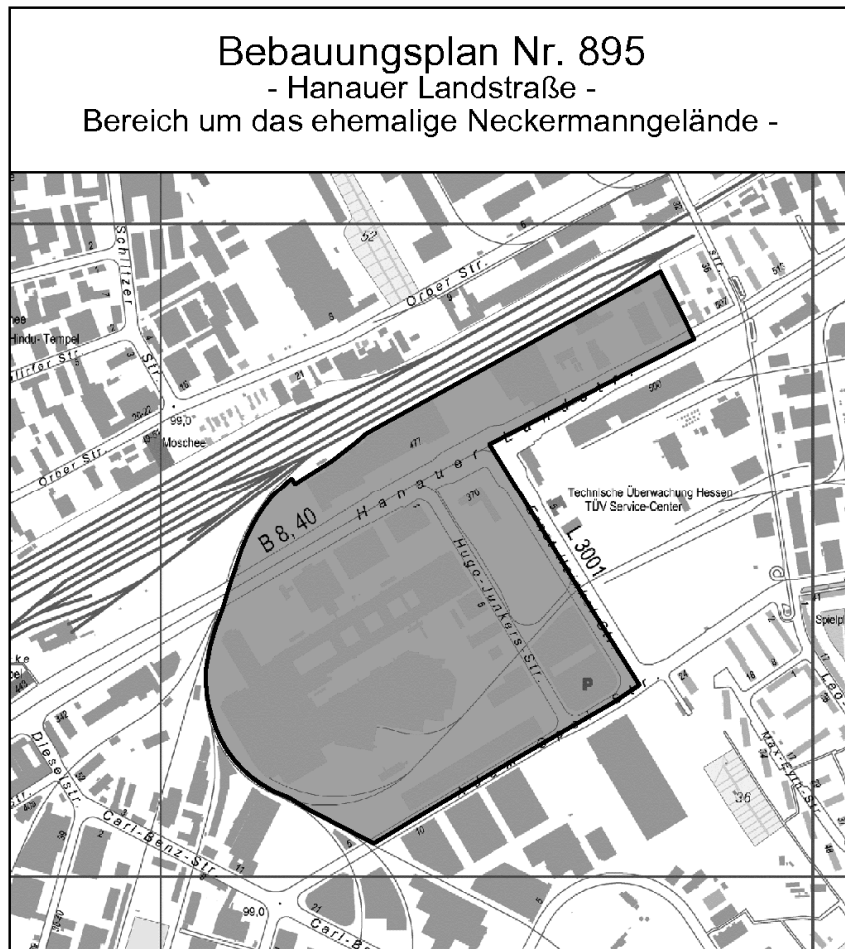


## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:



Kartengrundlage: © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Neckermangeländes im Einzugsbereich des geplanten Haltepunktes der Nordmainischen S-Bahn geschaffen werden. Im Bereich nördlich der Hanauer Landstraße soll auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011 großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Die derzeit uneinheitlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen vereinheitlicht und die Grünverbindung zwischen dem Fechenheimer Wald und dem geplanten Fechenheimer Grünzug gesichert werden.

### Begründung

#### Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 895 - Hanauer Landstraße - Bereich um das ehemalige Neckermangelände - umfasst das ehemalige Neckermangelände mit dem Versandhaus und den östlich angrenzenden Parkplatzflächen sowie

den nördlich an das Areal angrenzenden Bereich von den Liegenschaften Hanauer Landstraße Nr. 477 bis 505 bis zu den Gleisanlagen der Hafenbahn bzw. der Nordmainischen S-Bahn. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Gleisanlagen der Nordmainischen S-Bahn bzw. der Hafenbahn begrenzt und im Süden durch die Adam-Opel-Straße. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Ernst-Heinkel-Straße bis zur Hanauer Landstraße, folgt deren Verlauf in Richtung Osten bis zum Grundstück der Hausnummer 505 und schließlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zu den Gleisanlagen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 32,2 ha.

### **Bestand und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet weist eine grobkörnige industriell-gewerbliche Nutzungsstruktur mit überwiegend großförmigem Gebäudebestand auf. Das Neckermann-Areal selbst ist nach der Insolvenz im September 2012 weitestgehend brachgefallen. Etwa 1/3 der Fläche des ehemaligen Versandhauses ist an Logistikunternehmen vermietet, jedoch mit einer stagnierenden Tendenz. Das Versandhaus wurde von Egon Eiermann speziell für Neckermann konzipiert und weist eine ungewöhnliche Gebäudedimension (ca. 60 m x 330 m) auf. Das ehemalige Versandhaus sowie das im Süden des Areals gelegene Kesselhaus stehen als Kulturdenkmale gemäß § 2 (1) HDSchG unter Denkmalschutz und sind seit 1986 in der Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt verzeichnet.

Die Erschließung des Areals ist über eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bereits vorhanden. Eine interne Erschließungsstruktur ist in Abhängigkeit des künftigen Nutzungskonzeptes ggf. neu zu schaffen.

Durch den geplanten S-Bahn-Haltepunkt sowie die geplante Straßenverbindung zwischen der Ernst-Heinkel- und der Wächtersbacher Straße erhält der Standort eine deutlich bessere Erschließungsqualität und damit einhergehend insgesamt eine bessere Einbindung innerhalb des Stadtgefüges. Hieraus ergeben sich neue Entwicklungschancen zur Verdichtung für das untergenutzte Areal.

