



Erhaltungssatzung Nr. 47 Bockenheim I
Milieuschutz,
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

BOCKENHEIM

BAUSTEIN 4/15



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

mit der Ihnen vorliegenden Broschüre stellen wir die Erhaltungssatzung Nr. 47 - Bockenheim I, zum Schutz des Bockenheimer Milieus, der interessierten Öffentlichkeit vor.

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Bockenheims (Milieuschutz) ist darauf gerichtet, eine Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft und eine mögliche soziale Entmischung der Einwohner zu verhindern.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Gründung von Wohneigentum, strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese strukturellen Veränderungen des Angebots an Mietwohnungen könnten zu einer sozialen Entmischung führen, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde. Der stärkste Aufwertungsdruck in Bockenheim liegt derzeit im Bereich um die Falkstraße, gefolgt von einem Areal um die Jordanstraße. Aber



auch westlich der Leipziger Straße zeichnet sich eine Aufwertung ab.

Die Ergebnisse einer durchgeführten Analyse, in der städtebauliche Strukturen und sozialstrukturelle Indikatoren ebenso untersucht wurden, wie das Gefährdungspotential, das bezüglich einer Aufwertung des Stadtviertels durch bauliche Maßnahmen besteht, flossen in einen Kriterienkatalog, in dem bauliche Maßnahmen definiert werden, die einer Veränderung der sozialen Strukturen entgegen wirken könnte.

Die wesentlichen Elemente der Sozialstrukturellen Analyse und Anwendungsleitlinie werden in dieser Broschüre zu Ihrer Information zusammenfassend dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olaf Cunitz'.

Olaf Cunitz
Bürgermeister
Dezernent für Planen und Bauen

Einleitung und historische Entwicklung

Für das Gebiet des Stadtteils Bockenheim, im Bereich von Ginnheimer Straße, Sophienstraße, Gräfstraße, Varrentrappstraße, Hermann-Wendel-Straße, Emser und Kasseler Straße, Salvador-Allende-Straße, An den Bangerten und Fritzlärer Straße hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, vertreten durch das Stadtplanungsamt, eine Voruntersuchung durchgeführt. Es war zu prüfen, ob für dieses Gebiet die Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung zur

- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB vorliegen.

Der Untersuchungsraum umfasst die drei Stadtbezirke 341 (um die Jordanstraße), 350 (westlich der Leipziger Straße), 361 (Sophienstraße) sowie einen Teilbereich des Stadtbezirks 362.

Die Untersuchung zur sozialen Struktur und der Entwicklungsdynamik im Untersuchungsgebiet erfolgte in der Methodik einer Sozialindikatorenanalyse. Dies heißt, dass die Zusammensetzung der Bevölkerung und solchen der Haushalte auf der basispersönlicher Merkmale hinsichtlich Alter, Familienstand, Haushaltsgröße und -struktur, Wohndauer, Erwerbs- und sozialer Situation, natürlicher und

räumlicher Bevölkerungsbewegung erfolgte.

Zur Einschätzung der Gefährdung der Zusammensetzung der Bevölkerung war zudem das Aufwertungspotenzial kleinräumig untersucht worden. Indikatoren waren hierbei Lage- und Wohnumfeldqualitäten, bereits erkennbare Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aus denen eine Verdrängung der Wohnbevölkerung resultieren könnte.

Hinzugezogen wurden dabei auch in der städtebaulichen Bestandsaufnahme gewonnene Erkenntnisse darüber, für welche Gebietsbereiche durch die gegebenen städtebaulichen Strukturen die Gefährdung einer Aufwertung durch bauliche Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Nr. 2 BauGB besteht. Dies wurde ergänzt um die Auswertung von Daten, die für in der Vergangenheit bereits erfolgte Aufwertungen und Umwandlungen von Bestandswohnungen nach WEG (Wohneigentumsgesetz) ermittelt wurden, sowie nach den Mietspiegeln für die Stadt Frankfurt seit 1990.

