

Bebauungsplan Nr. 529Ä - Neckarstraße - 1. Änderung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligen Sie sich!

Neuentwicklung im Bereich Gallusanlage 8

**Beteiligungszeitraum
vom 23.02. - 27.03.26**



**STADT
PLANUNGS
AMT**

FRANKFURT AM MAIN



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

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Frankfurter Innenstadt, am östlichen Rand des Bahnhofsviertels und umfasst eine Fläche von rund 1,3 Hektar (ha). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Neckarstraße im Süden, die Weserstraße im Westen, die Taunusstraße im Norden sowie die Gallusanlage im Osten.



Lage des Plangebiets;
Geobasisdaten © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 1/26

Bestand und städtebauliche Situation



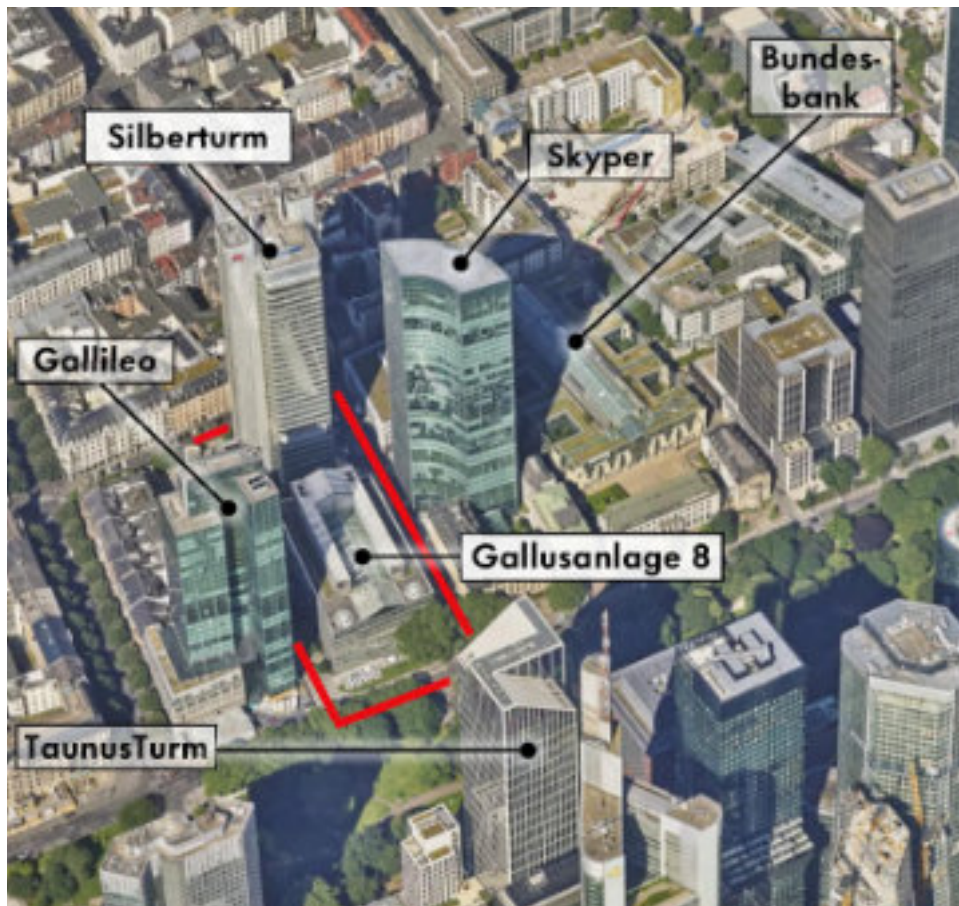
Ansicht der Gallusanlage 8
vom Taunustor © Cyclorama



Das Plangebiet ist im Bestand mit dem 7-geschossigen ehemaligen Vorstandsgebäude der Dresdner Bank an der Gallusanlage 8 und mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hochhaus Silberthurm am Jürgen-Ponto-Platz 1 bebaut.

