



**STADT  
PLANUNGS  
AMT**  
FRANKFURT AM MAIN

# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

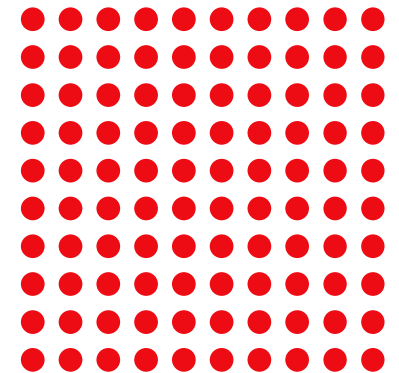


Ansicht Taunustor © Klaus Helbig, Stand: 2025

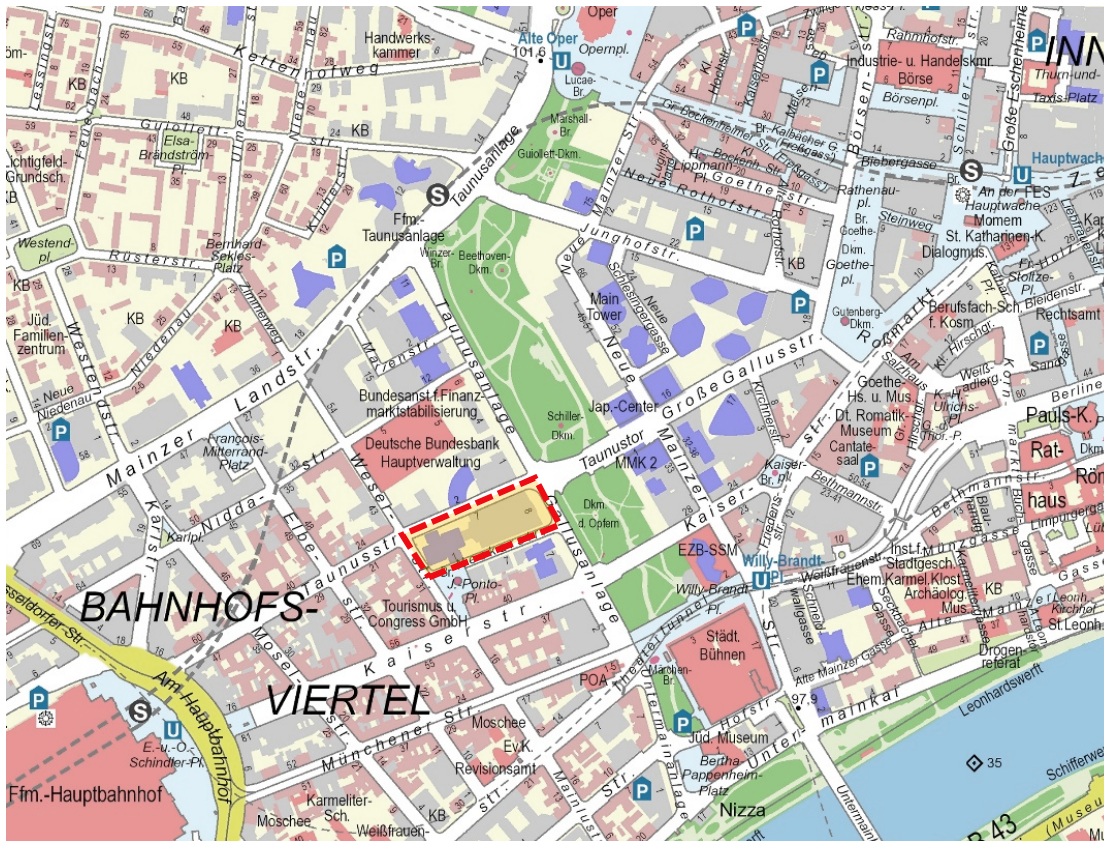
# Bebauungsplanverfahren Nr. 529Ä - Neckarstraße - 1.Änderung -

