

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bebauungsplanverfahren Nr. 702 Ä3

Bankenviertel - Zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 3. Änderung -

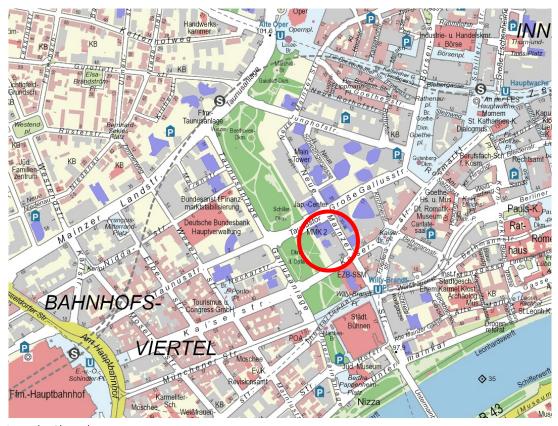


INA NENNSTIEL / NILS SCHALK

Abteilung 61.4 - Städtebauliche Planung Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Frankfurter Innenstadt im Süden des Bankenviertels und verfügt über eine Fläche von rund 1,1 ha.

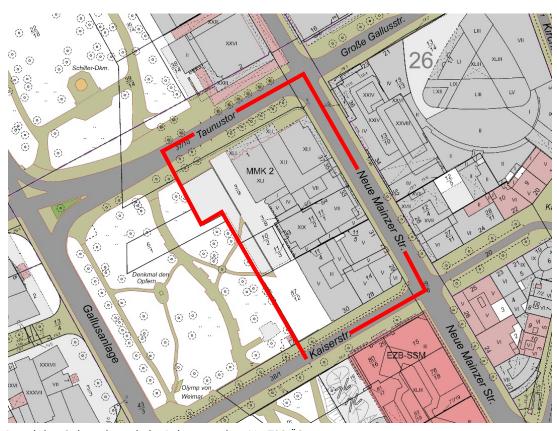


Lage des Plangebiets Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 19.08.2025



Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

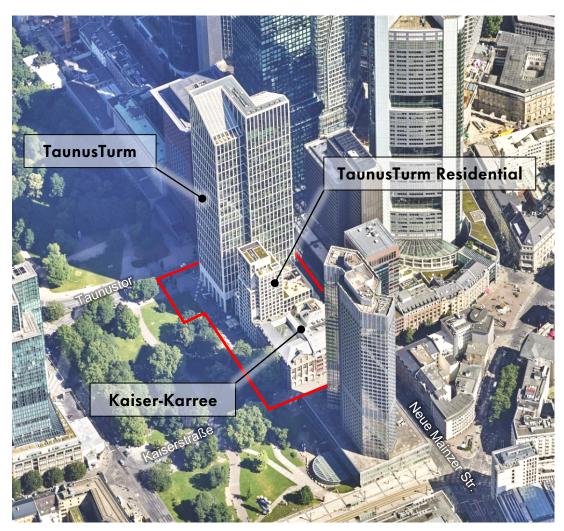
Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 702 Ä3 Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 19.08.2025

- im Norden
 von der Straße Taunustor
- im Osten von der Neuen Mainzer Straße
- im Süden von der Kaiserstraße
- im Westen von den Wallanlagen (Gallusanlage)

Bestand und städtebauliche Situation



Plangebiet im Bestand – Blick von Süden, Schrägluftbild: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 19.08.2025

Im <u>südlichen</u> Bereich soll das bestehende Gebäudeensemble **Kaiser-Karree** um ein Hochhaus ergänzt werden.

Der <u>mittlere und nördliche</u> Bereich des Plangebiets ist im Bestand mit einem Hochhauskomplex bebaut:

- dem rund 170 m hohen
 Bürogebäude TaunusTurm im Norden
- und dem fast 70 m hohen
 Wohnhochhaus
 TaunusTurm Residential
- sowie einer niedrigeren
 Blockrandbebauung entlang
 der Neuen Mainzer Straße
 (von dort Erschließung über
 gemeinsame Tiefgaragenzufahrt)

Der <u>westliche</u> Teil des Plangebiets umfasst die Grundstücksfreiflächen der jeweiligen Liegenschaften.

