

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm - Synopse nach STVV-Beschlüssen § 7283 / 2021 sowie § 1838 / 2022

Der Inhalt des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms setzt sich textlich aus den Beschlusspunkten des M 151 / 2021 (schwarz dargestellt) und den Ergänzungen des Stadtverordnetenbeschlusses §7283 / 2021 (blau dargestellt) zusammen. Der beschlossene M 44 / 2022 ersetzt und ergänzt diese vorgenannten Beschlusspunkte teilweise (grün dargestellt). Um eine bessere Lesbarkeit zu erreichen, wurden die Beschlusspunkte folgend zu einem Dokument zusammengefügt:

- I. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) konkretisiert die Stadtentwicklungsziele für die Sicherung, Weiterentwicklung und Nutzung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Stadt Frankfurt am Main strebt die in den Anlagen 1, 2 und 3 dargestellte Standorttypik und gebietsbezogenen Entwicklungsziele an. Das GEP ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.¹
- II. Es dient zur Kenntnis, dass der Magistrat für die in der Anlage 4 dargestellten und Anlage 5 aufgezählten Gewerbelagen Magistratsvorlagen in den Geschäftsgang geben wird, die auf die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen abzielen. Diese dienen vor dem Hintergrund der neu definierten Eignungs- und Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren der Sicherung und Entwicklung der genannten Industrie- und Gewerbegebiete.²
- 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 4³ 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** sollen grundsätzlich nicht veräußert werden. Liegenschaften, die sich in Lagen der

¹ Der Beschlusspunkt I des M 151 / 2021 wurde durch den Beschlusspunkt I des M 44 / 2022 ersetzt

² Der Beschlusspunkt II des M 151 / 2021 wurde durch den Beschlusspunkt II des M 44 / 2022 ersetzt

³ Im M 44 / 2022 Anlage 4, in M 151 / 2021 ursprünglich Anlage 2

Standorttypen Industrie- und Gewerbestandort sowie Häfen und Logistikstandort nach Anlage 1 befinden, können für ausnahmsweise zulässige Nutzungen (nach §§ 8, 9 BauNVO; Gewerbe- und Industriegebiete) im städtischen Interesse veräußert sowie verpachtet oder getauscht werden. Eine Veräußerung im Zusammenhang mit hochkomplexen Standortfragen ist nur in begründeten Einzelfällen nach sorgfältiger Prüfung und auf der Basis eines gesonderten Stadtverordnetenbeschlusses möglich. Die Ansiedlung von Beherbergungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten soll hingegen grundsätzlich verhindert werden.⁴

- 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. Die zur Gründung vorgesehene Gesellschaft zur Umsetzung von strategischen Ansätzen der Gewerbeflächenentwicklung erhält, ergänzend zu den in der Vorlage M 151 genannten Punkten, folgende Aufgaben:
 - 1. In Kooperation mit Nachbargemeinden sollen Flächen identifiziert werden, die für eine interkommunale Bereitstellung und gemeinsame Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet sind.
 - 2. Es sollen Modelle entwickelt werden, wie in diesen Fällen für interkommunale Gewerbegebiete eine faire Aufteilung der Kosten und des Gewerbesteueraufkommens geregelt werden kann.
 - 3. Der Magistrat legt bis zum 31.07.2021 ein Konzept für die Ausstattung und die Aufgaben für diese neue Gesellschaft vor.Für den Fall, dass keine Entwicklungsgesellschaft gegründet wird und die in der Vorlage M 151 skizzierten Aufgaben einer schon bestehenden kommunalen Gesellschaft übertragen werden, werden die oben unter Ziffer 1. und 2. genannten Punkte entsprechend berücksichtigt.⁵
- 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.
- XIII. Bevor für ein mögliches Gewerbegebiet Züricher Straße in Nieder-Eschbach ein Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans gestellt wird, ist in einer Vorprüfung die planungsrechtliche Eignung als Gewerbestandort zu überprüfen und unter Berücksichtigung von Alternativen die Notwendigkeit eines neuen Gewerbegebiets an diesem Standort nachzuweisen. Bei dieser Vorprüfung ist mit zu untersuchen, inwieweit sich durch ein zusätzliches Gewerbegebiet nicht nur negative Auswirkungen für den dort festgelegten GrünGürtelPark Nieder-Eschbach und für das Klima in der weiteren Umgebung, sondern auch für die ansässige Landwirtschaft ergeben könnten und welche Mehrbelastungen für den Verkehr zu erwarten sind. Außerdem ist sicherzustellen, dass die beiden dort bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen nicht in Anspruch genommen werden.⁶

⁴ Der Punkt VII wurde durch den Stadtverordnetenbeschluss §7283 geändert.

⁵ Der Punkt XI wurde durch den Stadtverordnetenbeschluss §7283 ergänzt.

⁶ Der Punkt XIII wurde durch den Stadtverordnetenbeschluss §7283 hinzugefügt.

