

ANLAGE 4

HEP2024

HOCHHAUSENTWICKLUNGSPLAN 2024
FRANKFURT AM MAIN

1 / ALLGEMEINE QUALITATIVE BEDINGUNGEN	2
2 / STADTRÄUMLICHES LEITBILD	7
3 / VORGABEN FÜR DEN VORPLANUNGSPROZESS	10

1. ALLGEMEINE QUALITATIVE BEDINGUNGEN

AN NEUE BZW. NOCH NICHT REALISIERTE HOCHHAUSSTANDORTE

1.1 PLANUNGSPRINZIPIEN

Mit der zunehmenden Fokussierung auf die Entwicklung urbaner und lebenswerter Hochhauscluster in Frankfurt am Main rückt der Einfluss des Hochhauses auf seine Umgebung stärker in den Vordergrund – denn Hochhäuser und ihre Umgebung prägen sich gegenseitig.

Dieser zentrale Ansatz steht im Mittelpunkt des Hochhausentwicklungsplans HEP2024 und verdeutlicht den Paradigmenwechsel in der planerischen und politischen Auseinandersetzung mit dem Hochhaus. So werden neben der Definition von Hochhausstandorten – im Zusammenspiel mit dem Umfeld – immer auch Maßnahmen aufgezeigt, wie das Hochhaus bestmöglich mit seiner Nachbarschaft interagieren und einen Mehrwert für diese erzeugen kann. Dazu gehören insbesondere eine stärkere Nutzungsmischung und eine größere Öffnung zum Quartier. Das Hochhaus als Stadtbaustein soll sich zu einem integralen Bestandteil des urbanen Lebens in Frankfurt am Main entwickeln, die Identität der Stadt weiter stärken und gleichzeitig einen Beitrag zu einer lebenswerten und nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

Die Entwicklung neuer Hochhausstandorte folgt daher den Planungsprinzipien, die für die vier Wirkungsebenen Stadt/Quartier, Gebäude, Öffentlicher Raum/Umwelt und Mobilität gelten. Der HEP2024 formuliert im Fachkonzept zu den einzelnen Ebenen jeweils konkrete Handlungsempfehlungen, deren Anwendung im direkten Projektbezug zu bewerten und – soweit maßgeblich – in der Planung zu berücksichtigen ist. Die Empfehlungen richten sich jedoch nicht ausschließlich an Projektentwickelnde, sondern bewusst an alle Planungsbeteiligten im Sinne einer ganzheitlichen Planung, die neben der Gebäudeplanung auch explizit Themen wie Freiraum und Mobilität berücksichtigt und das Zusammenwirken und die Abstimmung aller Akteure*innen erfordert.

1.2 NUTZUNGSLEITBILD

Eine zentrale Setzung im Rahmen der Fortschreibung des HEP2024 ist die ausschließliche Entwicklung von nutzungsgemischten Hochhäusern, die im Sinne der europäischen Stadt wesentliche Merkmale eines lebendigen Stadtquartiers in die Vertikale übertragen. So finden sich im selben Gebäude beispielsweise Büros, Wohnungen, Einzelhandel, Freizeit, Kultur und öffentliche Einrichtungen. Im und um das Gebäude sollen gezielt Begegnungsräume wie Dachterrassen, Innenhöfe, Gärten, Plätze und Arkaden für die Nutzer geschaffen werden, die Interaktion und Kommunikation fördern. Diese Prinzipien sind bei allen neuen Hochhausprojekten in Frankfurt am Main in Zukunft zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Nutzungsschwerpunkte innerhalb der Stadt verfolgt der HEP2024 einen flexiblen Konzeptansatz auf Quartiers- und Gebäudeebene. Ziel ist es, eine möglichst vielfältige Nutzungsmischung und damit eine Belebung des öffentlichen Raums zu erreichen. Die Definition der primären Hochhausnutzungen ist bewusst offengehalten, um zukünftig flexibel auf sich ändernde Bedürfnisse und Rahmenbedingungen reagieren zu können. Lediglich auszuschließende Nutzungen werden punktuell – aufgrund bestimmter örtlicher Standortbedingungen – definiert. Für die Sockelzone werden öffentlichkeitswirksame Nutzungen als Empfehlung aus den Rahmenbedingungen des jeweiligen Standortes abgeleitet.

Für das Ziel attraktiver, nutzungsgemischter Hochhäuser ist es zudem wesentlich, die Nutzungszeiten des Gebäudes über die täglichen Kernnutzungszeiten hinaus auszudehnen und durch die Integration entsprechender Angebote eine größtmögliche Öffentlichkeit und Belebung innerhalb des Gebäudes zu erreichen. Hierfür bieten sich vor allem die Sockelzonen der Hochhäuser an. Die Bestimmung der Höhe dieser Sockelzone richtet sich in der Regel nach der vorhandenen, durch die Umgebung geprägten Gebäudehöhe bis zur Traufkante der „horizontalen Stadt“ (Blockrand), maximal jedoch bis unterhalb der Hochhausgrenze. Insbesondere den Erdgeschossen, die unmittelbar an den öffentlichen Stadtraum angrenzen, kommt in diesem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu.

Als öffentlich zugängliche Nutzungen gelten kulturelle und soziale Angebote, allgemeine Verkehrsinfrastrukturangebote, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Bildungseinrichtungen sowie Einzelhandel und Gastronomie. Die Auswahl der Angebote ist lageabhängig in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main zu bestimmen und sollte breiten Bevölkerungsschichten zugänglich sein. Bei Hochhäusern mit überwiegender Wohnnutzung sollen ergänzende Nutzungen vorzugsweise aus dem sozialen oder gesundheitlichen Bereich gewählt werden oder die Gemeinschaftsbildung innerhalb des Hauses unterstützen.

DEFINITION: GEMISCHT GENUTZTES HOCHHAUSVORHABEN

Im Sinne des HEP2024 besteht ein gemischt genutztes Hochhausvorhaben in der Regel aus einer Hauptnutzung und anteilig untergeordneten, ergänzenden Nutzungen. Letztere sollten vorwiegend als öffentlich zugängliche Nutzungen konzipiert werden. Ein Hochhaus mit gemischter Nutzung enthält zwei oder mehr unterschiedliche Nutzungsarten, wobei der Anteil der Hauptnutzung bei Büro- oder sonstigen gewerblichen Nutzungen maximal 70 % und bei Wohnnutzungen maximal 85 % der Nutzungsfläche nicht überschreiten darf.

Bemessungsgrundlage ist die durch das Vorhaben neu geschaffene Nutzungsfläche (NUF gemäß DIN 277) oberhalb der Hochhausgrenze gemäß Hessischer Bauordnung (HBO). Nebenflächen wie Technik- und Verkehrsflächen (TF, VF) sind hierbei nicht anzurechnen.

In Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main kann ausnahmsweise ein geringerer Anteil an ergänzenden Nutzungsflächen akzeptiert werden, wenn die angebotene Nutzung öffentlich zugänglich ist und einen deutlich erhöhten sozialen oder gesellschaftlichen Mehrwert aufweist oder in besonderem Maße breiten Bevölkerungsschichten zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Planung müssen die ergänzenden Nutzungen daher nicht zwingend oberhalb der Hochhausgrenze angeordnet werden. Insbesondere ist davon auszugehen, dass öffentlichkeitswirksame Nutzungen in der Sockelzone bzw. im Erdgeschoss und damit außerhalb der Bemessungsgrundlage angesiedelt werden sollten, da sie hier die größte Wirkung für das Quartier und den angrenzenden öffentlichen Raum entfalten können. Ergänzende Wohnnutzungen sind jedoch aufgrund ihres höheren Anspruchs an Privatheit auch oberhalb der Sockelzone sinnvoll.