Bestand und städtebauliche Situation

Kaiser-Karree | Denkmäler

- historische Bank- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1905
- Gebäude stehen unter Denkmalschutz

Kaiserstraße 30



Kaiserstraße 30, eigene Aufnahme: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 08.10.2025

Neue Mainzer Straße 31



Neue Mainzer Straße 31, eigene Aufnahme: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 08.10.2025

Bestand und städtebauliche Situation Kaiser-Karree | Eckgebäude



Kaiserstraße 28 / Neue Mainzer Straße 29, eigene Aufnahme: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 08.10.2025

Kreuzung Kaiserstraße 28 / Neue Mainzer Straße 29

- moderneres Gebäude
- unterliegt nicht dem Denkmalschutz
- befindet sich seit längerer Zeit im Leerstand
- wird zurzeit kulturell und gastronomisch zwischengenutzt

Bestand und städtebauliche Situation

Kaiser-Karree | Baumbestand



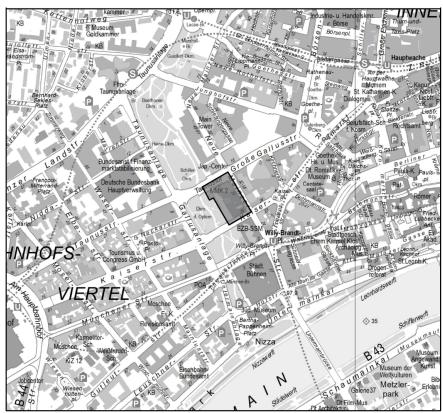




Ahornblättrige Platane und Spitzahorn, eigene Aufnahme: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 08.10.2025

Aufstellungsbeschluss

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des <u>Bebauungsplans Nr. 702 Ä3 - Bankenviertel - Zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 3. Änderung - vom 03.07.2025</u>:

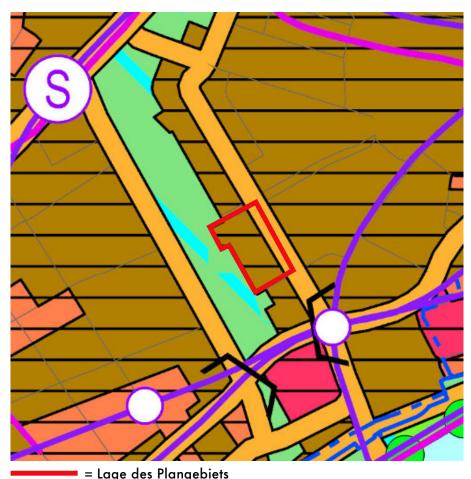


Geobasisdaten: @ Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03 2025

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Schaffung Planungsrecht für einen neuen Hochhausstandort im Süden des Geltungsbereichs
- Der Hochhauskomplex soll mit einem attraktiven Nutzungsmix aus Büros, Hotel, Kultur und Gastronomie zu einer Belebung des angrenzenden Stadtraums im Bankenviertel beitragen.
- Ergänzung der Hochhauspromenade entlang der Wallanlagen um einen wichtigen Baustein
- Anpassung des Planungsrechts an den Bestand für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



- Grundlage der weiteren Planung ist der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.
- Dieser stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche - Bestand" dar.
- Der Bereich der Neuen Mainzer Straße ist als "Örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig (Bestand)" dargestellt.
- Der Bebauungsplan gilt somit als aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt.

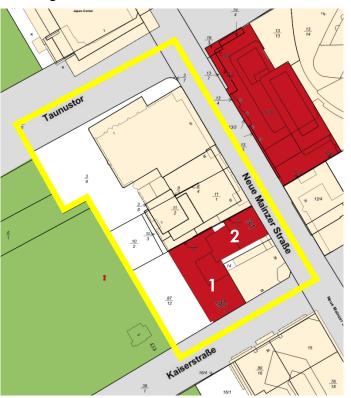
- Lage des Flangebiers

Auszug aus der Hauptkarte des RPS / RegFNP 2010:
© Regionalverband FrankfurtRheinMain, Stand: 19.08.2025

Denkmalschutz

Kulturdenkmäler

nach § 2 (1) HDSchG



- 1 Kaiserstraße 30Bankgebäude des Neobarock von 1905
- 2 Neue Mainzer Straße 31 neoklassizistisches Geschäftshaus von 1905



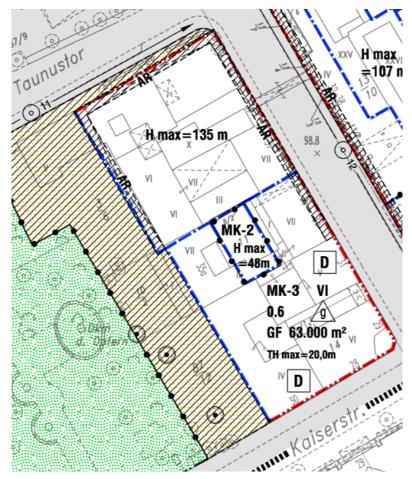


= Lage des Plangebiets

Auszug und Aufnahmen aus dem Denkmalverzeichnis / Denkmaldatenbank DenkXweb:
© Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 19.08.2025