**INGO WEISKOPF / MATTIES OETZMANN**

Abteilung 61.4 – Städtebauliche Planung  
Stadtplanungsamt Frankfurt am Main



# Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



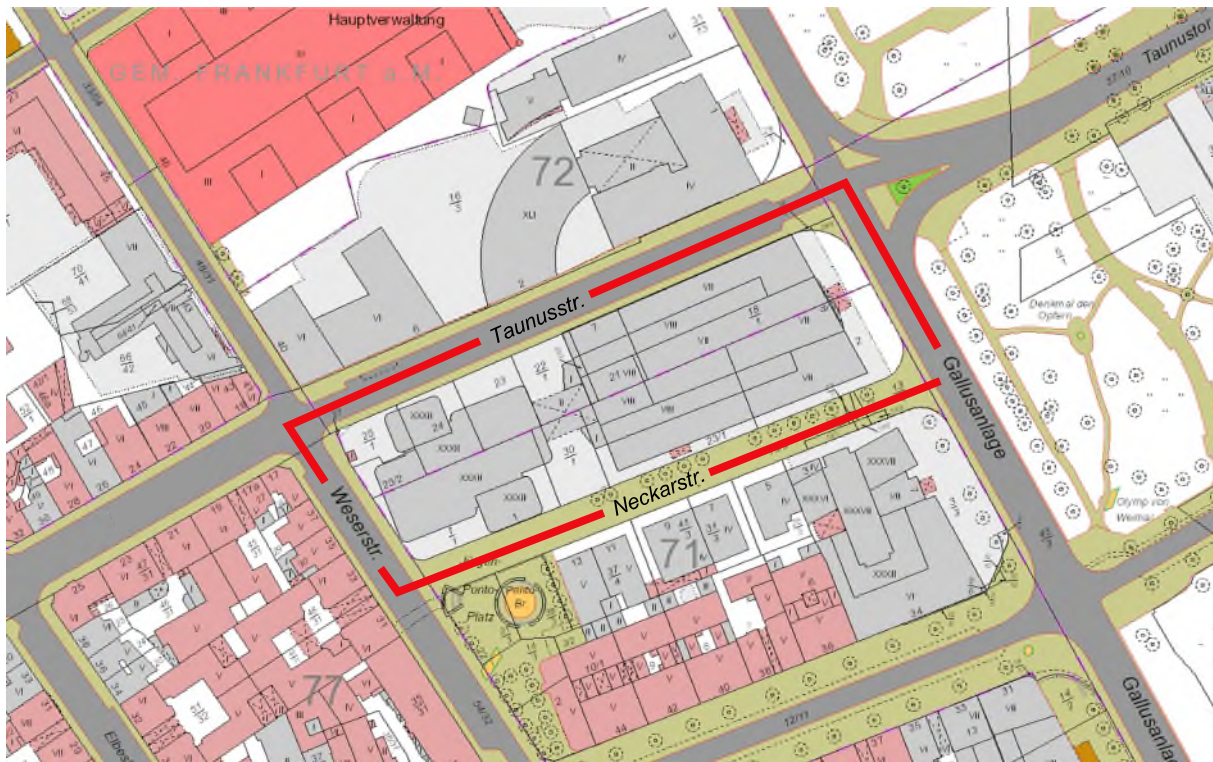
Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Frankfurter Innenstadt, am östlichen Rand des Bahnhofsviertels und umfasst eine Fläche von rund 1,3 Hektar.

Lage des Plangebiets  
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 01/2026





# Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



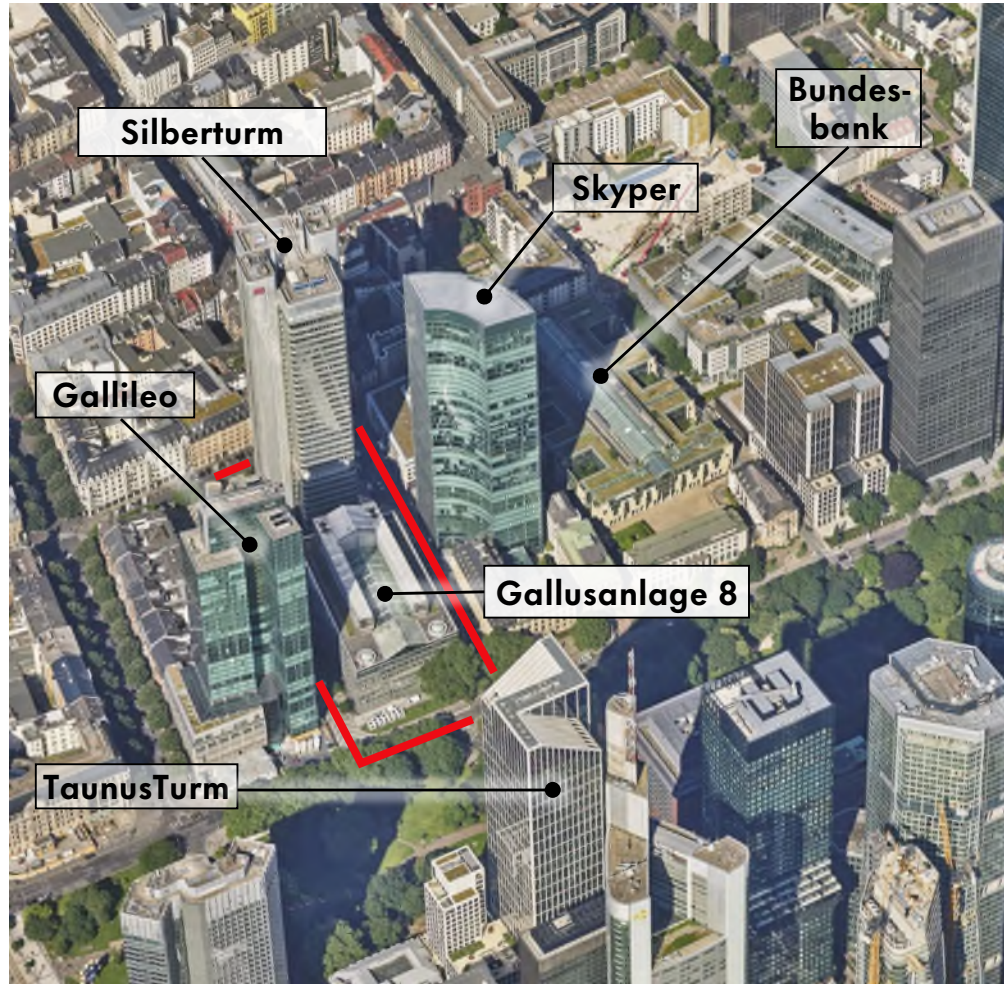
Räumlicher Geltungsbereich  
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 08/2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- die Neckarstraße im Süden,
- die Weserstraße im Westen,
- die Taunusstraße im Norden,
- die Gallusanlage im Osten.

# Bestand und städtebauliche Situation

## Städtebauliche Einbindung



Plangebiet im Bestand – Blick von Osten,  
Schrägluftbild: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 01/2026

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut mit

- mit dem 7-geschossigen ehemaligen Vorstandsgebäude der Dresdner Bank an der **Gallusanlage 8** und
- mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hochhaus Silberturnm am **Jürgen-Ponto-Platz 1**.