WOHNEN IM HOCHHAUS

Die Stadt Frankfurt am Main sieht auch das Wohnen als wichtigen Baustein in gemischt genutzten Hochhäusern. Gerade durch die mit diesem Nutzungstyp einhergehende Ausdehnung der Nutzungszeiten in die Abend- und frühen Morgenstunden entsteht eine zusätzliche Belegung im Gebäude selbst und im Umfeld, die auch zu einer erhöhten sozialen Kontrolle beiträgt („Eyes on the Street“). Die Bewohnerschaft kann zudem eine wichtige Zielgruppe auch für andere Nutzungen im Gebäude, wie z. B. Fitnessangebote oder Gastronomie, darstellen. Ein Wohnanteil ist jedoch nicht zulässig, wenn sich das Grundstück aufgrund seiner näheren Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung nicht für Wohnzwecke eignet.

Die Realisierung von neuem Wohnraum im Hochhaus ist – sofern hierfür die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wird – an die Regeln des „Baulandbeschluss(es) für die Frankfurter Stadtentwicklung“ (§ 5590 vom 07.05.2020 zur M220/2019) geknüpft.

Der Bautyp des Hochhauses ist aufgrund des im Vergleich zur Entwicklung neuer Wohnquartiere relativ geringen Anteils am gesamten Flächenumsatz und der deutlich höheren Bau- und Betriebskosten nicht geeignet, den angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt wesentlich zu entlasten. Die Neubauprojekte der jüngeren Vergangenheit – mit hochwertig ausgestatteten Wohnungen und Serviceangeboten wie Concierge, Wäscherei oder Fitnessraum – wurden vorwiegend im gehobenen Premiumbereich realisiert.

1.3 HOCHHÄUSER UND NACHHALTIGKEIT

Angesichts der Klimaschutzziele der Stadt Frankfurt am Main (§ 1650 vom 12.05.2022 zur NR 316/2022 sowie § 5019 vom 12.12.2019 zur M 199/2019) müssen auch Hochhausplanungen in Zukunft noch konsequenter in ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Hinsicht optimiert werden. Projektentwickelnde und Planende sollten sich auf die Berücksichtigung erhöhter Anforderungen zur Klimaverträglichkeit konzentrieren, um innovative Lösungen zu entwickeln und hierdurch langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Dieser Prozess beginnt nicht erst beim Bau, sondern bereits in der Konzeptphase und bei der Standortfindung.

Um sicherzustellen, dass diese Nachhaltigkeitsziele beim Neubau oder der Aufstockung von Hochhäusern in Frankfurt am Main erreicht werden, müssen generell alle Vorhaben gemäß einem bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystem geplant, umgesetzt und zertifiziert werden. Dabei ist die höchste Qualitätsstufe anzustreben, jedoch sind mindestens die Auszeichnungsstufe „Gold“ der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder eine gleichwertige Auszeichnungsstufe eines anderen Bewertungssystems sowie die KfW-Effizienzhaus 40-/Effizienzgebäude 40-Stufe zu erreichen.

Die nachfolgenden Themenfelder dienen als Grundlage und Hilfestellung für die Planung von zukunftsfähigen und nachhaltigeren Hochhäusern und sind frühzeitig innerhalb des Planungsprozesses zu berücksichtigen.

ENERGIEEFFIZIENZ UND ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Energiebilanz von Hochhäusern wird durch architektonisch-konstruktive sowie gebäude-technische Maßnahmen bestimmt. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele legt die Stadt Frankfurt am Main besonderen Wert auf eine energieoptimierte Bauweise und strebt einen möglichst klimaneutralen Gebäudebetrieb an. Das architektonisch-konstruktive Konzept muss – unabhängig vom gebäudetechnischen Konzept – eine deutliche Minimierung des Endenergiebedarfs gewährleisten. Grundprinzipien von Architektur, Konstruktion und Materialeinsatz sind im Planungs- und Entwurfsprozess und unter Berücksichtigung der spezifischen Raumanforderungen zu optimieren. Neue Formen digitaler Planung ermöglichen die Optimierung von Gebäuden mittels komplexer Simulationen, sodass klimaschädliche Einflüsse minimiert und vorausschauend auf künftige klimatische Entwicklungen reagiert werden kann. Darüber hinaus sollen die Potenziale zur Gewinnung erneuerbarer Energien am Standort maximal ausgeschöpft werden, um den Energiebedarf möglichst treibhausgasneutral decken zu können.

BAUSTOFFE

Neben der Minimierung des Energiebedarfs von Gebäuden eröffnet die Auswahl von Baustoffen mit möglichst geringen Umweltwirkungen sowie die Planung von ressourcen-optimierten Konstruktionen ein besonders großes Potenzial zur Reduktion von Treibhausgasen. Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, die Auswahl von Baustoffen mit geringem Primärenergieinhalt sowie die Wiederverwendung von Materialien bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen sind im Sinne der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Zudem können dauerhafte Materialien und eine angemessene Robustheit den Lebenszyklus verlängern. Auch die Verwendung regionaler Baustoffe zur Vermeidung von Transportwegen kann die Emissionen der grauen Energie eines Hochhauses reduzieren.

KLIMARESILIENZ

Nachhaltige Hochhäuser sind in ein attraktives und lebenswertes städtisches Umfeld eingebettet. Anpassungsstrategien an den fortschreitenden Klimawandel – wie die Minimierung der Flächenversiegelung, eine optimierte Durchlüftung, die Maximierung von Versickerungsflächen und Begrünungen – schützen gegen Extremwetterereignisse und minimieren städtische Hitzeinseln. Die Begrünung öffentlicher Räume fördert die urbane Biodiversität und bietet zudem die Möglichkeit der Freizeitgestaltung für Nutzenden des Hochhauses. Bei der Begrünung ist insbesondere auf die Verwendung vielfältiger, dem Klimawandel angepasster Pflanzen zu achten. Zudem sollte gesammeltes Regen- und Brauchwasser für die Grünpflege und gegebenenfalls den Gebäudebetrieb genutzt werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT IM LEBENSZYKLUS

Im Kontext der Nachhaltigkeitsziele stellen auch finanzielle Mittel endliche Ressourcen dar, die effizient eingesetzt werden müssen. Die größten Möglichkeiten, auf die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes Einfluss zu nehmen, bestehen zu Beginn einer Baumaßnahme. Viele Entscheidungen, die zu einem frühen Zeitpunkt getroffen werden, können erhebliche – positive oder auch negative – Auswirkungen auf die Gebäudekosten haben. Hiervon unmittelbar betroffen können sowohl die Erstellungs- und Nutzungs- als auch die Rückbaukosten sein. Bereits nach der Bedarfs- bzw. Vorplanung nimmt die Beeinflussbarkeit der Kosten deutlich ab. Im Sinne der Lebenszyklusbetrachtung sollte eine gute Planung auch Konzepte zur Minimierung der Nutzungs- bzw. Betriebskosten beinhalten. So können beispielsweise Konzepte, die eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit ermöglichen, dazu beitragen, die Lebensdauer eines Gebäudes zu maximieren.