Bestehendes Planungsrecht



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 702 Ä: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 04.02.2003

Bebauungsplan

Nr. 702 Ä - Bankenviertel - Zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 1. Änderung -

(Inkrafttreten 04.02.2003)

- Festsetzungen unter anderem: -

Art der baulichen Nutzung:

Kerngebiete (MK) im Sinne des § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

im Kerngebiet MK-3 (= nahezu gesamter Baublock):

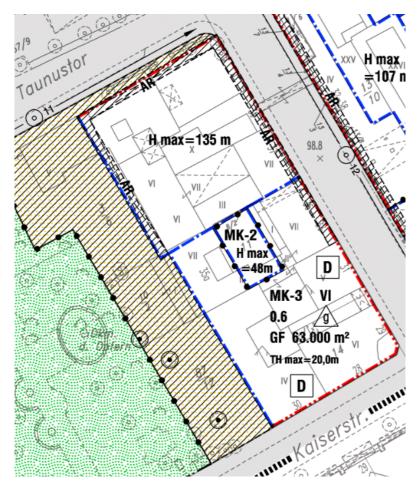
Höhe / Zahl der Vollgeschosse:

im nördlichen Bereich (etwa Grundstück TaunusTurm) Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe (H max) von 135 m;

im südlichen Bereich (v.a. Grundstück Kaiser-Karree) als Höchstmaß sechs (VI) Vollgeschosse sowie maximale Traufhöhe (TH max) von 20,0 m

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 höchstens 60 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden
- Geschossfläche (GF): maximal 63.000 qm zulässig

Bestehendes Planungsrecht



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 702 Ä: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 04.02.2003

Bebauungsplan

Nr. 702 Ä - Bankenviertel - Zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 1. Änderung - (Inkrafttreten 04.02.2003)

- Festsetzungen / Fortsetzung I -

Maß der baulichen Nutzung:

im Kerngebiet MK-2

(= Bereich etwa heutiger TaunusTurm Residential):

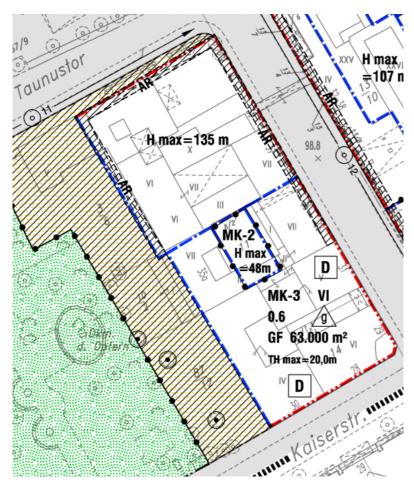
 Höhe: niedrigere Hochhausbebauung mit einer maximalen Höhe (H max) von 48 m

<u>Bauweise:</u> geschlossen - ohne seitlichen Abstand

Überbaubare Grundstücksflächen:

- Baulinien: · · —
 entlang der umgebenden Straßen;
 geplante Gebäude sind daran zu errichten
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Grundstücksfreiflächen an den Wallanlagen im Westen sowie nördlich zur Straße Taunustor; mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten

Bestehendes Planungsrecht



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 702 Ä: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 04.02.2003

Bebauungsplan

Nr. 702 Ä - Bankenviertel - Zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 1. Änderung -

(Inkrafttreten 04.02.2003)

- Festsetzungen / Fortsetzung II -

Denkmalschutz: D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen:

die beiden Liegenschaften Kaiserstraße 30 und Neue Mainzer Straße 31 auf dem Areal des Kaiser-Karrees

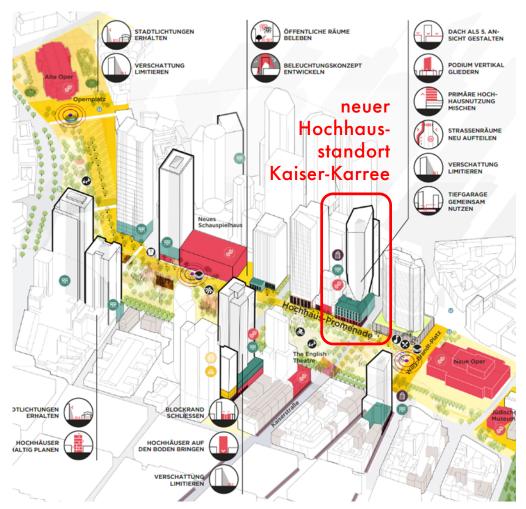
Arkaden: AR

rund um das Grundstück des heutigen TaunusTurm sowie entlang der Neuen Mainzer Straße bis zum Kaiser-Karree festgesetzt

