

Bebauungsplan Nr. 702 Ä3 - Bankenviertel -
Zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 3. Änderung -
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligen Sie sich!

Neuentwicklung Kaiser-Karree

Beteiligungszeitraum
vom 20.10. - 21.11.25



**STADT
PLANUNGS
AMT**

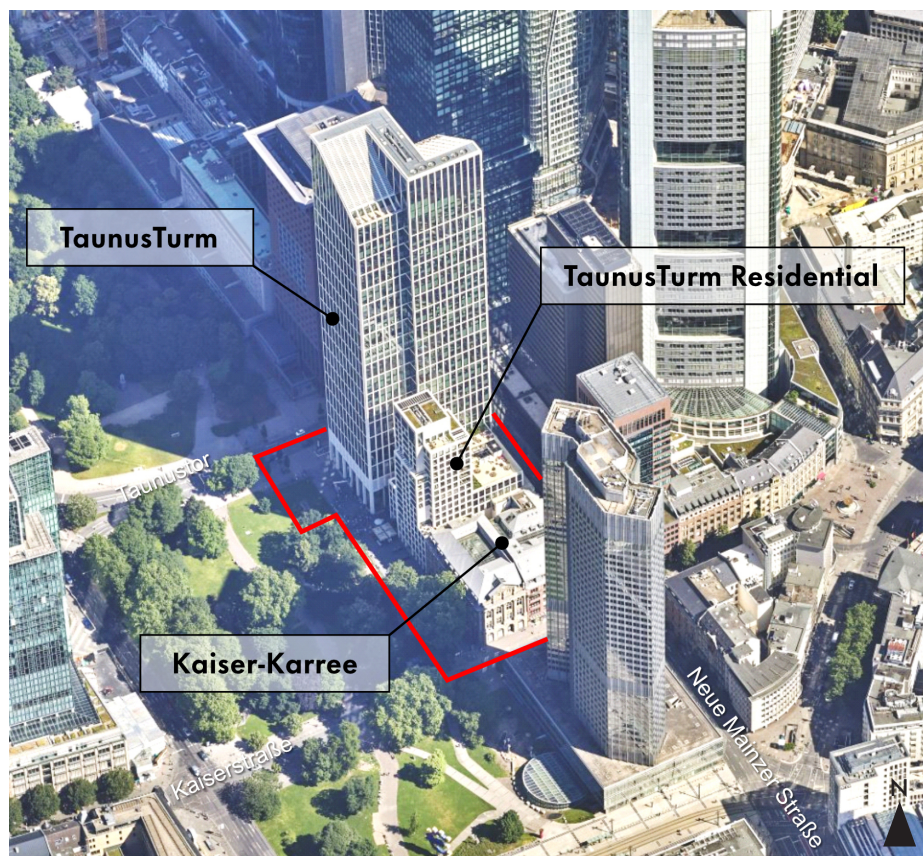
FRANKFURT AM MAIN



Alle Informationen
dazu finden Sie
online unter
[www.stadtplanungs-
amt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungs-
amt-frankfurt.de)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Frankfurter Innenstadt im Süden des Bankenviertels und verfügt über eine Fläche von rund 1,1 Hektar (ha). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: im Norden von der Straße Taunustor, im Osten von der Neuen Mainzer Straße, im Süden von der Kaiserstraße und im Westen von den Wallanlagen (Gallusanlage).

Plangebiet



Plangebiet im Bestand – Blick von Süden;
Schrägluftbild © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 8/25

Bestand und städtebauliche Situation

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das Areal, das unter dem Namen Kaiser-Karree bekannt ist. Die Bebauung auf diesem Areal soll nun um ein Hochhaus ergänzt werden. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell drei Gebäude: Die historischen Bank- und Geschäftsgebäude an der Kaiserstraße 30/Neue Mainzer Straße 31 aus dem Jahr 1905 stehen beide unter Denkmalschutz. Dazwischen befindet sich an der Kreuzung Kaiserstraße 28/Neue Mainzer 29 ein modernes Gebäude, welches nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Die Gebäude stehen seit längerer Zeit leer und werden zurzeit kulturell und gastronomisch zwischengenutzt.