### **Planungsrecht und Planungsgrundlagen**

#### Geltendes Planungsrecht

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 895 - Hanauer Landstraße - Bereich um das ehemalige Neckermann-Gelände - überlagert Teile von drei 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 – Casellastraße – in Kraft getreten am 19.03.1966 setzen Industriegebiete (GI) fest. Im Bereich dieser Bebauungspläne sind teilweise auf demselben Grundstück unterschiedliche Nutzungsmaße hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), nämlich 0,7 und 0,8, festgesetzt und unterschiedliche Baunutzungsverordnungen (aus den Jahren 1962 und 1968) anzuwenden. Die Baumassenzahl beträgt einheitlich 9.

Die drei Fluchtlinienpläne F1790 BI2 und F1790 BI3 – förmlich festgestellt am 18.01.1960 und F1807 BI1 – förmlich festgestellt am 20.03.1961 treffen lediglich Regelungen zu Baufluchten und Straßenbegrenzungslinien.

#### Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche - Bestand dargestellt. Der Verlauf der Hanauer Landstraße ist als Bundesfernstraße, als örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke mit Haltepunkten und als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Des Weiteren verläuft hier eine sonstige Produktenleitung – Bestand. Die Adam-Opel- und Ernst-Heinkel-Straße sind als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Über das ehemalige Neckermann-Areal sowie im Bereich der Hugo-Junkers- und der Ernst-Heinkel-Straße verlaufen örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken (Ha-

fenbahn und Straßenbahn). Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes.

In der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen - zum Reg-FNP ist an 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.

#### Freiflächenentwicklungsplan und Landschaftsplan

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist entsprechend der Nutzung als Industriegebiet hoch. Der Freiflächenentwicklungsplan (1999) stellt im Planbereich überwiegend Siedlungsflächen mit Handlungsbedarf bezüglich Entsiegelungsmaßnahmen und einen geringeren Flächenanteil ohne Handlungsbedarf dar. Entlang der Hanauer Landstraße sowie an der Adam-Opel- und Ernst-Heinkel-Straße werden raumbildende und landschaftsprägende Alleen dargestellt. Direkt an den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes angrenzend, ist unter der Bahntrasse der Nordmainischen S-Bahn eine wichtige funktionale Wegeverbindung vorgesehen, die neu zu schaffen ist und eine überörtliche fußläufige Grünverbindung zwischen dem Fechenheimer Wald und dem geplanten Fechenheimer Grünzug sowie dem Fechenheimer Mainbogen bildet.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Entlang der Hanauer Landstraße wurde in der Untersuchung zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt am Main eine dezentrale Agglomeration mit Fachmärkten und überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgestellt (östliche Hanauer Landstraße). Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht ist die Steuerung von Neuansiedlungen von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment nur unzureichend möglich. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der großen Entwicklungsschwerpunkte einerseits und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von City und örtlichen Nahversorgungszentren andererseits, empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2012, § 1859), neue Bebauungspläne aufzustellen oder vorhandene Bebauungspläne entsprechend zu ändern. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte unter anderem in Industriegebieten zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

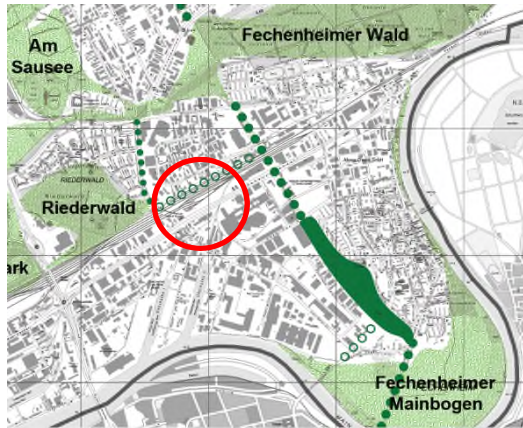
#### Seveso-II-Richtlinie

Der Planbereich liegt in räumlicher Nähe zu mehreren Störfallbetrieben. Gemäß den Anforderungen, die aus der Seveso-II-Richtlinie resultieren, sind bei der Neuplanung und im Zuge der Vorhabenzulassung Achtungsabstände einzuhalten, die gutachterlich zu ermitteln sind.

#### **Anlass, Erfordernis und Ziele**

Infolge der Insolvenz von Neckermann im Herbst 2012 und der Nutzungsaufgabe am Standort ist das Gelände derzeit stark untergenutzt. Mit dem Bebauungsplan soll das Planungsrecht für eine dem Standort angemessene und mit der Nachbarschaft verträgliche Nachnutzung des Areals geschaffen werden.

Weiterhin sollen Zielvorstellungen aus den übergeordneten Planungen (insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Freiflächenentwicklungsplan) über den Bebauungsplan abgesichert werden. Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht mit den anzuwendenden Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1962 und 1968 kann die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment nur unzureichend gesteuert werden. Mit dem neuen Bebauungsplan sollen auch die Voraussetzungen zur Durchsetzung einer stärkeren Durchgrünung und die Schaffung von Grünverbindungen im Plangebiet geschaffen werden.



Gleichzeitig sollen die derzeit uneinheitlichen planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in eindeutige Flächenfestsetzungen umgewandelt werden.