<u>Bäume:</u>

- im südlichen Bereich, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, drei Baumstandorte zum **Erhalt** festgesetzt
- im nördlichen Teil, im Straßenraum Taunustor,
 Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt

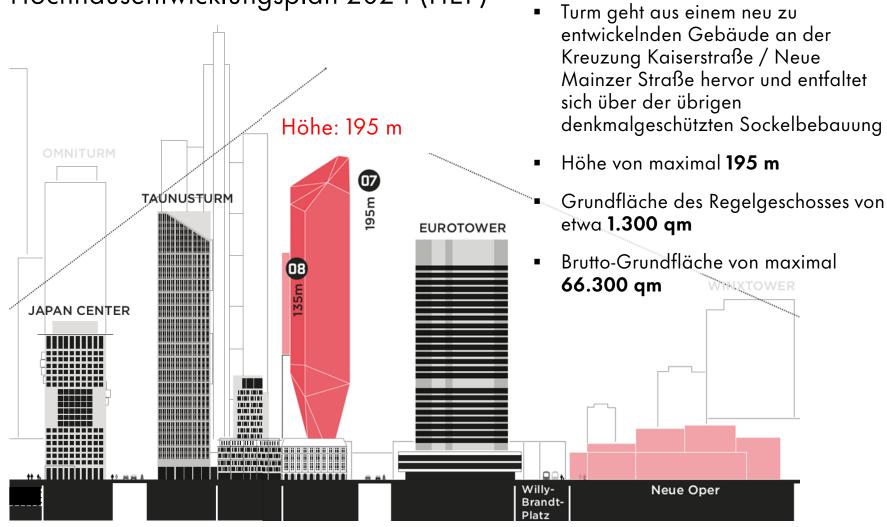
Hochhausentwicklungsplan 2024 (HEP)



Hochhauscluster Bankenviertel entlang der Hochhaus-Promenade, HEP 2024 Frankfurt am Main: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 03.2024

- Konsolidierung / Verdichtung des bestehenden Hochhausclusters im Bankenviertel
- Umgestaltung / Weiterentwicklung des östlichen Bereichs der Wallanlagen (Gallus- und Taunusanlage) zur Hochhaus-Promenade:
 - mehr Freiraum- und Aufenthaltsqualität für das Bankenviertel
 - attraktive Fußwegeverbindung zwischen Mainufer, Willy-Brandt-Platz und Opernplatz
- Nutzungsschwerpunkt bei der Weiterentwicklung des Bankenviertels auf Arbeit, Kultur und Entertainment
- Öffnung der Hochhäuser im Erdgeschoss zu den Wallanlagen: Belebung des zentralen Freiraums des Bankenviertels

Hochhausentwicklungsplan 2024 (HEP)



Höhenabwicklung entlang der Hochhaus-Promenade, HEP 2024 Frankfurt am Main: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 03.2024



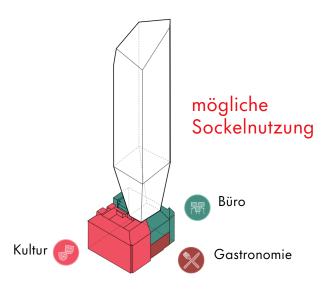
Neuer Hochhausstandort 07

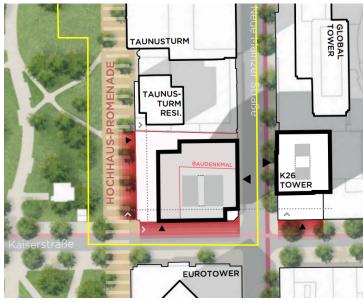
auf dem Kaiser-Karree:

Hochhausentwicklungsplan 2024 (HEP)

Neuer Hochhausstandort 07 auf dem Kaiser-Karree:

- Prägung durch aktive Erdgeschosszone
- Nutzungsmöglichkeiten für den Sockelbereich (Blockrandbebauung unterhalb des Hochhauses): insb. Einrichtungen für Kultur und Gastronomie
- sensibler Umgang mit dem denkmalgeschützten
 Gebäudebestand (Kaiserstraße 30 und Neue Mainzer Straße 31) sowie dessen vollständiger Erhalt
- aus dem Stadtraum erkennbare Fortführung der vorhandenen Trauflinie entlang der Kaiserstraße
- Auskragen des Baukörpers oberhalb des denkmalgeschützten Sockels unter Wahrung des erforderlichen Abstands zum angrenzenden Wohnhochhaus TaunusTurm Residential
- Anschluss möglicher Tiefgarage an die vorhandene Tiefgarage des angrenzenden TaunusTurm; Nutzung der bestehenden Zufahrt an der Neuen Mainzer Landstraße





Hochhausstandort 07 - mögliche Sockelnutzung (oben) und Lageplan (unten), HEP 2024 Frankfurt am Main: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 03.2024



Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung eines **gemischt genutzten Stadtbausteins**, der in das umgebende Bankenviertel ausstrahlt und zu einer Belebung über die Büroarbeitszeiten hinaus beiträgt.

