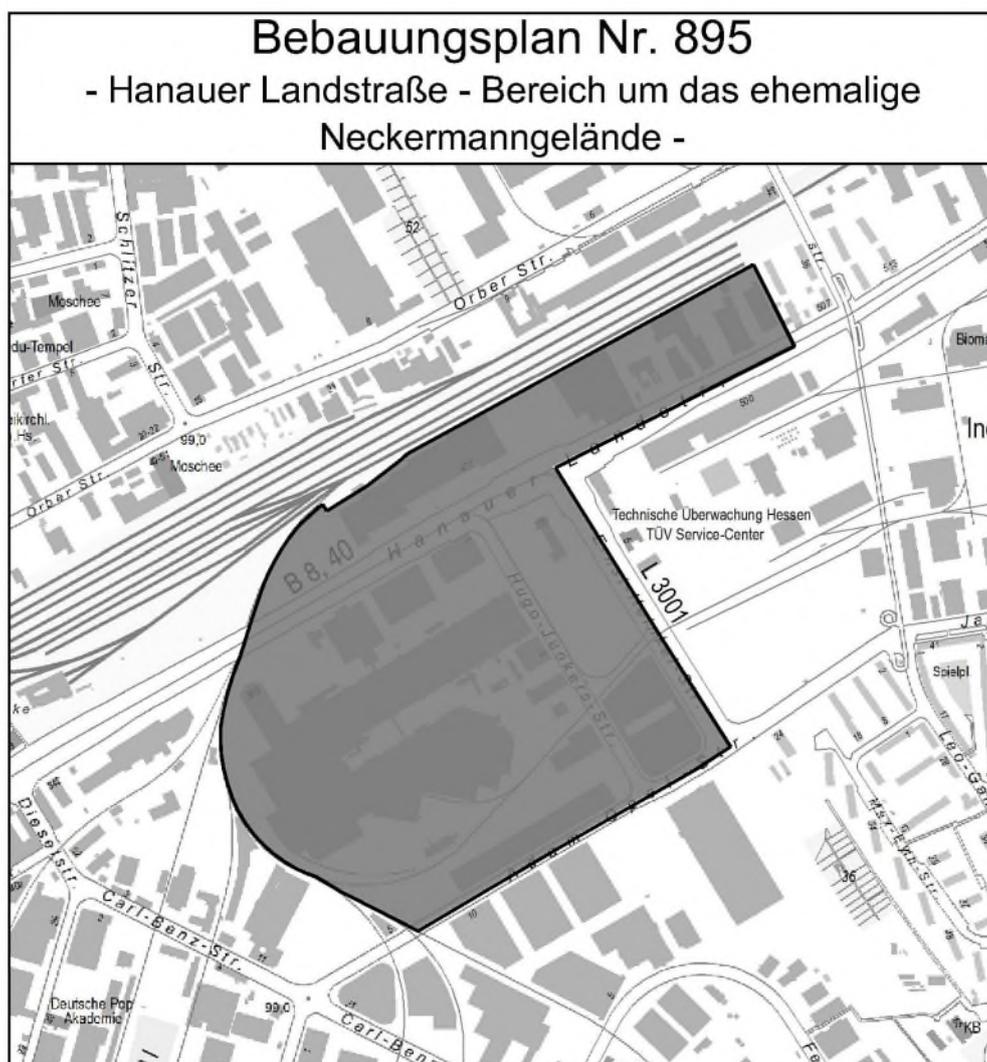


Erläuterungsbericht zum



Inhaltsverzeichnis:

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Bestand, städtebauliche Situation.....	3
2.1	Bauliche Struktur.....	3
2.2	Nutzung.....	3
3	Planungsgrundlagen	4
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm	5
3.3	Einzelhandel- und Zentrenkonzept	5
3.4	Freiflächenentwicklungsplan und Landschaftsplan	6
3.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Bebauungspläne	8
3.8	Stellplatzsatzung und Stellplatzergänzungssatzung	8
3.9	Seveso III-Richtlinie	8
3.10	Sperrgebietsverordnung.....	9
4	Anlass, Erfordernis und Ziele	9
5	Städtebauliche Lösung und planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6	Verkehrskonzept	12
6.1	Allgemeines	12
6.2	Fußgängerverkehr.....	12
6.3	Radverkehr	12
6.4	Öffentlicher Verkehr	12
6.5	Motorisierter Individualverkehr	13
7	Immissionen	14
7.1	Seveso-III-Richtlinie	14
7.2	Seveso-Vereinbarung	14
8	Natur und Landschaft	15
8.1	Landschaftsplanerisch-ökologische Entwicklungsziele	15
8.2	Freiraumplanerisches Konzept	16

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 895 - Hanauer Landstraße - Bereich um das ehemalige Neckermangelände - liegt im Stadtteil Fechenheim und umfasst eine Fläche von etwa 32,2 Hektar. Er erstreckt sich über Teile des ehemaligen Neckermangeländes beidseits der Hugo-Junkers-Straße sowie nördlich, von Hanauer Landstraße Nummer 477 bis 505. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Gleisanlagen der Hafenbahn begrenzt. Im Osten verläuft er entlang der Ernst-Heinkel-Straße, im Süden entlang der Adam-Opel-Straße.

2 Bestand, städtebauliche Situation

2.1 Bauliche Struktur

Das Plangebiet weist einen industriell-gewerblich geprägten, überwiegend großförmigen Gebäudebestand auf. Neben Lager- und Gewerbehallen befinden sich hier auch andere ein- und zweigeschossige Zweckbauten sowie ein elfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Hanauer Landstraße Nummer 497. Die Baustruktur ist heterogen und zweckmäßig.