Nördlich des Plangebiets an der Taunusstraße befindet sich der Gebäudekomplex rund um das Hochhaus **Skyper**.

Südlich befindet sich der Gebäudekomplex rund um das Hochhaus **Gallileo**.

Auf der anderen Seite der Wallanlagen befindet sich der **TaunusTurm** als Gegenüber.



# Bestand und städtebauliche Situation

## Ansicht Gallusanlage mit Baumbestand



Ansicht der Gallusanlage 8 vom Taunustor © Cyclorama

# Bestand und städtebauliche Situation

Ansicht gaß vom Jürgen-Ponto-Platz /  
Ansicht Silberturm von der Weserstraße



Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Neckarstraße © Cyclorama



Ansicht des Silberturms vom Kreuzungspunkt Weserstraße / Kaiserstraße  
© Cyclorama



# Bestand und städtebauliche Situation

## Baumreihe entlang der Neckarstraße



Blick von der Gallusanlage Richtung Neckarstraße © Cyclorama

# Bestand und städtebauliche Situation

## Ansicht Zugang zum Silberturm vom Jürgen-Ponto-Platz

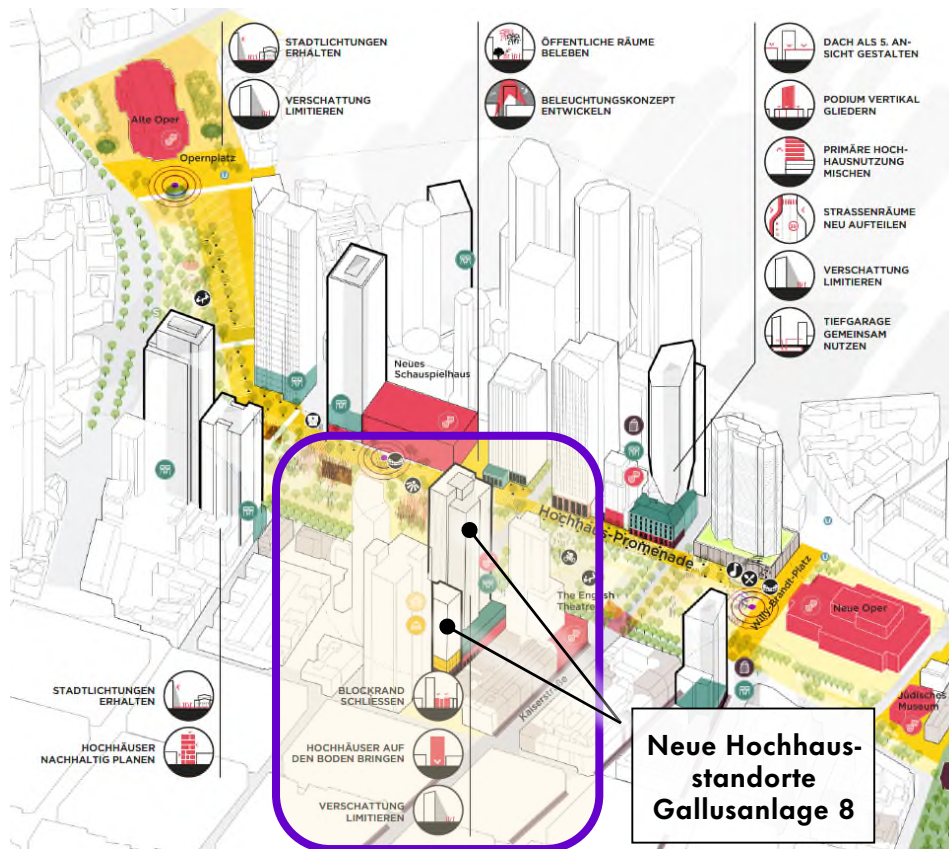


Erdgeschosszone SilberTurm vom Jürgen-Ponto-Platz © Cyclorama



# Planungsgrundlagen

## Stadtverordnetenbeschluss zum Hochhausentwicklungsplan HEP 2024

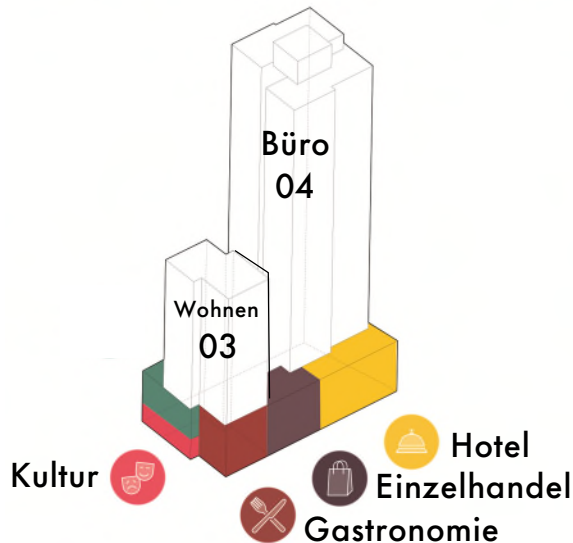
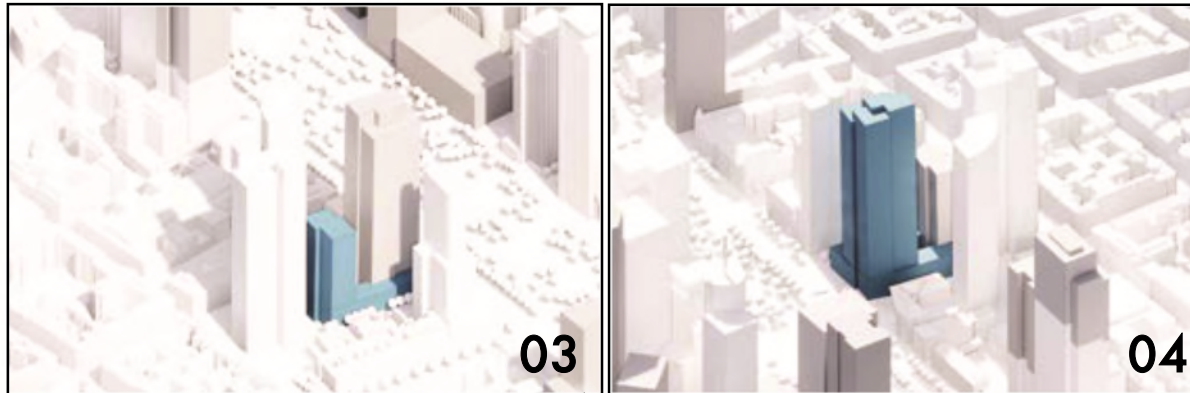


