

# FRANKFURT BRAUCHT FLÄCHE

Vertiefende Position der IHK Frankfurt am Main zum Positionspapier  
„Integrierte Stadtentwicklung“



# Frankfurt braucht Fläche

## Vertiefende Position der IHK Frankfurt am Main

### zum Positionspapier „Integrierte Stadtentwicklung“

Die gegenwärtig in Frankfurt noch verfügbaren Flächen sind für die künftige Stadtentwicklung sehr begrenzt. Das Bevölkerungswachstum und die gute wirtschaftliche Entwicklung führen zur Zunahme von Flächenkonflikten, denn verschiedene Nutzungen konkurrieren um das begrenzte Flächenangebot. Zusätzlich erschweren Siedlungsbeschränkungsgebiete und Landschaftsschutzgebiete die weitere Entwicklung der Stadt und stellen die Stadtplanung und -entwicklung vor große Herausforderungen.

Das „Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main im Rahmen des Masterplans Industrie (RfEk)“ prognostiziert bis 2030 einen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen von 128 ha bis 178 ha außerhalb der Industrieparks. Diesem Bedarf steht jedoch nur ein Angebot von 85 ha gegenüber. Der Fehlbedarf beträgt somit 43 bis 93 ha außerhalb der Industrieparks. Laut RfEk ist dies unter anderem darauf zurückzuführen, dass in Frankfurt am Main zahlreiche Flächen mit Aktivierungshemmnissen belegt sind oder minder- bzw. fremdgenutzt werden. Die hohe Lebensqualität sowie die attraktiven Ausbildungs- und Arbeitsplätze ziehen insbesondere junge Menschen an, die in unserer Stadt leben und arbeiten wollen.

Frankfurt am Main verzeichnet seit Jahren daher ein steigendes Bevölkerungswachstum. Ende 2015 waren bereits über 750.000 Menschen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in unserer Stadt gemeldet. Allein seit Beginn des Jahres 2010 ist Frankfurt damit um rund 74.000 Menschen gewachsen. Entgegen aller offiziellen Prognosen wird Frankfurt bei diesem Trend noch vor dem Jahr 2020 die Zahl von 800.000 Einwohnern überschreiten, ein Ende des Bevölkerungswachstums ist derzeit nicht absehbar.

Nach Angabe des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt lag der Fehlbedarf im Jahr 2015 bereits bei ca. 40.000 Wohnungen. Die Wohnungsversorgung der Frankfurter Haushalte lag somit nur noch bei 90,4 Prozent. Das Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt (IWU) hat einen Wohnungsbedarf für Frankfurt von ca. 90.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 berechnet. Im Gegenzug sind laut Wohnbaulandentwicklungsprogramm der Stadt jedoch bis 2030 nur noch Flächen für ca. 30.000 Wohnungen vorhanden.

Eine integrierte Stadtentwicklungsplanung muss deshalb von einer ständig zu überprüfenden und optimierten Flächennutzung für alle bedeutsamen Flächenansprüche ausgehen. Wir beziehen uns bei dieser Positionierung auf die Leitsätze und Handlungsfelder aus unserem Positionspapier „Anforderungen der Wirtschaft an eine integrierte Stadtentwicklung der Stadt Frankfurt für eine zukunftsorientierte Metropolregion FrankfurtRheinMain“.

#### **Baulandausweisung im Innen- und Außenbereich**

(Leitsatz 2.4 Flächenverfügbarkeiten vorausschauend gestalten; 3.2 Handlungsfeld Wohn- und Aufenthaltsqualität – Großflächige neue Baugebiete im Innen- und Außenbereich)

Die weitere Innenentwicklung der Stadt ist für die Entlastung auf dem Wohnungsmarkt ohne Frage wichtig. Alle zur Verfügung stehenden Flächen sind dahingehend genau zu betrachten und zu bewerten. Es wird angesichts der bereits bestehenden Nutzungskonflikte um die zur Verfügung stehenden Flächen und der vorliegenden Zahlen aber mehr als deutlich, dass die enormen

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt allein durch die Innenentwicklung nicht bewältigt werden können, sondern darüber hinaus Außenentwicklung betrieben werden muss.

Auch aus historischer Sicht stellen Stadterweiterungen kein ungewöhnliches Ereignis dar. Auf die regelmäßigen Wachstumsschübe der Stadt antworteten die Verantwortlichen stets mit dem seit Jahrhunderten zur Verfügung stehenden Instrument der Stadterweiterung. Sowohl im ausgehenden 19. Jahrhundert als auch in den Wachstumsphasen des zurückliegenden Jahrhunderts. Mittlerweile besteht hier jedoch ein erheblicher Nachholbedarf, da seit den 1990er Jahren keine großflächigen Baugebiete im Außenbereich mehr geplant wurden, obwohl mit dem Instrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ eine geeignete Möglichkeit besteht.

Es liegt deshalb auf der Hand, zur Erhaltung des sozialen Friedens, zur Sicherung der Frankfurter Wirtschaftskraft und als Zeichen einer zukunftsgerichteten Stadtplanung, vorausschauend und großflächig neue Baugebiete im Innen- und im Außenbereich auszuweisen.