Abb. 1: Schwarzplan, Geltungsbereich rot markiert (Auszug aus dem Planauskunftssystem Frankfurt am Main (planAS))

2.2 Nutzung

Das Gelände des ehemaligen Versandhändlers Neckermann wird, nach dessen Insolvenz im Jahr 2012 und einem Eigentümerwechsel, heute in großen Teilen gewerblich genutzt. Gewerbegebäude, Lagerhallen und Lagerflächen spiegeln die charakteristische Nutzung im Gebiet wider. Es gibt auch Mindernutzungen und Leerstände. Nördlich der Hanauer Landstraße finden sich neben Lager- und Gewerbehallen auch ein Baumarkt, Werkstätten und andere gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzung.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Konzept des Bebauungsplans ist aus dem Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) des Regionalverbands Frankfurt Rhein-Main entwickelt, der mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 wirksam wurde. Der RPS/RegFNP 2010 stellt die Flächen mit den jeweiligen Nutzungen und Zweckbestimmungen dar.

In der aktuell wirksamen Fassung ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche - Bestand dargestellt. Der Verlauf der Hanauer Landstraße ist als Bundesfernstraße, als örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke mit Haltepunkten und als überörtliche Fahrradrouten dargestellt. Des Weiteren verläuft hier eine sonstige Produktentleitung im Bestand. Die Adam-Opel- und Ernst-Heinkel-Straße werden als sonstige regional bedeutende Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Über das ehemalige Neckermangelände sowie im Bereich der Hugo-Junkers- und der Ernst-Heinkel-Straße verlaufen örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken der Hafen- und Straßenbahn. Der geplante Haltepunkt der Nordmainischen S-Bahnlinie wird nördlich der Hanauer Landstraße dargestellt. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Dadurch ist die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen unzulässig.

In der Beikarte 1 - Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen - ist auf einer Teilstrecke der Ernst-Heinkel-Straße eine geplante Schienenstrecke dargestellt. Diese ist eine nachrichtliche Übernahme aus dem Gesamtverkehrsplan der Stadt Frankfurt am Main (2004), in dem eine langfristige Trassensicherung für die Verlängerung der Straßenbahn als optionale Maßnahme vorgesehen ist. Das Egon-Eiermann-Gebäude ist als Kulturdenkmal dargestellt.

In der Beikarte 2 - Regionaler Einzelhandel - wird der Bereich nördlich und südlich der Hanauer Landstraße als Ergänzungsstandort ausgewiesen.



Abb. 2-4: Auszüge aus der Hauptkarte sowie den Beikarten 1 und 2 zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (© Regionalverband FrankfurtRheinMain)

3.2 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.03.2021, § 7283 das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) als Rahmenkonzept beschlossen. Das GEP 2021 stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr.11 BauGB dar, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Mit dem GEP sollen neben der Sicherung von Bauflächen für die gewerblich-industrielle Produktion auch Ziele der Gewerbeflächenentwicklung verfolgt werden.

Das GEP 2021 sieht vor, das Gebiet 11.8 Adam-Opel-Straße mit der angestrebten Standorttypik Gewerbe (emittierend) zu entwickeln. Diese Standorttypik sieht eine Sicherung beziehungsweise Entwicklung des Gebietes für Produktions-, Lager- und Werkstätten sowie einen restriktiven Umgang mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Beherbergungsstätten vor.

Weiterhin sieht das GEP das Areal des ehemaligen Neckermangelandes als Entwicklungsraum vor. Entwicklungsräume werden als Standorte definiert, die einen hohen Handlungsbedarf aufweisen. Sie zeichnen sich einerseits durch komplexe Problemlagen aus und bieten andererseits erhebliche Flächenpotentiale in Form von ungenutzten oder mindergenutzten Flächen. Laut Fortschreibung des GEP stellen diese Flächen „mit den gegebenen Potentialen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung (ein) wirtschaftliches Entwicklungspotential für die Ansiedlung beziehungsweise als Verlagerungsstandort für Unternehmen und den damit verbundenen Investitionen sowie Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte(n)“ dar. Innerhalb des Neckermangelandes sind insbesondere die Anforderungen an den Denkmalschutz eine Herausforderung, die der Marktfähigkeit der leerstehenden Flächen entgegenstehen.

Aufgrund des erhöhten Wachstums von Rechenzentren in Gewerbe- und Industriegebieten und den daraus resultierenden Herausforderungen wie Bodenpreissteigerungen in Verbindung mit Verdrängungseffekten, Beeinträchtigungen des Stadtbildes, Immissionskonflikten zu nachbarschaftlichen Nutzungen sowie einem erhöhten Stromverbrauch werden aktuell die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie Maßnahmen des GEPs 2021 überarbeitet. Einhergehend mit dieser Aktualisierung der Ziele des GEPs 2021, welche Gewerbegebiete für emittierendes sowie produzierendes Gewerbe beziehungsweise Industrie sichern soll, kann der Wachstum von Rechenzentren durch planerische Steuerung auf sogenannte Eignungsgebiete, welche die benötigte Infrastruktur für Rechenzentren stadträumlich effizient bündeln, konzentriert werden. Eine solche Bündelungsmöglichkeit ist auf den zentralen Flächen des Geltungsbereichs, dem südlichen Teil des ehemaligen Neckermangelandes vorhanden. Die Flächen sollen, mit ihrer Gesamtgröße von 10,2 ha unter dem Namen Datapark Fechenheim, als eines der größten Eignungsgebiete für Rechenzentren innerhalb des Stadtgebietes im aktualisierten GEPs beschrieben werden. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vor den Auswirkungen des Wachstums der Branche geschützt und für produzierende, handwerkliche sowie weitere Betriebe, die auf Gewerbe- und Industriegebiete angewiesen sind, planungsrechtlich gesichert werden.

3.3 Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 04.03.2021, § 7287 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein stadtweites Konzept zur Einzelhandelsentwicklung, welches zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur innerhalb des Stadtgebietes beitragen soll. Es dient der Lokalisierung und Bewertung bereits bestehender Standorte sowie deren Erhalt und Weiterentwicklung. Neben zentralen Versorgungsbereichen und Stadtteilzentren, die vorwiegend der Versorgung mit Waren der zentrenrelevanten Warengruppen dienen sollen, werden auch Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Der Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und formuliert die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Einschränkung erfahren diese Zielsetzungen durch die in der Seveso-III-Richtlinie definierten Schutzziele.