Neue Hochhausstandorte entlang der zukünftigen Kulturpromenade,  
HEP 2024 Frankfurt am Main: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 03/2024

- Gemäß HEP soll der Hochhauscluster westlich der Wallanlagen aus Skyper, Galileo und Silberturm durch einen Büroturm und einen Wohnturm verdichtet werden.
- Die Stadt Frankfurt verfolgt dabei das Interesse, die Entstehung eines öffentlich zugänglichen Kulturstandorts mit Büro- und Wohnnutzungen umzusetzen.
- Der Standort ist entlang der zukünftigen Kulturpromenade zwischen Schauspiel und Oper geplant.
- Hierbei sollen die Vorgaben des Frankfurter Baulandbeschlusses berücksichtigt werden.

# Planungsgrundlagen

## HEP 2024 – Standorte 03 und 04



- Mit **Standort 03** soll ein Wohngebäude geschaffen werden, das sich zum Jürgen-Ponto-Platz hin orientiert.
- Mit **Standort 04** soll ein Bürogebäude geschaffen werden, das sich zur Gallusanlage hin orientiert.
- In einem gemeinsamen **Sockel** soll eine Nutzungsmischung aus Hotel, Flächen für kulturelle Angebote, Gastronomie und Einzelhandel entstehen.

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



# Planungsgrundlagen

## Denkmalschutz



Einzel- und Flächendenkmäler innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets  
© Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH), Stand: 2026;  
Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 01/2026

- Im Plangebiet befindet sich der Silberturnm als Einzeldenkmal mit Umgebungsschutz der angrenzenden Freiflächen.
- Südlich angrenzend befinden sich entlang der Neckarstraße die als Einzeldenkmäler geschützten Neckarvillen sowie der Jürgen-Ponto-Platz, der als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht.
- Die Gebäude Taunusanlage 1, 3, 5 und 7 stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz.
- Die Grünfläche der Wallanlage östlich der Gallusanlage 8 steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

# Planungsgrundlagen

## Erfüllung der Mobilitätsziele durch die Mobilitätsangebote

URBAN STANDARDS

Attraktives  
nachhaltiges  
Pendeln

Reduktion von  
Emissionen  
(Verfolgung der  
Klimaziele)

Komfortable &  
exklusive  
Sharing  
Angebote

Reduzierter  
Parkraum und  
intelligentes  
Parken



- Carpooling
- Infrastruktur zur Radförderung
- Mieterticket/ JobTicket
- JobRad
- Flexible Sharing Angebote vor Ort

- Förderung von E-Antrieben
- Förderung von nachhaltigem Pendeln
- Ladeinfrastruktur

- Shared Fleet
- E-Bike-Sharing / E-Lastenrad-Sharing
- Quartiersmobilitäts-App

- Dynamisches Parkraummanagement
- Carpooling

Auszug Mobilitätskonzept - Plausibilisierung eines reduzierten Stellplatzbedarfs, © Urban Standards GmbH, Stand: 2023



# Planungsgrundlagen

## Verkehr

### Stellplatzsituation und Massnahmen beim Hochhausprojekt Gallusanlage 8

Der **Bestand der Tiefgarage** soll für die Unterbringung der **Mobilitätsangebote** aus dem Mobilitätskonzept, den **Fahrradabstellanlagen** und bleibenden Flächen für **Pkw-Stellplätze** genutzt werden.

Das Projekt soll im Vergleich zum Bestand **nicht zu mehr Pkw-Verkehr** führen (aktuell genehmigt: 92 Stellplätze).

Die angebotenen Stellplätze werden über ein **dynamisches Parkraummanagementsystem** gesteuert und wechselseitig genutzt, sodass der Nutzerkreis deutlich höher als die Anzahl an Stellplätzen ist.

