttypen im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm inhaltlich und räumlich weiter konkretisiert und dient als Leitlinie für die Ansiedlungsberatung, Bauberatung und die Bauleitplanung.

Die Ziele für die Entwicklung der Gebiete werden anhand folgender Faktoren definiert:

- Nutzungszusammensetzung / Gebietscharakter
- Immissionsschutz / Standortanforderungen
- Bodenpreis / Eigentum (Orientierung am Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2016; Gutachterausschuss für Immobilienwerte)
- Erschließungssituation / Erreichbarkeit durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Schiene und Hafen

In der städtebaulichen Planung sind Bau- und Emissionsschutzrecht eng miteinander verbunden. Emittierende Betriebe sind wegen Lärm, Gerüchen, Erschütterungen oder starken Lichtquellen auf Industrie- bzw. Gewerbegebiete nach Baunutzungsverordnung (§§ 8,9 BauNVO) angewiesen. Dabei wird im Gesetz von der Schutzbedürftigkeit anderer Nutzungen – insbesondere Wohnen – ausgegangen und zwischen Intensität der potenziellen Immissionen unterschieden, so dass in Misch- oder Wohngebieten viele emittierende Betriebstypen unzulässig sind. Oft entstehen durch Schwerlastverkehre zusätzliche Belastungen im Umfeld, die zu Konflikten führen können. Standorte, die überwiegend für Industrie-, Gewerbe-, Hafen- oder Logistikenutzungen geeignet sind, bilden als „klassische Gewerbe- und Industriegebiete“ den Kern des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes:

#### Industriepark

- Industrieparks, Standorte für industrielle Produktion sowie Störfallbetriebe und deren Lagerstätten; Büro- und Verwaltungsgebäude i.d.R. betriebszugehörig bzw. dienen Forschungszwecken; restriktiver Umgang mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Beherbergungsstätten
- vorwiegend stark emittierende Betriebe; z.T. Achtungsabstände nach Seveso-Richtlinie mit besonderen Sicherheitsanforderungen an die Infrastruktur
- Großflächige Eigentumsverhältnisse; professionelles Standortmanagement / betriebliche Konzepte

- Auf leistungsfähige, externe Erschließung für MIV angewiesen; z.T. hohes Verkehrsaufkommen mit 24h-Schwerlastverkehren auch im Umfeld; Erhalt und Förderung der Gleis- und Hafenanbindung; attraktive Erreichbarkeit durch ÖPNV

#### Hafen- und Logistikstandort

- Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hafen, Standorte mit überwiegend flächenextensiven Nutzungen und besonderer, infrastruktureller Ausstattung; Büro- und Verwaltungsgebäude sind betriebszugehörig untergeordnet; restriktiver Umgang mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Beherbergungsstätten
- Erheblich emittierende Betriebe, flächenextensive Lagerflächen
- Bodenpreis bis 200 Euro; hoher Anteil städtischer Liegenschaften
- Auf leistungsfähige, externe Erschließung für den MIV angewiesen; z.T. hohes Verkehrsaufkommen mit 24h-Schwerlastverkehren; Erhalt und Förderung der Gleis- und Hafenanbindung; attraktive Erreichbarkeit durch ÖPNV

#### Gewerbestandort

- Überwiegend Produktions-, Lager- und Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude sind i.d.R. betriebszugehörig untergeordnet; restriktiver Umgang mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Beherbergungsstätten
- vorwiegend nicht erheblich emittierende Gewerbebetriebe
- Bodenpreis 200-250 Euro; Planerfordernis bei Befreiung zu Gunsten von Wohnnutzungen
- Auf leistungsfähige, externe MIV Erschließung angewiesen; attraktive Erreichbarkeit durch ÖPNV

#### Stadtteilgewerbe

- Kleinteiliges Gewerbe mit hohen Anteilen ausnahmsweise zulässiger Nutzungen und Wohnanteilen im Bestand oder dem direktem Umfeld; restriktiver Umgang mit Wohnnutzungen und Beherbergungsstätten
- nicht erheblich bzw. wesentlich emittierende Gewerbebetriebe
- Bodenpreis 200-250 Euro
- Beordnung interner Erschließung; attraktive Erreichbarkeit durch ÖPNV

Insbesondere in historisch gewachsenen Lagen mischen sich kleinteilige Handwerksbetriebe mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Häufig ist auch das sogenannte betriebszugehörige Wohnen Teil dieser Gemengelagen. Typische Konflikte entstehen z.B. auf Grund beengter Straßenquerschnitte zwischen ruhendem Verkehr und Lieferverkehren oder wegen verstetigter Wohnnutzungen. Dort, wo der Wohnanteil gering ist und der gewerbliche Gebietscharakter überwiegt, wird im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Begriff Stadtteilgewerbe verwendet, da noch nicht von einem Mischgebietscharakter nach §6 BauNVO ausgegangen wird. Beherbergungsstätten sind nicht auf Gewerbegebiete angewiesen und auf Grund ihrer Rentabilität stark bodenpreiswirksam. Sie treten damit in Flächenkonkurrenz mit klassischen Nutzern und können ähnlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – z.B. durch Publikumsverkehr – Konflikte auslösen.