Ansicht des Silberturms vom Kreuzpunkt Weserstraße/Kaiserstraße © Cyclorama

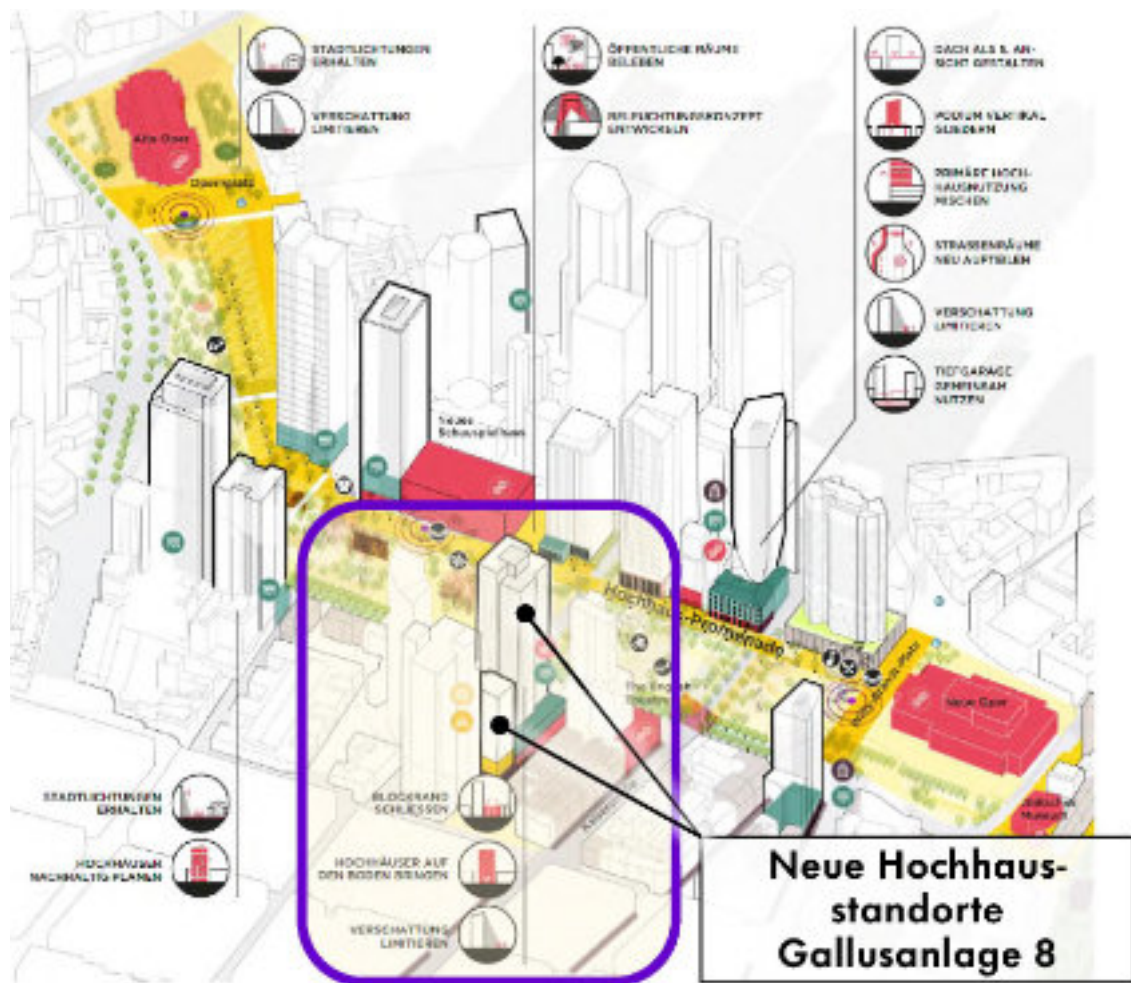
Nördlich des Plangebiets an der Taunusstraße befindet sich der Gebäudekomplex rund um das Hochhaus Skyper. Südlich befindet sich der Gebäudekomplex rund um das Hochhaus Galileo. Auf der anderen Seite der Wallanlagen befindet sich der Taunusturm als Gegenüber.



Plangebiet im Bestand - Blick von Osten, Schrägluftbild © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 1/26

