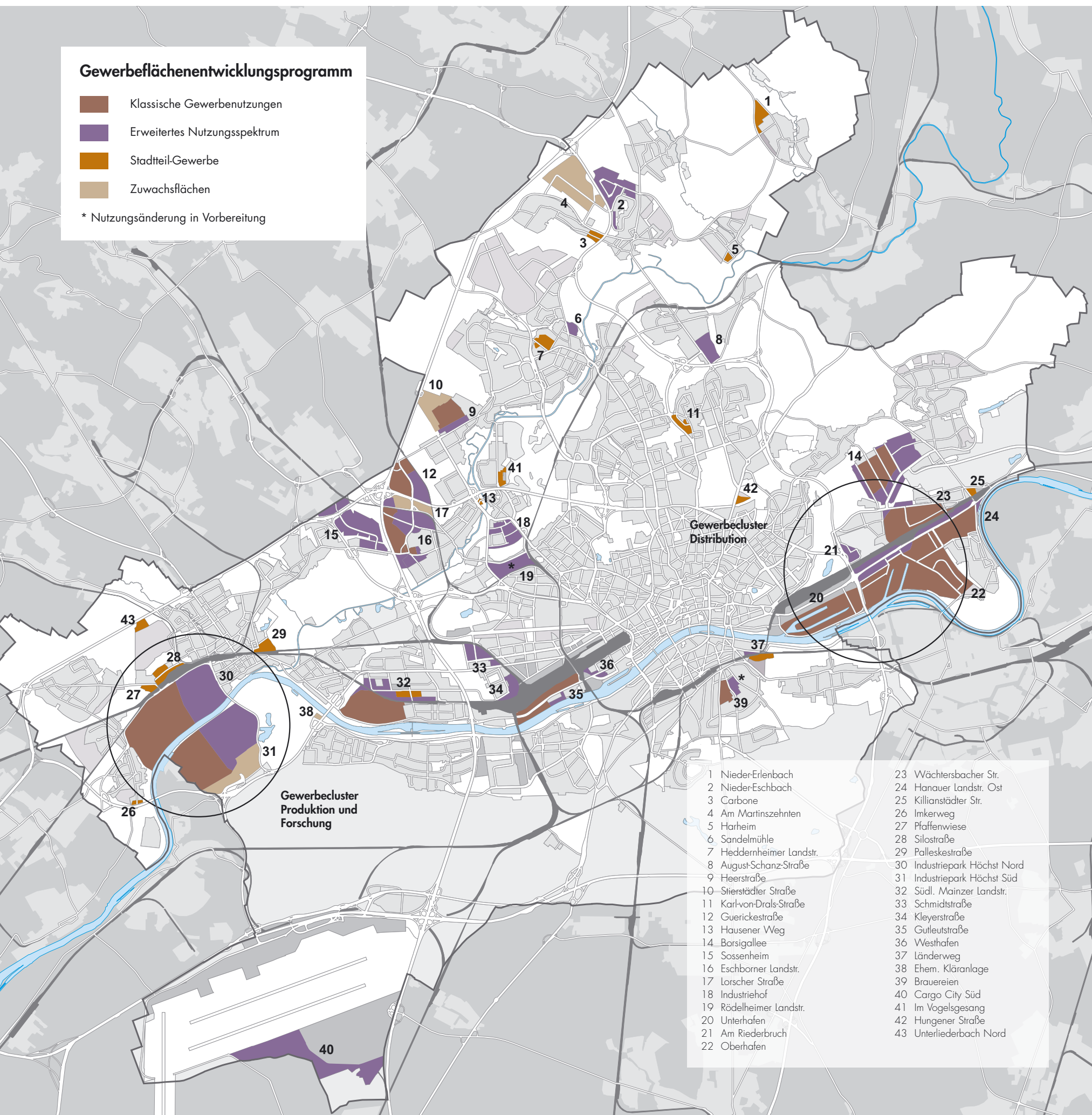




misches Quartier mit Verwaltung, Forschungseinrichtungen, Logistikbetriebe mit Gleisanschluss und Hafen. Große baureife Flächen im Südtteil verfügen über eine hervorragende verkehrliche Anbindung.

Das Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie (FIZ) im Norden Frankfurts fungiert im Verhältnis zum Industriepark Höchst als Bindeglied zwischen der akademischen Grundlagenforschung und der industriellen Produktion.

Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Zusätzliche Gewerbeflächen werden für die Verlagerung, Erweiterung und Neuansiedlung gewerblicher Arbeitsstätten benötigt. Aus diesem Grund wird derzeit das Gewerbegebiet „Am Martinszehnten“ entwickelt. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch. Der für die Stadt Frankfurt am Main tätige Entwicklungsträger, die Frankfurter Aufbau AG, veräußert die Gewerbegrundstücke und ermöglicht Existenzgründungen oder stadtinterne Verlagerungen.

Qualifizierung von Gewerbebeständen

Durch den gezielten Einsatz planerischer und anderer Instrumente soll die gewerbliche Entwicklung gefördert und zukunftsfähig gemacht werden. Dabei wird eine Qualifizierung der Gewerbebestände durch eine abgestimmte Förderung der einzelnen

Standorte mit folgenden Zielen verfolgt:

- Verbesserung der Erschließung und des städtebaulichen Erscheinungsbilds
- verstärkte Förderung von arbeitsplatzintensiven Betrieben
- Entwicklung bzw. Nachverdichtung nicht mehr betriebsnotwendiger Flächen im Bestand
- Profilierung der Gewerbegebiete sowie Förderung thematischer und inhaltlicher Schwerpunkte; Unterstützung standortspezifischer Netzwerke und Produkt-Technologie-Verbünde
- Stadt- und regionalweite Verflechtungen und Vernetzungen der Firmen untereinander und mit Forschungseinrichtungen
- Schaffung eines positiven Investitionsklimas für Existenzgründer durch nachfrageorientierte Bereitstellung städtischer Flächen und Liegenschaften
- Synergieeffekte mit hochwertigen Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen in Frankfurt und der Region.

Unterstützung ansiedlungswilliger Betriebe bei der Standortsuche

Die Stadt Frankfurt möchte dem Gewerbe auch zukünftig mit ihrer guten Infrastruktur eine hervorragende Adresse bieten. Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung Frankfurt sind direkte Ansprechpartner für Gewerbetreibende, Gründer neuer und Inhaber bestehender Firmen.

Ansprechpartner:

Stadtplanungsamt
Frankfurt am Main
61.G1 Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
Bernd Hausmann
Telefon: (069) 212-35370
E-Mail: planungsamt@stadt-frankfurt.de

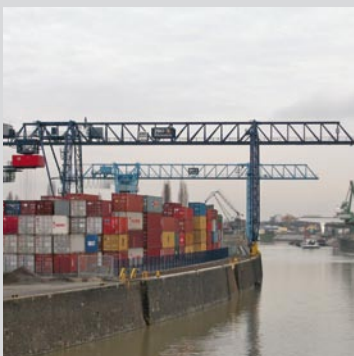
Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH
Telefon: (069) 212-36209
E-Mail: info@frankfurt-business.de

Herausgeber:
Magistrat der Stadt
Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Gestaltung:
Öffentlichkeitsarbeit 61.22
Marion Woitalla

Fotos Titelfalt:
Oben: Osthafen
Mitte: Hanauer Landstraße
Unten: Flughafen Frankfurt am Main; Cargo City Süd

Frankfurt am Main,
März 2006



ENTWICKLUNG VON
GEWERBEFLÄCHEN IN
FRANKFURT AM MAIN

STADTENTWICKLUNG

Entwicklung von Gewerbeflächen in Frankfurt am Main 2005

Frankfurt am Main ist einer der führenden Wirtschaftsstandorte des Finanzsektors. In der Öffentlichkeit wird Frankfurt hauptsächlich mit den Banken in Verbindung gebracht. Dieses Image täuscht darüber hinweg, dass es viele Arbeitsplätze in Unternehmen anderer Wirtschaftszweige gibt. Frankfurt hat in seiner Entwicklung stets von der Mischung aus Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung profitiert. Von der Erhaltung eines gewerblichen Pluralismus werden auch zukünftig Impulse zugunsten der Wirtschaftskraft und des Arbeitsmarktes erwartet. Durch aktiven Bestandsschutz, Anstrengungen um gewerbliche Neuansiedlungen und Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen setzt die Stadt dabei positive Rahmenbedingungen.

Ausgangslage

Der Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main ist durch enge wirtschaftliche Verflechtung mit seinem Umland gekennzeichnet. Trotz starker Veränderungen der letzten Jahre ist die Region Frank-

furt Rhein/Main noch immer einer der produktivsten und dynamischsten Industriestandorte Deutschlands. Zahlreiche große Industrieunternehmen haben hier ihre Firmenzentralen. Im Stadtgebiet Frankfurt ist die Chemie größter Industriezweig, gefolgt von Maschinen- und Fahrzeugbau. Die über 2.300 in Produktion und Vertrieb tätigen Hightech-Unternehmen zeigen die Zukunftsorientierung der Region. Eine immer stärkere Bedeutung gewinnt die Bio- und Gentechnologie.