#### **Sonstige Standorttypen**

Neben den Standorten für emittierende Nutzungen sind auf Grund der vorhandenen Nutzungsprägung weitere Standorttypen definiert worden. Die Nutzer sonstiger Standorte sind nicht zwangsläufig auf gewerbliche Bauflächen angewiesen, und stehen damit in Flächenkonkurrenz zu den emittierenden Nutzern. Die Nutzer sind zudem häufig in der Lage, höhere Bodenpreise bzw. Mieten zu zahlen.

### Handelsstandorte

- Vorwiegend Groß- oder Autohandel; diverse Dienstleistungen
- Eingeschränkt emittierend; Berücksichtigung der Zielvorgaben des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- Bodenpreis 250-600 Euro; auf gewerblichen Bauflächen
- Auf leistungsfähige, externe MIV Erschließung angewiesen; attraktive Erreichbarkeit durch ÖPNV; hohes Aufkommen an Kunden- und Lieferverkehren

Die im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm definierte Standorttypik „Handel“ bezeichnet Standorte, die im engeren Sinne nicht mehr für emittierende, gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen gesichert oder entwickelt werden. Handelsstandorte sind in der BauNVO nicht eindeutig als eigene Gebietstypik definiert. Während Groß- und Autohandel in Gewerbegebieten i.d.R. zulässig sind, gibt es hinsichtlich des Einzelhandels zahlreiche rechtliche Definitionen. Für folgende, gewerbliche Bauflächen gelten neben dem o.g. Entwicklungsziel des Groß- und Autohandels die Aussagen des in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu „Ergänzungsstandorten“ des Einzelhandels:

- 4.4 Hanauer Landstraße Mitte
- 11.21 Borsigallee (Nord)
- 11.6 Hanauer Landstraße Ost

### Urbanes Gewerbe / Büro

- Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Gewerbeimmobilien mit hoher, städtebaulicher Dichte
- Eingeschränkt emittierende Gewerbebetriebe; restriktiver Umgang mit Wohnnutzungen
- Bodenpreis 250-900 Euro; stark lagebedingt
- Dienstleistungen und der Gebietsversorgung dienende Einrichtungen erwünscht

Einige gewerbliche Bauflächen sind fast ausschließlich durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt. Büronutzungen sind aber nicht auf gewerbliche Bauflächen angewiesen, sondern können insbesondere auch in Kerngebieten bzw. Urbanen Gebieten angesiedelt werden. Anstatt einer funktionalen Infrastruktur stehen hier wegen der hohen Arbeitsplatzdichte die Erreichbarkeit durch den schienenengebundenen Personennahverkehr (SPNV) und weiche Standortfaktoren wie die Begrünung des Umfeldes oder gastronomische Angebote im Vordergrund. Auch die Organisation der Immobilien spielt eine wichtige Rolle – z.B. können Coworking-Spaces, Gründerzentren oder Forschungseinrichtungen in Bürogebäuden angesiedelt werden.

Die Standortkategorie Bürostandorte/ Urbanes Gewerbe ist von hoher Bedeutung für den Dienstleistungsstandort Frankfurt am Main. Da im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Fokus auf gewerblichen Bauflächen liegt, wurde z.B. der Industriehof als Standort für Büro- und Urbanes Gewerbe dargestellt, das Mertonviertel als Mischbaufläche jedoch nicht. Um künftig die Gesamtheit aller Büro- und Verwaltungsstandorte zu erfassen und aktuelle Bedarfsentwicklungen für die Stadtentwicklungsplanung zu bewerten, wird eine Analyse der Büroflächenentwicklung erarbeitet.

Die Bezeichnung „Urbanes Gewerbe“ berücksichtigt aktuelle Trends zur Digitalisierung der Industrie. Wegen technischer Neuerungen wird künftig teilweise von geringeren Emissionen und damit einer höheren Umfeldverträglichkeit in der kleinteiligen Produktion ausgegangen. Wie bei Bürogebäuden kann durch mehrere Geschosse eine höhere städtebauliche Dichte erreicht werden. Dabei handelt sich jedoch nicht um Rechenzentren.

Die Rechenzentren nehmen in Frankfurt eine Sonderrolle ein. Sie sind wegen technischer Anlagen und deren Emissionen überwiegend auf Gewerbeflächen angewiesen. Zugleich bringen Sie spezielle Standort- und Sicherheitsanforderungen mit sich, die z.B. in exponierten Lagen nicht immer mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen vereinbar sind. Es besteht zudem die berechnete Annahme, dass Rechenzentren stark bodenpreiswirksam sind und damit eine direkte Flächenkonkurrenz insbesondere für produzierendes Handwerk, Gewerbe und Industrie auslösen. Sie

haben spezielle Standortanforderungen und nehmen in erheblichen Umfang Flächen in Anspruch. Die räumlichen Anforderungen von Rechenzentren werden verstärkt in die Überlegungen „Digital Hub: Ausbau der digitalen Infrastruktur; Stärkung und Attraktivität, Image und Bekanntheit der ‘digitalen Metropole’ FrankfurtRheinMain“ (Bericht des Magistrates M 52 vom 02.04.2013) eingebracht.

