



Erhaltungssatzung Nr. 9 - Milieuschutzsatzung -
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

ÖSTLICHES GALLUSVIERTEL BAUSTEIN 1/14

Erhaltungssatzung Nr. 9 - Milieuschutzsatzung - Östliches Gallusviertel

Die Stadt Frankfurt am Main stellt Ihnen hiermit die Erhaltungssatzung Nr. 9 „Östliches Gallusviertel“ vor. Die Satzung wurde nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen und umfasst große Teile des Gallus mit hohem Anteil von Wohnungsbestand der Gründerzeit (um 1900) bzw. der 50er/60er Jahre des letzten Jahrhunderts zwischen Homburger Damm und Güterplatz. Der Geltungsbereich ist in der vorderen Klappkarte dargestellt.

Ziel der Satzung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und damit auch der ortsansässigen Infrastruktureinrichtungen, die auf diese spezielle Bevölkerungsstruktur zugeschnitten sind. Die Satzung wird daher auch als Milieuschutzsatzung bezeichnet. Geschützt werden soll damit das Wohnen für untere und mittlere Einkommensgruppen.

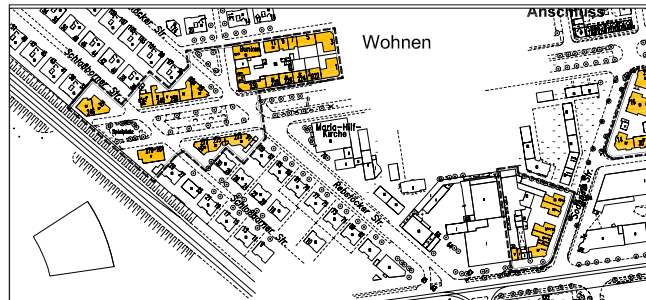
Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes einer besonderen erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Diese Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn für die Maßnahme

keine baurechtliche Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlich ist.

Genehmigungspflichtig sind auch bauliche Maßnahmen, die Einfluss auf den Bestand, die Größe, die Ausstattung oder das Mietniveau des vorhandenen Wohnraums haben, wie z.B. geplante Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Erhaltungssatzung ist keine Veränderungssperre. Bauliche Veränderungen sind daher nicht von vornherein unzulässig, müssen aber rechtzeitig beantragt werden, damit die Vereinbarkeit mit den Satzungszielen beurteilt werden kann. Ob eine Maßnahme mit den Zielen der Satzung vereinbar ist, wird im Einzelfall genau geprüft.

Der Erlass einer Milieuschutzsatzung setzt eine umfangreiche Voruntersuchung voraus. In dieser Broschüre werden zu Ihrer Information die Ergebnisse dieser Voruntersuchung zusammenfassend dargestellt sowie eine Übersicht zum Anwendungsbereich der Satzung gegeben.



Erhebung März 2003



Voruntersuchung für eine Milieuschuttsatzung im Gallusviertel

Bestand Gebäudenutzung



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Gallus liegt im westlichen Kernbereich der Stadt Frankfurt am Main und ist mit einer Gesamtfläche von ca. 280 ha einer der größten Stadtteile. Der Bereich der Milieuschutzsatzung erstreckt sich über das in der Karte dargestellte, ca. 60 ha große östliche Teilgebiet. Zentrale Achse ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Frankenallee.

Die städtebauliche Entwicklung des Gallus ist eng verbunden mit der in Frankfurt im späten 19. Jahrhundert einsetzenden Industrialisierung. Der Standort westlich der Altstadt war begünstigt durch die Lage am Main und – nach dem Bau der Bahnlinien – durch die Nähe zu Haupt- und Güterbahnhof. Zwischen 1887 und 1910 siedelten sich vor allem Betriebe des verarbeitenden Metallgewerbes an. Bekanntestes Beispiel sind die 1992 aufgegebenen Adler-Werke, die heute zu einem modernen Dienstleistungszentrum umgenutzt sind.

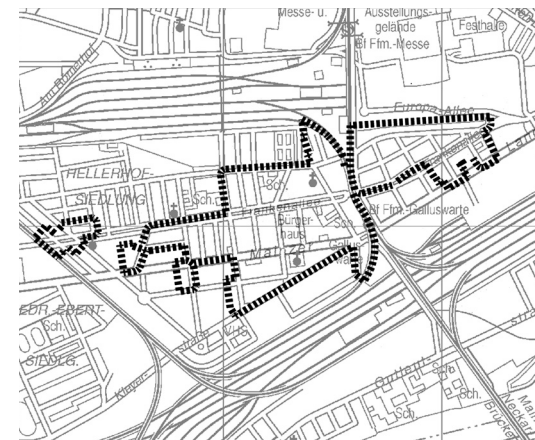
Die Nähe zu Arbeitsplätzen begünstigte die Entstehung des ersten Wohngebiets im Gallus Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, das dem heutigen Erhaltungssatzungsgebiet entspricht. Es entstand eine typische Gründerzeitbebauung mit meist vier bis fünf Geschossen in einem relativ kleinen Blockraster. So konnte das Viertel gut erschlossen

werden. In den Innenhöfen verblieb aber wenig Platz für Grünflächen.