Bockenheim war bis 1895 ein eigenständiger Ort westlich von Frankfurt. Bis zirka 1820 war es noch ein Dorf mit dem Mittelpunkt

um die Jacobskirche. Da sich die Stadt Frankfurt lange gegen eine Industrieansiedlung innerhalb ihrer Stadtgrenzen stellte, siedelten sich Industriebetriebe vermehrt vor den Stadttores an, insbesondere auch in Bockenheim. Durch die forcierte Industrialisierung wuchs Bockenheim schnell auf 20.000 Einwohnern an. Die Flächenentwicklung erfolgte vor allem nach Norden und Süden mit Industriebetrieben und nach Nordosten mit Wohnungsbauten für die rasch wachsende Zahl der Arbeitnehmer. Nach der Eingemeindung nach Frankfurt 1895 verlief die Siedlungsentwicklung aber verstärkt auch nach Osten entlang der neuen Verbindungswege Richtung Frankfurter Westend.

In der Gründerzeit wuchs Bockenheim rasant; bis 1910 werden 40.000 Einwohner gezählt. Danach bleibt die Größe weitgehend erhalten.

Im 2. Weltkrieg wurden große Teile Bockenheims zerstört, bereichsweise flächig oder durch Teilerstörungen. Im Rahmen des Wiederaufbaus wurde im großen Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet.

Bereits in der frühen Entwicklung, in der Bockenheim vom Dorf im Einzugsbereich einer Handelsstadt

zu einer durch das produzierende Gewerbe geprägten Stadt wuchs, war die Bevölkerungsstruktur durch Arbeiter und Angestellte aus den Industriebetrieben geprägt. Der umfangreiche Bau von Sozialwohnungen in der Nachkriegszeit („Bau von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung“) festigte weiter den Charakter als Wohnstandort für untere und mittlere Einkommensgruppen. Durch die seit den 1970er Jahren einsetzende Stadt-Umland-Wanderung und die Deindustrialisierung Frankfurts, vollzog sich im Stadtteil Bockenheim ein sozialstruktureller Wandel. Dieser war bedingt durch die günstige Lage zur rasch wachsenden Universität und den Studenten, die auf den Wohnungsmarkt drängten sowie den Zuzug wohnungssuchender Migranten nach Frankfurt. Dabei änderte sich nicht nur die soziale Zusammensetzung, sondern es erhöhte sich auch die Bevölkerungsfuktuation.

Charakteristisch blieb jedoch eine durch starke soziale Mischung geprägte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus unteren und mittleren Einkommensgruppen. Eine Veränderung der sozialen Zusammensetzung erfolgte Mitte der 1990er Jahre, als die attraktiveren Wohnungen in günstiger Lage zunehmend eine größere Wertschätzung



erfuhren, was sich auch in einer steigenden Zahl von Umwandlungen in Eigentumswohnungen abzeichnete.

Abgrenzung des Satzungsgebietes

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ergab sich aus der Zusammenfügung aus unterschiedlichen Quellen gewonnenen Indikatoren und Daten. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten von der Rödelheimer Straße, der Häuser Gasse, der Fritzlärer Straße, dem Kirchplatz, der Rödelheimer und der Ginnheimer Straße, im Nordosten vom Flurstück 304/9 (Flur 9, Gemarkung 488) und von der Falkstraße, im Osten von der Wildunger Straße und der



Leipziger Straße, im Südosten von der Gräfstraße, dem Theodor-W.-Adorno-Platz, im Süden von der Varrentrappstraße und der Hermann-Wendel-Straße sowie im Südwesten von der Emser Straße, der Hamburger Allee, der Adalbertstraße, der Werrastraße, dem von-Bernus-Park und der Salvador-Allende-Straße begrenzt (siehe letzte Seite).

Wohnfunktion

Das Satzungsgebiet ist in seiner Nutzungsstruktur wesentlich durch die Wohnfunktion bestimmt. Dem Bereich um die Leipziger Straße kommt dabei die Funktion eines Nahversorgungszentrums zu. Von seiner Entste-

lungsgeschichte her und nach seiner bis in die jüngste Zeit erkennbaren städtebaulichen und sozialstrukturellen Charakteristik handelt es sich überwiegend um ein Wohngebiet für untere und mittlere Einkommensgruppen. Indiz hierfür ist zum einen der hohe Anteil von Wohnungen, die im sozialen Wohnungsbau (14 Prozent) errichtet wurden und an Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen vermietet sind.

