

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 19.04.2024

Dezernat: III Planen und Wohnen

-

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

# M 45

---

Betreff

Hochhausentwicklungsplan Frankfurt am Main - Fortschreibung 2024 (HEP 2024)

---

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2008 § 5022 (M 106)

---

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n): - nur digital verfügbar -

- 1) Fachkonzept: Teil 1 - Allgemeine qualitative Bedingungen und stadträumliches Leitbild;
- 2) Fachkonzept: Teil 2 - Hochhaussteckbriefe;
- 3) Fachkonzept: Teil 3 - Vorplanungsprozess;
- 4) Hochhausentwicklungsplan 2024

Begründung der Vertraulichkeit:

---

## Vortrag

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

- I. Die Stadtverordnetenversammlung begrüßt die Absicht des Magistrats, den Hochhausentwicklungsplan als Rahmen für die weitere Entwicklung der Frankfurter Hochhauslandschaft nach 2008 erneut fortzuschreiben. Das zu diesem Zwecke erarbeitete Fachkonzept (Anlage 1-3) wird zur Kenntnis genommen.
- II. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den in Anlage 4 aufgeführten allgemeinen qualitativen Bedingungen an neue bzw. noch nicht realisierte Standorte sowie dem stadträumlichen Leitbild der Hochhausentwicklung zu.
- III. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den in Anlage 4 aufgeführten Maßgaben für den Prozess der Vorplanungsphase zur Entwicklung neuer Hochhäuser zu.
- IV. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den in der Anlage 4 aufgeführten Vorschlägen für neue Hochhausstandorte zu.
- V. Bei Einhaltung der Regularien aus II. und III. sowie hinreichend nachgewiesenem Investitionswillen und hinreichender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der

Grundstückseigentümer:in oder der Entwicklungsberechtigten wird der Magistrat beauftragt die Aufnahme eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

- VI. Der Magistrat wird beauftragt, ein „Konzept Freiraum und Grün“ als übergreifende Planungsleitplanke für die angrenzenden Freiräume, insbesondere auch die Wallanlagen, und die Grünverbindungen in das Umfeld zu erstellen und zu gegebener Zeit als Rahmenplan der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die gesamtheitliche Planung des Freiraums stellt sicher, dass das einzelne Hochhaus später nicht isoliert betrachtet wird, sondern im Kontext der gesamten angrenzenden Freiräume betrachtet wird.
- VII. Der Magistrat wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung nach fünf Jahren einen Evaluationsbericht vorzulegen, der eine Überprüfung der Zielsetzungen und gegebenenfalls Vorschläge für erforderliche Anpassungen der Fortschreibung beinhaltet.

## **BEGRÜNDUNG**

### Vorbemerkung: Fachkonzept

Das Fachkonzept zum Hochhausentwicklungsplan - Fortschreibung 2024 (Anlage 1-3) wurde vom Stadtplanungsamt in Begleitung durch das Planungsbüro AS+P sowie weiteren Fachplaner:innen erarbeitet. Im ersten Teil beschreibt das Fachkonzept die allgemeinen qualitativen Bedingungen bei der Entwicklung neuer Hochhäuser und das stadträumliche Leitbild der Hochhausentwicklung (Anlage 1). Im zweiten Teil werden die neuen Standorte und die aus der Hochhausentwicklung 2008 übernommenen Standorte in Steckbriefen erläutert (Anlage 2). Die Maßgaben für den Prozess der Vorplanungsphase sind im dritten Teil des Fachkonzepts beschrieben (Anlage 3). Darüber hinaus enthält das Fachkonzept weitere Anlagen zu Quartierskonzepten, zur Bedeutung des Hochhauses im städtischen Kontext, zum lokalen Umfeld sowie den Themen Nachhaltigkeit, Mobilität und Stadtklima. Diese weiteren Anlagen zum Fachkonzept werden auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes zur öffentlichen Einsicht bereitgestellt.

Das Fachkonzept begründet somit die weitere Hochhausentwicklung der Stadt Frankfurt am Main.

### **A. Anlass und Zielsetzung**

Die Skyline von Frankfurt am Main mit aktuell rund 90 Hochhäusern über 60 m Höhe ist in Deutschland einzigartig und verdeutlicht auch im internationalen Vergleich Frankfurts Rang als das Zentrum der Metropolregion Rhein/Main. 18 von 19 deutschen Wolkenkratzern (Bauhöhe über 150 m) befinden sich in Frankfurt am Main. Die Entwicklung der Frankfurter Skyline wird seit ihrer Entstehung in den 1950er Jahren von Hochhausentwicklungs- bzw. Hochhausrahmenplänen begleitet. Die letzte Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplan wurde im Jahr 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (§ 5022 vom 11.12.2008 zur M106/2008).

Die vorliegende Fortschreibung 2024 wurde mit einer umfassenden Bestandsaufnahme begonnen. Dabei wurde zunächst das gesamte Stadtgebiet insbesondere entlang der zentralen Erschließungsachsen des öffentlichen Personennahverkehrs auf mögliche Hochhausentwicklungen untersucht. Angesichts der gutachterlich ermittelten Nachfragepotenziale in den Bereichen Büroflächen sowie Hotel- und Wohnflächen wurde im Zuge der Analyse deutlich, dass eine nachfragegerechte, eher zurückhaltende Hochhausentwicklungsplanung verfolgt werden sollte.