Kaiserstraße 30 © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main



Neue Mainzer Straße 31
© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main



Ecke Kaiserstraße 28/Neue Mainzer Straße 29
© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Im Norden des Plangebietes befindet sich der Hochhauskomplex mit dem etwa 170 Meter hohen Bürogebäude TaunusTurm und dem rund 70 Meter hohen Wohnhochhaus TaunusTurm Residential sowie einer niedrigeren Blockrandbebauung entlang der Neuen Mainzer Straße. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt. Durch die Nähe zum Willy-Brandt-Platz ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der westliche Teil des Plangebietes umfasst die Grundstücksfreiflächen der jeweiligen Liegenschaften, die unmittelbar an die Wallanlagen anschließen, beziehungsweise in diese übergehen. Auf der Grundstücksfreifläche des Kaiser-Karrees stehen derzeit zwei große Bäume: eine ahornblättrige Platane im Süden und ein Spitzahorn im Norden.

Planungsziele

Mit der Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans 2024 (HEP) wird das Bankenviertel als wichtiger Hochhausstandort weiterentwickelt. So ist auch für das Areal des Kaiser-Karrees zwischen Kaiserstraße und Neuer Mainzer Straße ein neues Hochhaus vorgesehen. Dieses Hochhaus soll über der größtenteils denkmalgeschützten Sockelbebauung (Bestandsgebäude) mit einer Höhe von maximal 195 Meter emporragen.

Ziel ist es, ein Gebäude zu schaffen, das unterschiedliche Nutzungen verbindet und zu einer Belebung des Bankenviertels über die Büroarbeitszeiten hinaus beiträgt.

Für den bis zu 195 Meter hohen Turm ist ein Nutzungsmix aus Büros und Hotel vorgesehen. Der untere, größtenteils denkmalgeschützte Bereich des Hochhauses (Sockelbebauung), bestehend aus einem neuen Gebäude an der Kreuzung Kaiserstraße/Neue Mainzer Straße und den umliegenden denkmalgeschützten Gebäuden, soll öffentlich zugänglich sein. Dort sind insbesondere kulturelle und gastronomische Angebote vorgesehen.

Das Erdgeschoss soll sich zum angrenzenden Park, den Wallanlagen im Westen, öffnen. So wird dieser wichtige öffentliche Raum belebt. Außerdem entsteht eine Anbindung zur Hochhauspromenade zwischen den Städtischen Bühnen und der Alten Oper.

Die Freiflächen auf dem Grundstück sollen aufgewertet werden. Dadurch verbessert sich auch das Klima am Standort. Die Gestaltung der Außenbereiche soll sich an der Hochhauspromenade und den benachbarten Wallanlagen orientieren.

Planungsstand

Gemäß den Vorgaben des Hochhausentwicklungsplans 2024 (HEP) ist vor der Erstellung eines Bebauungsplans für jeden neuen Hochhausstandort ein Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Für den neuen Hochhausstandort Gloria im Kaiser-Karree fand dieser Wettbewerb Ende 2024 bis Anfang 2025 statt. An dem Wettbewerb nahmen zehn nationale und internationale Architekturbüros teil. Gewonnen hat das Büro „Henning Larsen“ aus Kopenhagen, Dänemark.

Der Entwurf zeigt ein ausgewogenes und klar gegliedertes Gebäude. Die Fassade ist streng vertikal gestaltet. Diese Gestaltung ist durchgängig vom neuen Sockelgebäude bis zur Spitze des Hochhauses erkennbar. Das Hochhaus und das neue Sockelgebäude an der Kreuzung Kaiserstraße/Neue Mainzer Straße wirken dadurch wie eine Einheit. Die klare Trennung zwischen dem Sockel in der historischen Höhe und dem darüber liegenden Hochhaus wird durch die nach unten hin schmaler werdende Form des Turms betont.