### Urbanes Gebiet

Mit der Novelle der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 wurde das Urbane Gebiet (§ 6a BauNVO) als eigenständige Gebietstypik aufgenommen. 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. Räumliche Untersuchungen und Planungen sind beabsichtigt:

- 6.4.1 Eichenstraße
- 2.1 Am Römerhof
- 7.5 Rödelheimer Landstraße – B 834; letzter Aufstellungsbeschluss 22.05.2014
- 7.3.1 Nördlich Heerstraße / Zuwachsfläche
- 7.3 Heerstraße
- 5.2.1 Gerbermühlstraße
- 5.2 Länderweg
- 16.1 Victor-Slotosch-Straße
- 1.1.3 Hirtenstraße – Rahmenplan Sommerhoffpark; M 258 vom 20.12.2010
- 3.1 Hungener Straße – B 880; Aufstellungsbeschluss 23.02.2017

### **Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen**

In der Baunutzungsverordnung wird zwischen Gewerbe- und Industriegebieten zur Differenzierung von gewerblichen Bauflächen unterschieden. An dieser Stelle nimmt das Immissionsschutzrecht großen Einfluss auf das Baurecht, denn Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben, während in Industriegebieten unter Wahrung von Abständen alle anderen Betriebe angesiedelt werden dürfen. Dort wo es keine Bebauungspläne gibt, wird innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB beurteilt, ob sich ein Vorhaben einfügt und damit zulässig ist. Die Steuerungsmöglichkeiten sind insbesondere dann sehr begrenzt, wenn bereits viele unterschiedliche Nutzungen eingestreut sind. Ein Planerfordernis für einen Bebauungsplan „zur Sicherung von Industrie- und Gewerbe“ wird aber nur dann als sinnvoll eingeschätzt, wenn die Betriebe durch die erforderlichen Festsetzungen des Immissionsschutzes oder anderer Fachrechte nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Ist dies gegeben, so kann ein Bebauungsplan unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen beinhalten, um sowohl Industrie als auch Gewerbe vor Fehlentwicklungen innerhalb des jeweiligen Gebietes zu schützen. Der Einzelhandel kann bspw. als unzulässig benannt werden, während die Zulässigkeit des Werksverkaufes von eigenen Erzeugnissen durch die in diesem Gebiet ansässigen Produktionsbetriebe weiterhin gegeben sein kann. Aber auch Vergnügungsstätten, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften oder Lagerhäuser können ausgeschlossen werden. Der Neubau von Wohneinheiten innerhalb der Gewerbegebiete kann zielgerichteter abgewendet werden und schützt Gewerbe und Industrie, damit diese sich weiterhin positiv entwickeln können. Die genauen Ziele und Festsetzungen ergeben sich in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

Nach Überprüfung des geltenden Baurechtes aller Standorte wird zur Sicherung des Status Quo und der Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung die Aufstellung bzw. Aktualisierung von Bebauungsplänen für folgende Gebiete vorgeschlagen (Anlage 2):

- 1.1 Gutleutstraße
- 1.4 Schmidtstraße
- 4.1.1 Unterhafen Intzestraße
- 4.1.2 Unterhafen Lindleystraße
- 6.1.3 Zuwachsfläche Industriepark Höchst Süd
- 6.4 Lärchenstraße

- 7.1 Rödelheim West
- 7.1.1 Seegewann
- 7.1.2 Lorsche Straße
- 7.1.3 Zuwachsfläche Lorsche Straße
- 11.1 Gwinnerstraße
- 11.2 Borsigallee
- 11.21 Borsigallee Nord

### **Aufmerksamkeitszonen**

Als Hinweis auf das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot bei der Planung und Genehmigung von Wohnnutzungen im direkten Umfeld von Industrie-, Gewerbe-, Hafen- und Logistikstandorten werden im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm so genannte Aufmerksamkeitszonen dargestellt (siehe Anlage 2). Anhand der angestrebten Standorttypik des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes werden die Abstände pauschal veranschlagt, orientieren sich jedoch an den Empfehlungen des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen und den in Frankfurt am Main genehmigten Anlagen nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV 4). Diese enthält eine Liste von Anlagen, die wegen schädlicher Umwelteinwirkungen oder erheblicher Nachteile und Belästigungen genehmigungsbedürftig sind. An den Industriestandorten sind zahlreiche dieser Anlagen mit entsprechend großen Abstandserfordernissen genehmigt. Hafen- und Logistikstandorte weisen genehmigte Anlagen mit geringeren Abstandserfordernissen auf und lösen wegen ihrer Verkehrsintensität im weiteren Umfeld Störungen aus. Ein großer Anteil der emittierenden oder verkehrsintensiven Betriebe in Gewerbegebieten benötigt keine gesonderte Genehmigung – trotzdem ist von Störungen des direkten Umfeldes auszugehen. Folgende Aufmerksamkeitszonen werden definiert:

- Industriestandort: 500 Meter
- Hafen- und Logistikstandorte: 300 Meter
- Gewerbebestände: 100 Meter

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 Arbeitsverhältnissen, andererseits der Sicherung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte.