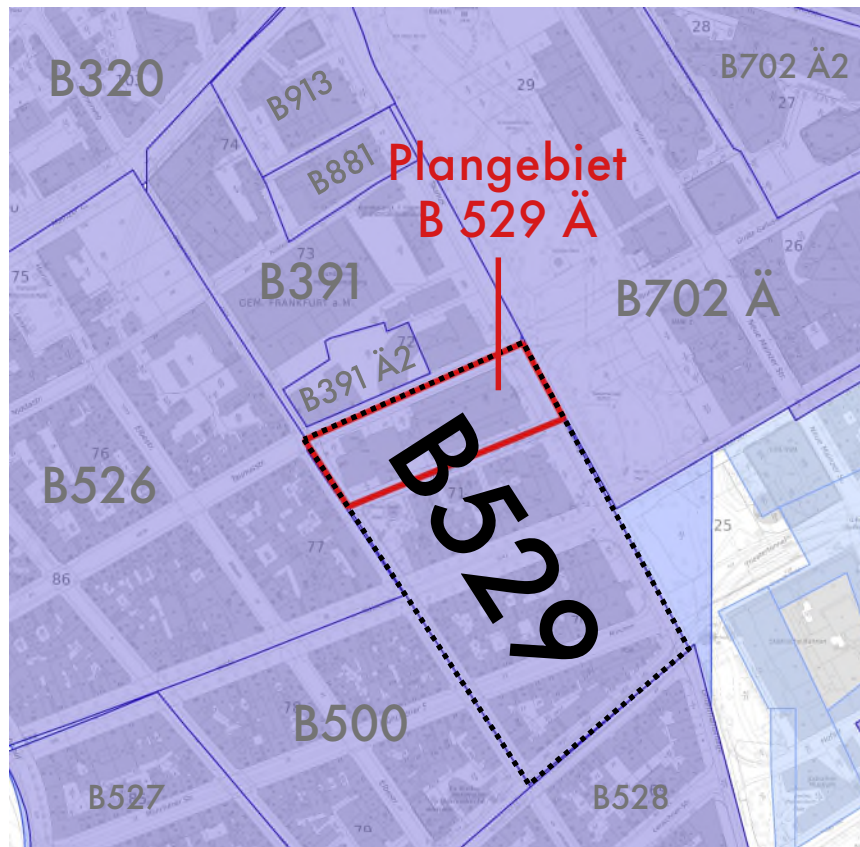
Durch folgende **Maßnahmen** wird den Beschäftigten und BewohnerInnen ein umfassender Mobilitätsservice angeboten und Stellplätze kompensiert:

- **Infrastrukturelle Angebote** in der Immobilie, die MIV-unabhängiges Pendeln fördern und Level of Service für NutzerInnen bieten (E-Bike Lademöglichkeiten, komfortable und witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen, Fahrradreparaturmöglichkeiten, Paketboxen).
- Umfassende **Mobilitätsinformationen** zum Konzept (Mobilitätsbroschüre) und begleitende Informationen (Info-Screens)
- Angebot an **Mietertickets und Jobtickets**, um den ÖPNV zu fördern.
- **Exklusive Sharing** Angebote in der Immobilie (Carsharing, Bikeshaing, Lastenradsharing), die die Notwendigkeit des Pendelns mit dem eigenen Auto reduzieren.
- Übergeordnete Nutzung einer Immobilienbezogenen **Quartiersmobilitäts-App**.

Auszug Mobilitätskonzept - Plausibilisierung eines reduzierten Stellplatzbedarfs, August 2023  
© Urban Standards GmbH, Stand 2023

# Planungsgrundlagen

## Bestehendes Planungsrecht



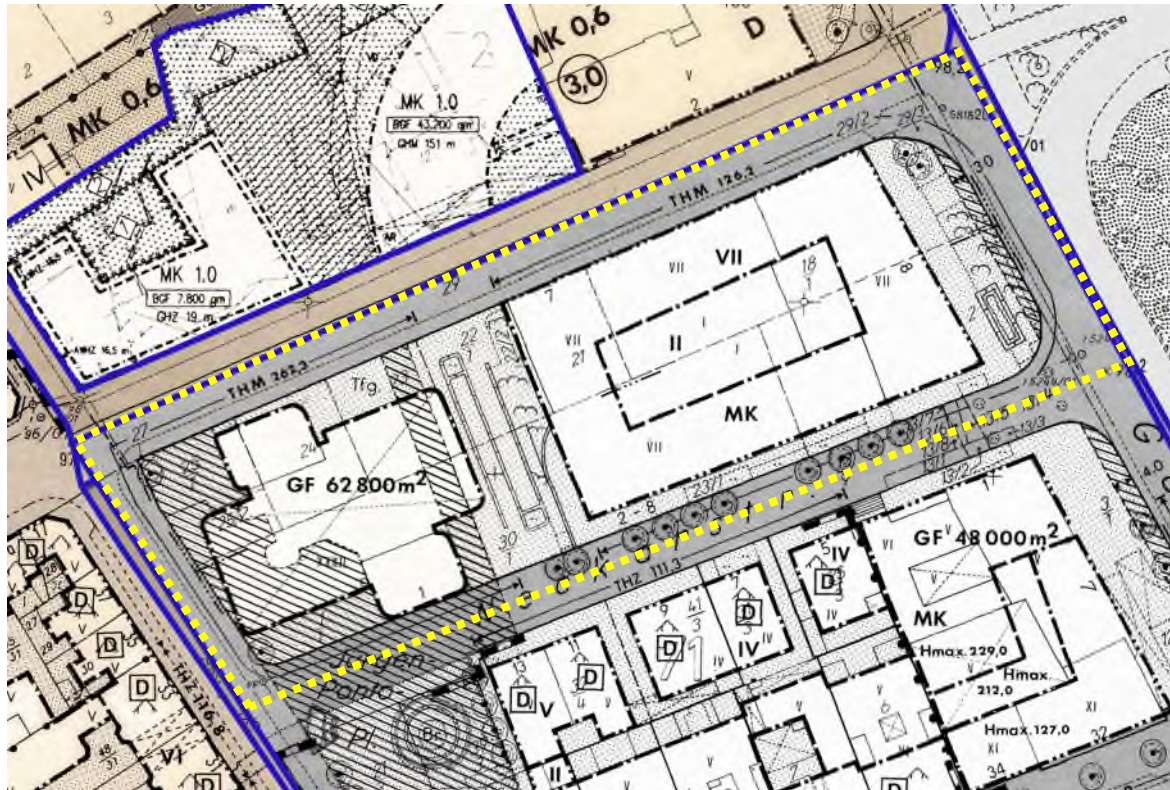
Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 529 vom 04.01.2000 sowie der Bebauungsplanänderung Nr. 529 Ä © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand: 02/2026

- Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 529 - Neckarstraße - (Inkrafttreten am 04.01.2000).
- Der Bebauungsplan Nr. 529 muss im Bereich des Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. 529Ä - Neckarstraße - 1. Änderung - geändert werden, um eine Neubebauung mit zwei Hochhäusern und einem Sockel zu ermöglichen.