Südlicher Bereich des Plangebiets (Grundstück Kaiser-Karree):

Hier ist ein **multifunktionaler Hochhauskomplex** geplant, wofür ein Kerngebiet (MK) i.S. des § 7 BauNVO ausgewiesen werden soll:

- Im 195 m hohen Turm ist oberhalb der Sockelzone (denkmalgeschützte Bestandsbebauung sowie neu zu errichtendes Eckgebäude) ein Nutzungsmix aus Büros und Hotel vorgesehen.
- Die Sockelzone soll einen möglichst hohen Anteil an öffentlichkeitsaffinen Nutzungen wie Kultur und Gastronomie beherbergen.
- Mit einer Öffnung des Gebäudes im Erdgeschoss zu den im Westen angrenzenden Wallanlagen soll auch dieser wichtige öffentliche Raum belebt werden und letztlich eine Anbindung an die Hochhauspromenade zwischen Städtischen Bühnen und Alter Oper erfolgen.
- Hierbei soll eine Aufwertung der Grundstücksfreiflächen und mithin eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation erzielt werden.

Mittlerer und Nördlicher Bereich des Plangebiets (Hochhauskomplex TaunusTurm / TaunusTurm Residential):

Das **bestehende Baurecht** soll **an den heutigen Bestand angepasst** und somit planungsrechtlich gesichert werden.



Strukturkonzept

Zeichenerklärung:

Geltungsbereich

Grundstücksgrenze

Kerngebiet

bestehende Hochhäuser

geplantes Hochhaus

H max. maximale Gebäudehöhe

maximale Geschosszahl, z.B. VII VII

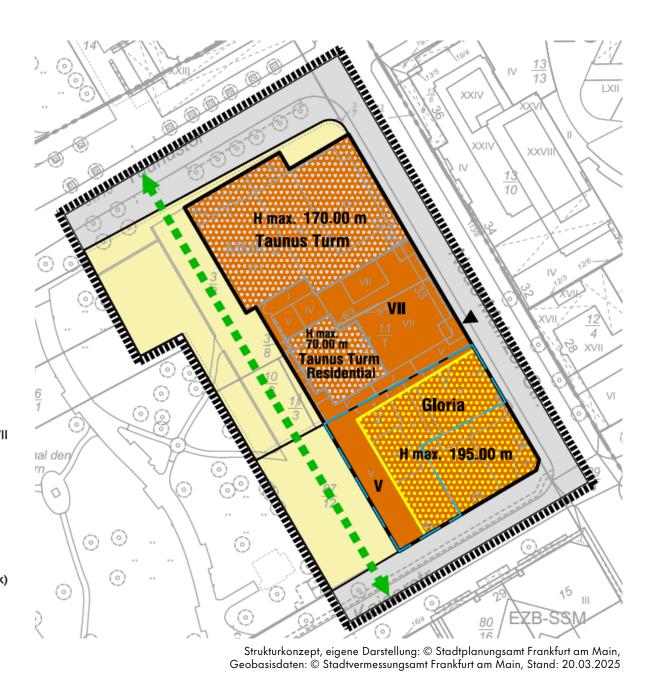
Denkmal

Zufahrt Tiefgarage

Grundstücksfreiflächen (mit Gehrechten zu belasten)

Hochhauspromenade (Teilstück)