Der Ergänzungsstandort Hanauer Landstraße Ost soll, der aktuell verbindlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend, gesichert und als ergänzender Fachmarktstandort für großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Dementsprechend soll eine Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zukünftig planungsrechtlich verhindert werden.

In den Bereichen südlich der Hanauer Landstraße, die nicht als Ergänzungsstandort ausgewiesen sind, wird ein Komplettausschluss von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung des Gewerbestandes, entsprechend den des Ziele GEP, angestrebt.

3.4 Freiflächenentwicklungsplan und Landschaftsplan

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist entsprechend der Nutzung als Industriegebiet hoch. Ausschließlich das ehemalige Neckermangelände verfügt über einen signifikanten Grünflächenanteil. Der Freiflächenentwicklungsplan, der am 27.05.1999, § 4216 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, stellt im Plangebiet überwiegend Siedlungsflächen mit Handlungsbedarf bezüglich Entsiegelungsmaßnahmen, rot und einen geringeren Flächenanteil ohne Handlungsbedarf, hellrot dar. Entlang der Hanauer Landstraße sowie an der Adam-Opel- und Ernst-Heinkel-Straße werden raumbildende und landschaftsprägende Alleen dargestellt. Direkt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend ist, unterhalb der aktuellen beziehungsweise künftigen Bahntrasse der Nordmainischen S-Bahn, eine wichtige funktionale Wegeverbindung vorgesehen. Die neu zu schaffende Verbindung soll eine überörtliche fußläufige Grünverbindung zwischen dem Fechenheimer Wald und dem geplanten Fechenheimer Grünzug sowie dem Fechenheimer Mainbogen bilden.



Abb. 5, 6: Auszug aus dem Freiflächenentwicklungsplan (links) und aus dem Landschaftsplan von 2001 (rechts) (Auszug aus dem planAS)

Der Landschaftsplan des damaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2001 bildet die Bestandssituation in Bezug auf Verkehrsflächen und Verkehrsgrün im Bereich zwischen Ernst-Heinkel- und Hugo-Junkers-Straße, sowie den Gleisanlagen und der bestehenden Bebauung ab. Darüber hinaus wird im Allgemeinen die Forderung nach einer Erhöhung der Durchgrünung von Siedlungsflächen mit einer grünen Schraffur und im Bereich der Hugo-Junkers-Straße zusätzlich ein „geplanter Ausbau Verkehrsfläche“, rote punktierte Linie dargestellt.

Der südlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzende Fechenheimer Grünzug soll planungsrechtlich in dem, sich im ergänzenden Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 873 - Ferdinand-Porsche-Straße - und in dem, sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 698 - Nördlich Dieburgerstraße - gesichert werden. Dieser Stadtteilpark fungiert als Fuß- und Radverbindung und stellt eine wichtige Grünsperre im Frankfurter Grüngürtel her.

3.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten nach Hessischem Naturschutzgesetz, Hessischem Wassergesetz und Hessischem Forstgesetz berührt. Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beziehungsweise § 13 (1) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) ist die Allee entlang der Ernst-Heinkel-Straße als schutzwürdiges Biotop einzuordnen.

3.6 Denkmalschutz

Das Hauptgebäude des ehemaligen Neckermannkonzerns wurde von Egon Eiermann speziell für den Versandhandelskonzern konzipiert und weist eine ungewöhnliche Gebäudedimension von circa 60 m auf 330 m auf. Überwiegende Teile des Hauptgebäudes sowie das im Süden des Areals gelegene Kesselhaus stehen als Kulturdenkmale gemäß § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz und sind seit 1986 in der Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt verzeichnet.

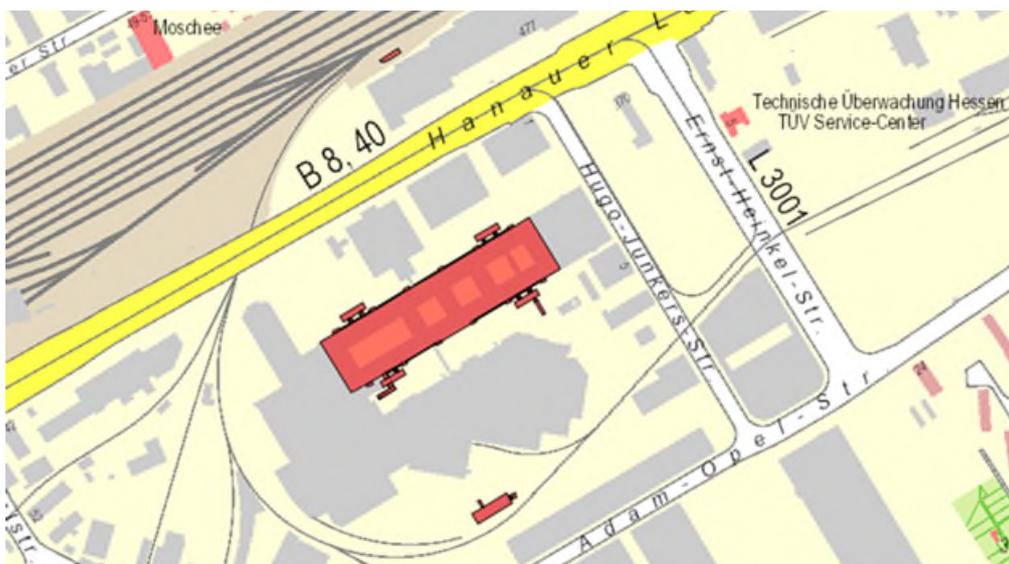


Abb. 7: Darstellung der Baudenkmale (Auszug aus dem Office-GIS der Stadt Frankfurt am Main, © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