### **Entwicklungsräume**

Die Entwicklungsräume fassen Standorte zusammen, in denen ein hoher Handlungsbedarf besteht. Sie sind einerseits durch sehr komplexe Problemlagen, andererseits durch erhebliche Flächenpotenziale (u.a. ungenutzte oder mindergenutzte Flächen) gekennzeichnet. Es besteht ein hoher Abstimmungsbedarf, der über die üblichen Verfahren städtebaulicher Rahmenpläne und der Bauleitplanung hinausgeht. Zum Teil sollen laufende und beabsichtigte Planverfahren in einem großräumigen Ansatz abgestimmt und beschleunigt werden. Zentrale Themen sind Verkehr (MIV, Schwerlastverkehr, ÖPNV, Radverkehr), Liegenschaften, Immissionsschutz bzw. Störfallanlagen nach Seveso-Richtlinie und Altlasten.

Informelle Planungen gehen über die gesetzlich normierte Bauleitplanung hinaus, weil Entwicklungsvorstellungen und -möglichkeiten aus verschiedenen Fachdisziplinen zusammengeführt werden können. Da sie nicht unmittelbar an rechtliche Vorgaben gebunden sind, tragen sie zur Ideenfindung bei und vermitteln ein verständliches Bild, wie die zukünftige Entwicklung eines Standortes aussehen könnte. Durch den interdisziplinären Austausch ist der Prozess der Erarbeitung eine gute Basis für die spätere Umsetzung von formellen Planungen.

Bei den erkannten Flächenreserven handelt es sich i.d.R. um großflächige private Betriebsreserven, Leerstände und Brachen, die sich im Einzeleigentum befinden. Hinsichtlich der Überwindung von Entwicklungshemmnissen und der Aktualisierung betrieblicher Konzepte ist ein Dialog mit den Eigentümern von zentraler Bedeutung. Ziel ist es, Synergien mit dem Umfeld vorausschauend zu nutzen und sich gegenseitig bedingende Problemlagen aufzulösen.



Entwicklungsräume sollen einen besonderen Beitrag zur Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts Frankfurt am Main leisten. Sie bieten mit den gegebenen Potenzialen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung wirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung bzw. als Verlagerungsstandort für Unternehmen und den damit verbundenen Investitionen sowie Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekten.

#### Entwicklungsraum Fechenheim, Teilflächen:

- 11.8 Adam-Opel-Straße
- 11.5 Industriepark Fechenheim
- 11.6 Hanauer Landstraße Ost
- 11.61 Mainkur

In den o.g. Gebieten und deren Umfeld gibt es bereits zahlreiche, laufende Planverfahren. Mit dem B 895 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Neckermanngeländes im Einzugsbereich des geplanten Haltepunktes der Nordmainischen S-Bahn geschaffen werden. Letztere Maßnahme ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens, mit dem auch die Voraussetzungen für den nördlichen Durchstich der Ernst-Heinkel-Straße geschaffen wird – es gibt dabei funktionale Zusammenhänge mit der Gestaltung des Grünzugs Fechenheim und mit dem nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord (11.3 Wächtersbacher Straße). Aktuell unzureichende Wendemöglichkeiten bzw. die Anbindung Richtung Norden für den Verkehr sollen im Rahmen dieser Planungen gelöst werden. Der „Stadteingang“ Mainkur bedarf einer verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung. Zugleich steht eine Entwicklung des Bereiches um den Industriepark Fechenheim unter Seveso-Vorbehalt. Südlich angrenzend und an der Cassella-Straße befinden sich historisch gewachsene Wohnlagen. Die Verfügbarkeit von Betriebsreserven des Industrieparks kann nur im Dialog mit den privaten Eigentümern bzw. Unternehmen abgeschätzt werden. Die Marktfähigkeit der z.T. großflächigen Leerstände auf dem Neckermann-Areal ist schon länger Gegenstand von Überlegungen. Dabei sind u.a. Herausforderungen des Denkmalschutzes zu lösen.

#### Entwicklungsraum Griesheim, Teilflächen:

- 6.4 Lärchenstraße
- 6.4.1 Eichenstraße
- 6.3. / 6.3.1 Industriepark Griesheim / West
- 6.3.2 Fritz-Klatte-Quartier