# Planungsgrundlagen

## Bestehendes Planungsrecht



Planbild des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 529 - Neckarstraße - Inkrafttreten am 04.01.2000  
© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 02/2026

Der Bebauungsplan Nr. 529 - Neckarstraße - trifft innerhalb des Plangebiets folgende städtebauliche Festsetzungen:

- Art der Nutzung: MK (Kerngebiet)
- Maß der Nutzung: 62.800 qm GF (Geschossfläche)
- Auf der Liegenschaft Gallusanlage 8 sind 7 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig
- Baukörperfestsetzung für den Silberturm
- Baugrenzen für Gallusanlage 8
- Öffentliches Gehrecht im Bereich Silberturm sowie entlang der Gallusanlage

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- **Schaffung von Planungsrecht für ein neues Hochhausprojekt**
  - ein Büroturm an der Gallusanlage 8
  - ein Wohnturm an der Neckstraße
  - Verbindung der beiden Hochhäuser durch ein Sockelgebäude
- **Mischung aus Büro-, Hotel-, Wohn-, Kultur-, Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen**
- **Planung einer öffentlich zugänglichen Verbindung zwischen Neckarstraße und Taunusstraße**
- **Anpassung des Planungsrechts an den Bestand des denkmalgeschützten Silberturms am Jürgen-Ponto-Platz 1**

# Planungsgrundlagen

## Beteiligung der Öffentlichkeit



- Am 05.05.2025 fand wie im HEP 2024 vorgesehen eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Planungsdezernat der Stadt Frankfurt statt.
- Des Weiteren ist vor Aufstellung eines Bebauungsplans für neue Hochhausstandorte ein Realisierungswettbewerb verpflichtend.
- Die Ergebnisse dieser informellen Beteiligung sind in die Auslobung des Realisierungswettbewerbs eingeflossen.

Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung am 05.05.2025 © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main



# Wettbewerbsergebnis

## Preisträger des Realisierungswettbewerbs

### 1. Preis

Ferdinand Heide,  
Frankfurt



Wettbewerbsergebnis 1. Preis,  
Perspektive: © Klaus Helbig, Visualisierung:  
© Silberturm GA 8 GmbH & Co. KG sowie  
Nightnurse Images für HEIDE, Stand: 15.12.25

### 2. Preis

Barkow Leibinger,  
Berlin



Wettbewerbsergebnis 2. Preis,  
Perspektive: © Klaus Helbig, Visualisierung:  
© Silberturm GA 8 GmbH & Co. KG sowie  
Barkow Leibinger, Stand: 15.12.25

### 3. Preis

C.F. Møller,  
Århus



Wettbewerbsergebnis 3. Preis,  
Perspektive: © Klaus Helbig, Visualisierung:  
© Silberturm GA 8 GmbH & Co. KG sowie CF  
Møller, Stand: 15.12.25

# Wettbewerbsergebnis

## Nutzungsverteilung im Sockel - Perspektive



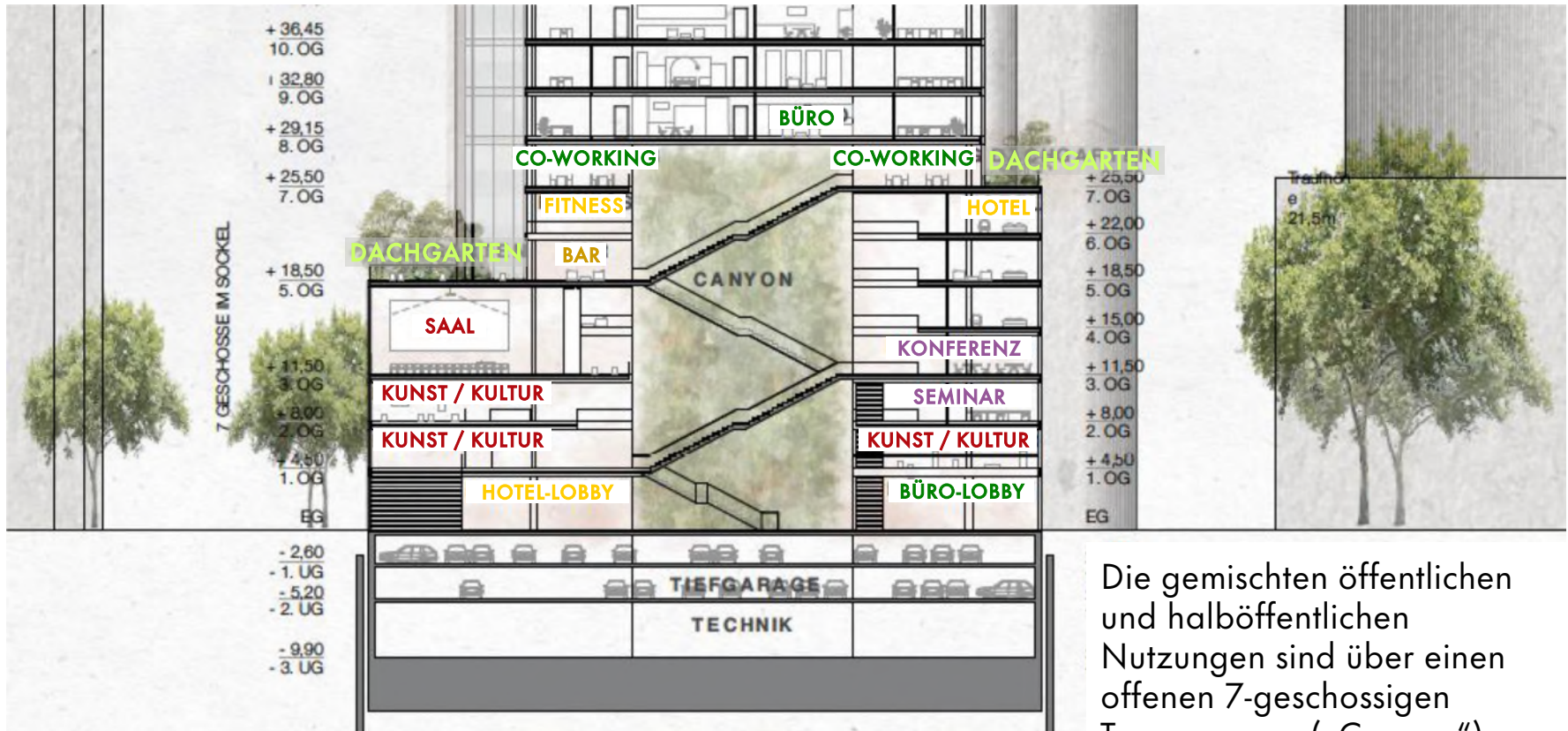
Perspektive von der Gallusanlage – Neckarstraße mit Nutzungen © Nightnurse Images für HEIDE, Stand 15.12.2025, Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 02/2026