Planungsgrundlagen

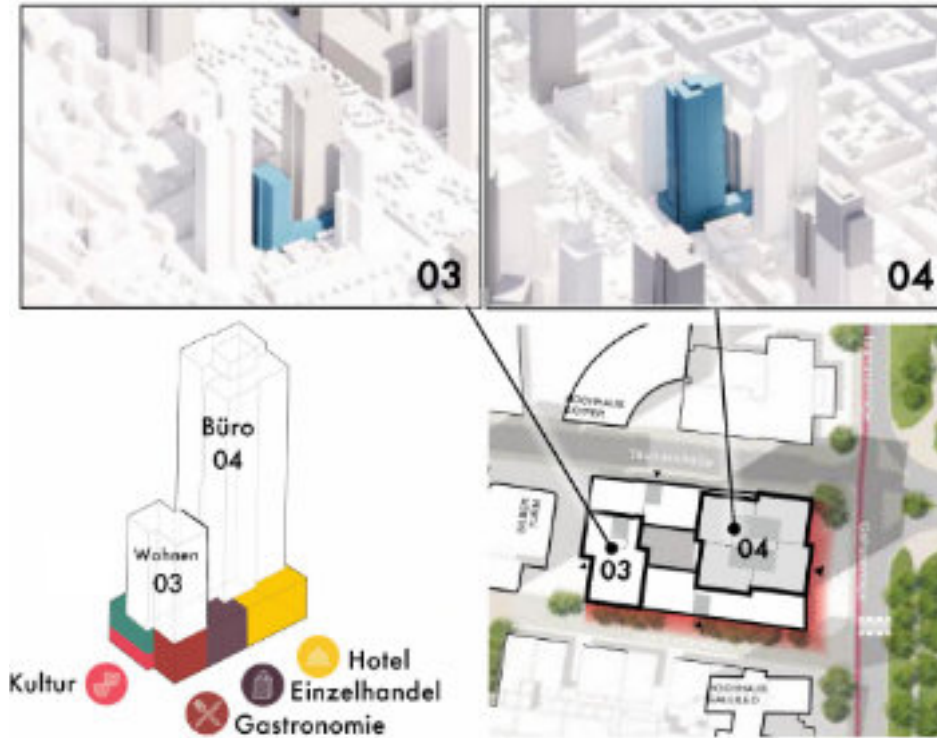
Die Stadtverordneten der Stadt Frankfurt am Main haben im Jahr 2024 die Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans (HEP 2024) für die Stadt Frankfurt am Main beschlossen. Der HEP 2024 sieht vor, dass der Hochhauscluster westlich der Wallanlagen aus Skyper, Gallileo und Silberturm durch einen Büroturm und einen Wohnturm sowie ein gemeinsames Sockelgebäude verdichtet wird.



Neue Hochhausstandorte entlang der zukünftigen Kulturpromenade
HEP 2024 Frankfurt am Main
© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 3/24

Auf der Liegenschaft Gallusanlage 8 befinden sich die Standorte 03 und 04 des HEP 2024, welche nunmehr entwickelt werden sollen.

Die Gallusanlage 8 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur zukünftigen Kulturpromenade zwischen Schauspiel und Oper. Die Stadt Frankfurt verfolgt mit dem Projekt das Ziel, einen öffentlich zugänglichen Kulturstandort mit Büro-, Hotel und Wohnnutzungen zu kombinieren. Die Vorgaben des Frankfurter Baulandbeschlusses für die Wohnbaulandentwicklung sollen dabei berücksichtigt werden. Deshalb soll ein Teil der entstehenden Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden.

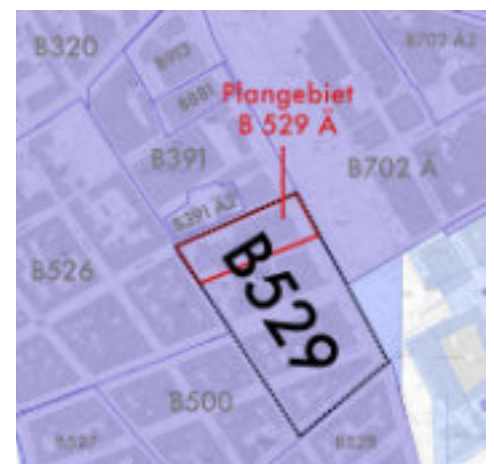


Standorte 03 und 04 gemäß HEP 2024 Frankfurt am Main © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 3/24

Planungsziele

Um das Projekt umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 529 – Neckarstraße – im Bereich des Plangebiets geändert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll gemäß dem Hochhausentwicklungsplan (HEP) das Planungsrecht für ein neues Hochhausprojekt geschaffen werden. Vorgesehen sind ein Büroturm an der Gallusanlage 8, ein Wohnturm an der Neckarstraße sowie ein Sockelgebäude, das beide Türme miteinander verbindet. Es soll eine Mischung aus Büro-, Hotel-, Wohn-, Kultur-, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen entstehen. Außerdem ist eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen Neckarstraße und Taunusstraße geplant. Zusätzlich soll das Planungsrecht für den denkmalgeschützten Silberturm am Jürgen-Ponto-Platz 1 an den Bestand angepasst werden.



Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 529 sowie Plangebiet der zukünftigen Bebauungsplanänderung Nr. 529 Ä © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Planungsstand

Gemäß HEP 2024 ist vor Aufstellung eines Bebauungsplans für neue Hochhausstandorte ein Realisierungswettbewerb verpflichtend. Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Gallusanlage 8 möchte Büroturm, Wohnturm und Sockelbebauung als Gesamtprojekt realisieren.

Dazu wurde von August bis Dezember 2025 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. An dem Wettbewerb haben 12 nationale und internationale Architekturbüros teilgenommen. Sieger des Verfahrens wurde das Büro Ferdinand Heide Architekten aus Frankfurt. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 529 Ä werden.

Preisträger des Realisierungswettbewerbs

1. Preis

Ferdinand Heide,
Frankfurt



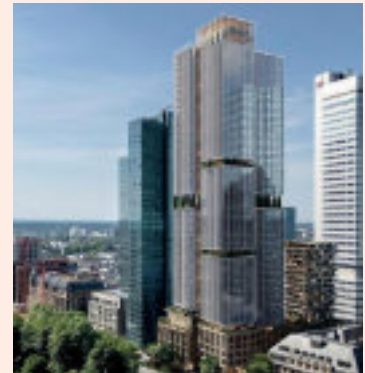
2. Preis

Barkow Leibinger,
Berlin



3. Preis

C.F. Møller,
Århus



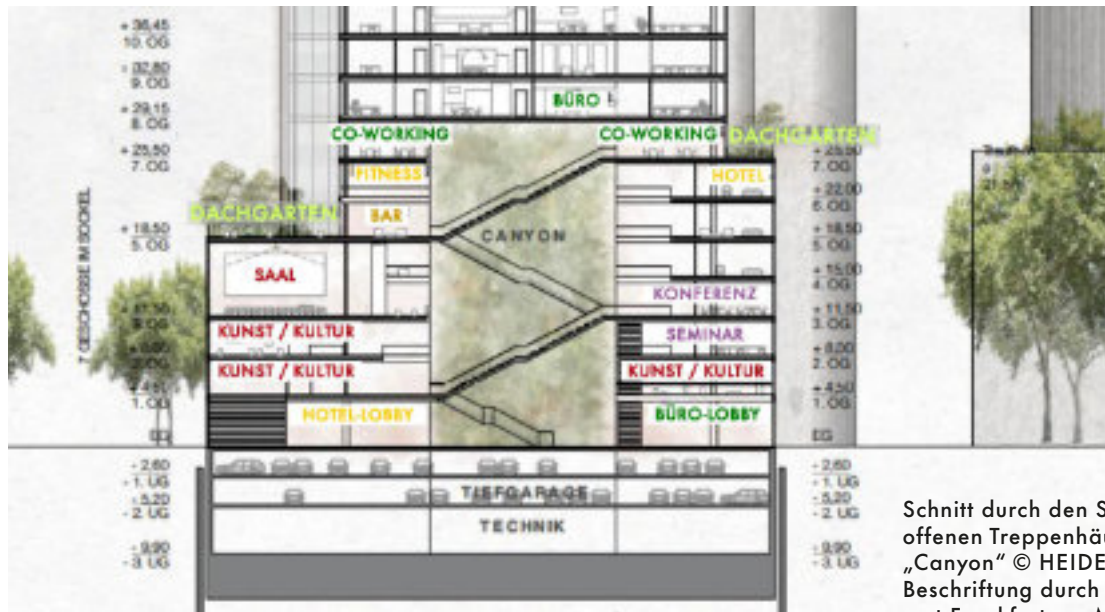
Die ersten drei Preisträger des Wettbewerbs, Perspektive: © Klaus Helbig, Visualisierungen © Silberturm GA 8 GmbH & Co. KG sowie die Büros HEIDE, Barkow Leibinger und C.F. Møller, Stand: 15.12.25

Der Siegerentwurf reagiert sehr präzise auf die Trauf- und Gebäudehöhen der umgebenden denkmal-geschützten Bebauung in der Neckarstraße, der Taunusanlage und den Silberturm. Er ergänzt auf eine zurückhaltende Art die drei bestehenden Hochhäuser um ein Ensemble. Die von der Stadt gewünschten öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen konzentrieren sich im Sockel und sind von allen drei Straßenseiten niedrigschwellig erreichbar. Dabei präsentiert sich das Gebäude vor allem zur Gallusanlage hin sehr transparent. Im Erdgeschoss finden sich ein öffentliches Forum, die Hotelloobby, ein Restaurant, eine Bar und eine Freitreppe zu den Ausstellungsräumen im Obergeschoss. In den darüber liegenden Obergeschossen sind Ausstellungsflächen, ein Veranstaltungssaal sowie ein öffentlich zugänglicher Dachgarten vorgesehen.