Der Kooperationsraum Griesheim umfasst den Industriepark Griesheim und die Gebiete Lärchen- und Eichenstraße. Letztere liegen innerhalb eines Stadtumbaugebietes, das im Jahr 2016 in die Förderkulisse des Landes Hessen aufgenommen worden ist. Dieses hat keine direkten Bezüge zum Industriepark Griesheim. Für Teile des Bereiches gibt es bereits ein städtebauliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 (Vortrag des Magistrats M 218, vom 18.11.2013, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 4144 vom 30.01.2014), das in der Gemengelage eine Entflechtung von Gewerbe- und Wohnen sowie eine Aktivierung mindergenutzter Grundstücke vorsieht. Die gewerblichen Lagen werden vom Industriepark durch die Ost-West verlaufende Schienentrasse getrennt. Entwicklungen im Umfeld des Industrieparks stehen unter Seveso-Vorbehalt. Vor allem der Altlastenverdacht hemmt die Aktivierung von umfangreichen Betriebsreserven innerhalb des Industrieparks, in dem zahlreiche, leistungsfähige Unternehmen ansässig sind. Vereinzelt Flächen werden als Parkplätze für den Internationalen Flughafen genutzt und mit dem Fritz-Klatte-Quartier ein funktionierender Standort „ausgekoppelt“. Die Verkehrsanbindung über die B 40 ist für 24h-Schwerlastverkehre geeignet. Es besteht das Potenzial für Nord-Süd verlaufenden Grün- und Wegeverbindungen. Westlich und östlich des Industrieparks grenzen unmittelbar historisch gewachsene Wohnlagen an. Es sollen Synergien für die nachhaltige, industriell-gewerbliche Entwicklung am Standort Griesheim entstehen.

#### Entwicklungsraum Rödelheim, Teilflächen:

- 6.5 Wilhelm-Fay-Straße
- 6.5.1 Westerbachstraße
- 6.5.2 Eschborner Dreieck

- 7.1 Rödelheim West
- 7.1.1 Seegewann
- 7.1.2 Lorscher Straße
- 7.1.3 Lorscher Straße (Zuwachsfläche)
- 7.2 Continental
- 7.2.1 Guerickestraße

Die Entwicklung der Flächenpotenziale in den o.g. Gebieten in erheblichen Umfang wird durch zahlreiche Aktivierungshemmnisse blockiert. Obwohl die Gebiete an einem der bedeutsamsten Autobahnkreuze in der Region liegen, ist die unzureichende, äußere Erschließung eines der zentralen Entwicklungshemmnisse für alle Flächen. Die hohe Auslastung des umgebenden Straßennetzes in den Stadtteilen Rödelheim, Sossenheim und der Stadt Eschborn sowie unzureichende Andienungen der Bundesautobahnen 5 und 66 führen trotz der zentralen Lage zu einem deutlichen Erschließungsdefizit. Um Lösungsmöglichkeiten zur mittelfristigen Entwicklung des gewerblichen Bestands und der Flächenpotenziale in den o.g. Gewerbegebieten aufzuzeigen, sind ein großräumiges Verkehrskonzept und eine nachfolgende Verbesserung der äußeren Erschließung erforderlich. Zusätzlich hemmt in den Gebieten Eschborner Dreieck und Wilhelm-Fay-Straße vor allem ein beklagtes Umlegungsverfahren die Entwicklung von baureifem Land für gewerbliche Nutzungen. Insbesondere für die Gebiete Rödelheim West, Seegewann und Lorscher Straße ist durch Rahmen- und Bauleitplanung eine städtebauliche Beordnung erforderlich. Auch für die Zuwachsflächen nach RegFNP in den Gebieten Lorscher Straße und Guerickestraße sollen konkrete Entwicklungsvorstellungen geklärt und umgesetzt werden. Ein Dialog mit Eigentümern und Unternehmen über die Standortbedingungen und -anforderungen sowie Möglichkeiten zur konkreten Verbesserung der Verkehrssituation sind wesentliche Erfolgsfaktoren für die Überwindung der Entwicklungshemmnisse. Eine Abstimmung mit der Stadt Eschborn über verkehrliche Anforderungen in diesem Raum ist erforderlich.

### **Verbesserte Autobahnanbindung für den Entwicklungsraum Rödelheim**

In den Gewerbegebieten des Entwicklungsraums Rödelheim sind erhebliche Flächenpotenziale vorhanden. Ein zentrales Entwicklungshemmnis ist die bereits sehr hohe Auslastung des umgebenden Straßennetzes, so dass die Verkehrsbeziehungen in die Stadtteile Rödelheim und Sossenheim, die Stadt Eschborn sowie die Andienung der Bundesautobahnen A5 und A66 trotz der zentralen Lage schwierig sind.

Eine verbesserte Anbindung der Gewerbegebiete in Frankfurt am Main und Eschborn an die Bundesautobahnen A5 und A66 im Verflechtungsbereich des Nordwestkreuzes ist seit Jahrzehnten Gegenstand von Planungsbemühungen der Stadt Frankfurt am Main und von HessenMobil, ohne dass es bislang zu einer substanziellen Verbesserung gekommen ist.

Die neuerliche Initiative zielt darauf ab, gegenüber dem Land Hessen und ggf. dem Bund die Relevanz einer verbesserten Autobahnanbindung für den Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main vor dem Hintergrund stark begrenzter Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet deutlich zu machen, auf eine vordringliche Lösung hinzuwirken und die Realisierungschancen einer verbesserten Autobahnanbindung zu bewerten.

Sollte eine Verbesserung der Autobahnanbindung der Gewerbegebiete im Umfeld des Nordwestkreuzes weiterhin ohne klare zeitliche Perspektive bleiben, sind daraus Rückschlüsse für die eingeschränkten gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und die städtebaulichen Zielvorstellungen in den betroffenen Gewerbegebieten zu ziehen, die in einem städtebaulichen Konzept (s. Punkt IV) vertiefend geklärt und dargelegt werden.

