

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002, GVBl. 2002 I S. 342) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 31.01.2002, § 1938, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 41 - Frankfurt am Main - Alt-Sachsenhausen - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1000 vom 25.02.2003 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 städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

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

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung 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 die Bauaufsicht im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main erteilt; ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(3) Wird in den Fällen des § 3 (2) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Frankfurt am Main unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

(4) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 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 fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

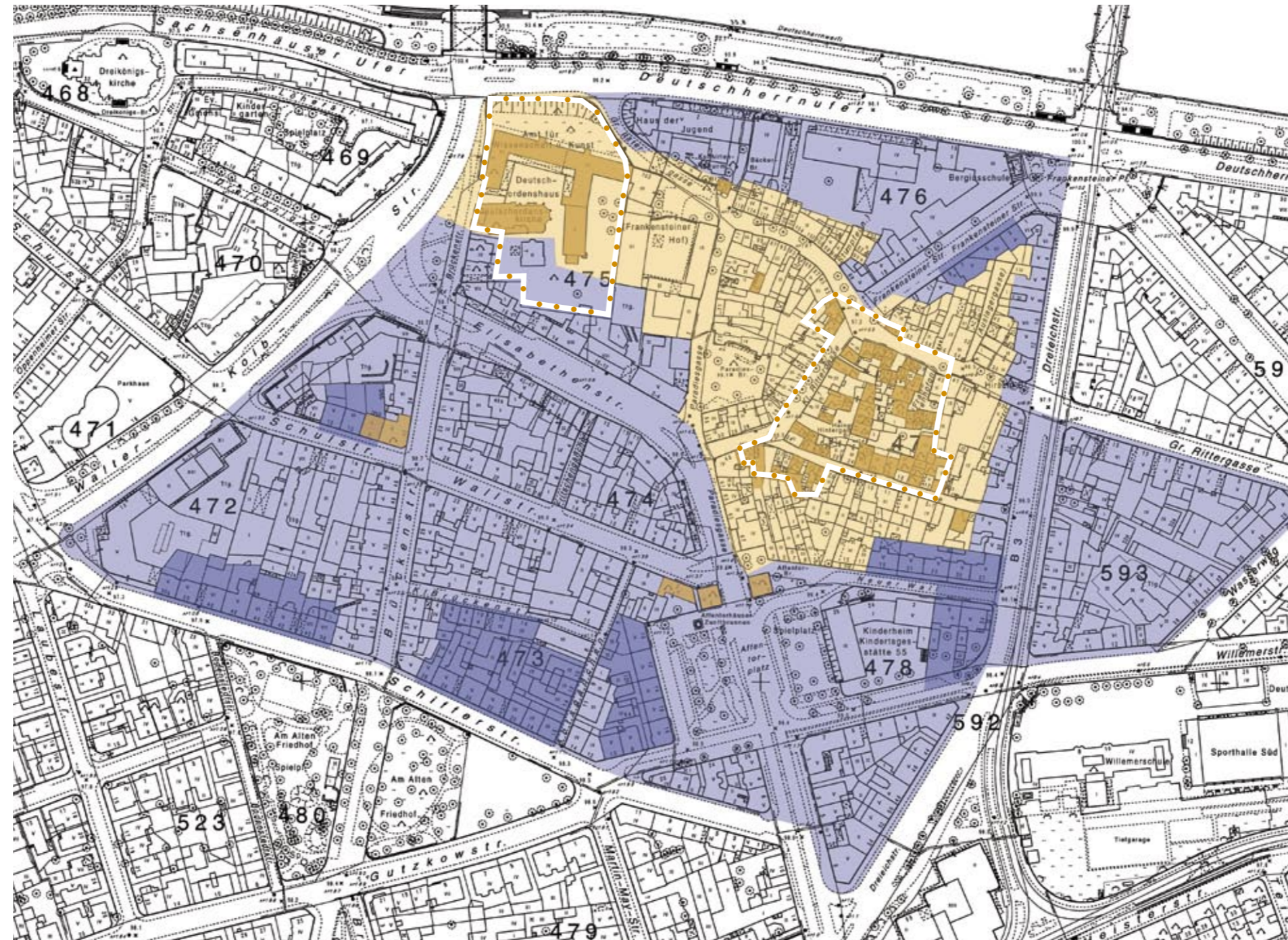
§ 6 Andere Vorschriften

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

Frankfurt am Main, den 07.03.2003

DER MAGISTRAT
gez. Petra Roth
Oberbürgermeisterin

Die Satzung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr.12, vom 18.03.2003 in Kraft getreten.