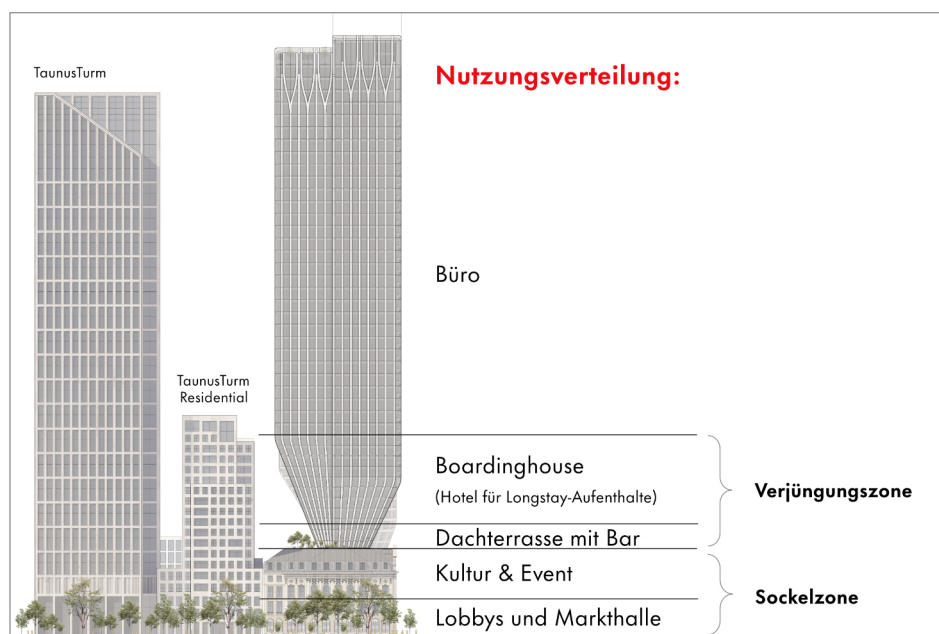
Das Nutzungskonzept für das Hochhaus sieht überwiegend Büros vor. In dem unteren Bereich, der sich verengt, ist ein Hotel geplant. Die Sockelbebauung, die auch die denkmalgeschützten Gebäude umfasst, wird in den oberen Stockwerken für kulturelle Zwecke genutzt. Auf dem Dach des Sockelgebäudes soll eine öffentliche Dachterrasse mit Bar entstehen.

Im Erdgeschoss der denkmalgeschützten Gebäude ist eine große Markthalle mit Gastronomie geplant. Außerdem sind dort zwei kleinere Ladengeschäfte vorgesehen. Die Markthalle soll sich zur westlichen Freifläche der Wallanlagen orientieren. Der Neubau an der Kreuzung umfasst den Erschließungskern mit Aufzügen und Treppen sowie die Eingangsbereiche zu den Büro- und Hotelflächen im Hochhaus. Der Grundriss im Erdgeschoss ist offen und flexibel gestaltet. Die Übergänge zwischen Neubau und Denkmal verlaufen fließend.

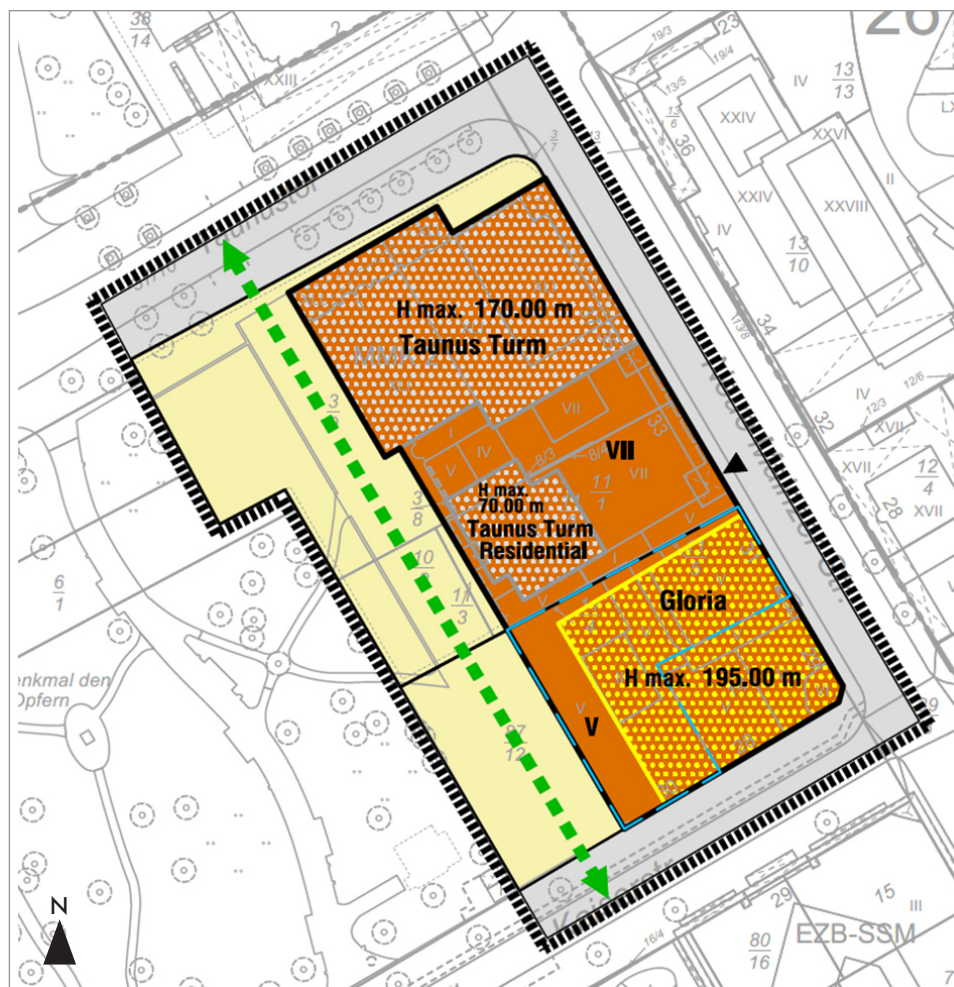
Die Anbindung an die Tiefgarage erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Neuen Mainzer Straße im Osten des Plangebietes.