- Die von der Stadt gewünschten öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen konzentrieren sich im Sockel und sind zur Gallusanlage hin angeordnet.
- Im Erdgeschoss finden sich ein öffentliches Forum, die Hotellobby, 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.



# Wettbewerbsergebnis

## Nutzungsverteilung im Sockel - Schnitt



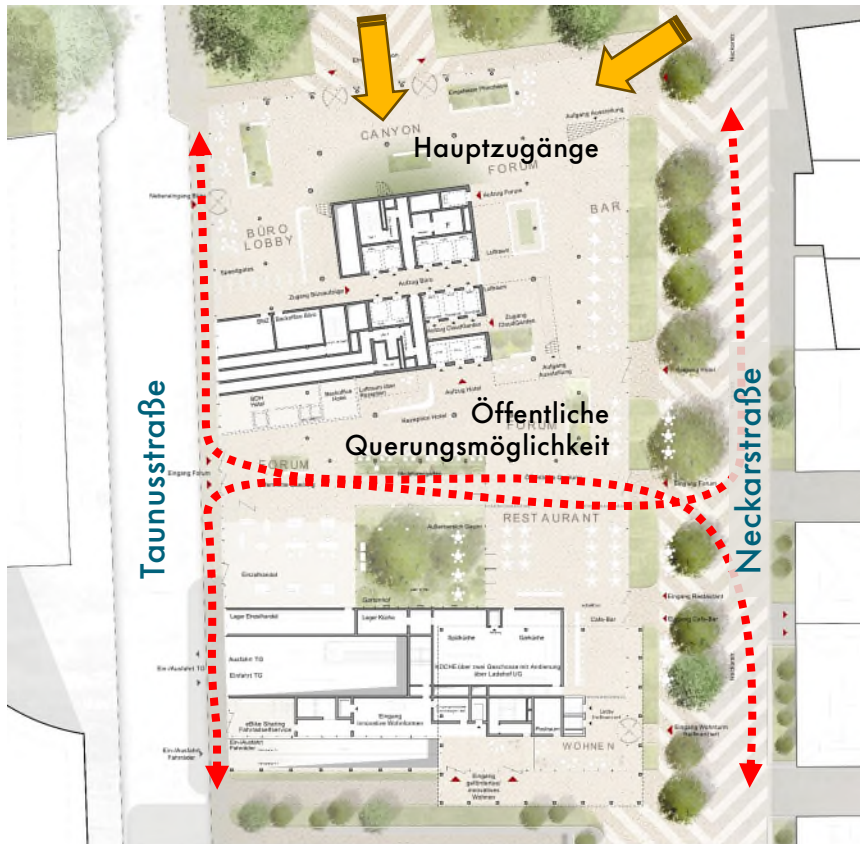
Schnitt durch den Sockel mit den offenen Treppenhäusern des „Canyon“ © HEIDE, Stand 15.12.2025, Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 02/2026

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



# Wettbewerbsergebnis

Grundriss Erdgeschoss  
Öffentliche Querung  
Lobbyzugang



Grundriss Erdgeschoss © HEIDE, Stand 15.12.2025,  
Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 02/2026

Grundriss Obergeschoss  
Treppenaufgang Kunst & Kultur



- Die Hauptzugänge für öffentliche / kulturelle Veranstaltungen befinden sich an der Gallusanlage.
- Zusätzlich werden öffentliche Querungsmöglichkeiten durch das Gebäude zwischen Neckarstraße und Taunusstraße eingeplant.