Die Bebauung ist überwiegend geprägt durch:

- Mittelalter
- Gründerzeit I
- Gründerzeit II
- Kulturdenkmäler
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger, liebe Freunde und Besucher Alt-Sachsenhausens,

die Stadt Frankfurt am Main stellt Ihnen hiermit die Erhaltungssatzung Nr. 41 – Alt-Sachsenhausen – vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besonderen städtebaulichen Qualitäten für die Zukunft zu sichern, die dieser Stadtteil aufgrund seiner historischen Entwicklung auch über zwei Weltkriege hinweg zu einem guten Teil bewahren konnte. Alt-Sachsenhausen soll als eines der wenigen geretteten echten Stücke des alten, sozusagen „mittelalterlichen“ Frankfurts erhalten bleiben.

Die eigentliche Frankfurter Altstadt wurde im 2. Weltkrieg ein Opfer der Bomben, so dass die Sachsenhäuser „Altstadt“ neben der von Höchst das größte geschlossene Altstadt-Ensemble in Frankfurt darstellt. Diese Tatsache verleiht Alt-Sachsenhausen neben etlichen denkmalgeschützten Häusern jene besondere Atmosphäre, derentwegen sonst weite Reisen unternommen werden. Das kleinmaßstäbliche Ambiente mit seinen kopfsteingepflasterten Gassen vermittelt ein Gefühl dafür, wie die Stadt früher aussah. Der den mittelalterlich strukturierten Bereich umgebende gründerzeitliche Bereich ist in das Gebiet der Erhaltungssatzung mit einbezogen worden. Mit seinen attraktiven Straßenräumen und seiner charakteristischen Bauweise bildet er einen reizvollen Kontrast. Allerdings ist mit dem Maßstabssprung entlang der Walter-Kolb-Straße durch Bauten aus den 60er Jahren eine Störung des einheitlichen Bildes eingetreten.

Geltungsbereich
Die Erhaltungssatzung gilt für den Bereich zwischen der Mainuferstraße Deutschherrnrufer im Norden und der Schifferstraße im Süden. Im Westen bildet die Walter-Kolb-Straße die Grenze. Im Osten liegt die Grenze in der Dreieichstraße, ergänzt durch den östlich gelegenen Baublock innerhalb von

Großer Rittergasse, Wasserweg und Willemerstraße.

Denkmalschutz
Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind Teilbereiche als denkmalgeschützte Gesamtanlagen ausgewiesen. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt.

Aufgabe der Erhaltungssatzung
Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrument, um auf bauliche Veränderungen Einfluss im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes zu nehmen. Die Satzung erfasst alle gebäudebezogenen Vorhaben, also auch solche, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht geregelt werden, z.B. Gestaltungselemente wie Fensterformen und -gliederungen, Dachaufbauten etc. Die Erhaltungssatzung ist keine Veränderungssperre – sie stellt lediglich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder Genehmigungen zum Abriss eines Gebäudes sind daher nicht von vornherein unzulässig. Ein solches Vorhaben, das im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, wird im Einzelfall auf seine Vereinbarkeit mit deren Zielen geprüft. Dies birgt die Chance, das altvertraute Stadtbild zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