### **Standortmanagement**

In der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main (Bericht des Magistrates M 168 vom 09.10.2015) wurde ein Standortmanagement als ein Schlüssel für die Entwicklung von Bestandsgebieten benannt, da durch die direkte Ansprache der Unternehmen und Eigentümer Probleme vor Ort identifiziert und gemeinsam aktiv angegangen werden können. Wesentliche Einflussmöglichkeiten eines Standortmanagements sind:

- Entwicklung von Standortvision und Standortentwicklungsstrategie
- Vernetzung der Akteure vor Ort zur Aktivierung von Synergien
- Koordination eines Flächen- und Leerstandmanagements mit Eigentümeransprache
- Initiierung einer Standortinitiative zur Steigerung des Engagements
- Qualifizierung, Profilierung und Außendarstellung des Standortes
- Vermittlung zwischen Behörden und Unternehmen
- Koordinierung von Standortmaßnahmen
- Bereitstellung von Leistungsangeboten für die Betreibe in den Industrie- und Gewerbegebieten
- Evaluierung bisheriger Entwicklungsmaßnahmen

Aufbauend auf den bisherigen gesammelten Erfahrungen mit dem nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/ Seckbach sollen weitere Standortmanagements in Frankfurt am Main in der nächsten Zeit etabliert und eingerichtet werden. Hierzu sollen mögliche Standorte sondiert und durch die Stadt Frankfurt bewertet werden. Sie soll einen ganzheitlichen Ansatz entwickeln und prüfen, wo und mit welchen Aufgaben Standortmanagements sinnvollerweise eingesetzt werden sollen, um die stärksten Effekte zur strategischen Weiterentwicklung der Standorte zu erzielen.

### **Städtische Liegenschaften in Industrie- und Gewerbegebieten**

Aktuell gibt es nur wenige städtische Liegenschaften innerhalb gewerblicher Bauflächen. Der größte Anteil ist durch Beschluss § 4035 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2013 zur Sicherung des Osthafens 2050+ und im Umlegungsverfahren des Gebietes Wilhelm-Fay-Straße gebunden (siehe Entwicklungsräume).

Um den Nutzungscharakter der Standorttypen Industriepark, Hafen / Logistik und Gewerbe (Anlage 1) zu erhalten und auch mittel- bis langfristig zu sichern, sollen dortige, städtische Liegenschaften nur in besonders begründeten Ausnahmefällen für ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §§ 8,9 BauNVO (Gewerbe- und Industriegebiete) im städtischen Interesse veräußert oder verpachtet werden. Dies gilt darüber hinaus für Beherbergungsstätten, da diese bodenpreiswirksam und nicht auf Industrie- und Gewerbegebiete angewiesen sind. (siehe auch Beschlusspunkt XI).

### **Prüfauftrag für neue Gewerbegebiete**

Im Rahmen des für den Masterplan Industrie erarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde eine Abschätzung des Betriebsflächenbedarfes bis zum Jahr 2030 vorgenommen. Das Fazit der Gegenüberstellung von Betriebsflächenbedarf und vorhandenen Flächenpotenzialen bestätigte seinerzeit für die chemische Industrie in den Industrieparks, dass die Betriebsreserven mehr als doppelt so groß wie der erwartete Bedarf von 42 Hektar waren. Darin war die Zuwachsfläche südlich des Industrieparks Höchst noch nicht berücksichtigt. Es wurde außerhalb der Industrieparks ein Bedarf von 48-98 Hektar für Nutzungen, die auf Gewerbeflächen angewiesen sind ermittelt. Dieser Bedarf war zum Erarbeitungszeitpunkt des Masterplans Industrie durch die Gegenüberstellung vorhandener Flächenpotenziale mit folgenden Einschränkungen gedeckt:

- Aktivierungshemmnisse – wie beispielsweise eine mangelnde Erschließung, rechtliche Rahmenbedingungen, Altlasten oder fehlendes Baurecht – sollten sukzessive bis 2030 überwunden werden. Um die Potenziale der Industrieparks zu nutzen, sei zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen in den Randbereichen und auf Zuwachsflächen diese zu einer Erweiterung des Flächenangebots beitragen können.
- Bei Flächenausfällen – z.B. durch Umstrukturierung – wurde empfohlen, Flächenpotenziale an anderer Stelle gleichwertig auszugleichen. Dabei sei der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Bei unzureichender Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand bzw. der Notwendigkeit der Kompensation von entfallenden Flächen solle auf Grund des langen Planungsvorlaufes die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes geprüft werden.

### Flächenpotenziale

Der für den Masterplan Industrie seinerzeit gutachterlich abgeschätzte Betriebsflächenbedarf bis zum Jahr 2030 wurde den mit Stand 31.12.2016 aktualisierten Flächenpotenzialen in Industrie- und Gewerbegebieten erneut gegenübergestellt.