Nach Kriegszerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurden Baulücken zum Teil mit fünf- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden in der alten Blockstruktur ergänzt, zum Teil aber auch Gebäude in die Blockinnenbereiche oder vom Straßenrand zurückversetzt eingefügt. Die heutige städtebauliche Struktur ist daher sehr heterogen.



Kleyerstraße um 1920: Gewerbe südlich,
Wohngebiet nördlich der Straße



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
Nr. 9 „Östliches Gallusviertel“



Bestand

ERGEBNISSE DER VORUNTERSUCHUNG

Die nachfolgenden Aussagen aus der Voruntersuchung beziehen sich auf den Zeitraum der Datenerhebung von 1999 – 2004

Wohnnutzung und Gebäudezustand

Das Satzungsgebiet wird durch eine weitgehend einheitliche Nutzungsstruktur mit hohem Wohnanteil geprägt. Viele Wohngebäude stammen noch aus der Gründerzeit der Jahre 1887 – 1910 oder aus den 50er und 60er Jahren.

Trotz dieses Baualters sind die Gebäude äußerlich in gutem Zustand. Die Fassaden weisen keine Putzschäden auf, der letzte Anstrich liegt meist nicht allzu viele Jahre zurück.

Bei einer repräsentativen Befragung im Jahr 2000 war etwa die Hälfte aller Wohnungen seit 1985 moder-



Bestand

nisiert worden; die meisten Wohnungen hatten Zentralheizungen. Trotzdem waren bei einem nicht geringen Anteil der Wohnungen nicht alle Wohnräume beheizbar oder es fehlte Warmwasser in Dusche oder Bad.



Bestand

Infrastruktur

Im Gallus sind viele kleine Einzelhandelsgeschäfte mit Gemischtwaren (Kioske) und Gaststätten ansässig. Sie spiegeln mit ihrem Angebot die verschiedenen Nationalitäten der Bewohner wider und sind Treffpunkt und Kommunikationsort.

Auch kleine Fachgeschäfte, Handwerksbetriebe und Zulieferer für größere Autohandelsbetriebe finden sich vor Ort. Die Bewohner profitieren von ihrem Arbeitsplatzangebot.

Im Satzungsgebiet gibt es unterschiedlichste soziale Einrichtungen der öffentlichen Hand, der Kirchengemeinden und anderer sozialer Träger, die mit ihrem Angebot auf die dort lebenden Menschen zugeschnitten und für diese von großer Bedeutung sind.



Bäckerei



Fischladen und Imbissstube



Reifenhandel



Hilfenetzwerk Gallus

Sozial- und Haushaltsstruktur

Die Altersstruktur der im Satzungsgebiet lebenden Menschen unterscheidet sich nicht wesentlich von der Struktur der übrigen Stadtteile Frankfurts. Auch die Haushaltsgrößen liegen mit etwa zwei Personen pro Haushalt im städtischen Durchschnitt.

Größere Unterschiede gibt es beim Anteil ausländischer Bewohner und bei den Daten zur Arbeitslosendichte. Der Anteil von Menschen ausländischer Herkunft beträgt im Gallus ca. 43%, im städtischen Durchschnitt 25 %. Die Arbeitslosendichte liegt bei 9 % im Vergleich zu 5 % in der Gesamtstadt.



Wochenmarkt an der Frankenallee

Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit

1999 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche in den einzelnen Bezirken innerhalb des Geltungsbereichs der Milieuschutzsatzung 22,2 bis 29,3 qm pro Person. Im Stadtdurchschnitt stehen für jeden Bürger 35,6 qm zur Verfügung.

Auch die Wohnungsgrößen sind mit durchschnittlich 55,23 qm geringer als im Stadtdurchschnitt (67,19 qm).

Die Bewohner sind in Bezug auf die Ausstattung des Wohngebiets mit Läden des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs sehr zufrieden und nutzen das vielfältige Angebot.

Eine größere Unzufriedenheit besteht wegen der wenigen privaten und öffentlichen Grünflächen und wegen fehlender Parkplätze im öffentlichen Raum.

Die Nähe zum Arbeitsplatz und der Motorisierungsgrad der Bevölkerung konnten bei den zur Verfügung stehenden Daten nicht ermittelt werden. Trotz der Aussagen zu fehlenden Parkplätzen kann man aber davon ausgehen, dass viele Bewohner auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Die Nähe von Bahnhof und Innenstadt dürfte daher für die Bewohner von großer Bedeutung sein.

Eigentumsverhältnisse, Mieten und Einkommen

Von den insgesamt 837 bebauten Grundstücken befinden sich ca. 28 % im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften, der weitaus überwiegende Teil mit ca. 72 % befindet sich im privaten Einzeleigentum. Davon werden nur ca. 5 % von den Eigentümern selbst bewohnt. Der überwiegende Teil der Wohnungen im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung wird also vermietet.

Im Jahr 2000 konnte bei den Vergleichsmieten im Durchschnitt ein um eine DM niedrigerer Quadratmeterpreis bei der Kaltmiete festgestellt werden als im übrigen Stadtgebiet.

Im Gallus leben prozentual mehr junge Leute (Auszubildende, Schüler und Studenten) mit geringem Einkommen als in der übrigen Stadt (7,3 zu 3,1%). Bei den Berufstätigen ist der Anteil der Fach- und Vorarbeiter höher und der Anteil der Angestellten, höheren Beamten oder Akademiker niedriger als in der Gesamtstadt. Dementsprechend müssen viele Bewohner des Gallus von geringeren Einkommen leben.

Die Einkommensverhältnisse korrespondieren mit den geringeren Miethöhen. Die Angewiesenheit der Bewohner auf das Wohngebiet im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung wird damit deutlich.

Zusammenfassung der Bestandsaufnahme 1999 – 2004

- Die überwiegend vorhandene Nutzung im Erhaltungssatzungsgebiet ist die Wohnnutzung. Bisher wird der Zusammenhang des Wohngebiets nicht nachhaltig gestört.
- Die vorgefundene Sozialstruktur bestätigt einen hohen Anteil von Bewohnern, die auf die bisher im Gebiet vorhandenen Miethöhen angewiesen sind. Unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse gehen mit geringeren Miethöhen als im Stadtdurchschnitt einher.



Bestand



Bestand

- Die Vielzahl der kleinen Betriebe im Gebiet stellen ein gewisses Arbeitsplatzangebot bereit (Läden und Gaststätten, kleinere Autohändler und Werkstätten).
- Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind auf die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung zugeschnitten.
- Die Nähe zur Innenstadt und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bedeuten eine finanzielle Entlastung für die Menschen mit geringem Einkommen, gerade auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Umgebung.

Gefährdung der Wohnnutzung und der Infrastruktureinrichtungen

Die bevorzugte Lage des Gallus in der Nähe zur Innenstadt und zum Messegelände, und die gute Erreichbarkeit des Viertels durch die Nähe zum Hauptbahnhof ließ Ende der neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts einen Umwandlungsdruck zu höherwertigem Wohnraum und das Eindringen von Büronutzungen befürchten.

Ab Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das nördlich des Gallus gelegene ehemalige Güterbahnhofsge-
lände zu einem hochwertigen Büro- und Wohnstandort, dem heutigen Europaviertel, entwickelt.

Um die Gefahr einzudämmen, dass vorhandene preiswerte Wohnungen zu höherwertigem Wohnraum umgewandelt werden, und so eine Ver-

drängung der ansässigen Mieter ausgelöst wird, wurde die Milieuschutzsatzung aufgestellt und beschlossen. Von Bedeutung ist hierbei auch, dass die auf die spezifische Bevölkerung zugeschnittenen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen mit dem Wegzug der Bevölkerung ebenfalls einem Veränderungsdruck ausgesetzt wären.

AUFGABE DER SATZUNG

Die Voruntersuchung zeigt im Ergebnis, dass ein hoher Anteil der Wohnbevölkerung auf den vorhandenen, eher preiswerten Wohnraum angewiesen ist und dass eine Veränderung der sozialen Struktur innerhalb des Satzungsgebietes zu negativen städtebaulichen Folgewirkungen führen kann.

Daher wird im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung geprüft, ob in Folge von baulichen Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet ist. Eine Gefährdung besteht insbesondere dann, wenn der vorhandene Wohnraum so verändert wird, dass er für die ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist.

Eine Genehmigung ist allerdings zu erteilen, wenn die Modernisierungsmaßnahmen der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen. Hier ist insbesondere die Grundausstattung mit Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen sowie einer Zentralheizung gemeint.

Jede Änderung, Rückbau oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Satzungsgebiet bedürfen einer besonderen erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Bevor eine Entscheidung über den Genehmigungsan-



Neubebauung Europaviertel

trag getroffen wird, hat die zuständige Behörde mit dem Eigentümer die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Hierbei sind auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören, wenn sie von der Maßnahme betroffen sind.

Ziel der Satzung ist, dass Modernisierungsmaßnahmen und andere bauliche Änderungen sozialverträglich durchgeführt werden, d.h. in der Folge mit einer moderat angepassten Mieterhöhung, sodass die Mieter wohnen bleiben können.

Für den Vollzug der Erhaltungssatzungen ist die Bauaufsicht Frankfurt am Main zuständig. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (im Zuge der Baugenehmigung oder der gesonderten erhaltungsrechtlichen Genehmigung bei baugenehmigungsfreien Vorhaben) werden von der Bauaufsicht gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung alle baulichen Maßnahmen geprüft, ob sie mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar und damit genehmigungsfähig sind.

Einer Genehmigungspflicht unterliegen dabei alle baulichen Maßnahmen an bestehendem Wohnraum, also Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Grundrissänderungen oder der Abbruch im Erhaltungssatzungsgebiet. Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl vermietete als auch leerstehende Wohnungen. Keiner Genehmigung bedürfen bloße Renovierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.2005 (GVBl. 2005 I S. 54 ff) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 14.07.2005, § 9643 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 9 - Frankfurt am Main – Östliches Gallusviertel - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 vom 23.12.2004 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (§ 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 Abs. 4 Satz 2 u. Satz 3 Nr. 1 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt

Frankfurt am Main, der Magistrat -
Bauaufsicht - Braubachstraße 15*,
60311 Frankfurt am Main zu stellen.

(2) Die Genehmigung wird durch
den Magistrat der Stadt Frankfurt am
Main erteilt; ist eine baurechtliche
Genehmigung oder an ihrer Stelle
eine baurechtliche Zustimmung erforder-
lich, wird im Baugenehmigungs-
oder Zustimmungsverfahren über die
in § 3 (2) bezeichneten Belange
im Einvernehmen mit der Gemeinde
entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(3) Vor der Entscheidung über den
Genehmigungsantrag hat der Magi-
strat der Stadt Frankfurt am Main mit
dem Eigentümer oder sonstigen zur
Unterhaltung Verpflichteten die für die
Entscheidung erheblichen Tatsachen
zu erörtern sowie Mieter, Pächter
und sonstige Nutzungsberechtigte zu
hören (§ 173 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4
BauGB handelt ordnungswidrig, wer
im Geltungsbereich dieser Satzung
eine bauliche Anlage rückbaut oder
ändert, ohne die erforderliche
Genehmigung nach § 3 eingeholt
zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann
nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer
Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtau-
send Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben
anderen anzuwendenden Rechts-
vorschriften, wie z.B. die Hessische
Bauordnung, bleiben durch diese
Satzung unberührt.

Frankfurt am Main, den
29.08.2005

DER MAGISTRAT
gez. Petra Roth
Oberbürgermeisterin

*Die Satzung einschließlich Begrün-
dung ist mit Bekanntmachung im
Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr. 37
vom 13.09.2005 in Kraft getreten.
Satzung und Begründung sind im
Stadtplanungsamt – Planauskunft zu
erhalten sowie im Auskunftssystem
des Stadtplanungsamtes unter dem
Link „planAS“ auf der Homepage
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de.*

Ansprechpartner bei der Stadt:

Für Fragen der Erhaltungssatzung:
Stadtplanungsamt:

Herr Hirschsohn, Tel. (069) 212-33274
Herr Szuczynski, Tel. (069) 212-33026

Für mietrechtliche Beratung können
Sie sich an das
Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main
wenden.
Servicetelefon und Rechtsberatung
Tel. (069) 212-40046
Tel. (069) 212-34711

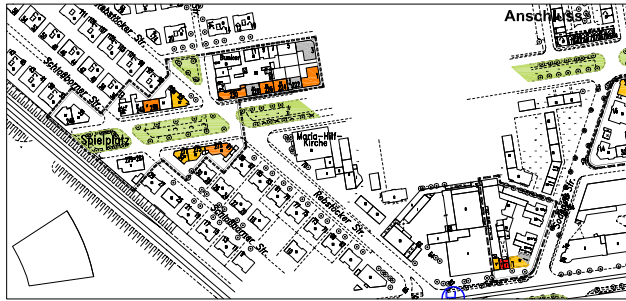
Herausgeber:
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Bearbeitung:
Diesing + Lehn
Stadtplanung SRL

Redaktion:
Stadtplanungsamt, 61.S1
Maike Wollmann

Gestaltung:
Öffentlichkeitsarbeit
Marion Woitalla

* jetzt: Kurt-Schumacher-Straße 10



Erhebung März 2003

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