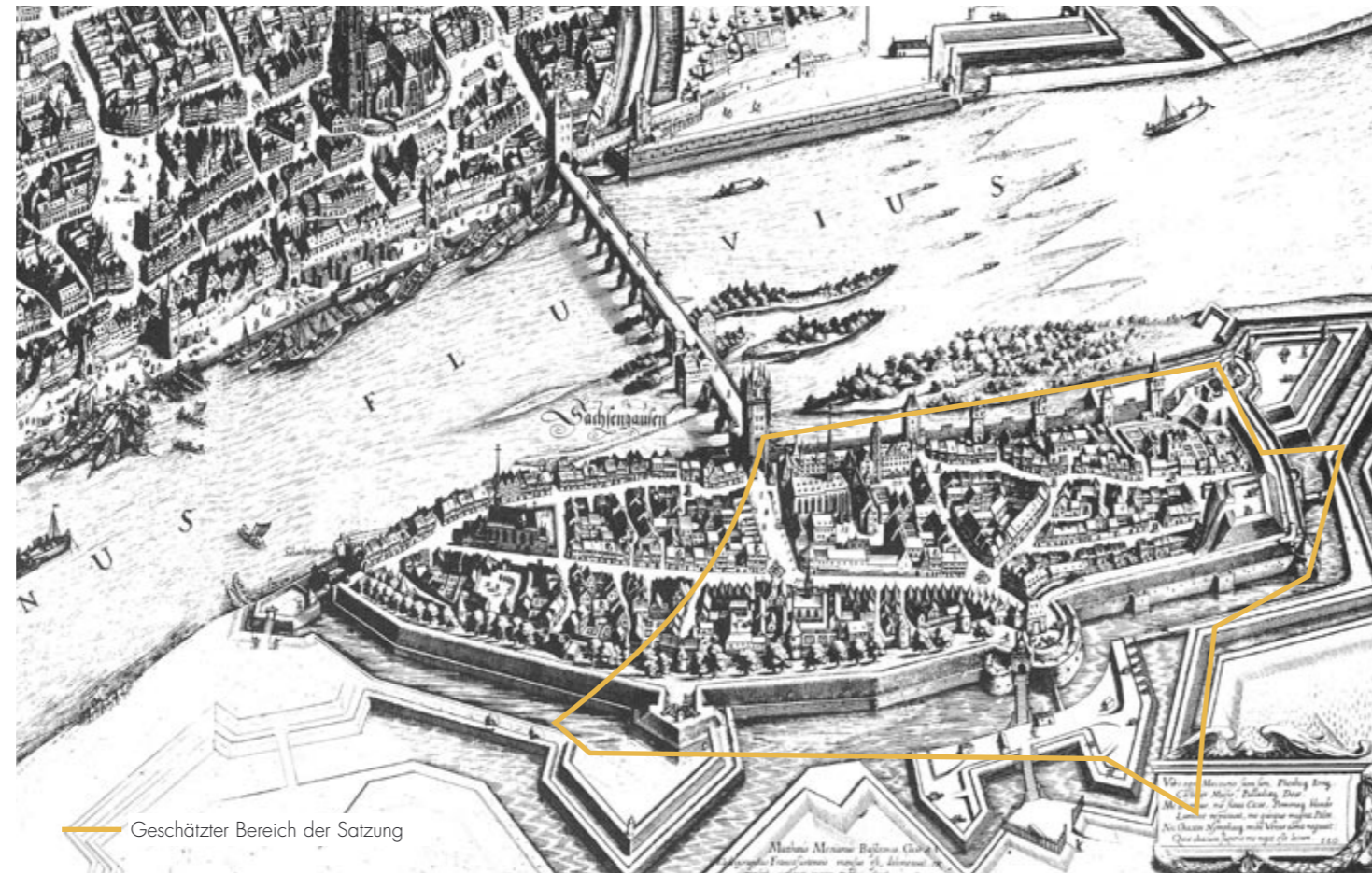


Edwin Schwarz
Dezernent für Planung und Sicherheit

Historische Entwicklung Alt-Sachsenhausens

Sachsenhausen hat sich aus einem Siedlungskern südlich der Alten Brücke entwickelt, der aus Höfen des mit der Freien Reichsstadt am nördlichen Mainufer verbundenen Dienstadels und sich angliedernden kleinteiligen Anwesen von Handwerkern, Fischern und Gärtnern bestand. Die erste

Typisch für Alt-Sachsenhausen ist zunächst die im heutigen Fußgängerbereich noch erkennbare mittelalterliche Struktur mit schmalen Gassen, kleinteiligen Grundstücken, Gebäuden und Baudetails. Im übrigen Bereich der Erhaltungssatzung zeigt sich gründerzeitliche Bebauung mit typischer



Erwähnung stammt aus dem Jahr 1193, jedoch dürfte die Besiedlung in fränkische Zeit zurückreichen. Sachsenhausen bewahrte seinen Charakter als kleinbürgerliche Vorstadt bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts: Zusätzliche Brücken (Eiserner Steg, 1868, und Ober- und Untermainbrücke 1874 – 1878) schufen weitere Verbindungen nach Frankfurt, minderten so die trennende Wirkung des Mains und erleichterten die Erweiterung Sachsenhausens. Der Bau der (Lokal- und weiterer) Bahnlinien brachten eine weitere Öffnung.

Blockrandbebauung, deren Innenbereiche nach und nach, z.T. auch in neuerer Zeit, hochverdichtet bebaut wurden. Die Gebäude weisen die charakteristische gründerzeitliche Kubatur mit vier bis sechs Geschossen auf. Alt-Sachsenhausen ist mit historischem Bestand ein wichtiger Ort, an dem Ortsteil- und Stadtgeschichte anschaulich nachvollzogen werden können. Dadurch ist es ein Kristallisationspunkt für das Stadteilbewußtsein, fördert die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Stadtteil und erleichtert es ihnen, sich heimisch zu fühlen.