Die Flächenpotenziale in bestehenden und bereits geplanten Industrie- und Gewerbebeständen werden wegen ihrer unterschiedlichen Merkmale und Anforderungen in folgende Kategorien unterschieden:

- Unbebaut – erschlossene Flächen, die bisher noch nicht in Anspruch genommen worden sind; eine gewerbliche Art der Nutzung wäre zulässig und ist vorgesehen
- Zuwachsfläche – geplante, gewerbliche Baufläche nach RegFNP, nicht erschlossen, kein Bebauungsplan
- Betriebsreserve – Flächenpotenziale innerhalb von Firmengeländen bzw. Industrieparks oder direkt angrenzend im Eigentum befindliche Zuwachsflächen
- Brache – die Fläche ist versiegelt und ggf. durch Reste baulicher Anlagen oder einfache Vegetation gekennzeichnet; die bisherige Art der Nutzung ist aufgegeben
- Mindergenutzt – Wenn das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter dem Durchschnitt des jeweiligen Gebietes liegt und / oder die Möglichkeit der Art der Nutzung nur eingeschränkt oder temporär wahrgenommen wird (Zwischennutzung)

Innerhalb der Standorttypen Industrie, Logistik und Hafen, Gewerbe und Stadtteilgewerbe des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes (Anlage 1) wurden nunmehr folgende Flächenpotenziale ermittelt, die bis zum Jahr 2030 aktiviert werden könnten:

| Betriebsreserve | Brache | Mindergenutzt | Unbebaut | Zuwachsfläche | Summe |
|-----------------|--------|---------------|----------|---------------|-------|
| 106,3*          | 20,9   | 21,9**        | 35,0     | 30,3***       | 214,4 |

\*incl. der im RegFNP dargestellten Zuwachsfläche Industriepark Höchst Süd (insg. 42 ha)

\*\*Mindernutzungen in der Flächenanrechnung um 50% reduziert, da bereits anteilig genutzt (insg. 43,8ha)

\*\*\*Zuwachsfläche Heerstraße (insg. 26,9 ha) um 50% reduziert; zukünftige Zuwachsfläche Wilhelmsbader Weg (ca. 4,9 ha) zugeschlagen

Der Flächenbedarf von 42 Hektar für die chemische Industrie ist weiterhin mehr als zweifach durch die internen Betriebsreserven der Industrieparks gedeckt. Mit 108,1 Hektar Flächenpotenzial (Brache, Mindernutzung, Unbebaut, Zuwachsfläche) kann auch der übrige Gewerbeflächenbedarf weiterhin gedeckt werden, falls diese Flächen bis zum Jahr 2030 gesichert und entwickelt werden. Dafür sind die unter den Beschlusspunkten I-VII genannten Maßnahmen vorgesehen.

### Urbane Gebiete

In der Standortkategorie Urbanes Gebiet sind gewerbliche Bestandsgebiete benannt, die unter Vorbehalt als Mischbaufläche umgewidmet werden sollen. Gesetzt der Annahme, dass innerhalb der Mischbaufläche 50 Prozent gewerblicher Anteil verbleibt bzw. entwickelt wird, handelt es sich in der Summe um einen perspektivischen Verlust von 57 Hektar gewerblicher Bestandsflächen.

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Am Römerhof                       | -7,6          |
| Eichenstraße                      | -6,2          |
| Gerbermühlstraße                  | -1,8          |
| Heerstraße                        | -20,9         |
| Nördl. Heerstraße (Zuwachsfläche) | -26,9         |
| Hirtenstraße                      | -3,1          |
| Hungener Straße                   | -3,0          |
| Länderweg                         | -4,9          |
| Rödelheimer Landstraße            | -12,3         |
| Victor-Slotosch-Straße            | -27,8         |
| <b>Gesamtergebnis</b>             | <b>-108,0</b> |
| <b>Annahme 50%*</b>               | <b>-57,25</b> |

\* Annahme, dass 50 Prozent gewerblicher Anteil verbleibt oder entwickelt wird

### Neue Gewerbegebiete

Um den Bedarf an Gewerbefläche zu decken, soll in Frankfurt am Main mindestens ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Geltungsbereich des Rahmenplans Nieder-Eschbach soll dafür der Standort „Züricher Straße“ einer intensiven dezernatsübergreifenden Prüfung hinsichtlich der Eignung als Gewerbestandort unterzogen werden. Kommt es zu einer Planung, wird sichergestellt, dass zwischen einem potenziellen neuen Gewerbegebiet „Züricher Straße“ und der Ortsrandlage Nieder-Eschbach Freiflächen in ausreichendem Umfang erhalten bleiben, um insbesondere deren klimatische Funktion aufrechtzuerhalten und als GrünGürtel-Park Nieder-Eschbach gesichert werden. Mögliche Eingriffe in den Geltungsbereich des Rahmenplans GrünGürtelpark Nieder-Eschbach müssen qualitativ und zusammenhängend im Frankfurter Norden (Ortsbezirke 13, 14, 15) ausgeglichen werden. Die entsprechenden Flächen sollen in den Umgriff GrünGürtelpark Nieder-Eschbach aufgenommen werden.