Perspektive von der Gallusanlage – Neckarstraße mit Nutzungen © Nightnurse Images für HEIDE; Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

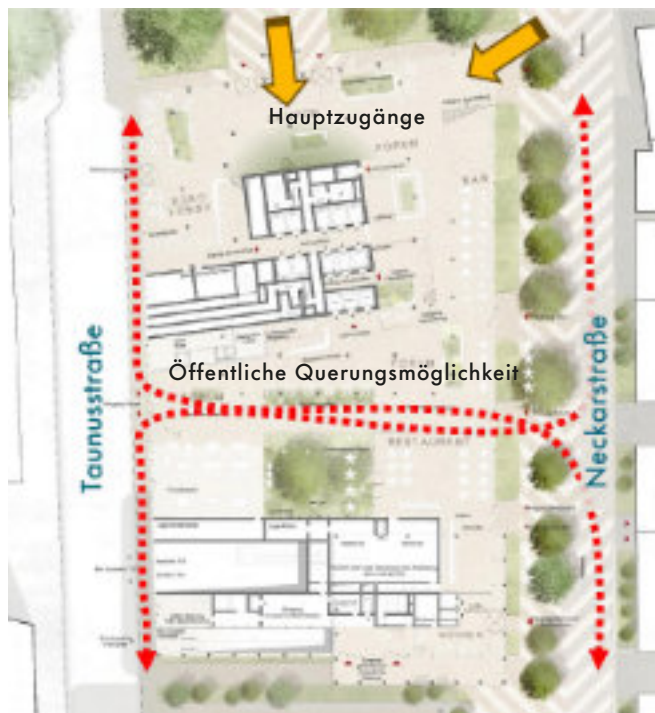
Die gemischten öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen sind über einen offenen 7-geschossigen Treppenraum („Canyon“) miteinander verbunden.



Schnitt durch den Sockel mit den offenen Treppenhäusern des „Canyon“ © HEIDE; Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Die Hauptzugänge für öffentliche/kulturelle Veranstaltungen befinden sich an der Gallusanlage. Zusätzlich wird eine öffentliche Querungsmöglichkeit durch das Gebäude zwischen Neckarstraße und Taunusstraße eingeplant.

Auf Grundlage des Baulandbeschlusses vom 07.05.2020 wurden für das Projekt folgende Festlegungen getroffen: Von ca. 9.200 qm BGF-Wohnen sind 30% geförderter Mietwohnungsbau, 15% innovatives Wohnen und 55% freifinanzierter Mietwohnungsbau zu realisieren. Es sollen insgesamt ca. 35 Mietwohnungen in den Förderwegen 1 und 2 sowie 7-14 Wohneinheiten für innovatives Wohnen realisiert werden.



Grundriss Erdgeschoss mit Hauptzugänge und Querungsmöglichkeiten © HEIDE; Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main



Perspektive vom Jürgen-Ponto-Platz © Nightnurse Images für HEIDE; Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

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 23. Februar bis einschließlich 27. März 2026

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 24. Februar 2026 um 19.00 Uhr

Einlass und Einsicht der Unterlagen ab 18.30 Uhr

im Gewerkschaftshaus, Wilhelm-Leuschner-Straße 69-77
60329 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, soweit sie berücksichtigt werden können, 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?

Herr Ingo Weiskopf

Herr Matties Oetzmann



unter: 069 / 212-34235
069 / 212-35160



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: Bahnhofsviertel Schrägluftbild

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, Februar 2026

Erklärung der Fachausdrücke¹

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist das wichtigste Gesetz für die Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Es gibt die Regeln vor, wie Städte und Gemeinden ihre Flächen geordnet, gerecht und nachhaltig beplanen 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.

Baulandbeschluss

Im Mai 2020 haben die Stadtverordneten den Baulandbeschluss für eine sozialgerechte Stadtentwicklung verabschiedet. Seitdem bietet er einen transparenten Rahmen für die Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen und insbesondere für bezahlbaren Wohnraum.