Anwendungsleitlinie und Bewertungsmerkmale

Anwendungsleitlinie und Bewertungsmerkmale
Nach den Voruntersuchungen im Geltungsbereich lassen sich drei verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung und auch entsprechenden Gebäudetypen unterscheiden.

Die Anwendungsleitlinien orientieren sich dabei an den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der überwiegend vorhandenen Gebäude im Satzungsbereich.

Einzelne Bauten, die sich weder in der Anzahl der Geschosse, noch in ihrer

Gebäudetypen

Mittelalter



Beispiele Gebäudetyp

Bereich mit mittelalterlich geprägter Struktur

Dieser Teilbereich weist noch gut erkennbar die im Mittelalter entstandene typische **städttebauliche Struktur** auf:

- Kleinmaßstäblichkeit: schmale Gassen und kleine Grundstücke
- Geschlossene Bauweise
- Keine Vorgärten
- Unregelmäßige Bauflucht der Häuser und daraus entstehendes typisches Gassensystem
- In den Blockinnenbereich führende Sackgassen, entstanden aus den ehemaligen Innenbereichen der Höfe des Dienstadels.

Bauweise

- Kleinmaßstäblichkeit: kleine Bauflächen und niedrige Gebäudehöhen
- Kleinteilige Fassadenstruktur

- Fachwerk, Steinbauten nur als Ausnahme
- Geschossigkeit: II – III
- Typische Baumaterialien: Holz, heller Putz, Schiefer als Dach- sowie Fassadenbekleidung
- Niedrige Geschosshöhen

Nutzung

In diesem Bereich befindet sich in den Obergeschossen Wohnnutzung, in den Erdgeschossen überwiegend gewerbliche Nutzung. Ziel ist es, in den Erdgeschossen nicht störende Nutzungen zu erhalten, um in den darüber liegenden Geschossen die lange vernachlässigte Wohnnutzung im Stadtteil zu sichern.

Gründerzeit I



Beispiele Gebäudetyp

Bereich mit gründerzeitlich geprägter Struktur (1870-1910)

Gründerzeit I und II unterscheiden sich nur in der Nutzung des Erdgeschosses. Im Teilbereich I befindet sich dort überwiegend gewerbliche Nutzung, im Teilbereich II überwiegend Wohnnutzung.

Städtebauliche Struktur

- Geschlossene Blockrandbebauung
- Größere Grundstücke
- Keine Vorgärten
- Einheitliche Bauflucht, gerade Straßen

Gründerzeit II



Beispiel Gebäudetyp

Bauweise

- Geschossigkeit IV – VI
- Stehendes Fensterformat
- Horizontale Gesimse, aber insgesamt vertikale Fassadengliederung
- Baumaterialien: Putzfassaden, Fenster mit Gewänden aus Sandstein
- Große Geschosshöhen

Nutzung

Der Bereich weist überwiegend in den Obergeschossen Wohnen und in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen auf. Die Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen haben teilweise gewerbliche Nutzungen.

Bereiche mit überwiegend gründerzeitlich geprägter Struktur (1870-1910)

Bauweise und städtebauliche Struktur entspricht dem Bereich Gründerzeit I, die Nutzung unterscheidet sich jedoch: Im Erdgeschoss befinden sich hier überwiegend Wohnflächen.

Folgende Veröffentlichungen der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt, zu Alt-Sachsenhausen sind in der Bürgerinformation am Römerberg noch erhältlich:

- Faltpapier „Rahmenplan Alt-Sachsenhausen“, 1996, kostenlos
- Broschüre „Stadterneuerung Alt-Sachsenhausen“ zum Farbklebplan, 2000, in Zusammenarbeit mit der Firma Caparol - Farb-DesignStudio, 10,- Euro
- Faltpapier „Historische Einblicke“, 2001, kostenlos
- Faltpapier und Broschüre zum „Wettbewerb Frankensteiner Hof“, 2003, kostenlos

Herausgeber
Magistrat der Stadt
Frankfurt am Main,
Stadtplanungsamt
Redaktion: Haubold, Kalisch

Gestaltung: Woitalla
Historische Karte:
Institut für Stadtgeschichte
Frankfurt am Main
Juli 2003