3.7 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 895 - Hanauer Landstraße - Bereich um das ehemalige Neckermangelände - überlagert Teile von drei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und drei Fluchtlinienplänen. Die Bebauungspläne NO 23b Nr. 1 - Orber Straße - in Kraft getreten am 17.10.1974, NO 23d Nr. 1 - Karl-Benz-Straße - in Kraft getreten am 29.08.1967 und NO 24a Nr. 1 - Cassellastraße - in Kraft getreten am 19.03.1966 setzen Industriegebiete (GI) fest. Im Bereich dieser Bebauungspläne werden, teilweise auf demselben Grundstück, unterschiedliche Nutzungsmaße hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind aufgrund der erlangten Rechtskraft der einzelnen Bebauungspläne in unterschiedlichen Jahren die Baunutzungsverordnungen (BauNVO) aus den Jahren 1962 und 1968 anzuwenden. Die Baumassenzahl wird in allen Bebauungsplänen einheitlich mit 9 festgesetzt. Die drei Fluchtlinienpläne F1790 Blatt 2 und F1790 Blatt 3 - förmlich festgestellt am 18.01.1960 und F1807 BI1 - förmlich festgestellt am 20.03.1961 treffen ausschließlich Regelungen zu Baufluchten und Straßenbegrenzungslinien.

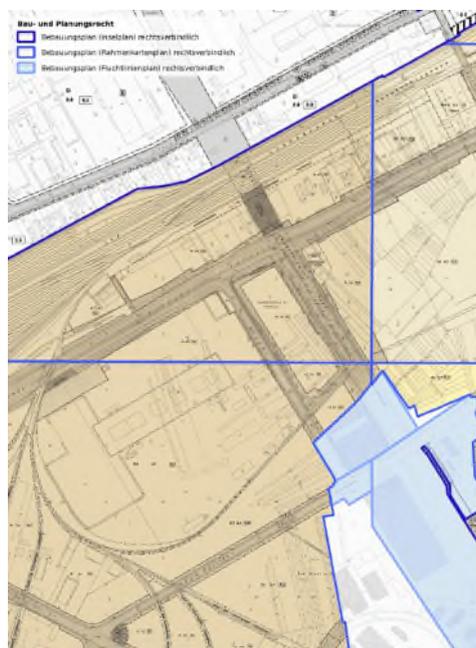


Abb. 8: Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne (Auszug aus dem planAS)

3.8 Stellplatzsatzung und Stellplatzergänzungssatzung

Im Frankfurter Stadtgebiet gilt die Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Mit Inkrafttreten der Satzung zum 20.02.2020 liegt das Plangebiet in Zone I, Bereiche mit einfacher ÖV-Erschließung. Folglich sind 70% der Stellplätze herzustellen.

3.9 Seveso III-Richtlinie

Zur Vermeidung schwerwiegender Folgen, für die menschliche Gesundheit und die Umwelt, durch Störfälle von Industrieanlagen, hat die europäische Union mit der Seveso-III-Richtlinie geregelt, dass schutzbedürftige Nutzungen einen „angemessenen Sicherheitsabstand“ zu den risikoträchtigen Industriebetrieben einhalten. In Deutschland erfolgt die Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie formal durch § 50

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Stadt Frankfurt am Main und die in den drei großen Frankfurter Chemiestandorten ansässigen Betriebe haben sich auf die Anwendung der europäischen Richtlinie verständigt und dazu ergänzende Schutzprinzipien und Schutzziele definiert.

Das Plangebiet wird von Sicherheitsabständen gemäß der Seveso-III-Richtlinie tangiert. Es handelt sich dabei um Pauschalabstände gemäß KAS-18 Leitfaden, ausgelöst durch die Störfallbetriebe im Oberhafen (Firma Brenntag GmbH) sowie im Industriepark (Firmen Allessa, Infraserb, Ineos Melamines GmbH). Innerhalb des vorgegebenen Sicherheitsabstandes sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu beachten und die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen zu vermeiden.

3.10 Sperrgebietsverordnung

Gemäß der Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes in Frankfurt am Main (Sperrgebietsverordnung) vom 23.12.1986, zuletzt geändert durch Verordnungen vom 02.12.2002 ist der Bereich nördlich der Hanauer Landstraße im Westen, bis einschließlich der Hanauer Landstraße Nummer 485 als Toleranzzone ausgewiesen.

4 Anlass, Erfordernis und Ziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll zum einen das Gebiet in seiner Funktion als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß GEP gesichert werden. Zum anderen soll im Plangebiet ein Eignungsgebiet für Rechenzentren (siehe Punkt 3.2) entwickelt werden. Dies beinhaltet auch die denkmalgerechte Nachnutzung des, seit der Insolvenz des Versandhändlers Neckermann im Jahr 2012 leerstehenden, Egon-Eiermann-Gebäudes.

Zudem sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten geschaffen werden. Diese können sich nach Art, Lage oder Umfang negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gewerbe- und Industriegebietes selbst, als auch auf die des Stadtteils Fechenheim auswirken.

Darüber hinaus wird durch Aufstellung dieses Bebauungsplans die Herstellung planungsrechtlicher Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung und die Entwicklung des ehemaligen Neckermanngeländes, welches im Einzugsbereich des geplanten Haltepunktes der Nordmainischen S-Bahn liegt, angestrebt. Der geplante Haltepunkt ist Bestandteil eines Planfeststellungsverfahrens, mit dem auch die Voraussetzungen für die Verlängerung der Ernst-Heinkel-Straße über die Hanauer Landstraße und die Bahnstrecke hinaus nach Norden bis zur Orber Straße geschaffen werden. Daraus ergeben sich funktionale Verflechtungen mit dem geplanten Grünzug Fechenheim und mit dem nachhaltigen Gewerbegebiet Fechenheim-Nord.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, gemäß dem Landschaftsplan des UVF (siehe Punkt 3.4) den Versiegelungsgrad im gewerblich-industriell geprägten Geltungsbereich zu vermindern, um die Durchgrünung im Plangebiet insgesamt zu steigern. Zusätzlich soll im Bereich der westlichen Hanauer Landstraße der Straßenraum teilweise durch Begradigung verbreitert werden um dem zusätzlichen Bedarf an Baumpflanzungen gerecht zu werden.

5 Städtebauliche Lösung und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets soll durch diesen Bebauungsplan gesichert werden. Langfristig wird, insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Allessa-Areal sowie zum Oberhafen, eine gewerbliche-industrielle Entwicklung der Flächen gesehen. Die Nähe zu den umliegenden Störfallbetrieben verhindert eine uneingeschränkte Entwicklung der Flächen. Es sind die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie zum Schutz bestimmter Nutzungen zu beachten.

Entlang der Hanauer Landstraße sollen gewerbliche Bauflächen für Gewerbebetriebe ohne erheblich belästigenden Charakter vorgehalten und als Gewerbegebiet (GE), nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb dieser sollen gemäß § 1 (4 - 6) BauNVO für einige Nutzungsarten differenzierte Festsetzungen getroffen werden. So sollen die allgemein zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu Gunsten einer bedarfsorientierten Gewerbeflächensicherung ausgeschlossen werden. Es wird eine Nutzung durch klassische Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Logistikflächen, Lagerbetriebe und produzierendes Gewerbe angestrebt, welche im Hinblick auf die Seveso-Schutzanforderungen als unkritisch beurteilt werden können. Die Grundstücke entlang der Hanauer Landstraße sind überwiegend bebaut. Für die bestehenden Betriebe gilt der Bestandsschutz nach Artikel 14 (1) Grundgesetz.

Zu Schutz der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung vor gebietstypischen Emmissionseinwirkungen, soll das Baugebiet im nordöstlichen Geltungsbereich zweckdienlich gegliedert werden.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs soll als Industriegebiet (GI), gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Die denkmalgeschützte ehemalige Versandzentrale von Neckermann sowie der südlich angrenzende Bereich bis zur Hafentbahn sollen als Standort für Rechenzentren entwickelt werden. Auch die ehemalige Versandzentrale von Neckermann soll dabei, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, die in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Denkmalbehörde ermittelt wurden, umgebaut und künftig überwiegend als Rechenzentrum genutzt werden. Dem entsprechend sollen Festsetzungen zur Feinsteuerung und entsprechenden Gliederung von Betrieben getroffen werden. Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, abgesehen von den Anlagen für kulturelle Zwecke, sollen ausgeschlossen werden. Dadurch soll dem Entwicklungsziel gewerbliche Bauflächen zu sichern Rechnung getragen werden. Im denkmalgeschützten Eierermann-Gebäude sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine museale Nutzung geschaffen werden.

Zum Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen sollen Rechenzentren, die nicht als betriebsinterne, untergeordnete Anlagen für ein vor Ort ansässiges Unternehmen fungieren, nur in den Bereichen des Industriegebietes zugelassen werden, die mit dem Zusatz Rechenzentren versehen sind. Als solche Rechenzentren gelten unternehmensunabhängige Rechenzentren wie beispielsweise sogenannte Colocation-Rechenzentren, Hyperscaler-Rechenzentren, Interconnection-Rechenzentren, Telekom-Rechenzentren und Carrier(neutrale)-Rechenzentren.

Die Nutzungsart „Rechenzentrum“ soll zur Verbesserung der stadträumlichen Verträglichkeit in die zweite Reihe einrücken. Aus Sicht der Hanauer Landstraße geschieht dies durch die Gliederung des Plangebietes in Gewerbe- und Industriegebiete. Gebäude sollen so auf den Grundstücken positioniert werden, dass sie aktiv zum Schutz

vor Anlagenlärm beitragen. Fassaden sollen unter Beachtung des Umfelds entwickelt werden. Technikaufbauten sind in der Ansicht und Aufsicht gestalterisch einzubinden und einzuhausen. An der Hugo-Junker-Straße als stadtraumprägende vordere Bauflucht sollen Baukörper mit einer „belebten und erlebbaren Nutzung“ integriert werden.

Im Kreuzungsbereich der Hafenbahn mit der Hugo-Junkers-Straße soll durch räumliche Aufweitung und Ergänzung des öffentlichen Freiraums, die örtliche Vernetzung und der räumliche Bezug zum denkmalgeschützten Egon-Eiermann-Gebäude hergestellt werden. Dazu soll dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die entstehenden Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen zu der, das Gebiet prägenden, ehemaligen Versandzentrale stellen das lokale Identifikationspotential des Gebiets heraus und verbessern die lokale Vernetzung im Quartier.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und einer GRZ von 0,7 vorgesehen. Dies entspricht überwiegend den in den geltenden Bebauungsplänen festgesetzten Maßen. Die teilweise Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen des bestehenden Maßes von GRZ 0,8 auf GRZ 0,7 entspricht den im Landschaftsplan geforderten Zielen, einer Intensivierung der Durchgrünung im Plangebiet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan sollen großzügige Baufenster festgesetzt werden. Damit soll möglichst weitreichend den Ansprüchen einer bedarfsgerechten zukünftigen Nutzung entsprochen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen über Baugrenzen definiert werden. Sämtliche bauliche Anlagen, inklusive Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen, mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten begrünt/gärtnerisch zu gestalten werden. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet gesenkt und das Mikroklima sowie der örtliche Wasserhaushalt verbessert beziehungsweise unterstützt, weil eine Versickerung der Niederschläge prinzipiell möglich wird. Ferner wird durch diese Regelung der Grünanteil im Geltungsbereich erhöht, der Standort optisch aufgewertet und die Aufenthaltsqualität für die dort arbeitende Bevölkerung verbessert.

Der „Grünzug Fechenheim“ soll entlang der Ernst-Heinkel-Straße durch zu begründende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ergänzt werden. Diese sollen zwischen der Adam-Opel-Straße im Süden und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze möglichst durchlaufend ausgebildet werden, um eine zusammenhängende Begrünungsstruktur zu entwickeln. Auch dadurch soll der für Industrie- und Gewerbegebiete typische hohe Versiegelungsgrad deutlich reduziert und der vom Landschaftsplan geforderten Intensivierung der Durchgrünung entsprochen werden. Gleichzeitig soll damit der Straßenraum durch die Anpflanzung von großkronigen hitzebeständigen Laubbäumen gestalterisch aufgewertet werden.

6 Verkehrs-konzept

6.1 Allgemeines

Das bestehende Straßennetz erfüllt die Verkehrs- und Erschließungsfunktionen für das Plangebiet und soll im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Aufgrund der Brückensituation, welche die Hanauer Landstraße am westlichen Rand des Geltungsbereiches über den Gleisen der Hafenbahn bildet, können die angrenzenden Grundstücke erst ab dem Kreuzungsbereich zur Hugo-Junkers-Straße erschlossen werden. Dies steht im Einklang mit dem überwiegend großförmigen Gebäudebestand. Das ehemalige Neckermangelände, welches den Hauptanteil des Geltungsbereiches des in Rede stehenden Baubebauungsplans ausfüllt, grenzt im Norden an die Hanauer Landstraße und wird im östlichen Bereich durch die Ernst-Heinkel-Straße sowie die Hugo-Junkers-Straße durchschnitten. Im Süden wird das Gelände durch die Adam-Opel-Straße erschlossen.

Die Verbreiterung des Straßenraums im Bereich der Hanauer Landstraße trägt zur Ergänzung des Baumbestandes sowie dem Ausbau der Durchgrünung entlang der Hugo-Junkers-Straße bei. Die bestehenden freiräumlichen Qualitäten im Plangebiet sollen ausgebaut werden um die ökologischen Verhältnisse insgesamt zu verbessern und um den Anforderungen des Klimawandels gerecht werden zu können.

6.2 Fußgänger-verkehr

Die Hanauer Landstraße hat ausreichend breite Gehwege, allerdings besteht keine Zugangsmöglichkeit auf das Neckermangelände. Die fußläufige Erschließung des Areals erfolgt hauptsächlich über die Ernst-Heinkel-Straße, Hugo-Junkers-Straße und die Adam-Opel-Straße. Die fußläufige innere Erschließung ist auf den derzeitigen Gewerbe- und Lagerflächen ausreichend ausgeprägt.

6.3 Rad-verkehr

Entlang der Hanauer Landstraße verläuft eine Hauptroute des städtischen Radweges mit ausreichend breiten Radwegen. Die sichere Führung des Radverkehrs am erst kürzlich umgebauten Knotenpunkt Hugo-Junkers-Straße ist gewährleistet. Am Knotenpunkt Ernst-Heinkel-Straße gibt es im Bestand derzeit keine regelkonforme Radverkehrsführung, da die Abgänge der Fußgängerunterführung die Radwege unterbrechen. Im Zuge der Fertigstellung der Nordmainischen S-Bahn soll perspektivisch mit der Verlängerung der Ernst-Heinkel-Straße der gesamte Knotenpunkt umgebaut und die Fußgängerunterführungen zurückgebaut werden, so dass der Radverkehr dann regelkonform geführt werden kann. Der Radverkehr soll perspektivisch auch in südlicher Richtung, entlang der Ernst-Heinkel-Straße beziehungsweise des Grünzugs Fechenheim weitergeführt werden.

6.4 Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet ist über den ÖPNV ausreichend erschlossen. Die Straßenbahnlinie 11 führt nördlich am Neckermangelände vorbei und endet in Fechenheim, während die Linie 12 auf der gleichen Trasse heute im Bereich der Ernst-Heinkel- und Hugo-Junkers-Straße endet beziehungsweise wendet und wieder in Richtung Innenstadt führt. Der Gesamtverkehrsplan (GVP) der Stadt Frankfurt von 2004 sieht vor, die Linie 12 in Verlängerung bis zum nordwestlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 698 - Nördlich Dieburger Straße - im Süden Fechenheims zu führen.

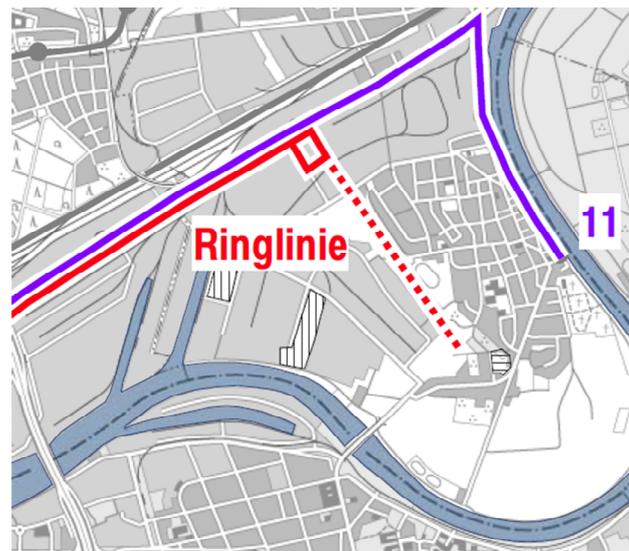


Abb. 9: Auszug aus dem Gesamtverkehrsplan der Stadt Frankfurt am Main von 2004, Ausschnitt aus der Karte „Vorschlagnetz ÖPNV“

Durch den geplanten S-Bahn-Haltepunkt im Zuge des Ausbaus der nordmainischen S-Bahn, welche von Westen her über die geplante Straßenverbindung zwischen der Ernst-Heinkel- und der Wächtersbacher Straße erschlossen werden soll, ergibt sich kurz- bis mittelfristig auch eine Verknüpfungsmöglichkeit mit dem überregionalen Schienenverkehr in Richtung Hanau beziehungsweise nach Westen zum Ostbahnhof und im Weiteren bis zum Hauptbahnhof.



Abb. 10: geplanter S-Bahnhaltepunkt „Nordmainische S-Bahn“, Unterführung und Verlängerung der Ernst-Heinkel-Straße (eigene Abbildung, Kartengrundlage: Auszug aus dem Office-GIS der Stadt Frankfurt am Main, © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

6.5 Motorisierter Individualverkehr

Der Kraftfahrzeugverkehr wird im Plangebiet über Erschließungsstraßen mit teilweise Tempo 30-Regelung geführt. Der Anschluss in die Innenstadt sowie in den Stadtteil Fechenheim erfolgt über die Hanauer Landstraße. Über die Autobahnanschlussstelle Frankfurt-Ost am Ratswegkreisel gelangt man auf die Bundesautobahn A 661, die im Weiteren über das Offenbacher Kreuz im Süden und das Bad Homburger Kreuz im

Norden die Verbindung zum regionalen beziehungsweise überregionalen Autobahnnetz ermöglicht.

7 Immissionen

7.1 Seveso-III-Richtlinie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich zwischen den Industriegebieten des Oberhafens im Westen und dem weitläufigen Areal des Industrieparks Fechenheim, an den er mit seinem östlichen und nördlichen Rand unmittelbar angrenzt. Deshalb werden große Bereiche des Plangebiets von sogenannten angemessenen Sicherheitsabständen überlagert, die von Betriebsbereichen beziehungsweise Störfallbetrieben im Oberhafen (Firma Brenntag GmbH) sowie im Industriepark (Firmen Allessa, Infraser, Ineos Melamines GmbH) ausgehen. Bei Unterschreitung dieser Sicherheitsabstände kann es bei schweren Unfällen zu ernststen Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Seveso-III-Richtlinie beziehungsweise des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) kommen.

Deshalb wären Nutzungen, die Schutzobjekte nach der Seveso-III-Richtlinie sind, in den überdeckten Bereichen nur zulässig, wenn die Sicherheit des mit ihnen in Verbindung stehenden Personenkreises dennoch gewährleistet werden kann. Bestehende schutzbedürftige Nutzungen genießen Bestandsschutz.



Abb. 11: Übersichtskarte mit Darstellung der aktuell zu beachtenden Achtungsabstände gemäß Seveso-III-Richtlinie (rot: Pauschalabstand gemäß KAS-18 Leitfaden, blau: gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstand) (Auszug aus dem planAS)

7.2 Seveso-Vereinbarung

Um die sich aus der Anwendung der Seveso-III-Richtlinie ergebenden Interessenlagen und Betroffenheiten bei neuen Bau- und Planungsvorhaben, sowie neuen oder erweiterten Betriebsbereichen, einvernehmlich zu klären, haben die Stadt Frankfurt am Main und die Störfallbetreiber im Industriepark Fechenheim im März 2018 eine Vereinbarung geschlossen. Mit dieser Vereinbarung sichern sich beide Seiten ihre gegenseitige Unterstützung bei der zukünftigen betrieblichen und städtebaulichen Entwicklung innerhalb und außerhalb des Industrieparks Fechenheim zu.

Kern der Vereinbarung ist die Festlegung einer 500 m breiten Abstandszone rund um den Industriepark, in der die Stadt Frankfurt am Main aus Gründen der planerischen Vorsorge gegen sonstige Gefahren im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auf die Einleitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren für Schutzobjekte nach der Seveso-III-Richtlinie verzichtet.

Des Weiteren ermöglicht der vereinbarte Planungsabstand die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Schall-, Luft- oder Lichtimmissionen als Folge des bestimmungsgemäßen Betriebs von Anlagen.



Abb. 12: Übersichtskarte mit Darstellung des Betriebsbereichs des Industrieparks sowie der 500 m Abstandszone gemäß Seveso-Vereinbarung von März 2018 (Auszug aus dem planAS)

8 Natur und Landschaft

8.1 Landschaftsplanerisch-ökologische Entwicklungsziele

Aus landschaftsplanerisch-ökologischer Sicht werden folgende Entwicklungsziele definiert:

Gemäß den Zielen des Landschaftsplans (siehe Punkt 3.4) ist der Anteil des Grünvolumens innerhalb des Geltungsbereichs deutlich zu erhöhen. Hierzu sind auf den privaten wie auch öffentlichen Grundstücken die nutzungsbedingt teils stark versiegelt sind, neue Frei- und Grünflächen anzulegen, um großkronige, standortgerechte Laubbäume und sonstige geeignete Vegetation anzupflanzen zu können.

Auf dem ehemaligen Neckermangelände, das sich von den umliegenden Gewerbeflächen durch einen vergleichsweise hohen Grünflächenanteil unterscheidet, sind diese Freiflächen in der Summe zu erhalten und im Rahmen der baulichen Neuordnung des Grundstücks sinnvoll miteinander zu verknüpfen. Hierbei sollen die abseits gelegenen Grünflächen in der Pflege extensiviert und gegebenenfalls mit ergänzenden Habitatstrukturen versehen werden, um neue Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten zu generieren. Hierfür bieten sich insbesondere die Grundstücksränder entlang der gebietsinternen Schienenstrecken an.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung sollen Stellplätze, Nebenanlagen sowie Tiefgaragen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Baumpflanzungen auf den privaten und den öffentlichen Grundstücken sollen bevorzugt so positioniert werden, dass sie eine maximale kleinklimatische Gunstwirkung

insbesondere für die sich im Geltungsbereich aufhaltenden Menschen bewirken. Sie sind daher auf den privaten Grundstücken vorzugsweise im Bereich von betrieblichen Pausenflächen und ähnlichen Aufenthaltsräumen im Freien anzuordnen.

In den öffentlichen Straßenzügen sollen sie wiederum so angeordnet werden, dass alle Straßenzüge im Geltungsbereich mindestens mit einer durchgängigen Baumreihe ausgestattet sind, um begleitende Fuß- und Radwege ausreichend verschatten zu können, damit deren Benutzung während sommerlicher Hitzeperioden angenehmer ist. Die in diesem Sinne bereits gestaltete Ernst-Heinkel-Straße dient insbesondere mit ihrem südlichen Abschnitt dabei als Vorbild. Deshalb sind sämtliche Bäume in diesem Straßenzug zu erhalten und die Wuchsbedingungen an den heutigen Baumstandorten nachhaltig zu verbessern. Der ausgeprägte Alleecharakter des südlichen Straßenabschnitts ist nach Norden hin weiterzuentwickeln, da der nördliche Abschnitt heute nur über eine Baumreihe verfügt. Infolgedessen ist die heutige Aufteilung der Verkehrs- und Grünflächen langfristig zugunsten eines höheren Grünflächenanteils und zum Ausbau der Fuß- und Radwege zu ändern, um diesen Korridor, der Teil des Fechenheimer Grünzugs ist, in diesem Sinne weiterzuentwickeln.

Zur zusätzlichen Erhöhung des klimaaktiven Grünvolumens sollen vor allem die großformatigen Gebäudefassaden und die Dachflächen begrünt werden, wobei sich die Position und der Anteil der zu begrünenden Gebäudeoberflächen sowohl nach den kleinklimatischen als auch nach den Anforderungen einer regenerativen Energieerzeugung unter Beachtung der betrieblichen Belange auszurichten hat. Darüber hinaus können die großflächigen Gebäudedächer, die häufig aus statischen Gründen nur eine extensive Begrünung ermöglichen, weitere artenschutzrechtlich interessante Lebensräume zur Verfügung stellen, die zusammen mit den ebenerdigen Standorten Biotopsynergie bilden.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Verbesserung des örtlichen Wasserhaushalts. Hierzu ist die Zurückhaltung der anfallenden Niederschläge im Geltungsbereich zu maximieren. Ein in diesem Sinne zu entwickelndes Niederschlagsbewirtschaftungskonzept muss jedoch die spezifischen Begebenheiten eines Gewerbe- und Industriegebietes beachten und Einschränkungen, zum Beispiel aufgrund von Bodenverunreinigungen berücksichtigen. Zugleich verfügen gewerbliche Nutzungen über große Potentiale zur Sammlung und Verwertung von Niederschlägen, sei es, dass sie Regenwasser als Brauch- oder Produktionswasser einsetzen können oder es anderen Nutzern zur Verfügung stellen.

8.2 Freiraumplanerisches Konzept

Das zentrale Element des freiraumplanerischen Konzepts innerhalb des Geltungsbereichs ist die Fortsetzung des Fechenheimer Grünzugs entlang der Ernst-Heinkel-Straße. Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.2015, § 6534 sollen die in der Abbildung unten schraffiert dargestellten Flächen zu einem multifunktionalen Stadtteilpark entwickelt werden.

Nördlich der Adam-Opel-Straße kann der Grünzug über die Ernst-Heinkel-Straße fortgesetzt werden, um die angedachte Verbindung zwischen dem Grünzug beziehungsweise den Freiräumen des Fechenheimer Mainbogens und dem Fechenheimer Wald zu realisieren. Dazu ist die Ausgestaltung des Straßenquerschnitts zugunsten weiterer Grünelemente (siehe Punkt 6) anzupassen.

Südlich der Adam-Opel-Straße wird der Grünzug bereits über die beiden, sich im Verfahren befindenden Bebauungspläne Nr. 873 - Ferdinand-Porsche-Straße - sowie Nr. 698 - Nördlich Dieburger Straße - planerisch gesichert.

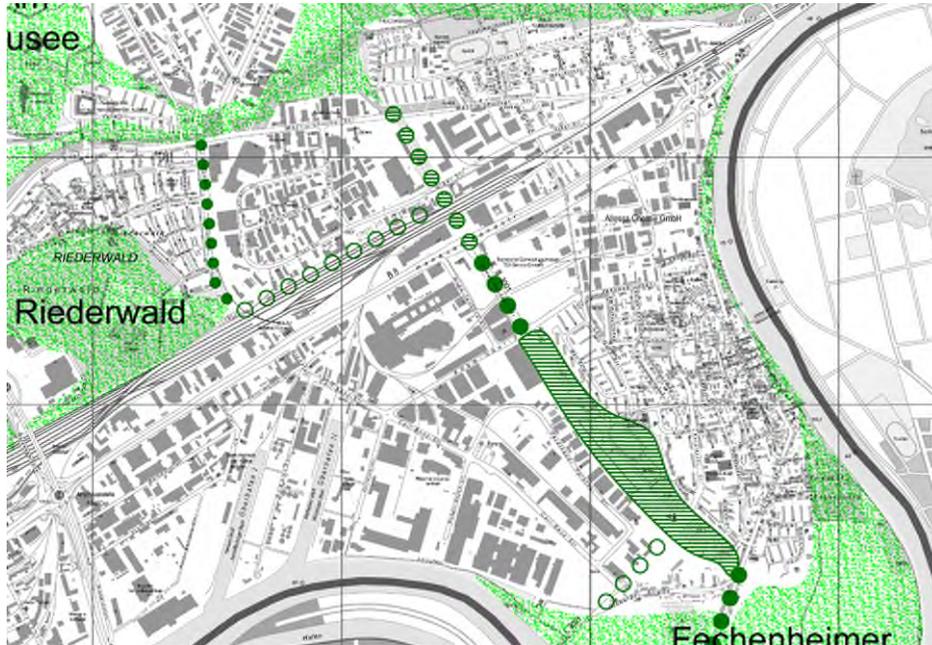


Abb. 13: Darstellung der relevanten Grünbereiche sowie bestehender und geplanter Vernetzungselemente (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Auszug aus dem Office-GIS der Stadt Frankfurt am Main, © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)