Grundriss Obergeschoss © HEIDE, Stand 15.12.2025,  
Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 02/2026

# Wettbewerbsergebnis

## Geförderter Wohnungsbau und innovatives Wohnen



Perspektive vom Jürgen-Ponto-Platz © Nightnurse Images für HEIDE, Stand 15.12.2026,  
Beschriftung durch Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Stand 02/2026

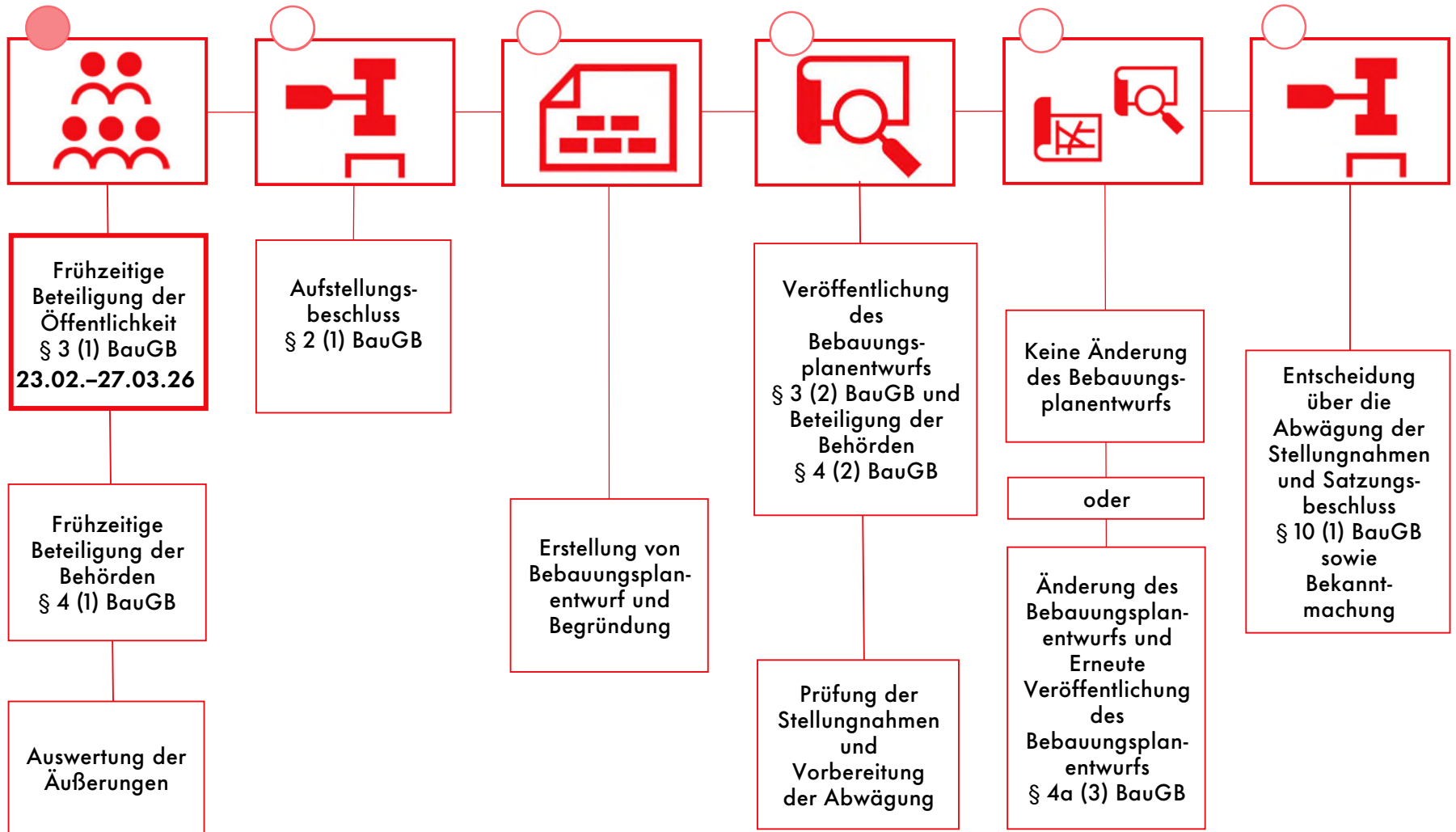
Auf Grundlage des Baulandbeschlusses vom 07.05.2020 wurden für das Projekt folgende Festlegungen getroffen:  
Von 9.200 qm BGF Wohnen sind

- **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.

# Bebauungsplanverfahren

## Ablaufschema





# Bebauungsplanverfahren

## Ablaufschema

- Aktuell wird vom **23.02. bis einschließlich 27.03.2026** die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch durchgeführt. Darauf folgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch.
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird vom Magistrat im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) sowie die die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (2) Baugesetzbuch vorbereitet. Es wird eine Beschlussfassung im 4. Quartal 2026 angestrebt.
- Im Anschluss daran wird auf Grundlage der Auswertung der abgegebenen Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange 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 Bebauungsplan und die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss, bevor der Bebauungsplan durch Bekanntmachung rechtsverbindlich werden kann.

# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



## Wann und wo?

**Beteiligungszeitraum vom 23.02. bis einschließlich 27.03.2026**

Online: [https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/b\\_rgermitwirkung\\_17524.html](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<sup>1</sup> am 24.02.26 ab 19.00 Uhr**

Einlass und Einsicht der Unterlagen ab **18.30 Uhr**

Im **Gewerkschaftshaus, Wilhelm-Leuschner-Straße 69 - 77**

## Was?

Sie können uns Ihre Anregungen und Wünsche zur Planung mitteilen!

## Wie?

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

## Mit wem kann ich über die Planung sprechen?

Ansprechpartner: Ingo Weiskopf und Matties Oetzmann

Telefon: 069 – 212 – 34235 und 069 – 212 – 36150

eMail: [abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de](mailto:abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de)





**STADT  
PLANUNGS  
AMT**

FRANKFURT AM MAIN

# 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](mailto:planungsamt@stadt-frankfurt.de)  
[www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de)