Ihr gewerblicher Pluralismus hat die Entwicklung Frankfurts immer begünstigt. Insbesondere Industrie- und Dienstleistungsunternehmen stehen in einer wechselseitigen Abhängigkeit zueinander. Industrieunternehmen lassen sich dort nieder, wo sie ein adäquates Dienstleistungsangebot vorfinden. Umgekehrt siedeln sich unternehmensorientierte Dienstleistungsunternehmen vor allem dort an, wo sie auch ein entsprechendes Auftragsvolumen aus der Industrie antreffen: „Deutschland wird auf absehbare Zeit ein Industrie- und Dienstleistungsstandort bleiben. Weder die Industrie noch die Dienstleister können als autarke Wirtschaftssektoren bestehen. Nur gemeinsam können sie die innovativen Güter und Dienstleistungen produzieren, die in einer modernen Volkswirtschaft gebraucht werden“ (DIH-Umfrage).

Leitlinien

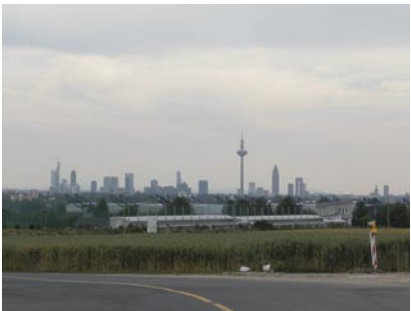
In Frankfurt am Main wird der wirtschaftliche Strukturwandel dahingehend unterstützt, dass ein sozial sinnvolles und breites Arbeitsplatzangebot entsteht. Die

Stadt hat daher auch großes Interesse am Erhalt gewerblicher Produktion, die einen wichtigen Beitrag zur allgemeinen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beisteuert: Frankfurt am Main soll als moderner Industriestandort gesichert und ausgebaut werden. Insgesamt gilt es, die Entwicklungschancen der Frankfurter Unternehmen zu sichern und neue Betriebe anzusiedeln.

Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur Frankfurts, die sich gerade in schwierigen Zeiten als Stabilitätsfaktor erweist, soll erhalten und durch neue Branchen weiterentwickelt werden. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den Klein- und Mittelbetrieben zu. Das Handwerk, das auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen beiträgt, soll sich insbesondere auf Stadtteil-ebene entwickeln können und die Versorgungsfunktion sichern.

Bereits unternommene Anstrengungen, zukunftssträchtige Hightech-Betriebe anzusiedeln, werden fortgeführt und durch die Wirtschaftsförderung unterstützt. Zu den zukunftssträchtigen Branchen zählen insbesondere Informations-, Kommunikations-, Logistik-, Biochemie- und Gentechnologie sowie Umweltforschungs- und -technologiebetriebe. Für eine möglichst konstante wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt wird eine ausgewogene Mischung der Betriebsparten angestrebt.

In der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung spielen wissenschaftliche Erkenntnisse eine bedeutende Rolle. Das Zusammenwirken von Wissenschaft und Wirtschaft soll daher verstärkt



Gewerbegebiet am Martinszehnten



Elektronstraße

gefördert werden. Die Hochschulen tragen dazu bei, dass den Frankfurter Unternehmen ein großes Angebot an Absolventen mit innovativem Wissen zur Verfügung steht. Ziel ist ein Belebungseffekt für Arbeitsplätze im produzierenden Sektor.

In der Förderung der Innovationskultur liegt ein wesentlicher Beitrag zur Zukunftssicherung. Beim Ausbau der Kooperation von Wissenschaft und Wirtschaft versteht sich die Stadt als Moderator. Für Frankfurt am Main ist es wichtig, den Transfer von universitärem Wissen in die Wirtschaft zu fördern und damit zu innovativen Entwicklungen beizutragen. Beispielhaft hierfür sind das Frankfurter Innovationszentrum (FIZ) Biotechnologie und die Frankfurt Bio Tech Alliance.