Wettbewerbsergebnis „Gloria“; Lageplan © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH/Commerz Real AG



Wettbewerbsergebnis „Gloria“; Ansicht von Westen und Nutzungsverteilung
© Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH/Commerz Real AG



Zeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- Kerngebiet
- bestehende Hochhäuser
- geplantes Hochhaus
- H max. maximale Gebäudehöhe
- V max. maximale Geschosshöhe, z.B. VII
- Denkmal
- ▲ Zufahrt Tiefgarage
- Grundstücksflächen (mit Gehrechten zu belasten)
- Hochhauspromenade (Teilstück)
- öffentliche Verkehrsfläche

Strukturkonzept;
Geobasisdaten
© Stadtvermessungsamt
Frankfurt am Main
Stand 3/25



Wettbewerbsergebnis
„Gloria“; Perspektive:
© Tishman Speyer Properties
Deutschland GmbH/
Commerz Real AG

Beteiligen Sie sich!

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind für jeden Bebauungsplan formelle Beteiligungsschritte festgelegt. Hier handelt es sich um eine Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, die sogenannte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.



WANN UND WO?

Beteiligungszeitraum vom 20. Oktober bis einschließlich 21. November 2025

Online: https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/b_rgermitwirkung_17524.html

Im Planungsdezernat: montags bis freitags von 8.30 bis 18 Uhr

Atrium, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main

Infoveranstaltung im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates I

am 21. Oktober 2025 um 19.00 Uhr

Einlass und Einsicht der Unterlagen ab 18.30 Uhr

im Saalbau Gutleut, Raum Westhafen,

Rottweiler Straße 32, 60327 Frankfurt am Main

WAS?

Sie können uns Ihre Anregungen und Wünsche zur Planung mitteilen!

WIE?

Schicken Sie uns Ihre Rückmeldungen online, per Post oder per E-Mail.

WEITERES VERFAHREN?

Alle rechtzeitig eingegangenen Rückmeldungen werden geprüft und fließen in das weitere Verfahren ein. Der Bebauungsplanentwurf wird mit Hilfe Ihrer und anderer Rückmeldungen überarbeitet. Dann wird er öffentlich ausgelegt. Sie haben die Möglichkeit, uns Ihre Anregungen mitzuteilen. Wann dies genau erfolgt, wird im Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main (www.frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/amtsblatt-der-stadt-frankfurt-am-main) bekannt gegeben und auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes veröffentlicht.

ANSPRECHPARTNER?