FUNKTIONALITÄT

Hohe Gebrauchstauglichkeit und Funktionalität bilden die Basis für die dauerhafte Nutzung von Gebäuden. Zentral gelegene Hochhäuser besitzen eine gute Erreichbarkeit für vielfältige Mobilitätsformen (Rad, Auto, ÖPNV, Sharing-Angebote etc.). Zusätzliche Annehmlichkeiten für Radfahrende (Abstellplätze, Duschen, Spinde, Reparatur- und Ladeinfrastruktur) stärken klimafreundliche Verkehrsmittel. Attraktive Fußwege und Zugänge zu Gebäuden verbessern darüber hinaus die nahmobile Erschließung. Ein äußeres und inneres Erschließungskonzept, die gleichberechtigte, barrierefreie Gestaltung, öffentliche Zugänglichkeit, kommunikationsfördernde Aufenthaltsbereiche und eine übersichtliche Wegeführung erhöhen die räumlichen und funktionalen Qualitäten der Hochhäuser.

NUTZUNGSKOMFORT

Um den Anforderungen an gesunde Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsbedingungen zu entsprechen, müssen die akustischen Bedingungen, die Tageslichtverhältnisse und die thermische Behaglichkeit im Gebäude optimiert werden. Als Grundvoraussetzung für ein gesundes, schadstoffarmes Raumklima gilt auch die Wahl der Materialien. Zu einer individuellen Behaglichkeit und Raumklima-Akzeptanz gehört die Möglichkeit der direkten Einflussnahme durch die Nutzenden auf die Innenraumtemperaturen, die Lüftung, den Sonnen- und Blendschutz sowie das Tages- und Kunstlicht. Durch eine gezielte Reduktion der Gebäudetechnik lässt sich die Bedienfreundlichkeit und Instandhaltung von Gebäuden verbessern.

INTEGRALE PLANUNG

Nur durch die Optimierung der Planungsprozesse und die interdisziplinäre Einbeziehung aller Fachdisziplinen kann ein nachhaltigeres Gebäude realisiert werden. Die integrale Planung umfasst den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und verdeutlicht die komplexen Abhängigkeiten in den unterschiedlichen Planungsphasen. Damit kann nicht nur der Energieverbrauch und die Umweltbelastung reduziert, sondern auch der Nutzendenkomfort und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes verbessert werden. Deshalb ist von Anfang an ein ganzheitliches Konzept im Sinne einer nachhaltigkeitsorientierten Gesamtstrategie zu entwickeln.

2. STADTRÄUMLICHES LEITBILD

2.1 AUSGANGSLAGE UND UNTERSUCHUNGSRÄUME

Um dem Ziel nach einer nachfragegerechten Hochhausentwicklungsplanung gerecht zu werden, wurde die räumliche Suche nach neuen Hochhausstandorten aufbauend auf der Bestandsanalyse und den gutachterlich ermittelten Nachfragepotenzialen auf zwei Untersuchungsbereiche westlich und östlich des Zentrums konzentriert.

In den Teilbereichen 1A und 1B steht die Konsolidierung des bestehenden Hochhausclusters Bankenviertel im Mittelpunkt. Insbesondere dieser Cluster wird als Kernbereich der Frankfurter Skyline angesehen. Eine weitere Verdichtung muss hier unter städtebaulichen und klimatischen Gesichtspunkten abgewogen werden. Das westliche Mainufer (1B) birgt mit seinen Hochhausbauten innerhalb des gewachsenen und sehr heterogenen Gutleit- bzw. Bahnhofsviertels besondere Herausforderungen. Der Umgang mit Bestandsbauten, die Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbevölkerung sowie die Stärkung des Quartiers und seines Charakters sind hier von entscheidender Bedeutung.

Durch den Bau der Europäischen Zentralbank (EZB) befindet sich das Frankfurter Ostend mit den Teilbereichen 2A, 2B und 2C in einem baulichen und charakterlichen Transformationsprozess. Für die Zukunft zu erwartende Erweiterungen der Aufgaben der EZB (2A) erfordern den Bau zusätzlicher Gebäude. Der zukünftige Umbau des Danziger Platzes und die Stärkung des ÖPNV am Ostbahnhof (2B) sowie die weitere Entwicklung des Osthafens (2C) könnten auch hier die Etablierung neuer Hochhausstandorte begünstigen.