Gewerbeflächenkataster

Im Dezernat Planung wurde 1996 erstmals ein Gewerbeflächenkataster erarbeitet, das die planerische Grundlage für die Ausweisung von Gebieten im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm darstellt. Aufbauend auf einer grundstücksweisen Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen wurden diese nach Gewerbegebieten geordnet und in einer Datenbank erfasst. Sie liefert detaillierte Angaben über Anzahl und Größe von Grundstücken ohne erkennbare Nutzung, Grundstücks- und Bodenpreinsniveau, Bebaubarkeit, Branchenmix und Büroanteil in den einzelnen Gebieten. Das Gewerbeflächenkataster wurde aktualisiert und 2004 erneut veröffentlicht.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm soll dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung tragen und neue Entwicklungschancen für den Wirtschaftsstandort Frankfurt eröffnen. Er soll als Standort für Produktion und Handwerk erhalten bleiben. Gleichzeitig will die Stadt neue Entwicklungstendenzen der zunehmend dienstleistungsorientierten Wirtschaft bei der Flächenvorsorge berücksichtigen. Die Stadt braucht daher beides: Entwicklungsmöglichkeiten für den Produktions- und Handwerkssektor ebenso wie für neue gewerbliche Strukturen. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wurde von der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung 2004 als Rahmenkonzept beschlossen.

Es befasst sich mit den gewerblichen und industriellen Bauflächen des Flächennutzungsplans zum Stand 2002. Die Flächen wurden wie folgt eingestuft:

- GE-/GI-Flächen für „klassische“ Gewerbenutzungen: Flächen, die weitestgehend stabil sind hinsichtlich ihrer Nutzung durch Produktionsbetriebe,
- Gewerbegebietsflächen für ein erweitertes Nutzungsspektrum: Flächen, die der typischen Gebietskategorie von GI-/GE-Flächen nicht mehr eindeutig entsprechen bzw. deren Entwicklung derartige Tendenzen vermuten lassen,
- Stadtteil-Gewerbe: Flächen mit überwiegend stadtteil- bzw. gesamtstadtbezogenen Betrieben oder klein- und mittelständischen Unternehmen, insbesondere Handwerksbetrieben

bzw. mit Entwicklungsmöglichkeiten für derartige Betriebe.

Flächen, die von der Zusammensetzung der Nutzungen einem Mischkerngebiet ähneln, werden im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm nicht dargestellt. Die im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm aufgezeigten räumlichen Zielvorstellungen sollen durch Beratung von Investoren, Förderung ortsansässiger und ansiedlungswilliger Betriebe, Flächenmanagement und verbindliche planerische Vorgaben umgesetzt werden.

• Flächen für „klassische“ Gewerbenutzungen

Industrielle und gewerbliche Produktion sind auch für die Expansion und Stabilität des Dienstleistungssektors wichtige Voraussetzung. Für die gewerblich-industrielle Produktion werden entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Hierauf sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Betriebe des verarbeitenden und des Baugewerbes sowie Handwerksbetriebe, die aufgrund ihres Störgrades auf Gewerbe- und Industrieauflächen angewiesen sind,
- Betriebe des Güterverkehrs-gewerbes und Anlagen für die Logistik,
- baulich extensive Gewerbenutzungen,
- Großhandelsbetriebe,
- Ver- und Entsorgungsbetriebe,
- Betriebe mit Verwaltungs-/ Büroanteilen bis 30 %,
- Innerhalb eines 300m-Umkreises von U- und S-Bahnstationen ausnahmsweise Betriebe mit Verwaltungs-/Büroanteilen bis 50 %.



Kampfmeyermühlen



Dieselstraße



Gaugrafenstraße

Einzelhandelsbetriebe sind in den Flächen für klassische Gewerbenutzung ausgeschlossen.

• Übrige Gewerbeflächen für ein erweitertes Nutzungsspektrum

Ein wichtiges Ziel des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms sind Flächen- und Standortangebote für neue Technologien und Produktionsformen. Zukunftssträchtige Betriebe brauchen an geeigneten Standorten verlässliche Perspektiven. In Frage kommen hier insbesondere Standorte, die bereits eine höhere Wertigkeit aufweisen. Der vielfach festzustellende Aufwertungsdruck mit dem Ziel einer Ausweisung neuer Kerngebiete kann somit kanalisiert werden. Eine schädliche disperse Verteilung höherwertiger Nutzungen wird vermieden. Das „erweiterte Nutzungsspektrum“ der Gewerbeflächen lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Betriebe der neuen Technologien wie Computer- und Softwarefirmen, Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche, der Biochemie- und Gentechnologie, der Medizintechnik, der Werbe- und Medienbranche sowie der Umwelttechnologie,
- Forschungs- und Serviceeinrichtungen,
- Produktionsbetriebe, die nicht dem „klassischen“ Gewerbe zuzuordnen sind; klassische Gewerbenutzungen werden nicht ausgeschlossen, sofern der Immissionschutz gewährleistet ist,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern sie nicht vordringlich der Repräsentation eines Unternehmens dienen (nur so genannte „back-offices“); keine

überregional bedeutsame Hauptverwaltung, keine zentralen Funktionen.