Dazu zählen verbindliche Vorgaben für Wohnbauflächen von 30 Prozent für gefördertes Wohnen, 15 Prozent nach Konzeptverfahren für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte, weitere 15 Prozent für freifinanzierten Mietwohnungsbau und 10 Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen.

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) konkretisiert das Baugesetzbuch. Sie regelt, welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung in Baugebieten zulässig ist. Sie definiert Baugebietstypen (z.B. Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet) und legt fest, wie das Maß der Nutzung, die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt werden.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt fest, wie ein bestimmtes Gebiet bebaut und genutzt werden darf. Er wird von der Gemeinde aufgestellt und ist rechtlich verbindlich. Ein Bebauungsplan regelt zum Beispiel, wo gebaut werden darf, wie hoch ein Gebäude sein darf und welche Nutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe, Grünfläche) vorgesehen ist. Der Bebauungsplan sorgt dafür, dass sich neue Bauvorhaben geordnet und verträglich in ihre Umgebung einfügen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist im Baugesetzbuch geregelt.

Festsetzung

Festsetzungen sind verbindliche Regelungen im Bebauungsplan die vorgeben, wie ein Grundstück genutzt und bebaut werden darf. Sie können sowohl zeichnerisch (Planteil des Bebauungsplans) als auch textlich (Textteil des Bebauungsplans) erfolgen. Festsetzungen umfassen beispielsweise konkrete Vorgaben zur Art der Nutzung (z.B. Kerngebiet, Gewerbegebiet), zum Maß der Nutzung (z.B. Gebäudehöhe oder Geschossigkeit) oder auch zu Grünflächen, Baumstandorten oder Verkehrsflächen, also Straßen. Im § 9 Baugesetzbuch ist geregelt, welche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist der eindeutig räumlich abgegrenzte Bereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Der Geltungsbereich wird zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt und ergänzend in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten jeweils ausschließlich für seinen räumlichen Geltungsbereich

Hektar

Hektar (ha) ist eine Maßeinheit der Fläche. Ein Hektar entspricht einer Fläche von 10.000 m², also beispielsweise einem Quadrat mit einer Seitenlänge von 100 Meter mal 100 Meter. Der Hektar wird häufig zur Angabe der Größe von Grundstücken oder Baugebieten in der Bauleitplanung verwendet.

Kerngebiet

Kerngebiet (MK) ist ein Begriff aus dem Baurecht, der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist. Das Kerngebiet ist der Teil der Stadt, der als Zentrum geplant wird, unsere Innenstadt oder "City". In diesem Gebiet soll ein lebendiger Ort zum Arbeiten, Einkaufen und für Kultur entstehen. In einem Kerngebiet können zum Beispiel Büros, Einkaufszentren, Museen, Hotels, Verwaltungsgebäude oder Kinos gebaut werden.

¹in alphabetischer Reihenfolge

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

Erklärung der Fachausdrücke¹

Plangebiet

Unter einem Plangebiet versteht man einen räumlich abgegrenzten Bereich, indem eine neue Entwicklung stattfindet und ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Wohnnutzung

Wohnnutzung bedeutet, dass Gebäude oder Räume überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Dazu zählen Häuser oder Wohnungen, in denen Menschen leben, schlafen, kochen und sich aufhalten. Wichtig für eine Wohnnutzung sind z.B. ausreichend Tageslicht, Schutz vor Lärm sowie Anschluss an Wasser, Strom und Straßen.

Wettbewerb

Ein Wettbewerb (Architekturwettbewerb oder Planungswettbewerb) wird durchgeführt, um für eine konkrete Planungsaufgabe im Bereich Architektur, Stadt- oder Landschaftsplanung den besten Entwurf zu finden. Für jedes Vorhaben gibt es viele verschiedene Möglichkeiten, ein Gebäude oder ein Gebiet zu strukturieren und zu gestalten. Mit der Durchführung eines Wettbewerbes soll die beste Lösung gefunden werden. Dafür entwickeln mehrere Architektur- oder Planungsbüros verschiedene Vorschläge und ein Preisgericht aus Fachleuten wählt den für die jeweilige konkrete Planungsaufgabe am besten geeigneten Entwurf aus. Oft wird der 1. Preisträger beauftragt seinen Entwurf für die Ausführung zu planen und schließlich zu realisieren.

¹in alphabetischer Reihenfolge

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