Nach der Wohnqualität und der Qualität des Wohnumfeldes ist das Satzungsgebiet als mittlere Wohnlage einzuordnen.

Während in der gründerzeitlichen Bebauung im östlichen Untersuchungsgebiet die repräsentativeren Wohnungen mit geringen Beeinträchtigungen aus dem Umfeld liegen, nehmen die Wohnqualitäten nach Westen hin ab und die Beeinträchtigungen zu. Dieser Verlauf ist jedoch nicht linear und gleichförmig; auch westlich der Leipziger Straße liegen Quartiere und Blöcke mit zum Teil hohem Wohnwert.

Bevölkerung

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Zeitraum von 1995 bis 2011 zurückgegangen, von 18.132 Einwohnern auf 16.905 Einwohner.

Bei einer gegenüber dem Stadtteil Bockenheim wie der Gesamtstadt unterdurchschnittlichen Entwicklung des Wohnungsbestands war die Bevölkerungsdichte im Satzungsgebiet 2011 deutlich geringer als noch 1995. Die quantitative Wohnungsversorgung verbesserte sich hierdurch, insbesondere in der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, deren Zuwachs deutlich über dem in der Gesamtstadt liegt.

In der aktuellen statistisch durchschnittlichen Wohnungsversorgung liegt das Satzungsgebiet leicht über dem Niveau des Wertes für die Stadt Frankfurt insgesamt. Im Gebiet gibt es jedoch ein deutliches Gefälle von Ost nach West. Der durch den früheren sozialen Wohnungsbau geprägte Bezirk südwestlich der Leipziger Straße (Bezirk 350) liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnittswert, während der durch den Aufwertungsdruck gekennzeichnete Bezirk 361 nordwestlich der Leipziger Straße sich deutlich davon abhebt.

Die Bevölkerungsentwicklung im Satzungsgebiet ist geprägt von hoher Wohnmobilität und sozial selektiven Wanderungen. Die Wanderungsrate (Umzüge je 1000 Einwohner) ist in Bockenheim weit überdurchschnittlich, auch gegenüber anderen innenstadtnahen Stadtteilen und in den

letzten Jahren weiter angestiegen. Das Muster der Wanderung besteht in einer Zuwanderung insbesondere jüngerer und kleinerer Haushalte von außerhalb des Stadtgebietes und einer gleichzeitigen Abwanderung von Familienhaushalten in andere Stadtteile. Die räumliche Bevölkerungsbewegung im Satzungsgebiet ist zu beschreiben als Zuzug von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen, insbesondere jüngerer Erwerbstätiger mit in Standard und Wohnfläche gehobenen Wohnansprüchen. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist zugleich geprägt durch die Abwanderung von Familien und älteren Bewohnern. Die Wanderungsbewegung ist Hinweis darauf, dass durch die Wohnungsmarktentwicklung eine Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung in andere Stadtteile stattfindet. Es ist dies eine Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten und der von Haushalten mit Kindern, von Alleinerziehenden und von Senioren, tendenziell also Haushalte, bei denen in der Regel Transferleistungen in Form von Unterhalt, Leistungen der sozialen Sicherung, Renten und Pensionen einen wesentlichen Teil des Haushaltseinkommens ausmachen.

Es sind dies Merkmale einer Gentrifizierung, die sich äußert in den (gegen die gesamtstädtische Tendenz oder überdurchschnittlich rückläu-

figen) Anteilen von Haushalten mit Kindern, Alleinerziehenden, Rentnern und Empfängern von Versorgungsleistungen.

Im Vergleich zu anderen innenstadtnahen Stadtteilen unterscheidet sich das Satzungsgebiet hinsichtlich der Wohndauer nicht wesentlich. Die etwa hälftige Verteilung von Bewohner mit einer kurzen, unter 5-jährigen Wohndauer und der mit längerer Wohndauer ist für Frankfurt spezifisch. Der Anteil der Bewohner mit einer längeren Wohndauer ist Beleg dafür, dass ein Großteil der Bevölkerung eine starke Bindung an das Gebiet und die vorhandene öffentliche und private Infrastruktur hat. Hinsichtlich der individuellen Mobilität ist diese höhere Nutzung und das höhere Angewiesensein auf den ÖPNV in der bezogen auf die Einwohnerzahl geringen Kraftfahrzeugdichte ablesbar.