- XIV. Sollte eine Vorprüfung des Standorts Züricher Straße zu dem Ergebnis kommen, dass dieser Standort nur für kleinteilige Gewerbebetriebe in Frage kommt, ist vorab zu überprüfen, inwieweit der aktuelle Leerstand in der weiteren Umgebung nicht zur Bedarfsdeckung der im Frankfurter Norden ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe herangezogen werden kann. Die Ansiedlung von Rechenzentren und großflächigem Einzelhandel ist in einem möglichen Gewerbegebiet Züricher Straße planungsrechtlich auszuschließen.⁷
- XV. Der Magistrat wird aufgefordert, insgesamt nach einem Jahr ab Beschlussfassung einen Bericht über den bis dahin erfolgten Sachstand vorzulegen.⁸
- XVI. Der Magistrat wird beauftragt, ein gesamtstädtisches Konzept zur Nutzung der Abwärme aus Rechenzentren und den Rechenzentrums-Clustern zu erarbeiten.⁹
- XVII. Der Magistrat wird beauftragt, Standards für die städtebauliche Qualität von Rechenzentren sowie deren nachhaltigen ressourcensparenden Bewirtschaftung zu erarbeiten, die bei künftigen Entwicklungen zwingend zu beachten sind.¹⁰

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.

⁷ Der Punkt XIV wurde durch den Stadtverordnetenbeschluss §7283 hinzugefügt.

⁸ Der Punkt XV wurde durch den Stadtverordnetenbeschluss §7283 hinzugefügt.

⁹ Der Punkt XVI wurde durch den M 44 / 2022 (dort Punkt III) hinzugefügt.

¹⁰ Der Punkt XVII wurde durch den M 44 / 2022 (dort Punkt IV) hinzugefügt.

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 Verkehrserschließung, 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.

Aufgrund des erhöhten Wachstums von Rechenzentren in Gewerbe- und Industriegebieten werden die Erhaltungs- und Entwicklungsziele, Maßnahmen sowie die Standorttypik der am 04.03.2021 beschlossenen Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (§ 7283) angepasst, um auf konzeptioneller Grundlage eine gesamtstädtische Standortsteuerung von Rechenzentren zu ermöglichen.¹¹

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.

Ohne eine Aktualisierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms fehlt dem Magistrat der Stadt Frankfurt ein einheitliches Konzept zur Lenkung von Rechenzentren in geeignete und gewünschte Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Frankfurt am Main und damit eine abgestimmte Grundlage für eine bauleitplanerische Beschränkung von Rechenzentrumsvorhaben an unerwünschten Stellen im Stadtgebiet.¹²

C) Lösungen

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

¹¹ Zielsetzung des M 44 / 2022

¹² Alternative des M 44 / 2022

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

Basierend auf einer Hochrechnung des Flächenverbrauchs durch Rechenzentren der Jahre 2016 bis 2020 würden bis zum Jahr 2030 im Mittel knapp 75 Hektar Fläche in Industrie- und Gewerbegebieten für eine weitere Entwicklung dieser Wachstumsbranche benötigt. Rechenzentren sind stark bodenpreiswirksam. Sie lösen eine direkte Flächenkonkurrenz insbesondere für verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Industrie aus und begünstigen somit Verdrängungseffekte. Neben dem Flächenverbrauch kommt es durch Rechenzentren vermehrt zu Beeinträchtigungen des Stadtbilds, Immissionskonflikten zu nachbarschaftlichen Nutzungen und zu einem erhöhten Stromverbrauch auf der Frankfurter Gemarkung. Um die Klimaziele der Stadt Frankfurt am Main zu erreichen, müssen städtebauliche Vorgaben für eine nachhaltigere Bodennutzung und Bebauung formuliert werden. Ein zukünftiges Wachstum von Rechenzentren soll auf geeignet räumliche Schwerpunkte in Frankfurter Gewerbegebieten, den sog. Eignungsgebieten, gelenkt werden, um die Flächenkonkurrenz zu anderen Gewerbenutzungen zu begrenzen und Synergien zu ermöglichen. Die Standorttypik und die Entwicklungsziele des GEPs werden in Anlagen 1 bzw. 2 dargestellt und in Anlage 3 erläutert.¹³

Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

Zur Umsetzung der gesamtstädtischen Standortsteuerung von Rechenzentren muss das verbindliche Planungsrecht für die Industrie- und Gewerbegebiete den Entwicklungszielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms angepasst werden. Die Neuaufstellung von Bebauungsplänen für den unbeplanten Innenbereich sowie die Änderung von Bebauungsplänen sind erforderlich. Die Gewerbelagen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden soll, werden in den Anlagen 4 und 5 genannt.¹⁴

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.

¹³ Die Begründung des M 151 / 2021 wurde durch die Begründung des M 44 / 2022 ersetzt.

¹⁴ Die Begründung des M 151 / 2021 wurde durch die Begründung des M 44 / 2022 ersetzt.