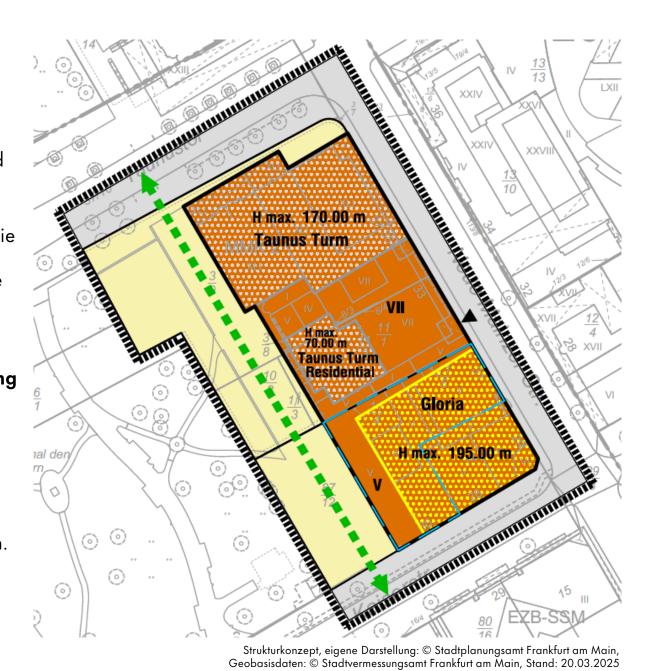
öffentliche Verkehrsfläche



Strukturkonzept, eigene Darstellung: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 20.03.2025

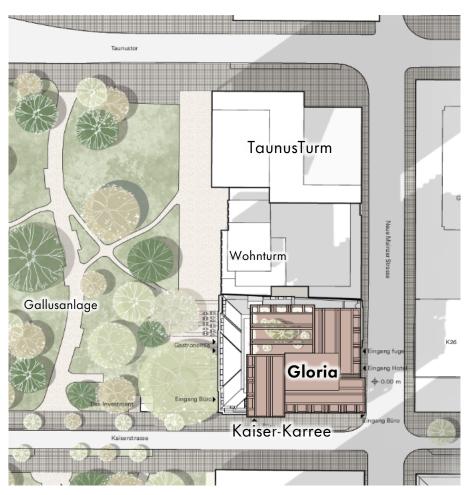
Strukturkonzept

- Im Strukturkonzept sind die städtebaulichen Ziele zu Nutzungsart, Verkehr und Freiraum gebündelt dargestellt.
- Das Strukturkonzept stellt die vorläufigen städtebaulichen Ziele für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans dar.
- Das Strukturkonzept ist Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Die in der Beteiligung vorgetragenen Hinweise, Bedenken und Anregungen können zu einer Änderung und **Anpassung** der hier vorgelegten Planung führen.
- Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die städtebaulichen Ziele konkretisiert.



Strukturkonzept, eigene Darstellung: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 20.03.2025

Wettbewerb Hochhaus Gloria



Wettbewerbsergebnis - Lageplan: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025

- Gemäß HEP 2024 ist vor Aufstellung eines Bebauungsplans für neue Hochhausstandorte ein Realisierungswettbewerb verpflichtend.
- Für den Hochhausstandort Gloria auf dem Kaiser-Karree wurde der Wettbewerb Ende 2024 / Anfang 2025 durchgeführt.
- Teilnahme von zehn nationalen und internationalen Architekturbüros
- Sieger des Verfahrens: das Architekturbüro "Henning Larsen" aus Kopenhagen (Dänemark)

Wettbewerbsergebnis

Preis Henning Larsen



Wettbewerbsergebnis 1. Preis, Perspektive: Klaus Helbig, Henning Larsen: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025

2. PreisDietz JoppienHammerschmidt



Wettbewerbsergebnis 2. Preis, Perspektive: Klaus Helbig, Dietz Joppien Hammerschmidt: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025

3. Preis3XN



Wettbewerbsergebnis 3. Preis, Perspektive: Klaus Helbig, 3XN: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025

Wettbewerbsergebnis

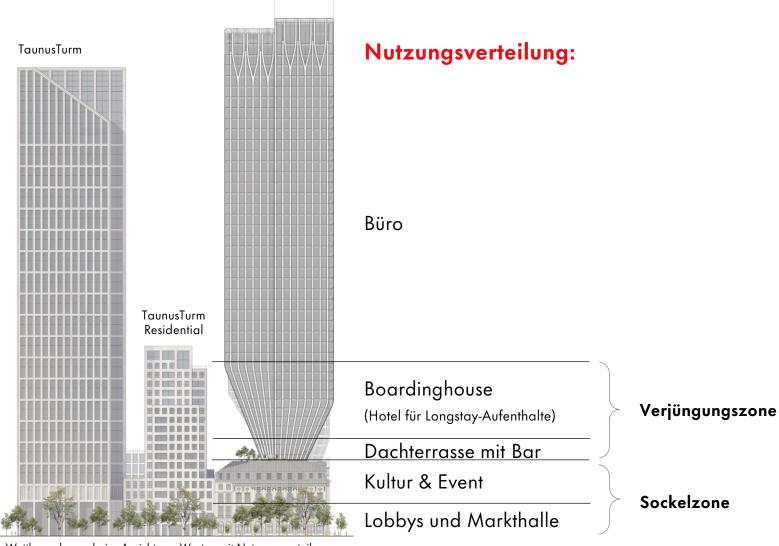


Wettbewerbsergebnis - Perspektive:
© Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025