Wohnsituation und Wohnungsmarktstruktur

Der Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet Bockenheim hat in den letzten Jahren drastische strukturelle Veränderungen erfahren. Es betrifft dies die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, bei denen die Bindungen aus der Förderung auslaufen, sowie frei finanzierte Bestandswohnungen, die nach WEG (Wohnei-

gentumsgesetz) in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Sozialer Wohnungsbau

Ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet besteht aus Wohnungen, die unter öffentlicher Förderung für Einkommensschwächere errichtet wurde. Für die Mehrzahl dieser Wohnungen sind die Bindungen aus der Förderung ausgelaufen, ohne dass auch nur annähernd im gleichen Umfang mietpreisgebundene Wohnungen durch Neubau hinzugekommen wären, der für diese Bevölkerungsgruppen Ersatzwohnraum dargestellt hätte.

Für knapp zwei Drittel der früher unter öffentlicher Förderung errichteten Wohnungen besteht keine Mietpreisbindung und kein Belegungs(vorschlags)recht mehr. Der Anteil der Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, ist im Satzungsgebiet von knapp 14 auf 6 Prozent gesunken.

Mietanpassungen der früheren Sozialwohnungen an die marktübliche Miete führen zwangsläufig zu einer Verdrängung der wohnberechtigten einkommensschwächeren Altmietler. Erst recht geschieht eine solche Verdrängung, wenn umfangreiche Modernisierungen erfolgen, sei es, weil die mietrechtlich zulässige Um-

lage der Kosten der Modernisierung und der energetischen Sanierung von Altmietern nicht aufgebracht werden kann, sei es weil in Vorbereitung der Modernisierung die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus frei gezogen werden.

Umwandlung in Eigentumswohnungen

Beginnend in den 1980er Jahren, verstärkt in den 1990er Jahren wurden in Bockenheim 1.667 Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, bevorzugt in den gründerzeitlichen Gebietsteilen. Im Ergebnis sind derzeit im Satzungsgebiet rund 13 Prozent aller Wohnungen Eigentumswohnungen.

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen betraf vorzugsweise Altbauwohnungen der Vorkriegszeit. Sie ging meist einher mit umfassenden Modernisierungen und Instandsetzungen. Das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten reduzierte sich damit erheblich.

Beide Entwicklungen, die Anpassung der Miethöhen nach Auslaufen der Bindungen der geförderten Wohnungen an das Mietniveau des frei finanzierten Wohnungsbaus wie auch die Umwandlung von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen,

haben bereits über den Marktmechanismus zu einer Veränderung der sozialen Zusammensetzung im Untersuchungsgebiet geführt.

Mietpreisentwicklung

Die Verknappung des freien Mietwohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet bei einer wachsenden Wohnungsnachfrage bewirkte einen überdurchschnittlichen Anstieg der Mieten im Untersuchungsgebiet, insbesondere im Altbau und bei für Ein-Personenhaushalte geeignete Wohnungen. Die Miethöhendifferenz zwischen Altbau und jüngst fertig gestellten Wohnungen hat sich vermindert.

Der Mietanstieg, der sich als ortsübliche Miete nach dem Frankfurter Mietspiegel darstellt, liegt sehr deutlich über der Steigerung des Indexes für die Lebenshaltungskosten und dem verfügbaren Einkommen.

Die Mieten für frei werdenden Wohnraum, der zur Nachvermietung kommt, liegen über den Werten des Mietspiegels. Allein aufgrund der Gesetze des Wohnungsmarktes erfolgt so im Satzungsgebiet eine schleichende Änderung der sozialen Struktur hin zu einkommensstärkeren Sozialgruppen unter Verdrängung einkommensschwächerer Sozialgruppen.

Soziale Struktur

Die meisten Indikatorwerte zur soziographischen Struktur und zur sozialen Lage für die Bezirke des Satzungsgebiets liegen im Vergleich zu anderen Stadtbezirken im Mittelfeld und sind insgesamt unauffällig beziehungsweise entsprechen einer „Frankfurter Mischung“. Das Durchschnittsalter liegt geringfügig unter dem städtischen Durchschnitt. Die Anteile der über 65-Jährigen und der von Kindern und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung haben in den letzten beiden Jahrzehnten jedoch deutlich abgenommen. Nach einem starken Rückgang um das Jahr 2000 liegt die Geburtenziffer nun wieder auf Niveau des städtischen Durchschnitts. Dies gilt auch für den Anteil der ausländischen Bewohner.