• Stadtteil-Gewerbe

Hierbei handelt es sich um Gebiete mit überwiegend auf den Stadtteil oder die Gesamtstadt bezogenen Betrieben, häufig Handwerks- und Reparaturbetrieben. Die Stadtteil-Gewerbegebiete unterscheiden sich von den beiden anderen Planungskategorien weniger durch die Art der Betriebe, sondern vielmehr durch die vergleichsweise kleinteilige Gebietsstruktur und ihre Versorgungsfunktion für die Bevölkerung.

Zur Unterstützung und Weiterentwicklung der Gebietsstruktur sollen auf verfügbaren Flächen Betriebe angesiedelt werden, die innerhalb von Wohn- und Mischgebieten, insbesondere innerhalb so genannter Gemengelage, störend sind und verlagert werden sollen.

• Zuwachsflächen

Bei den gewerblichen Zuwachsflächen handelt es sich um die im Regionalplan Südhessen 2000 (ROPS) ausgewiesenen Bereiche für Industrie und Gewerbe, Zuwachs oder die im Flächennutzungsplan einschließlich der abgeschlossenen Änderungsverfahren dargestellten Gewerbeflächen.

• Entwicklungsschwerpunkte

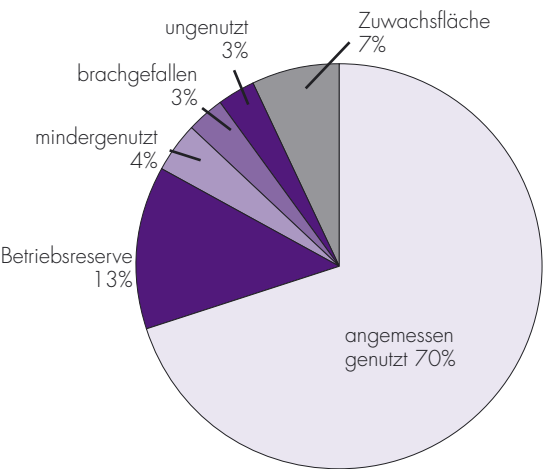
Auf Ebene der Gesamtstadt bestehen zwei Schwerpunktbereiche Gewerbecluster moderner Industrie, die gezielt entwickelt werden sollen.

- Distributionsschwerpunkt Hafengebiete

Aufgrund des Abbaus nationaler Grenzen zugunsten des europäischen Marktes nehmen die Güterströme zu. Hersteller und Einzelhändler – und hier vor allem der Internet-Handel – überlassen ihre Logistikaufgaben den darauf spezialisierten Dienstleistungsunternehmen. Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft Logistikflächen intensiver genutzt werden. Daher sollen die Hafengebiete weiter als Distributionsstandort entwickelt werden. Die Gebiete des Unter- und Oberhafens sind bereits heute von Betrieben der Logistikbranche und des Handels geprägt. Neben der Hafeninfrastruktur sind sie durch die ausgedehnten Gleisanlagen und Autobahnanschlüsse hervorragend angebunden und aufgrund großer Grundstücke für Hallen- und Lagergebäude besonders gut geeignet. Das Konzept „Hafen 2000+“ sieht für den Unter- und Oberhafen vor, dass die vorhandenen Hafennutzungen intensiviert werden und insbesondere Logistikbetriebe und Speditionen die Flächen stärker als bisher nutzen sollen.

- Forschungs- und Produktions-schwerpunkt Industriepark Höchst

Durch den Umbau des Hoechst-Konzerns und die Fusion mit den französischen Unternehmen Rhône-Poulenc und Sanofi-Synthélabo zur Firma Sanofi-Aventis wurden die Unternehmenseile neu ausgerichtet. Der Standort Industriepark Höchst wird von der Immobilien-tochter Infraserv verwaltet und entwickelt. Das räumliche Entwicklungskonzept des Industrieparks sieht vier Schwerpunktbereiche vor: Produktion, ge-



Nutzung der Gewerbeflächen bzw. Gewerbepotenziale