

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Anlage 3 – 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; Gutachter-ausschuss für Immobilienwerte)
- Erschließungssituation / Erreichbarkeit durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), Schiene und Hafen
- Eignungs- oder Ausschlussgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren

Eignungsgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren sind Gewerbegebiete, in denen sich unternehmensunabhängige Rechenzentren z.B. sog. Colocation-Rechenzentren, Hyperscaler-Rechenzentren, Interconnection-Rechenzentren, Telekom-Rechenzentren oder Carrier(neutrale)-Rechenzentren ansiedeln können. Eingeschränkte Eignungsgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren sind Gewerbegebiete, in denen sich aufgrund der anderen o.g. Faktoren unternehmensunabhängige Rechenzentren nur als nachrangige ergänzende Gewerbenutzung ansiedeln sollen. Eignungsgebiete und eingeschränkte Eignungsgebiete sollen den hochgerechneten Flächenbedarf im Mittel von 75 ha bis 2030 aufnehmen können und innerhalb des kompletten Stadtgebiets verteilt sein. Alle Gewerbegebiete bzw. Gewerbeflächen, die sich außerhalb der Eignungsgebiete befinden, werden als Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren definiert und sollen planungsrechtlich dementsprechend abgesichert werden. Die Eignungs- und Ausschlussgebiete für Rechenzentren werden in Anlage 2 dargestellt.

Klassische gewerbliche Standorttypen

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 Immission 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; nachrangig unternehmensunabhängige Rechenzentren möglich; 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
- Eingeschränktes Eignungsgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren mit besonderen Sicherheitsanforderungen an die Standortinfrastruktur als Ergänzung zum Branchenportfolio des jeweiligen Industrieparks. Die spezifischen Standortgegebenheiten sind zu berücksichtigen.

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
- Ausschlussgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren mit entsprechendem Planerfordernis

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
- Ausschlussgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren mit entsprechendem Planerfordernis

Stadtteilgewerbe

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

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.

Datapark

- Eignungsgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren mit entsprechendem Planerfordernis
- Nachrangig Produktions-, Lager und Werkstätten möglich; Büro- und Verwaltungsgebäude sind i.d.R. betriebszugehörig untergeordnet; restriktiver Umgang mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Beherbergungsstätten

Folgende Gewerbegebiete werden mit dem Entwicklungsziel Datapark und damit als Eignungsgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren definiert:

Gewerbegebiet nach GEP	Entwickelt aus ursprünglichem Gewerbegebiet	Fläche Datapark (ha)	Davon Potenzial (ha)
1.2 Datapark Gallus	1.2 Kleyerstr	5,2	0,6
4.3.2 Datapark Ostend	Teilbereich 4.3.1 Oberhafen Weismüllerstr.	13,5	4,7
6.4.2 Datapark Griesheim	6.3.2 Fritz-Klatte-Quartier / Teilbereich 6.4 Lärchenstr.	13,9	7,8
6.5 Datapark Sossenheim	Teilbereich 6.5 Wilhelm-Fay-Str.	43,1	29,5
7.1.4 Datapark Rödelheim	Teilbereich 7.1 Rödelheim West	13,4	2,8
11.1.2 Datapark Seckbach	Teilbereich 11.1 Gwinnerstr.	26,1	17,6
11.8.1 Datapark Fechenheim	Teilbereich 11.8 Adam-Opel-Str.	10,7	10,7
GESAMT		125,9	73,7

Das Entwicklungsziel „Datapark“ benennt Gewerbegebiete, deren branchenspezifischer Schwerpunkt sich vom produzierenden Gewerbe hin zu flächenintensiven Colocation- und Hyperscaler-Rechenzentren verschoben hat. Gemein haben die Standorte, dass die benötigte Infrastrukturversorgung (Strom, Glasfaser etc.) für die Branche nachfragebedingt vorhanden ist. Aufgrund dieser Synergieeffekte sollen die Areale zukünftig das Wachstum der Rechenzentrumsbranche aufnehmen und bündeln, um damit auch den Transformationsdruck von anderen Gewerbegebieten zu nehmen. Sie fungieren schon heute als Technologie- und Innovationsstandorte verschiedener Unternehmen aus dem Sektor der digitalen (Telekommunikations-)Infrastruktur und weiterer IT-Dienstleister, die sich in der Nähe von Rechenzentren niederlassen und sollen dementsprechend gestärkt werden. Die Aufmerksamkeitszone wird bei Dataparks auf 100m definiert.

Handelsstandorte

- Vorwiegend Groß- oder Autohandel; diverse Dienstleistungen
- Eingeschränkt emittierend; Berücksichtigung der Zielvorgaben des beschlossenen 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

- Ausschlussgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren mit entsprechendem Planerfordernis

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 beschlossenen 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
- Ausschlussgebiet für unternehmensunabhängige Rechenzentren mit entsprechendem Planerfordernis

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 schienengebundenen 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 Industriebau 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.

Um eingeschränkt emittierenden Gewerbebetrieben, die auf eine eher innerstädtische Lage angewiesen sind wie z. B. manche Handwerksbetriebe/Handwerkerhöfe, in der Flächenkonkurrenz mit Rechenzentren größere Chancen einzuräumen, wird der Magistrat gebietsspezifisch nach entsprechender planungsrechtlicher Ausweisung und ortsbezogener Begründung hierzu jeweils die Ausübung des Vorkaufsrechts anstreben. Dies gilt auch für den oben genannten Standorttyp Stadtteilgewerbe.

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:

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

Die Aufstellung bzw. Aktualisierung von Bebauungsplänen für die genannten Gebiete hat, wo noch nicht begonnen, zeitnah zu erfolgen.

Urbane Gebiete sind als Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren zu behandeln. Es gilt zu prüfen, ob in zu entwickelnden urbanen Quartieren ausnahmsweise kleine Rechenzentren z.B. in Kellergeschossen von Gebäuden integriert, mit Quartiersgaragen oder Blockheizkraftwerken baulich verknüpft oder als Lärmschutz zu anderen nachbarlichen Nutzungen eingefügt werden können.