Entwurfskonzept:

- gut proportionierter und gegliederter Baukörper
- Fassadengestaltung entwickelt sich streng vertikal nach dem gleichen Prinzip vom Straßenniveau durchgehend bis zur Spitze des Hochhauses.
- Das Hochhaus und das neue Sockelgebäude (Kreuzung Kaiserstraße / Neue Mainzer Straße) werden somit als Einheit wahrgenommen.
- Eine deutliche Akzentuierung zwischen Sockelzone in historischer Traufhöhe und dem sich darüber entwickelnden Volumen des Hochhauses wird durch die Verjüngung des Turms im unteren Bereich erreicht.

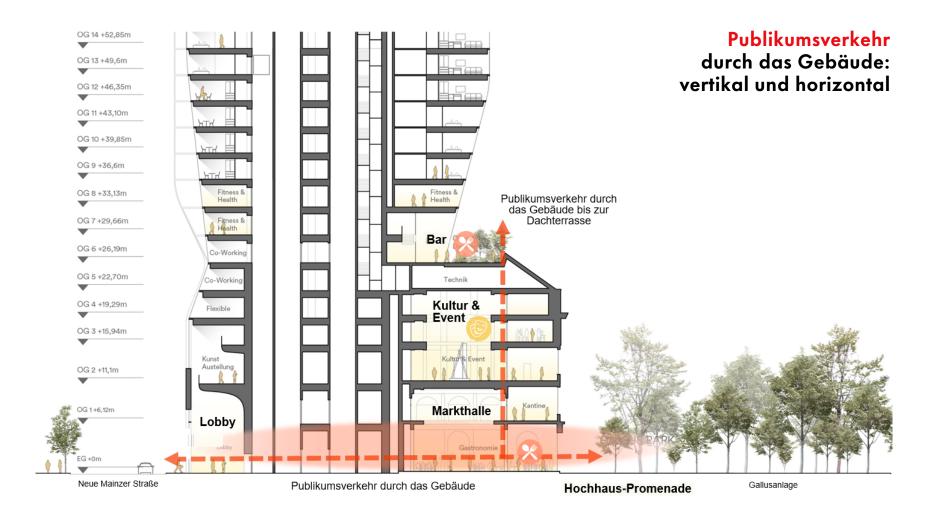
Wettbewerbsergebnis | Ansicht von Westen



Wettbewerbsergebnis - Ansicht von Westen mit Nutzungsverteilung: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025



Wettbewerbsergebnis | Schnitt Sockelzone



Wettbewerbsergebnis - Schnitt der Sockelzone: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025



Wettbewerbsergebnis | Grundriss Erdgeschoss

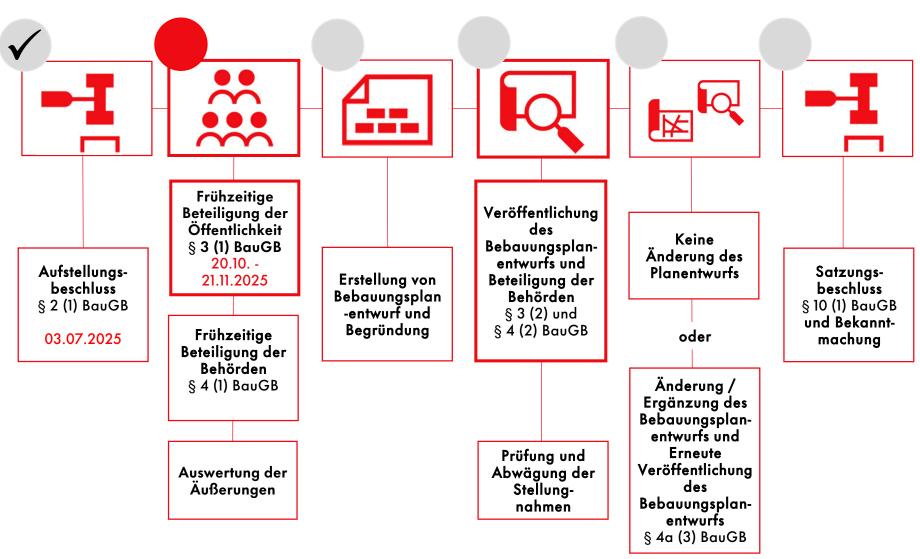
unmittelbare **Anbindung** Wettbewerbsergebnis - Grundriss Erdgeschoss: © Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH / Commerz Real AG, Stand: 11.02.2025 der Markthalle an die Grundstücksfreifläche Hochhaus-Promenade im Westen im Neubauteil des EGs: (Kreuzung Kaiserstraße / Neue Mainzer Straße Neue Mainzer Straße) Erschließungskern Markthalle Sitzgelegenheiten im Freien des Hochhauses kleinere Ladeneinheiten (Aufzüge, Treppenhaus) sowie Eingang Markthalle Eingangsbereiche / Eingang Markthalle im Gebäude Lobbys Denkma der Nutzungen im Turm Eingang Boardinghouse (Büro und Hotel / Boardinghouse) Lobby Boardinghouse Erdgeschossgrundriss zur Kultur und Dachterrasse ist offen und flexibel: Öffentlichkeit + Büro Lobby Büro Schaffung von Übergängen vom Neubau ins Denkmal Eingang Eingang Öffentlichkeit + Büro Neubau