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 Neckermangelandes 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 Lorsche Straße
- 7.1.3 Lorsche 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 Lorsche Straße ist durch Rahmen- und Bauleitplanung eine städtebauliche Beordnung erforderlich. Auch für die Zuwachsflächen nach RegFNP in den Gebieten Lorsche 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 substantiellen 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. So ist beispielsweise für das Gewerbegebiet Griesheim-Mitte bereits seit Anfang 2019 ein Quartiersmanagement und ein Unternehmernetzwerk tätig.¹⁵

Städtische Liegenschaften in Industrie- und Gewerbegebieten

Liegenschaften im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main und ihrer Eigenbetriebe sollen grundsätzlich nicht veräußert werden. Liegenschaften, die sich in Lagen der Standorttypen Industrie- und Gewerbebestandort sowie Häfen und Logistikstandort nach Anlage 1 befinden, können für ausnahmsweise zulässige Nutzungen (nach §§ 8, 9 BauNVO; Gewerbe- und Industriegebiete) im städtischen Interesse veräußert sowie verpachtet oder getauscht werden. Eine Veräußerung im Zusammenhang mit hochkomplexen Standortfragen ist nur in begründeten Einzelfällen nach sorgfältiger Prüfung und auf der Basis eines gesonderten

¹⁵ Ergänzung durch Stadtverordnetenbeschluss § 7283 / 2021

Stadtverordnetenbeschlusses möglich. Die Ansiedlung von Beherbergungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten soll hingegen grundsätzlich verhindert werden.

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 Betriebsflächenbedarfen 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
Gesamtergebnis	-108,0
Annahme 50%*	-57,25

* 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.

Zu XVI. Untersuchungsräume für Abwärme

Grundsätzlich ist die Nutzung der Abwärme aus Rechenzentren anzustreben, da es sich um ein Abfallprodukt handelt, welches normalerweise in die Umwelt abgegeben wird.

Der Nutzung der Abwärme aus Rechenzentren stehen in der Realität technische, wirtschaftliche und organisatorische Hemmnisse entgegen. Im Fall der Rechenzentren kommen das derzeit niedrige Temperaturniveau der Abwärme bei gleichzeitig sehr hohen Abwärmemengen hinzu.

Diese Abwärmemengen übersteigen bei weitem die in unmittelbarer Umgebung der Rechenzentrums-Cluster vorhandenen Bedarfe. Sie müssten daher über lange Strecken transportiert und eine neue Infrastruktur für den Transport (Fernwärmenetz) aufgebaut werden.

Dezentral angesiedelte, kleinere Rechenzentren können besser für eine lokale Abwärmenutzung genutzt werden. Hier bietet sich besonders auch die Kombination mit Neubaugebieten an, bei denen technische Probleme bei der Wärmenutzung (Flächenheizsysteme für niedrige Vorlauftemperaturen), schon im Planungsstadium berücksichtigt werden können.

Für beide Fragestellungen: zur Wärmenutzung aus RZ-Clustern und dezentrale Nutzungen aus bestehenden RZ auf der einen Seite sowie Errichtung von Neubaugebieten – parallel mit neuen RZ-Standorten – auf der anderen Seite, ist ein gesamtstädtisches Wärmekonzept erforderlich, welches die Wärmeverbraucher mit einbezieht. Damit liefert ein solches Konzept belastbare Zahlen für die Umsetzung.¹⁶

Zu XVII. Standards für die städtebauliche Qualität von Rechenzentren sowie deren nachhaltiger und klimaschonender Bewirtschaftung

Die Architektur der wachsenden Rechenzentren in Frankfurt am Main folgt bislang den Prinzipien der Kosteneffizienz, der Funktionalität sowie der Sicherheitszertifizierung und kommt oft mit einer mangelhaften städtebaulichen Integration sowie gestalterischen und nutzungsspezifischen Defiziten einher. Standorte zukünftiger Rechenzentren sollen stadtverträglicher in die Gewerbegebiete integriert sowie klimaschonender geplant und betrieben werden. Leitlinien für die Standort- und Objekt-gestaltung sollen hierbei helfen und Anforderungen an die Planung, die Errichtung, das Einfügen, den Betrieb sowie die Nachnutzung festlegen. Dabei sind sowohl die Klima- und Umweltverträglichkeit, die städtebauliche Qualität, die Entwicklung in der Region, die Anpassung an den Klimawandel sowie der Ressourcenverbrauch zu berücksichtigen.¹⁷

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.

¹⁶ Ergänzung durch M 44 / 2022

¹⁷ Ergänzung durch M 44 / 2022

Aufwendungen für nachfolgende Bauleitplanverfahren (s. II) und die Entwicklung der Standards (s. IV) sind durch die Etatansätze des Stadtplanungsamtes, Umweltamtes sowie des Energiereferats gedeckt. Für die Erstellung des gesamtstädtischen Konzeptes zur Nutzung der Abwärme und für die Machbarkeitsuntersuchungen durch das Energiereferat (s. III) werden die Kosten mit einmalig ca. 500.000 Euro sowie für die dazu erforderlichen Personalmittel mit 93.000 Euro pro Jahr beziffert. Entsprechende Mittel sind vom Magistrat zu berücksichtigen. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sollen bereitstehende Fördermittel genutzt werden, um den städtischen Haushalt zu entlasten.¹⁸

¹⁸ Kosten des M 44 / 2022