### **Wirtschaftsflächenkonzept**

Frankfurt am Main ist ein Wirtschaftsstandort mit unterschiedlichsten Branchen, der von globalen Netzwerken, über die prosperierende Metropolregion Frankfurt RheinMain, bis hin zu lokal agierenden Unternehmen vielfältige Anforderungen und Verflechtungen aufweist. Über die produzierende Industrie, verarbeitendes Gewerbe und Handwerk hinaus ist es vor allem der Dienstleistungssektor, der mit einem Beschäftigtenanteil von rund 90 Prozent für die Wirtschaftskraft der Stadt eine zentrale Bedeutung hat. Darüber hinaus gewinnen wissensintensive Branchen der gewerblichen Wirtschaft weiter an Bedeutung. Daneben bringen z.B. die Kultur- und Kreativwirtschaft und der Trend der zunehmenden Digitalisierung veränderten Standortanforderungen mit sich. Zudem prägen Sonderstandorte wie die Messe oder der internationale Flughafen das Bild des Wirtschaftsstandortes maßgeblich mit.

Weder der regionale Flächennutzungsplan noch das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm können das Spektrum der wirtschaftsbezogenen Flächenanforderungen bzw. -bedarfe bislang adäquat abbilden. In einem Wirtschaftsflächenkonzept soll künftig – zunächst unabhängig von baurechtlichen Nutzungskategorien – die Gesamtheit der für den Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main relevanten Nutzungsanforderungen definiert und konzeptionell besser gefasst werden.

### **Regionale Kooperation**

Der Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main ist seit Jahrzehnten durch eine stetig zunehmende räumlich-funktionale Verflechtung mit der Region gekennzeichnet. In der Konsequenz erfordert eine erfolgreiche Standortpolitik ein enges Zusammenwirken von Kommunen, Landkreisen, regionalen und staatlichen Aufgabenträgern, um optimale Bedingungen für Unternehmen am jeweils besten Standort zu finden. Die konkreten räumlichen Möglichkeiten, im Stadtgebiet von Frankfurt am Main für alle wirtschaftlichen Aktivitäten Flächenvorsorge zu treffen, sind faktisch bereits seit langem nicht mehr gegeben. Vor diesem Hintergrund ist eine verstärkte interkommunale Kooperation bei der Entwicklung und Pflege von Gewerbestandorten geboten, die letztlich auch fairer, neuer Lösungen in der Verteilung des Gewerbesteueraufkommens bedarf.

### **Entwicklungsgesellschaft**

Derzeit sind die Möglichkeiten der Stadt bei der Umsetzung von strategischen Ansätzen der Gewerbeflächenentwicklung durch Steuerung von Unternehmensansiedlungen begrenzt. Damit Unternehmen unabhängig vom Marktverhalten Dritter flexibel und zeitnah mit Industrie- und Gewerbeflächen versorgt werden können, wird die Einrichtung einer Entwicklungsgesellschaft vorbereitet. Die Gesellschaft soll den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Vermarktung von Schlüsselgrundstücken, Problemliegenschaften oder kompletten Gewerbegebieten, insbesondere in den benannten Entwicklungsräumen sowie in Gebieten mit eingerichteten Standortmanagements umsetzen. Eine Möglichkeit besteht in der Erweiterung des Geschäftszwecks bestehender kommunaler Gesellschaften oder Beteiligungen.

### **Pilotprojekts „Nullemissions-Gewerbepark“**

Mit Leitlinie 7 des Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzepts (RfEK) Gewerbe des Masterplans Industrie hat sich die Stadt „eine nachhaltige und klimabewusste Entwicklung zum Ziel gesetzt. Die Gewerbeflächenentwicklung soll dazu ihren Beitrag leisten [...] Die vorliegenden Ansätze zur Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten werden deshalb weiterverfolgt“ (Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RfEK) Gewerbe Frankfurt am Main, S. 90). Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung des Masterplans 100% Klimaschutz der Stadt Frankfurt am Main soll ein Pilotprojekt zur Realisierung eines „Nullemissions-Gewerbeparks“ initiiert werden. In einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines „Nullemissions-Gewerbeparks“ sollen die Modelle der Realisierbarkeit (z.B. Finanzierung, Organisation, integrales Mobilitätskonzept, Nutzung erneuerbarer Energien und Abwärme, Kreislaufwirtschaft etc.), stadtökonomische Effekte sowie Auswirkungen auf Standortattraktivität und Vermarktung geprüft werden. Die Erfahrungen anderer Städte sind zu nutzen.

### **D) Kosten**

Aufwendungen für nachfolgende Bauleitplanverfahren (s. II) sowie Rahmenplanungen (s. IV) sind durch den Etatansatz des Stadtplanungsamtes gedeckt. Aufwendungen für die Einrichtung eines Standortmanagements sind, sofern das vorhandene Budget nicht auskömmlich ist, zu gegebener Zeit für den Haushalt anzumelden. Aufwendungen für die Vorbereitung und Einrichtung einer städtischen Gesellschaft für die Gewerbeflächenentwicklung sowie Aufwendungen für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines „Nullemissions-Gewerbeparks“ werden gegebenenfalls in einer gesonderten Vorlage den Stadtverordneten zum Beschluss vorgelegt.

gez.: Feldmann  
begl.: Groh-Schimpf