Geothermie und Baumverpflanzung

- Das Entwicklungsziel, erneuerbare Energien zu gewinnen, könnte bei dem neuen Hochhaus Gloria durch die Nutzung oberflächennaher Geothermie realisiert werden. Zurzeit wird ein fachliches Gutachten erstellt, welches den Nachweis erbringen soll, dass die geothermische Nutzung an dem Standort technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.
- Aufgrund des beengten Baufeldes, des Denkmalschutzes und der Dimension der für die Geothermiegewinnung erforderlichen Anlagen ist eine Unterbringung dieser Bauteile direkt unter dem Hochhaus nicht realisierbar. Stattdessen wird für die Geothermieanlage ein eigenständiges Bauwerk erforderlich, das ausschließlich unterhalb der Grundstücksfreifläche errichtet werden kann.
- Daher ist es notwendig, die beiden bestehenden Bäume auf diesem Grundstücksteil des Kaiser-Karrees an eine andere Stelle in der angrenzenden Wallanlage zu verpflanzen und die bisherige Festsetzung der Baumstandorte aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 702 Ä aufzuheben.
 - Gegenwärtig werden geeignete neue Standorte innerhalb der Wallanlagen für die beiden Bäume untersucht. Die genaue Festlegung dieser Baumstandorte sowie die damit verbundenen Maßnahmen sind derzeit noch nicht abschließend geklärt und befinden sich in einem fortlaufenden, dynamischen Abstimmungsprozess.
- Auf der Grundstücksfreifläche des Kaiser-Karrees sind zudem **Neupflanzungen** von Bäumen vorgesehen.



Bebauungsplanverfahren – grobes Ablaufschema



Bebauungsplanverfahren – grobes Ablaufschema

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 702 Ä3 - Bankenviertel -Zwischen Taunusanlage und Goethestraße – 3. Änderung wurde am 03.07.2025 von den Stadtverordneten gefasst.

Aktuell wird vom 20.10.2025 bis zum 21.11.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel dazu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß ξ 4 (1) Baugesetzbuch.

Auf Grundlage des Strukturkonzepts und der Auswertung der abgegebenen Äußerungen wird ein Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht erstellt.

Anschließend erfolgt gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs und gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch die Beteiligung der Behörden.

Hierbei erhalten die Bürgerinnen und Bürger erneut die Gelegenheit ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen entscheidet darüber, inwiefern noch Änderungen in den Plan einzuarbeiten sind und gegebenenfalls eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs stattfinden muss.

Über den fertiggestellten Bebauungsplanentwurf und die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss, bevor der Bebauungsplan durch Bekanntmachung rechtsverbindlich werden kann.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Wie kann ich mich beteiligen ...

WANN UND WOS

Beteiligungszeitraum vom 20.10. bis einschließlich 21.11.2025

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

In der Sitzung des Ortsbeirates 1 am 21.10.2025 ab 19.00 Uhr Einlass und Einsicht der Unterlagen ab 18:30 Uhr Im SAALBAU Gutleut, Rottweiler Straße 32, Raum Westhafen

MASs

Sie können uns Ihre Anregungen und Wünsche zur Planung mitteilen!

MIEs

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

MIT WEM KANN ICH ÜBER DIE PLANUNG SPRECHEN?

Ansprechpartner: Ina Nennstiel und Nils Schalk

Telefon: 069 / 212- 45128 und 069 / 212- 43759

eMail: abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN STADTPLANUNGSAMT

Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main T +49 (0)69 212 34871 planungsamt@stadt-frankfurt.de www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