Die stärksten Abweichungen von der spezifischen Frankfurter Mischung hat das Satzungsgebiet

- in den Haushaltsstrukturen: zwei Drittel der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnitt,
- im geringen Anteil der Haushalte mit Kindern,
- in der hohen spezifischen Erwerbsquote,
- in einem überdurchschnittlichen Anteil Arbeitssuchender an den Beziehern existenzsichernder Leistungen

nach SGB II (Hartz IV), insbesondere in den Bezirken 341 und 350 des Satzungsgebietes,

- in der auch für Innenstadtgebiete außergewöhnlich hohen Wanderungsquote,
- in der geringen PKW-Dichte, wodurch einem überdurchschnittlichen Anteil der Haushalte allein der ÖPNV für berufliche und private Mobilitätsanforderungen zur Verfügung steht.

Dynamik der sozialstrukturellen Entwicklung

Als Ergebnis dieser sozial selektiven Wanderungen veränderten sich im Satzungsgebiet die Haushaltsstrukturen hin zu immer kleineren Haushalten. Bei einem Anteil der Einpersonenhaushalte von rund zwei Drittel sinkt der Anteil der Haushalte mit Kindern, während der Anteil der Ein-Personen-Haushalte weiter ansteigt.

Wie die Entwicklung der Miethöhen nach Mietspiegel (und insbesondere nach der neu erhobenen City-Zulage) und die Entwicklung der Preise für Wohneigentum dokumentieren, steht das Satzungsgebiet unter einem großen Aufwertungsdruck.

Sowohl auf dem Wege der „kalten Verdrängung“ (also allein bewirkt durch den Anstieg der marktüblichen

Mieten) wie auch durch den Umwandlungsdruck zu Eigentumswohnungen verändert sich die soziale Struktur.

Das Satzungsgebiet hat mit rund 14 Prozent einen hohen Anteil an Wohnungsbeständen des früheren sozialen Wohnungsbaus, insbesondere im westlichen Teil (Bezirk 350), wobei nunmehr nur noch 6 Prozent aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet unter eine Mietpreisbindung fallen und mit Belegungsrechten verbunden sind. Aufgrund der Baualtersstruktur ist zu erwarten, dass der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen weiter sinkt.

Es besteht die Gefahr, dass durch das Freiziehen dieser früheren Sozialwohnungen in Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen und Energieeinsparmaßnahmen die bestehende soziale Struktur gestört wird und zwar in der Form,

- dass die gegenwärtigen, zum Teil einkommensschwächeren Mieter, aus Bockenheim verdrängt werden,
- dass einkommensschwächere Mieter mit Wohnberechtigungsschein in preisgünstige Ersatzwohnungen in anderen Stadtteilen vermittelt werden müssen,
- dass Ersatzwohnraum für diese Bevölkerungsgruppen in anderen

Stadtgebieten neu geschaffen werden muss,

- dass die Neubelegung dieser Wohnungen durch Haushalte erfolgt, die in Einkommen, Haushaltsstruktur, Wohnansprüchen und Infrastrukturanforderungen stark von der bisherigen Wohnbevölkerung abweichen.

Gefährdung der sozialen Struktur und der Gebietscharakteristik

Eine Gefährdung der sozialen Mischung besteht insbesondere in den Gebietsteilen, die durch gründerzeitliche Baustrukturen geprägt sind. Aus der Entwicklung vom Jahr 2000 bis heute ist ablesbar, dass mit der baulichen Aufwertung eine Veränderung der sozialen Struktur einhergegangen ist. Diese drückt sich darin aus, dass sozialstrukturelle Merkmale zur Alters- und Haushaltsstruktur, der Erwerbsbeteiligung und der sozialen Lage eine Veränderung zugunsten einer oberen Mittelschicht anzeigen. Diese sozialstrukturelle Plateauverschiebung erklärt sich nicht aus allgemeinen Entwicklungstrends, wie sie für die Stadt Frankfurt insgesamt ablesbar sind, sondern sind ursächlich auch auf die Verdrängung durch bauliche Aufwertungen, die Gründung von Wohneigentum und die damit bewirkte Mietentwicklung im Satzungsgebiet zurückzuführen. Die hauptsächlich Betroffenen einer