Vom Rechtscharakter stellt der Hochhausentwicklungsplan der Stadt Frankfurt ein informelles Planungsinstrument dar und setzt den Rahmen für eine mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklung. Er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung und begründet kein Planungsrecht. Die Aufnahme von Standorten stellt somit lediglich eine Entwicklungsperspektive dar, die im Zuge eines vertiefenden Planungsprozesses und der Schaffung von Baurecht zu bewerten ist. Im

Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans stellt der Hochhausentwicklungsplan einen Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Mit der Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans im Jahr 2024 werden 14 neue Standorte ausgewiesen. Davon sind vier als Aufstockungspotenzial für bereits realisierte Hochhaus-Standorte/Gebäude vorgesehen, um einen schonenden und nachhaltigen Umgang mit vorhandener Bausubstanz zu gewährleisten. Mit der baulichen Umsetzung aller 14 neuen Standorte lässt sich ein Flächenzuwachs von rund 475.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche realisieren.

Noch nicht umgesetzte Hochhausstandorte aus vorangegangenen Hochhausentwicklungsplänen wurden geprüft. Drei Standorte ohne Planungsrecht werden in die Fortschreibung 2024 übernommen:

- Standort Stiftstraße / Katzenpforte
- Standort Friedrich-Ebert-Anlage 33 / Hohenstaufenstraße 30
- Standort nördlich Festhalle

Weitere drei Standorte werden aufgrund gravierender Entwicklungshemmnisse, wie beispielsweise massiver Verschattungswirkung, oder wegen zwischenzeitlich erfolgter Neubebauung unterhalb der Hochhausgrenze nicht mehr berücksichtigt. Nicht übernommen werden:

- Standort Allianz-Areal
- Standort Mainzer Landstraße 36
- Stadtportal Ost - Hanauer Landstr./ Ratswegkreisel (2 Hochhaus-Standorte)

Die qualitativen Bedingungen für die Entwicklung neuer Hochhäuser an den gesetzten Standorten werden mit der vorliegenden Fortschreibung geschärft und an die aktuellen Herausforderungen angepasst. Erstmals werden auch Maßgaben für den Prozess der Vorplanungsphase formuliert und vorgegeben.

Mit der aktuellen Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans werden allgemeine qualitative Bedingungen an die Entwicklung neuer beziehungsweise noch nicht realisierter Standorte geknüpft. Im Besonderen soll ein neues Hochhaus einen gesellschaftlichen Mehrwert für seine Umgebung/ das Quartier leisten, einen öffentlichkeitswirksamen Sockel aufweisen und in seinen Nutzungen durchmischte sein. Darüber hinaus sind die formulierten Nachhaltigkeitsziele beim Neubau oder der Aufstockung von Hochhäusern in Frankfurt am Main zu erreichen.

Der Hochhausentwicklungsplan 2024 sieht zudem Standards für den Prozess der Vorplanungsphase zukünftiger Hochhäuser in Frankfurt am Main vor. Die verbindlichen Standards für den Vorplanungsprozess zeigen den Projektentwickler:innen und Investoren:innen einen einheitlichen Weg von der Projektidee bis zum Planungswettbewerb auf. Damit wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz durch einen transparenten und einheitlichen Vorplanungsprozess entsprochen.

Diese allgemeinen qualitativen Bedingungen an die Hochhausentwicklung und die Maßgaben für den Prozess der Vorplanungsphase werden in Anlage 4 erläutert und begründet.

Die Covid-19-Pandemie und der technische Fortschritt haben insbesondere die Arbeitswelten im Bereich des Dienstleistungsgewerbes mehr und mehr verändert. Vermehrtes Arbeiten in Homeoffice führt zwangsläufig zu einem sich veränderten Büroflächenbedarf. Weitere Einflüsse, wie der Krieg in der Ukraine, steigende Preise und Zinsen etc., führen auch in anderen Lebens- und Arbeitsbereichen zu einem steten Wandel und erfordern Anpassungen. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf den Büro- und Wohnflächenmarkt sind im Jahre 2024 noch nicht erkennbar. Von daher ist es geboten, dass die vorliegende Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans nach fünf Jahren evaluiert wird, um gegebenenfalls nachsteuern zu können.

## **B. Alternativen**

Im Zuge der Aufstellung des Fachkonzeptes hat sich der Magistrat auch intensiv mit zahlreichen Alternativen der Planungspraxis im In- und Ausland als auch mit dem Verzicht auf eine Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans auseinandergesetzt und verweist insoweit auf das Fachkonzept in den Anlagen 1-3.

## **C. Lösung**

Den Empfehlungen des Fachkonzeptes zu den allgemeinen qualitativen Bedingungen bei der Entwicklung neuer Hochhäuser, dem stadträumlichen Leitbild der Hochhausentwicklung (zu II.), den Maßgaben für den Prozess der Vorplanungsphase (zu III.) sowie den Vorschlägen für neue und aus der Hochhausplanung 2008 übernommene Hochhausstandorte (zu IV.) in Verbindung mit Anlage 4 wird gefolgt. Nach V. wird der Magistrat bei Einhaltung der Regularien nach II. und III. prüfen, ob ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren zur Planrechtschaffung eingeleitet werden kann.

## **D. Kosten**

Aus der Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplanes resultieren keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Sie bildet die Grundlage für weitere städtebauliche Planungen wie etwa Bebauungspläne, die aber gesonderter Beschlüsse bedürfen. Weitergehende städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes neuer oder aus dem HEP 2008 übernommener Hochhausstandorte sollen im Zusammenhang mit der erforderlichen Bauleitplanung im Wege vertraglicher Vereinbarungen auf Basis öffentlich-rechtlicher Verträge nach §§ 11 oder 12 BauGB privaten Projektentwickler:innen bzw. Eigentümer:innen übertragen werden.

gez.: Josef  
begl.: Laucks