Neue Entwicklungsflächen für zukünftiges Stadtwachstum sollten im gleichen Umfang ausgewählt und definiert werden, wie frühere Planungsflächen heute in Anspruch genommen worden sind. Parallel zur baulichen Nutzung neuer Flächen für Wohnen, Arbeiten oder Erholung müssen ausreichend neue Flächenpotenziale für die zukünftige Generation vorbereitet werden. Jede Generation baut auf die von der vorherigen Generation getroffene Flächen- und Planungsvorsorge auf. Wir dürfen unseren Kindern nicht einen „ausgepressten“, kaum mehr bezahlbaren Wohnungsmarkt hinterlassen.

Beispiel Riedberg: Hier werden auf einer Gesamtbruttobaulandfläche von 267 Hektar insgesamt gerade einmal ca. 6.500 Wohnungen für ca. 15.000 Menschen errichtet. Diese Zahlen zeigen, dass die Stadt bis zum Jahr 2030 mehrere neue Baugebiete in der Größenordnung des Riedbergs entwickeln müsste, um wirksam die wachsende Wohnungsnot zu bekämpfen. Um mit der Ressource Bauland möglichst schonend umzugehen und urbanere neue Stadtquartiere zu ermöglichen, sollten in Neubaugebieten höhere Dichten ermöglicht werden.

Aus Sicht der Wirtschaft ist es daher nötig, sich auf die Notwendigkeit einer Außenentwicklung zu verständigen, die noch zur Verfügung stehenden Flächen zu prüfen und die Planung weiterer Stadtteile im Außenbereich schnellstmöglich voranzutreiben.

### **Aktivierung von Flächenpotenzialen, Flächenverfügbarkeit und Bodenvorratspolitik**

(Leitsatz 2.4 Flächenverfügbarkeiten vorausschauend gestalten; 3.1 Handlungsfeld wirtschaftliche Entwicklung)

#### Wohnbaulandfläche

Die Baulandreserve der Stadt geht zur Neige. Für das zukünftige Wachstum müssen aufgrund langer Planungsprozesse bereits heute die Weichen gestellt werden. Aus Sicht der Wirtschaft ist daher eine strategische Bodenvorratspolitik, die der gegenwärtigen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Rechnung trägt, als Bestandteil der Daseinsvorsorge und aktiver Stadtentwicklung unabdingbar. Diese vorausschauende Bodenvorratspolitik – unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels für das Stadtklima – wird für die Stadt Frankfurt und deren künftiger Entwicklung wesentliche Handlungsspielräume eröffnen. Eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte wird die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen für die stetig wachsende Bevölkerung sein.

#### Gewerbeflächen

Nicht zu vernachlässigen ist in diesem Zusammenhang der berechnete Flächenanspruch für Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Auch hier existiert bereits ein erheblicher Fehlbedarf außerhalb

der Industrieparks. Wichtig ist daher eine ganzheitliche Betrachtung für einen Ausgleich zwischen den konkurrierenden Ansprüchen an die Gesamtheit vorhandener Flächen.

Das Gewerbe hat für die wirtschaftliche Stärke der Stadt Frankfurt am Main eine zentrale Bedeutung. Eine Milderung des deutlichen Fehlbedarfs an Gewerbeflächen außerhalb der Industrieparks kann durch eine stärkere Aktivierung von Flächenpotenzialen im Stadtgebiet in der Folge der Eigentümer- und Kostenstruktur bei einer Revitalisierung allerdings nur bedingt erfolgen. Landschafts- sowie naturschutzrechtliche Restriktionen sind daher auf ihre unabdingbaren Erfordernisse zu prüfen. Von den 250 km<sup>2</sup>, die das Stadtgebiet umfasst, entfallen 25 Prozent auf landwirtschaftliche Nutzungen. Es ist aus Sicht der IHK daher zu begrüßen, dass es seitens der Stadt erste Anzeichen dafür gibt, über den Stellenwert von Landwirtschaft in einer wachsenden Stadt nachzudenken.

Durch eine zu gründende Gesellschaft oder Business-Unit am Beispiel der ABG könnten Flächen gekauft, entwickelt und gezielt vermarktet werden. So ließen sich Fremd- und Mindernutzungen besser ausschließen und es könnten harmonischere Gewerbequartiere im Stadtgebiet entwickelt werden.

Ebenso können Gewerbegebiete mit einem eigenen Standortmanagement eine positive Entwicklung erfahren. Als Beispiel ist hier das nachhaltige Gewerbegebiet in Frankfurt-Fechenheim zu nennen. Ein Standortmanagement kann hier im Dialog mit den Eigentümern vor Ort viel besser eine Aktivierung oder Intensivierung erreichen als der Eigentümer auf sich alleine gestellt. Darüber hinaus lassen sich so Synergien zwischen den ansässigen Unternehmen schaffen, beispielsweise im energetischen Bereich.

Auf Grund der langen Planungsprozesse wird die Stadt jedoch um die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes nicht herum kommen. Gerade großflächigere Ansiedlungen lassen sich im jetzigen Bestand kaum noch verwirklichen.