solchen Verdrängung sind vor allem Sozialgruppen, deren Einkommen aus Unterhaltsleistungen, Transferleistungen zur Existenzsicherung (SGB II- und SGB III-Leistungen) oder Einkommen aus Renten und Pensionen besteht. Die von Verdrängung bedrohten Bevölkerungsgruppen reichen über einkommensschwächere Haushalte bis in die Einkommensmittelschichten hinein, vor allem, wenn Kinder im Haushalt leben.

Die Analyse zeigt auf, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligungen unterliegen und für die Bockenheim als Standort eine „Nische“ darstellt, wie Bewohner mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende, Empfänger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts, verdrängt werden. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt daher Merkmale einer sich verstärkenden Segregation im Untersuchungsgebiet.

Eine Entmischung findet auch im Altersaufbau statt. Durch die altersstrukturellen Merkmale der Wanderungsbewegungen bildet sich im Satzungsgebiet zunehmend eine Disproportion zugunsten eines überhöhten Anteils der Bevölkerung im mittleren Lebensalter heraus.

Eine weitere Verstärkung dieser Disproportion im Altersaufbau könnte

auch zu Ungleichgewichten in der Auslastung sozialer Infrastruktur führen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gefahr einer sozialen Entmischung im Untersuchungsgebiet nicht erst für die Zukunft zu befürchten ist, sondern bereits eingesetzt hat.

ANWENDUNGSLEITLINIE UND ZIELE DER MILIEUSCHUTZSATZUNG

Das städtebauliche Erscheinungsbild ebenso wie die Entwicklungen der Miethöhe, der Bodenrichtwerte und der Preise für Wohneigentum zeigen an, dass für das Satzungsgebiet Merkmale einer Gentrifizierung vorliegen.

Die Erhaltungssatzung als Milieuschutzsatzung ist deshalb darauf gerichtet, eine Verschärfung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Eine weitere Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen traditionellen Charakter als Wohngebiet mit einem breiten sozialen Spektrum verliert.

Ziel der Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB ist die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen und die Vermeidung der Verdrängung

dieser Sozialgruppen. Im Einzelnen die

- Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums bewirkt wird, und deretwegen die Stadt Frankfurt an anderer Stelle Wohnraumsersatz schaffen müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung, durch die die Stadt im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder sozialplanerisch tätig werden müsste.

Mit der Erhaltung von günstigem und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum soll vermieden werden, dass für die verdrängten einkommensschwächeren Bevöl-

kerungsgruppen an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzwohnraum und die entsprechende Wohnfolgeinfrastruktur geschaffen werden muss. Ziel ist es dabei auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die soziale Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Gründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese strukturellen Veränderungen des Angebots an Mietwohnungen könnten zu einer weiteren sozialen Entmischung führen, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Nr. 2 BauGB

Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sind nach

der Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtig auch dann, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - z.B. von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien ggfs. zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umwandlung von Wohnungen in Büronutzung,

- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
- Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m² ist,
- Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m²,
- Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m²,
- Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Zu genehmigen sind hingegen bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie:

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Anforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m²,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 26.03.2015 § 5754 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 47 - Frankfurt am Main – Bockenheim I - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 vom 24.06.2014 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsausschuss - 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. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

- 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen dient,

- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 Abs. 4 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 Abs. 2 bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat 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 Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

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

§ 6 Andere Vorschriften

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

Frankfurt am Main, den
28.04.2015

DER MAGISTRAT
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Satzung einschließlich Begründung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr. 21 vom 19.05.2015 in Kraft getreten. Satzung und Begründung sind im Stadtplanungsamt - Planauskunft zu erhalten sowie im Auskunftssystem der Stadtplanungsamtes unter dem Link „planAS“ auf der Homepage www.stadtplanungsamt-frankfurt.de.