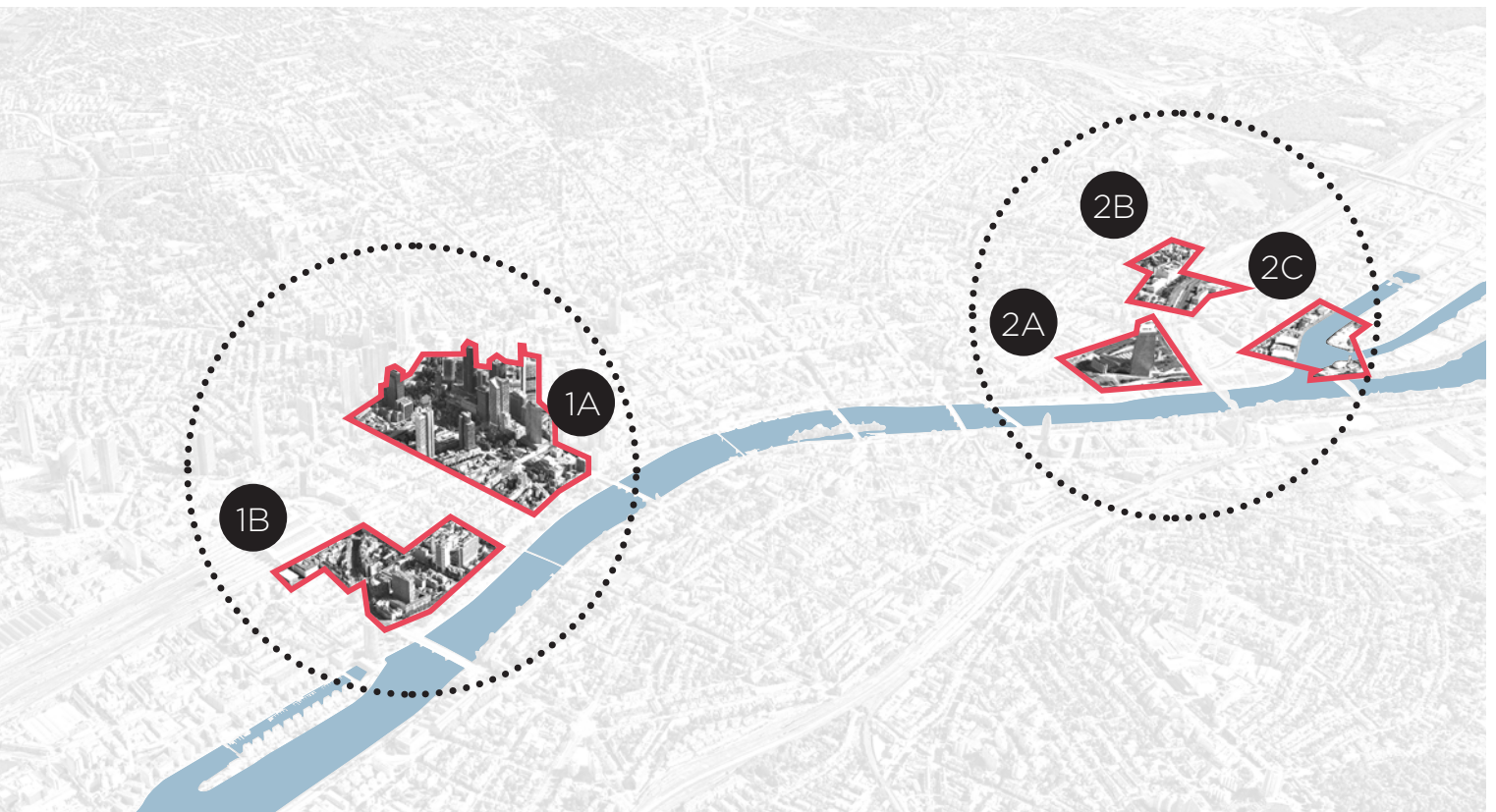


Abb. 1 - Untersuchungsräume

2.2 ÜBERGEORDNETES STADTRÄUMLICHES LEITBILD

Zentraler Bestandteil des übergeordneten stadträumlichen Leitbildes ist der öffentliche Raum. Über ihn werden neue und bestehende Hochhäuser in den städtischen Kontext eingebunden – als Teil der lokalen Identität. Neue Hochhausstandorte werden lediglich dort ausgewiesen, wo sie dem übergeordneten als auch dem örtlichen, stadträumlichen Leitbild entsprechen, sich harmonisch in die bestehende Hochhausstruktur einfügen und die Skyline sinnvoll ergänzen.

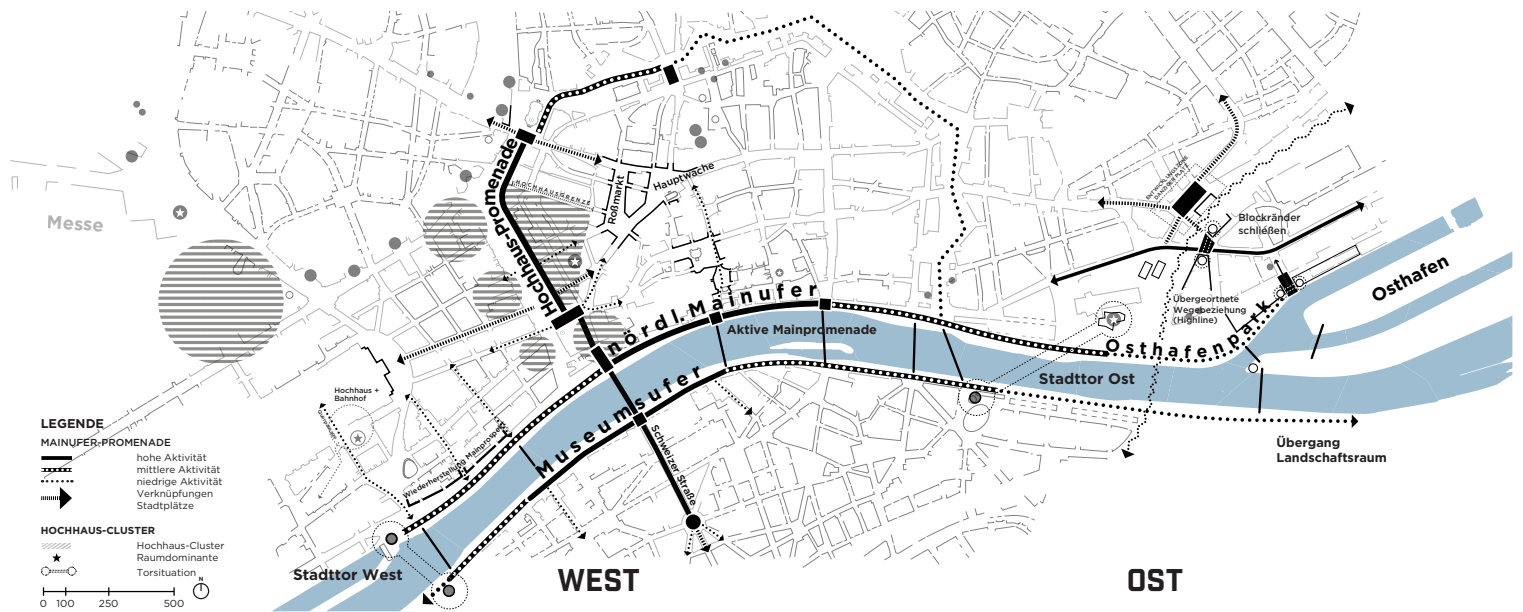


Abb. 2 - Übergeordnetes stadträumliches Leitbild

2.3 STADTRÄUMLICHES LEITBILD - BANKENVIERTEL

Das Bankenviertel liegt am Schnittpunkt der beiden wichtigsten öffentlichen Räume der Stadt. Mit dem Museumsufer und der Altstadt am Mainufer grenzen die belebtesten Abschnitte des Mains unmittelbar an das Bankenviertel. Darüber hinaus durchziehen die Wallanlagen (Tanus-/Gallusanlage) als attraktive Grünfläche den Stadtteil. Diese sollen in Zukunft zur „Hochhauspromenade“ weiterentwickelt werden und damit mehr Freiraum- und Aufenthaltsqualität in das Bankenviertel bringen. Neue Hochhäuser sollen sich dabei stadtgestalterisch harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und gleichzeitig die Wirkung der Skyline weiter stärken. Am westlichen Rand der Wallanlagen – und somit am östlichen Rand des Bahnhofsviertels – ist eine Zusammenfassung von Hochhäusern in kleinen Gruppen, sogenannten Kleinstclustern, vorgesehen, um die Besonnung der Grünanlage in den Abendstunden weitgehend sicherzustellen. Nach Osten bildet entlang der Junghofstraße der Bestand eine klare Grenze der Hochhausbebauung, um eine weitere Ausdehnung in die historisch gewachsenen Quartiere der Innenstadt zu verhindern.

Das Bankenviertel wird als wichtigster und identitätsstiftender Hochhauscluster durch die punktuelle Ergänzung neuer Hochhausstandorte weiter gestärkt. Die Hochhauspromenade qualifiziert dabei die Wallanlagen als zentralen Freiraum des Bankenviertels. Durch die Aktivierung der östlichen Raumkante der Gallus-/Tanusanlage und die Gestaltung einer attraktiven Fußwegeverbindung zwischen Mainufer, Willy-Brandt-Platz und Opernplatz fügt sich die Hochhauspromenade harmonisch in das Stadtbild ein. Entlang des östlichen Randes der Gallus-/Tanusanlage ergänzen neue Hochhäuser die Silhouette und schließen damit Lücken in dieser städtebaulichen Struktur. Die heute noch von den Wallanlagen abgewandten Hochhäuser sollen sich im Erdgeschoss zum Park hin öffnen – so wie es der

Taunusturm bereits heute tut. Westlich der Gallus-/Taunusanlage sorgen drei Kleincluster mit eng gruppierten Hochhäusern weiterhin für eine angemessene Belichtung der wichtigsten Aufenthaltsbereiche entlang der Hochhauspromenade und schärfen den Blick von Westen – insbesondere vom Hauptbahnhof – auf das Bankenviertel. Mit dem geplanten Neubau von Oper und Schauspielhaus wird der Anlagenring zukünftig auch eine stärkere kulturelle Bedeutung innerhalb der Stadt erhalten. Die stärkere Betonung der Nutzungsmischung und die Verortung öffentlicher Funktionen in den Hochhaussockeln tragen zu einer weiteren Belebung des Stadtquartiers bei.

Im Untersuchungsraum 1B wird auf die Ausweisung neuer Hochhausstandorte verzichtet. Lediglich der bestehende Hochhausstandort „Campanile“ wird im Süden des Hauptbahnhofs ausdrücklich bestätigt. Dieser solitäre Standort definiert – in der Tradition der sogenannten Bahnhofstürme – einen wichtigen Anknüpfungspunkt der Stadt Frankfurt am Main an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Die Lage direkt an der geplanten Querpassage des Bahnhofs und dem zukünftigen Fernbahntunnel machen den Standort zu einem der am besten erschlossenen Hochhausstandorte in Deutschland.

2.4 STADTRÄUMLICHES LEITBILD – OSTEND UND OSTHAFEN

Das Ostend (Untersuchungsteilräume 2A, 2B und 2C) hat im Gegensatz zum Bankenviertel eine völlig andere Ausgangssituation. Hier steht die Stärkung der EZB als Solitär und prägendes Hochhaus sowie die Vernetzung der vorhandenen Grün- und Freiflächen („Landschaftslücke“) im Vordergrund. Darüber hinaus bieten die Flächen rund um den Ostbahnhof und am Osthafenplatz Entwicklungspotenziale, auf denen auch neue Hochhäuser mit deutlich geringerer Höhe als die EZB zur Akzentuierung der Stadträume beitragen können.

Im Bereich der EZB (Untersuchungsteilraum 2A) soll das bereits realisierte Hochhaus der wesentliche Hochpunkt bleiben und lediglich mit einem in der Höhe untergeordneten, ergänzenden Hochhaus im Nordosten des Geländes ergänzt werden. Das ergänzende Hochhaus soll dabei die über den Bebauungsplan Nr. 830 – Südlich Sonnemannstraße – Europäische Zentralbank planungsrechtlich vorbereitete, aber stadträumlich fragwürdige Fläche für eine Erweiterung ersetzen. Alle weiteren neuen Hochpunkte ordnen sich diesem unter und weisen eine durchschnittliche Höhe von 50 bis 70 Metern auf.

Im Osthafen (Untersuchungsteilraum 2C) wird die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Hanauer Landstraße aufgegriffen und durch Hochpunkte an wichtigen stadträumlichen Punkten ergänzt. Hier wird, wie auch im Bereich der EZB, das gestalterische Motiv der Hochhauspaare verfolgt. Das Osthafenquartier wird als durchmischtes und kreatives Stadtquartier mit eindeutigen Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen verstanden, die idealerweise einen starken Bezug zum Hafen und zur „urbanen Produktion“ aufweisen. In jedem Fall ist hier die Entwicklung an den Erhalt und die Förderung des vorhandenen Gewerbes gebunden.

Die Platzierung neuer Hochhäuser wird am Danziger Platz (Untersuchungsteilraum 2B) als stadträumlich nicht zielführend angesehen.

3. VORGABEN FÜR DEN VORPLANUNGSPROZESS

ZUR ENTWICKLUNG NEUER BZW. NOCH NICHT REALISierter HOCHHAUSSTANDORTE

Der Hochhausentwicklungsplan 2024 sieht neben der Verortung neuer Hochhausstandorte auch die Definition von qualitativen Bedingungen und Standards für den Prozess der Vorplanungsphase zukünftiger Hochhäuser in Frankfurt am Main vor. Die verbindlichen Standards für den Vorplanungsprozess zeigen den Projektentwickelnden und Investierenden einen einheitlichen Weg von der Projektidee bis zum Planungswettbewerb auf. Damit wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz durch einen transparenten und einheitlichen Vorplanungsprozess entsprochen.

Das Durchlaufen des Vorplanungsprozesses bildet die wesentliche Grundvoraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, denn weder der Hochhausentwicklungsplan noch ein Planungswettbewerb schaffen das erforderliche Planungsrecht für ein Hochhausvorhaben. Für die Realisierung von Hochhausstandorten nach Hochhausentwicklungsplan reicht das bestehende Planungsrecht am Standort regelmäßig nicht aus. Es bedarf eines geeigneten Bebauungsplanverfahrens. Hierbei kommen grundsätzlich Verfahren nach §§ 8 ff. BauGB (sogenannte Angebotsbebauungspläne) in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB oder Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB in Betracht.

Das entsprechende Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gründet sich auf dem Ergebnis des Planungswettbewerbes und den Erkenntnissen des vorlaufenden Prozesses. Ein Rechtsanspruch auf Einleitung oder Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann selbst bei Einhaltung der Maßgaben des Hochhausentwicklungsplans nicht abgeleitet werden, da diese Verfahrensschritte separater Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung bedürfen.

Erst nach Abschluss des Verfahrens und Rechtskraft des Bebauungsplans werden mit dessen Regelungsinhalten als auch mit vertraglichen Regelungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die für die Erteilung einer Baugenehmigung zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses notwendig sind.

Für den einheitlichen Vorplanungsprozess erhalten Projektentwickelnde und Planende einen Überblick über die wichtigsten Kriterien und Schritte des Vorplanungsprozesses sowie der im Verlauf zu erbringenden Vorleistungen. Um alle qualitativen Bedingungen für die Hochhausentwicklung in Frankfurt am Main langfristig zu sichern, werden die wesentlichen Anforderungen in Form eines Handlungsleitfadens zu einem fünfstufigen Vorplanungsprozess unter 3.1.–3.5. zusammengefasst.

3.1 PROJEKTIDEE

Die Abstimmung der Projektidee zwischen den Projektentwickelnden und der Stadt Frankfurt am Main bildet den Auftakt des Vorplanungsprozesses. Hierbei erfolgt zunächst die Vorstellung der Konzeptidee und ein erster Abgleich sowohl mit den Maßgaben des Hochhausentwicklungsplans als auch mit den planerischen Rahmenbedingungen (Flächennutzungsplanung, Denkmalschutz, Klimaziele, Wallservitut etc.).

3.2 MACHBARKEITSSTUDIE

Im Rahmen einer anschließenden Machbarkeitsstudie werden die standortspezifischen Gegebenheiten ermittelt und daraus Erkenntnisse und Vorgaben für den späteren Planungswettbewerb abgeleitet. Je nach Standort sollen unter anderem die Themen Stadtbildprägung, Erschließung, Denkmalschutz, soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen, Freiraum- und Baustruktur und Auswirkungen auf das Stadtklima umfassen. Unter Hinzuziehung von ausgewiesenen Sachverständigen sind die ermittelten standortspezifischen Fachthemen in Form von abstrahierten Konzeptansätzen als Vorgaben für den Planungswettbewerb zu entwickeln. Bereits zu diesem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses ist zudem die Fachexpertise für Nachhaltigkeit mit einzubeziehen.

3.3 VORUNTERSUCHUNGEN

Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie sind Voruntersuchungen vorzusehen, bei denen verschiedene Themenfelder vertiefend und bezogen auf Standort sowie Machbarkeitsstudie zu analysieren sind. Hierzu zählen u. a. stadtklimatische Analysen zur Windbelastung und der zu erwartenden Verschattung/Besonnung des Hochhausstandortes und seiner Umgebung, aber je nach Standort auch Studien zu Mobilitätsanforderungen, Denkmalschutz, Geologie oder Energieversorgung. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten spiegeln sich als zusätzliche Anforderungen im späteren Planungswettbewerb wider. Für die vorgegebene Zertifizierung ist eine Nachhaltigkeitsbewertung auf der Grundlage eines bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystems auszuwählen (z. B. BNB, DGNB, NaWoh etc.).

3.4 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist ein neuer und wesentlicher Baustein der vorliegenden Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans und soll eine breite Akzeptanz des Vorhabens sichern. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über neue Hochhausprojekte zu informieren und bereits in die Konzeptentwicklung einzubeziehen. Die Ergebnisse der Beteiligung sind als Anregungen in die Auslobung der nachfolgenden Wettbewerbsphase aufzunehmen.

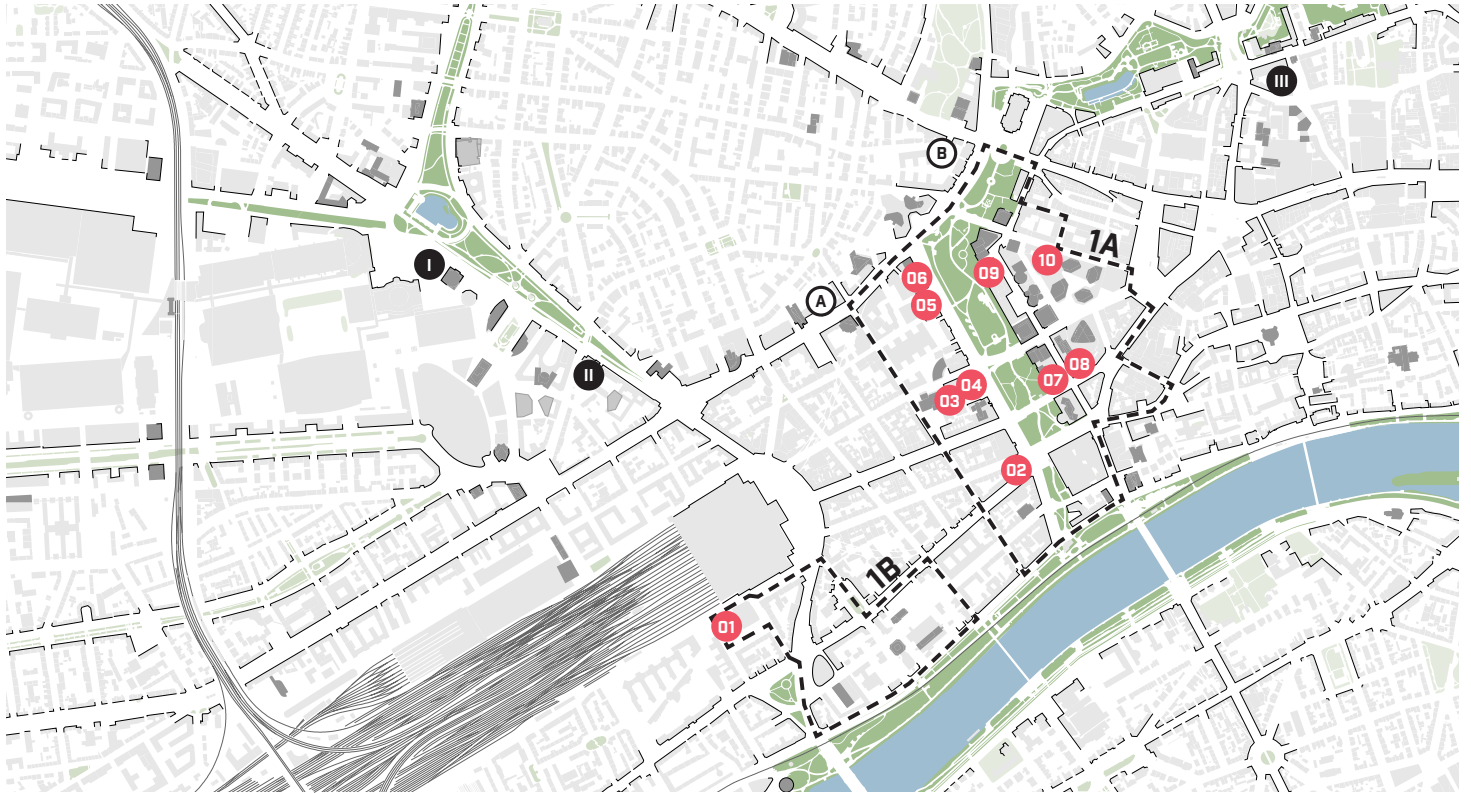
3.5 PLANUNGSWETTBEWERB

Unverändert ist für die Realisierung neuer Hochhausstandorte die Durchführung von Planungswettbewerben wesentlicher Bestandteil des Vorplanungsprozesses. Im Rahmen eines mindestens einphasigen Realisierungswettbewerbes mit Zwischenkolloquium werden Planungsentwürfe gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der städtischen „Leitlinie zur Durchführung von Planungswettbewerben mit Teilnahme der Stadt“ angefertigt und transparent bewertet. Ein Planungswettbewerb nach RPW ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Projektentwicklung und stellt den wohl erfolgreichsten Weg zur Findung der bestmöglichen Lösung der Planungsaufgabe dar.

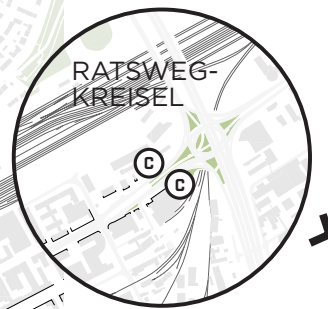
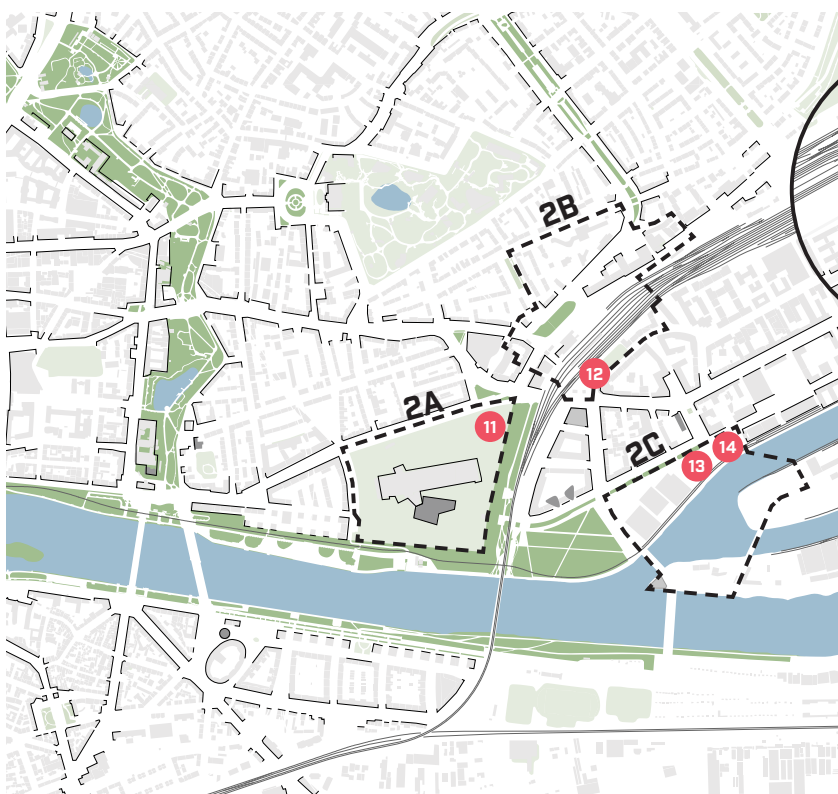
HEP2024

NEUE UND ÜBERNOMMENE HOCHHAUSSTANDORTE

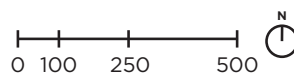
WEST



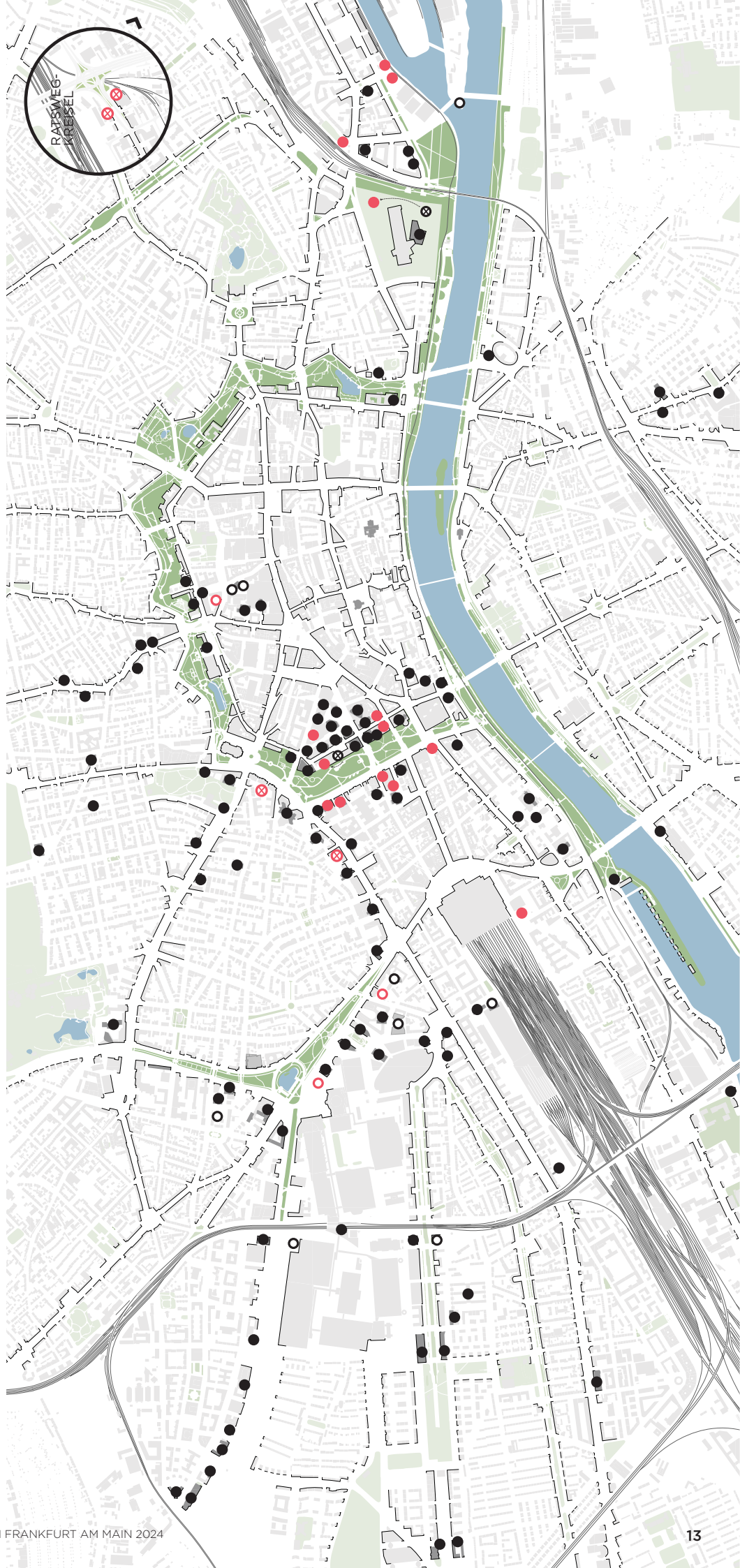
OST



- 01** HEP2024 - Standorte
- I** HEP2008 - übernommene Standorte
- A** HEP2008 - entfallene Standorte



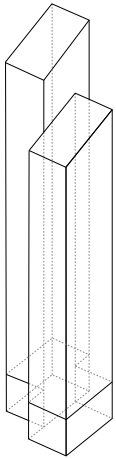
HEP2024 HOCHHAUSSTANDORTE GESAMTÜBERSICHT



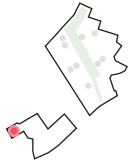
- Bestehende Hochhäuser / Hochhäuser im Bau
- Hochhausstandorte mit Planungsrecht
- ⊗ Hochhaus Planungsrecht - verschoben

- Hochhausstandorte HEP2024
- Sonstige Hochhausstandorte HEP08
- ⊗ Hochhaus HEP08 - entfallen

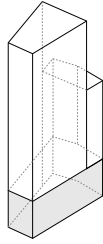
HOCHHAUSSTANDORTE



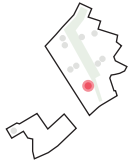
01



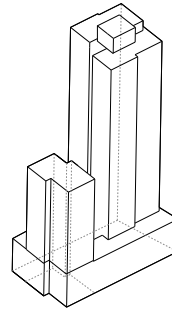
Mannheimer
Straße 35



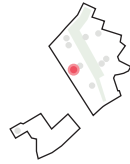
02



Münchener
Straße 1-5,
Gutleutstraße 2



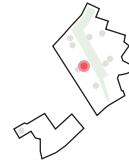
03



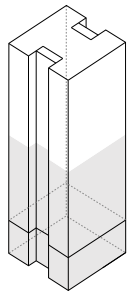
Neckarstraße,
Jürgen-Ponto-
Platz

+

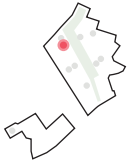
04



Gallusanlage 8



05



Taunusanlage 8

HÖHE
(INKL. TECHNIK)

160 -
200 m

120 m

60 -
90 m

170 m

145 m

GRUND-
FLÄCHE**

1.300 m²

1.300 m²

750 m²

1.550 m²

1.400 m²

BGF*

62.000 m²

31.400 m²

17.250 m²

68.200 m²

24.100 m²

NEUBAU /
AUFSTOCKUNG

Neubau

Aufstockung

Neubau

Neubau

Aufstockung

NUTZUNGS-
AUSSCHLUSS

Wohnen

Wohnen

Büro

-

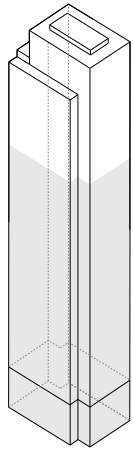
Wohnen

* Circa-Angabe; ohne angrenzende Sockelbebauung bzw. bestehendes Hochhaus (Aufstockung);
Annahme Geschosshöhe: 3,80 m

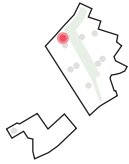
** Circa-Angabe; Grundfläche Regelgeschoss

Alle Flächenangaben sind Annahmen und basieren auf fiktiven Gebäudeentwürfen. Sie dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Realisierbarkeit. Das Maß der baulichen Nutzung regelt ausschließlich der jeweils anzuwendende Bebauungsplan.

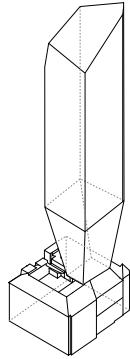
HOCHHAUSSTANDORTE



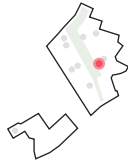
06



Taunusanlage
9-10



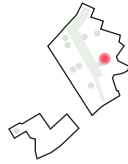
07



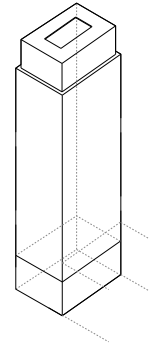
Neue Mainzer
Straße 29-31,
Kaiserstraße 28-30



08



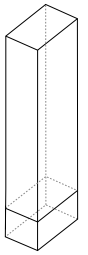
Kaiserstraße 26



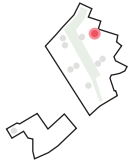
09



Neue Mainzer
Straße 53-55



10



Junghofstraße
13-15

HÖHE
(INKL. TECHNIK)

210 m

195 m

135 m

175 m

150 m

GRUND-
FLÄCHE**

1.550 m²

1.300 m²

700 m²

1.400 m²

1.150 m²

BGF*

25.250 m²

66.300 m²

12.500 m²

63.500 m²

44.850 m²

NEUBAU /
AUFSTOCKUNG

Aufstockung

Neubau

Aufstockung

Neubau

Neubau

NUTZUNGS-
AUSSCHLUSS

Wohnen

-

Wohnen

-

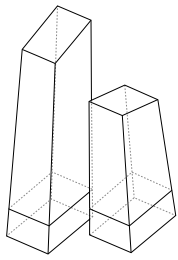
Wohnen

* Circa-Angabe; ohne angrenzende Sockelbebauung bzw. bestehendes Hochhaus (Aufstockung);
Annahme Geschosshöhe: 3,80 m

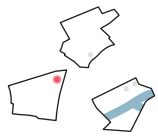
** Circa-Angabe; Grundfläche Regelgeschoss

Alle Flächenangaben sind Annahmen und basieren auf fiktiven Gebäudeentwürfen. Sie dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Realisierbarkeit. Das Maß der baulichen Nutzung regelt ausschließlich der jeweils anzuwendende Bebauungsplan.

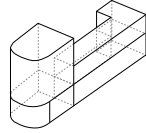
HOCHHAUSSTANDORTE



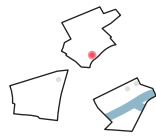
11



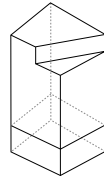
Sonnemann-
straße 20 / EZB



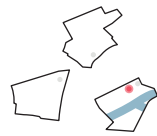
12



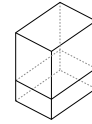
Ferdinand-
Happ-Straße 3



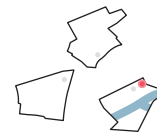
13



Mayfarthstraße



14



Lindleystraße
1-3

HÖHE
(INKL. TECHNIK)

120 m

60 m

70 m

50 m

GRUND-
FLÄCHE**

2x
1.350 m²

800 m²

1.400 m²

1.100 m²

BGF*

77.000 m²

12.000 m²

25.200 m²

14.300 m²

NEUBAU /
AUFSTOCKUNG

Neubau

Neubau

Neubau

Neubau

NUTZUNGS-
AUSSCHLUSS

Wohnen

-

Wohnen

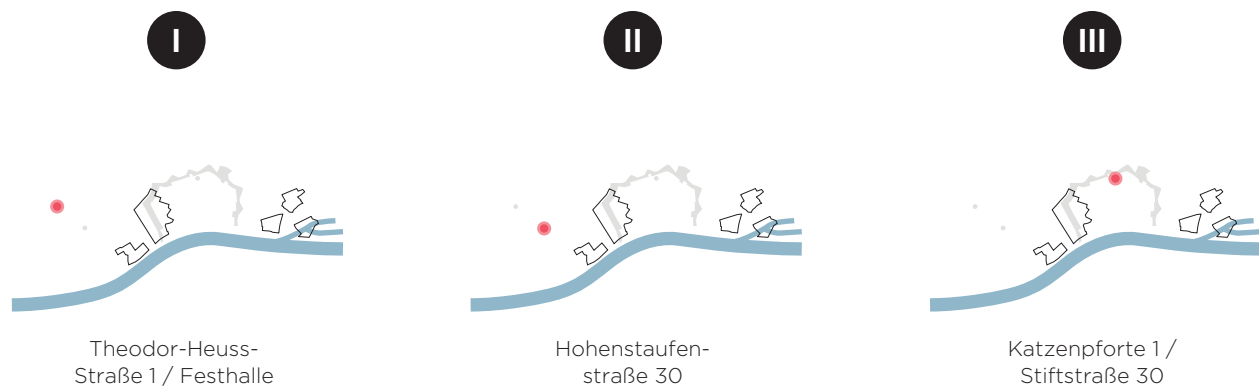
Wohnen

* Circa-Angabe; ohne angrenzende Sockelbebauung bzw. bestehendes Hochhaus (Aufstockung);
Annahme Geschosshöhe: 3,80 m

** Circa-Angabe; Grundfläche Regelgeschoss

Alle Flächenangaben sind Annahmen und basieren auf fiktiven Gebäudeentwürfen. Sie dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Realisierbarkeit. Das Maß der baulichen Nutzung regelt ausschließlich der jeweils anzuwendende Bebauungsplan.

HOCHHAUS- STANDORTE



HÖHE
(INKL. TECHNIK)

60 m

130 m

60 m

**GRUND-
FLÄCHE****

900 m²

1.000 m²

600 m²

BGF*

13.500 m²

34.000 m²

9.000 m²

**NEUBAU /
AUFSTOCKUNG**

Neubau

Neubau

Neubau

**NUTZUNGS-
AUSSCHLUSS**

-

-

-

* Circa-Angabe; ohne angrenzende Sockelbebauung bzw. bestehendes Hochhaus (Aufstockung);
Annahme Geschosshöhe: 3,80 m

** Circa-Angabe; Grundfläche Regelgeschoss

Alle Flächenangaben sind Annahmen und basieren auf fiktiven Gebäudeentwürfen. Sie dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Realisierbarkeit. Das Maß der baulichen Nutzung regelt ausschließlich der jeweils anzuwendende Bebauungsplan.