Frau Ina Nennstiel

Herr Nils Schalk



unter: 069 / 212-45128
069 / 212-43759



abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de

Impressum

Stadt Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt

Kurt-Schumacher-Straße 10

60311 Frankfurt am Main

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de

Bildnachweise:

Alle Abbildungen, soweit nicht gesondert gekennzeichnet, sind urheberrechtlich geschützt und Eigentum des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main.

Titelseite: Wettbewerbsergebnis „Gloria“

© Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH/Commerz Real AG

Frankfurt, Oktober 2025

Erklärung der Fachausdrücke¹

Baugesetzbuch:

Das Baugesetzbuch (Abkürzung BauGB) ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts in Deutschland. Es gibt die Regeln vor, wie Städte und Gemeinden ihre Flächen beplanen und bebauen dürfen. Das Baugesetzbuch definiert die wichtigsten stadtplanerischen Werkzeuge, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Es ist inhaltlich in vier Kapitel unterteilt: allgemeines Städtebaurecht, besonderes Städtebaurecht, sonstige Vorschriften und Überleitungs- und Schlussvorschriften. Im ersten Kapitel, dem allgemeinen Städtebaurecht, ist die Bauleitplanung geregelt.

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan legt ein konkretes Baurecht für bestimmte Flächen fest. Er legt die künftige Nutzung eines Grundstücks fest sowie die Größe der Bebauung (Höhe und Grundfläche). Nutzungen können zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarfsflächen wie Schulen oder Grünflächen sein. Dies hat Einfluss auf den Wert eines Grundstücks. Der Bebauungsplan wird von den Kommunen aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Blockrandbebauung:

Die Blockrandbebauung ist eine städtebauliche Form bei der mehrere mehrgeschossige Gebäude einen geschlossenen Baublock entlang der Straßenkante und einen gemeinsamen Innenhof bilden. Diese Bauweise trennt den öffentlichen Straßenraum von einem meistens privaten, geschützten Innenhof ab und kann Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Gastronomie vereinen. Bekannt ist diese Bauweise besonders in Großstädten wie beispielsweise in Berlin.

Geltungsbereich:

Als Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird der Bereich bezeichnet, für den ein Bebauungsplan rechtlich gilt. Die Grenzen werden zum Beispiel über die umliegenden Straßen oder Bahnlinien festgelegt.

Hektar:

Hektar ist eine Maßeinheit der Fläche. Es wird „ha“ abgekürzt. Die Maßeinheit entspricht einer Fläche von 10.000 Quadratmetern, also beispielsweise einem Feld mit den Längen von 100 Meter mal 100 Meter. Der Hektar ist in Deutschland eine gesetzliche Einheit.

Plangebiet:

Unter einem Plangebiet versteht man einen räumlich abgegrenzten Bereich, der (neu) geplant wird.

Wettbewerb:

Ein architektonischer Wettbewerb (auch Architekturwettbewerb oder Planungswettbewerb) dient dazu, für eine konkrete Planungsaufgabe im Bereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur den besten Entwurf zu finden. Denn trotz präziser Vorgaben gibt es viele verschiedene Möglichkeiten, ein Gebäude zu strukturieren, zu konstruieren und zu gestalten oder auch eine städtebauliche Planung zu entwickeln. Mit der Durchführung eines Wettbewerbs soll die beste Lösung gefunden werden. Ein Architekturwettbewerb ist ein sehr gutes Instrument, die beste Lösung hinsichtlich Städtebau, Funktion, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit sowie Umwelt- und Sozialverträglichkeit für ein bestimmtes Projekt zu finden.

Wettbewerbe werden in der Regel als „Realisierungswettbewerb“ ausgelobt, das heißt, es wird für ein konkretes Vorhaben eine optimale Lösung gesucht. Dahinter steht auch ein sogenanntes „Auftragsversprechen“, mit dem die auslobende Stelle, einen der Preisträger:innen mit der weiteren Planung des Projektes zu beauftragen, wenn und sobald das Projekt realisiert wird. In Ausnahmefällen können Wettbewerbe auch als Ideenwettbewerbe ausgelobt werden, wenn eine Realisierung nicht beabsichtigt ist oder der Wettbewerb zur Ideenfindung dient.

¹in alphabetischer Reihenfolge

Hinweis: Das Glossar dient als Verständnishilfe von oft verwendeten Fachbegriffen. Es ist weder allumfassend noch abschließend formuliert.