Herausgeber:
Magistrat der
Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Bearbeitung und Fotos:
EIGLER & Partner Kommunalberatung
GmbH

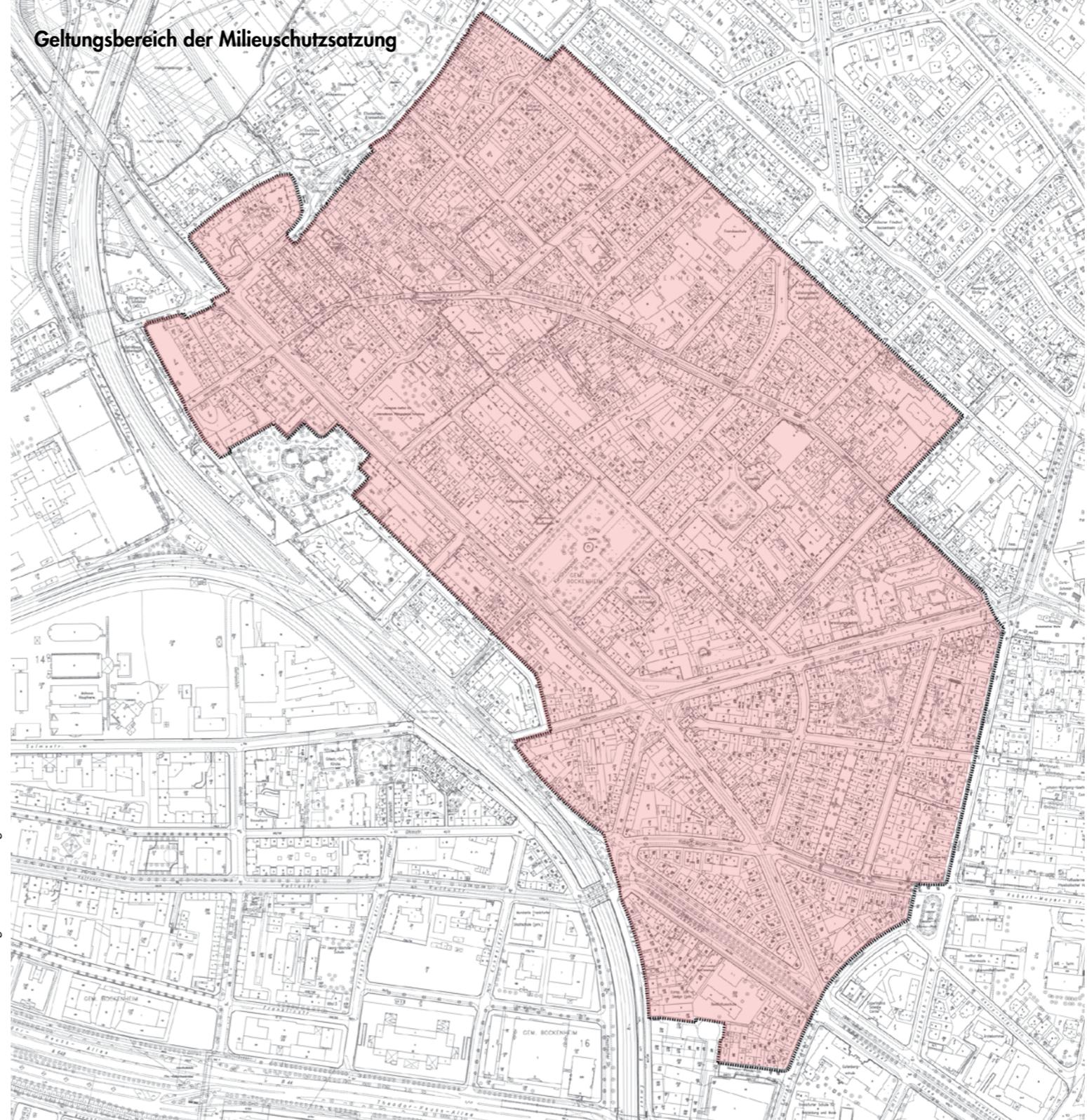
Redaktion und Fotos:
Stadtplanungsamt,
Abt.: Innere Stadt,
Markus Winter

Gestaltung:
Stadtplanungsamt,
Öffentlichkeitsarbeit,
Marion Woitalla

Frankfurt am Main, 2015



Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung



Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main und Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation