

# QUALITÄT IM STÄDTEBAU

Allgemeine Leitlinien für die Bauplanung und Bauberatung



# Leitlinien in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes?

VORWORT



Planungsdezernent Mike Josef (in der Mitte) im Gespräch mit Simone Zapke, Amtsleiterin der Bauaufsicht und Martin Hunscher, Amtsleiter des Stadtplanungsamtes.



### Was ist der Anlass für die Frankfurter Leitlinien?

Anknüpfend an langjährige gemeinsame Aktivitäten von Bauaufsicht und Stadtplanungsamt zur Qualität im Wohnungsbau haben wir unsere schon bestehenden Leitlinien aufgrund der Erfahrungen aus der Bauberatung und anlässlich der neu entwickelten Qualitätsstandards aus der Wohnungsbauförderung überarbeitet.

Aktuelle Anforderungen an ein nachhaltiges Bauen mit Themen wie Bebauungsdichte und Freiflächengestaltung wurden ebenfalls berücksichtigt. Mit den Leitlinien möchten wir gleichzeitig zur in den vergangenen Jahren oft lebhaft geführten Diskussion über die Baukultur in Frankfurt am Main beitragen. Zu dieser Diskussion gehört auch eine teils massiv vorgetragene Kritik an realisierten Projekten - sei es an einzelnen Bauten, ganzen Stadtquartieren oder auch an Platzgestaltungen. Wir nehmen diese

Kritik sehr ernst und möchten sie produktiv für die anstehenden Aufgaben und zukünftigen Projekte nutzen.

### Was soll erreicht werden und an wen wenden sich die Leitlinien?

Ziel der Broschüre ist es, das Thema Qualität im Städtebau stärker im Bewusstsein aller am Bauen Beteiligten zu verankern und die fachliche Position und damit die erwarteten Standards des Dezernates für Planen und Wohnen deutlich zu definieren. Insofern wenden sich die Leitlinien sowohl nach innen an die Verwaltung, als auch nach außen an die Architektenschaft, die Projektentwicklerinnen und Projektentwickler und, die privat Bauenden und natürlich an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger.

Die Leitlinien sollen beim Erstellen von Bebauungsplänen, beim Aushandeln städtebaulicher Verträge und bei der Bauberatung Berücksichtigung finden.

### Welche Rolle spielt Qualität vor dem Hintergrund eines aktuell angespannten Wohnungsmarktes?

Bei aller Notwendigkeit, möglichst rasch viele Wohnungen neu zu schaffen, darf dies nicht dazu führen, dass Qualität gegen Quantität ausgespielt wird. Mangelnde Qualität widerspricht allen Nachhaltigkeitsforderungen und wird langfristig zum Problem, die Akzeptanz der gebauten Umwelt zu erhalten.

Darüber hinaus kann es aus Sicht der öffentlichen Planungsverwaltung keinen besseren Zeitpunkt geben, städtebauliche Qualitäten einzufordern, da aktuell die Bauwirtschaft boomt und hohe Renditen sicher erzielt werden können.

### Steht die städtebauliche Qualität im Widerspruch zur Wirtschaftlichkeit?

Nein - Qualität im Städtebau bedeu-



tet nicht, auf wirtschaftliche Lösungen zu verzichten. Vielmehr geht es bei dieser Fragestellung darum, einen Ausgleich zwischen Rendite, sozialer Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit zu schaffen.

An Beispielen wird es deutlich. Eine gut proportionierte Fassade ist erst einmal nicht teurer als eine monoton oder schlecht gestaltete Fassade. Gute Fassaden fördern die kurz- und langfristige Akzeptanz von Quartieren. Auch die auf den ersten Blick höhere Anfangsinvestition für eine hochwertige Stein- oder Klinkerfassade (z.B. im Vergleich mit einer einfachen Thermohaut) relativiert sich, wenn man die längere Haltbarkeit und gegebenenfalls geringere Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Ein gutes Beispiel im Wohnungsbau ist auch die Flächeneffizienz: Die Anzahl der Wohnungen, die mit einem Treppenhaus je Geschoss erschlossen werden, beeinflusst die Wirtschaftlichkeit der Gebäude bei der Erstinvestition in ganz erheblichem

Maß. Gleichzeitig wissen wir aus der Vergangenheit, dass eine reine Optimierung der Flächen (möglichst viele Wohnungen an einem Treppenhaus) oft zu mangelnder Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Haus und dem Verlust sozialer Kontrolle verbunden ist. Daraus resultierende Kosten für den Betrieb der Gebäude sind häufig ebenfalls erheblich.

Mit den Neu- und Umbauten gestalten wir die Stadt mindestens für die kommenden Jahrzehnte. Unser Fokus muss deshalb auf einer langfristigen Rendite im Sinne eines nachhaltigen Bauens liegen.

#### **Welche Faktoren beeinflussen die städtebauliche Qualität?**

Beeinflusst wird die Qualität von einer Vielzahl von Akteuren und Faktoren, die untereinander vernetzt sind und auch unterschiedlichen Einflüssen unterliegen.

Bürgerinnen und Bürger, Politik, Verwaltung, Investorenschaft, Bauherrn-

schaft, Fachöffentlichkeit, Planerinnen und Planer als die handelnden Personen auf der einen Seite – die enorme Herausforderung, Ökonomie, Ökologie und Soziales in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen auf der anderen Seite. Die kommunale Planungskultur, die Organisationsformen und -strukturen und nicht zuletzt der Zeitgeist spielen ebenfalls eine Rolle.

Unsere Leitlinien sind nur ein kleines Puzzlestück für ein Gesamtbild einer qualitativvollen und lebenswerten Stadt. Dass dieses Bild entsteht, dazu tragen alle verantwortlichen Akteure bei.

#### **Gibt es außer den Leitlinien weitere Instrumente zur langfristigen Qualitätssicherung?**

Leitlinien zu entwickeln, ist nur ein Teil der Aufgabe. Anschließend sind die Kriterien im Alltag anzuwenden – so bei der Erstellung von Bebauungsplänen, Gestalt- und Er-

haltungssatzungen aber auch bei städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerben, bei städtebaulichen Verträgen zur Sicherung der Bebauungspläne und bei der alltäglichen Bauberatung.

Erfolgreich in der Umsetzung werden wir nur sein, wenn es zwischen den Beteiligten ein gemeinsames Grundverständnis zu Qualitäten im Städtebau gibt. In diesem Sinne brauchen wir einen fortlaufenden Dialog.

Um das Thema nicht aus dem Fokus zu verlieren, beabsichtigt das Dezernat Planen und Wohnen, hierzu regelmäßig öffentliche Symposien durchzuführen.

Wir freuen uns auf einen konstruktiven Dialog.

Mike Josef,  
Simone Zapke und  
Martin Hunscher

## 01 STÄDTEBAU

	Seite
1.01 Straßenraum	08
1.02 Keine offenen Blockecken	09
1.03 Keine private Straßen- überbauung	10
1.04 Vorgarten als Standard	11
1.05 Rückwärtige Nachverdichtung	12
1.06 Lärmschutz	14
1.07 Infrastrukturelle Auswirkungen	15

## 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

	Seite
2.01 Nutzungsmix	18
2.02 Wohnen	19
2.03 Infrastruktur- einrichtungen	20
2.04 Gastronomie / Freizeitnutzungen	21

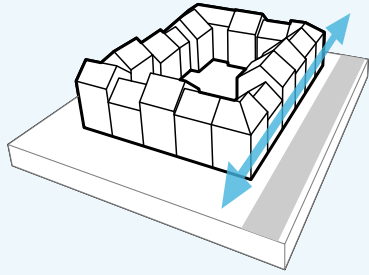
## 03 GEBÄUDEGESTALTUNG

	Seite
3.01 Grundsätzliches	24
3.02 Parzellenstruktur	25
3.03 Gebäudegliederung	26
3.04 Integration von Nutzungen	27
3.05 Straßenseitige Außenbereiche	28

## 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

	Seite
4.01 Abstände	30
4.02 Anbau an Brandwände	31
4.03 Feuerwehrumfahrten vermeiden	32
4.04 „Durchwohnen“ als Regelfall	33
4.05 Geschützte Freiräume schaffen	34
4.06 Kellerwohnungen vermeiden	35
4.07 Hauseingänge	36
4.08 Hofzugang	37
4.09 Erschließungselemente	38
4.10 Erlebbarkeit des sozial- räumlichen Charakters	39
4.11 Bäume und Gehölze	40
4.12 Grüngestaltung der Freiflächen	41
4.13 Offene Stellplätze	42
4.14 Begrünung von Tief- garagen und einge- schossigen Gebäuden/ Dachbegrünung	43
4.15 Tiefgaragenzufahrten	44
4.16 Vorfahrten	45
4.17 Fahrradstellplätze	46
4.18 Abfalleinrichtungen	47

## INHALT



### 1.01 Straßenraum

Die Gebäudestellung soll die Straßenführung durch Bildung von Raumkanten unterstützen (nicht auf Baulücke zufahren). Gebäudefluchten sind hierbei grundsätzlich straßenparallel; bei gekrümmtem Straßenverlauf soll die Gebäudeflucht nicht versetzt bzw. abgestaffelt werden.

Abstaffelungen der Gebäudefluchten wie hier in der Sandstraße (links) oder in der Battonnstraße (rechts) sollen möglichst vermieden werden.



Der Neubau im Ostend folgt dem sanften Schwung der Straße.



## 01 STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

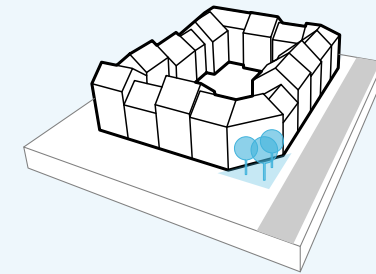
03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Durch die „offene Ecke“  
(Kurt-Schuhmacher-Straße) wird der  
Stadtraum nur unzureichend gefasst.



Der Block an der Mayfarthstraße schließt die  
Ecken mit kräftigen, in Farbe und Materialität  
abgesetzten Gebäudeakzenten.



## 1.02 Keine offenen Blockecken

Blockecken haben eine städtebaulich  
wirksame, raumbildende Funktion.  
Sofern die vorhandene Umgebungs-  
struktur (z.B. 50er-Jahre-Zeilenbau)  
dies nicht ausschließt, sind Block-  
ecken zu schließen.

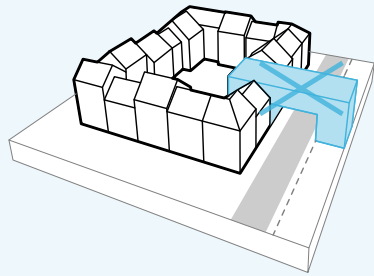
Durch eine zurückgesetzte „ange-  
schnittene“ Ecke bietet sich die Mög-  
lichkeit, einen kleinen Platz, z.B. für  
eine Baumpflanzung mit Sitzbereich  
und / oder eine Außengastronomie  
zu schaffen.

### 01 STÄDTEBAU

### 02 NÜTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



### 1.03 Keine private Straßenüberbauung

Öffentliche Straßen sollen im Regelfall nicht durch private „Brückenbauwerke“ überbaut werden, Ausnahmen sind im Einzelfall bei öffentlichen Gebäuden möglich.



Wenn möglich vermeiden:  
Straßenüberbauungen mit privaten Büro- und  
Wohnnutzungen (oben: Börsenstraße, unten:  
Seckbacher Landstraße).

Historische (vorne) und zeitgenössische  
(im Hintergrund) Straßenüberbauung  
am Amtsgericht.



## 01 STÄDTEBAU

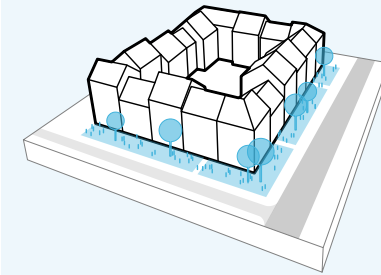
### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



Vorgartenzonen mit Hecken bilden geschützte private Freiräume und wirken als Pufferzone (Europaviertel unten und am Riedberg rechts).



#### 1.04 Vorgarten als Standard

Für eine verbesserte Wohnsituation soll der Vorgarten jenseits des Citybereichs die Standardlösung für den Geschosswohnungsbau sein (Pufferzone).

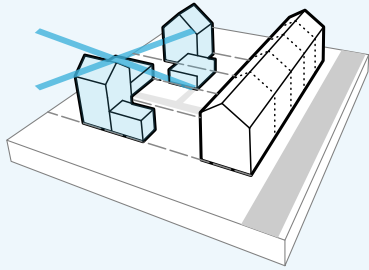


### 01 STÄDTEBAU

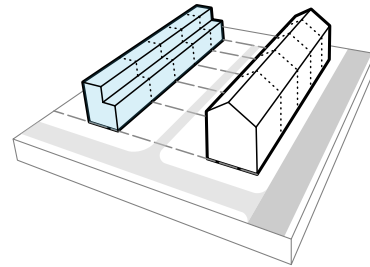
#### 02 NÜTZUNGEN IM WOHNUMFELD

#### 03 GEBÄUDE-GESTALTUNG

#### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



Rückwärtige Nachverdichtung im Rahmen einer städtebaulichen Planung ist möglich.



### 1.05 Rückwärtige Nachverdichtung

Bauen in zweiter Reihe darf ohne Planung in Bereichen nach §34 Bau-gesetzbuch nicht „eröffnet“ werden.

Bei diesem Nachverdichtungsprojekt inner-halb einer weitläufigen, heterogenen Blockbe-bauung in Darmstadt-Bessungen gruppieren sich vier Gebäuderiegel um einen gemein-schaftlichen, autofreien Hof. Die Gärten grenzen „back to back“ an die Gartenzonen der Bestandsbebauung.



© Stadatlas Darmstadt

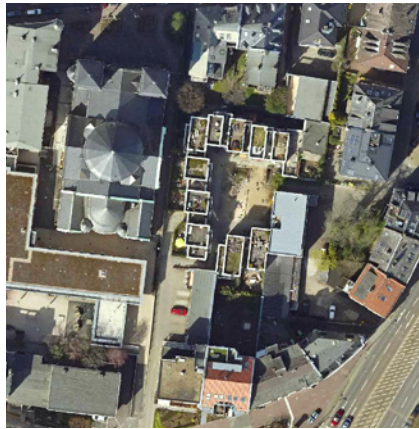


## 01 STÄDTEBAU

### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE-GESTALTUNG

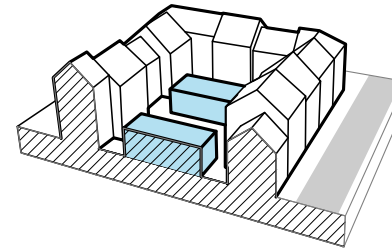
### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



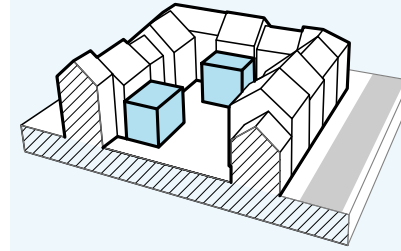
Nachverdichtungsprojekt im Nordend in der Nähe des Friedberger Platzes. Die Gebäude umschließen einen gemeinschaftlichen Hof.

Die Einhaltung von ausreichenden Sozialabständen zwischen privaten Außenbereichen bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung des Grundstücks führt oft zu Zielkonflikten.

Punkthäuser / Riegel im Block:



Annexgebäude im Block:



### 1.05 Rückwärtige Nachverdichtung

Bebauungen im Blockinnenbereich sind so gestaltet, dass möglichst eine gemeinsam nutzbare und zusammenhängende gemeinsame Hoffläche übrig bleibt und die Privatheit der Gartenfassaden nicht eingeschränkt wird.

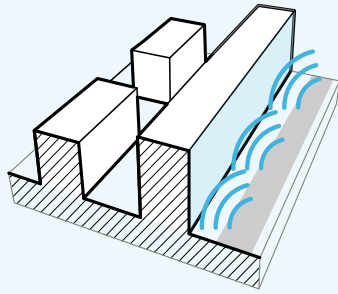


## 01 STÄDTEBAU

### 02 NÜTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE-GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



## 1.06 Lärmschutz

Bei der Gebäudefigurierung soll Verkehrs- bzw. Gewerbelärm berücksichtigt werden. Gebäude sollen in Reaktion auf Lärmbelastungen so auf den Grundstücken positioniert werden, dass sie Aufgaben des aktiven Lärmschutzes übernehmen. Eine maximale Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität sowie lärmgeschützte Außenbereiche und Freiflächen sind so zu gewährleisten (siehe auch „Arbeitshilfe Lärm“).



Bebauung als Lärmschutz zum Fehenheimer Industriegebiet im Offenbacher Hafen



Die Wohnbebauung im Gallusviertel befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnleise. Verglaste Loggien bieten lärmgeschützte Freibereiche.



## 01 STÄDTEBAU

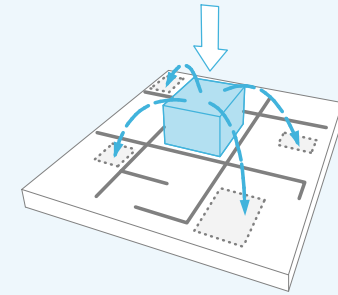
### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



Größere Bauvorhaben wie an der Friedberger Warte, am Riedberg oder im Offenbacher Hafen erfordern auch immer Reaktionen auf die umgebende Infrastruktur. Neue Wegeverbindungen, Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, Grünflächengestaltungen und im Rahmen der Neubebauung geforderte Spielflächen, Kindergärten und Schulen werden nicht nur direkt von den Bewohnern genutzt, sondern werden die gesamte Nachbarschaft auf.



### 1.07 Infrastrukturelle Auswirkungen

Bei mittleren und größeren Bauvorhaben sind Rückwirkungen auf die verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur (v.a. Kita- und Schulbedarfe) und die Bewohnerstruktur der Umgebung zu bedenken. Im Einzelfall sind die Auswirkungen mit den entsprechenden Ämtern zu ermitteln und die Finanzierung von Maßnahmen vertraglich sicher zu stellen.



## 01 STÄDTEBAU

### 02 NÜTZUNGEN IM WOHNUMFELD

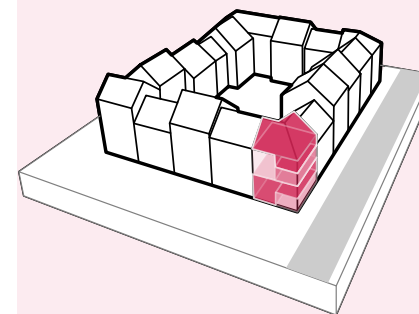
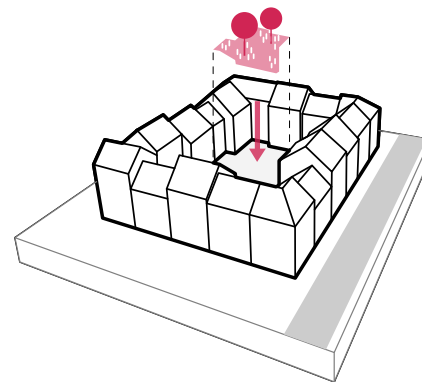
### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

## 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

	Seite
2.01 Nutzungsmix .....	20
2.02 Wohnen .....	21
2.03 Infrastruktural- einrichtungen .....	22
2.04 Gastronomie / Freizeitnutzungen .....	23





## 2.02 Wohnen

Wohnnutzung ist unter Beachtung der vorhandenen Gebietszusammensetzung zu priorisieren. Geförderter Wohnungsbau soll gestärkt (siehe Wohnungsbauförderprogramme und Bedarfsreduzierung im Stellplatznachweis) und auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnungsgrößen geachtet werden (Wohnungsgemeine).

Ziel ist es, ausreichend große und bezahlbare Wohneinheiten zu entwickeln (keine Mikroapartmenthäuser) und die Außenbereiche bei Umnutzung in Wohnen und bei Nachverdichtung durch Entsiegelung und Begrünung aufzuwerten (§8 HBO).

Links: Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen im Europaviertel.

Unten: Ein neues Wohnprojekt im Nordend-West. Der Gebäudeteil links wurde als geförderter Wohnungsbau realisiert, die Gebäude rechts sind frei finanzierte Wohnungen.

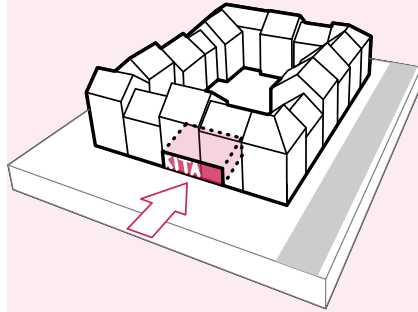


### 01 STÄDTEBAU

### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



### 2.03 Infrastruktureinrichtungen

In Einkaufsstraßen und Nahversorgungsbereichen sind Ladennutzungen zu priorisieren.

Bei neuen oder vergrößert geplanten Einzelhandelsstandorten ist die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beachten. Im Regelfall ist dabei kein Verträglichkeitsgutachten erforderlich. Dieser Nachweis wird nur in Gebieten nach § 34 (3) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kitas und Einzelhandel, sind im Regelfall nicht als isolierte Bauten zu planen, sondern entsprechend der Umgebungsbebauung in Geschosswohnungsbau zu integrieren. Konfliktpunkte wie Andienung, Lärm oder verkehrliche Auswirkungen sind dabei zu beachten.



Die Kindertagesstätte im Gallusviertel wurde in die ersten beiden Geschosse des Neubaus integriert.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

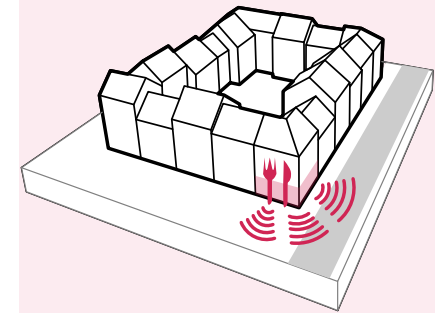
04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN





Typische gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss mit Außenbereichen zur Straße in Bornheim und im Europaviertel.

In eine Wohnbebauung im Westhafen integriertes Restaurant mit Außensitzplätzen.



## 2.04 Gastronomie / Freizeitnutzungen

Gastronomie und Vergnügungsstätten sollen gebietsverträglich angesiedelt werden (§15 Baunutzungsverordnung).

Auf Verträglichkeit der Außenbereiche mit Wohnnutzung ist zu achten (Außenbereiche in Innenhöfen vermeiden, Innenhöfe ruhig halten) und Regelungen zu Wirtschaftsgärten aus der Vorgartensatzung sind zu berücksichtigen.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

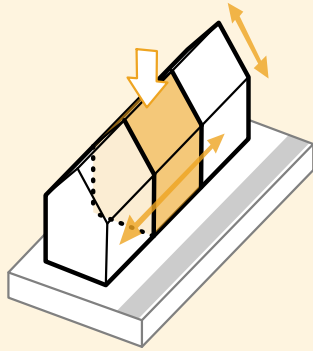
03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

### 03 GEBÄUDEGESTALTUNG

	Seite
3.01 Grundsätzliches .....	26
3.02 Parzellenstruktur .....	27
3.03 Gebäudegliederung .....	28
3.04 Integration von Nutzungen .....	29
3.05 Straßenseitige Außenbereiche .....	30

# 3



### 3.01 Grundsätzliches

Leitlinie bei der gestalterischen Beratung ist das harmonische Einfügen in die Umgebung. Aus ihr sollten abgeleitet werden:

- Proportion und stadtraumbildende Kanten (z.B. Traufe)
- Volumen
- vordere Bauflucht
- Dachform und Dachneigung

Fassaden sollen unter Beachtung des Umfelds und in Reaktion auf Wertigkeiten im umgebenden Stadtraum entwickelt werden.

Die gestalterische Ausprägung eines Gebäudes sollte seiner städtebaulichen Bedeutung entsprechen.

Technikaufbauten sind in der Ansicht und Aufsicht gestalterisch einzubinden und einzuhausen (auch in der 5. Ansicht).



Auch Neubauprojekte mit moderner Architektursprache können sich harmonisch in den historischen Kontext der Bestandsbebauung einfügen.

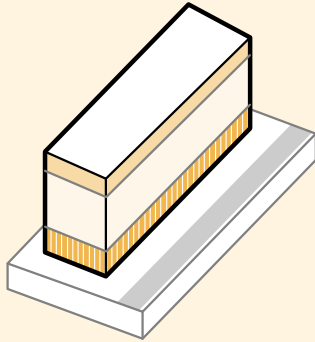


01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



### 3.03 Gebäudegliederung

Gestaltungsprinzip bei Wohngebäuden soll die Gliederung in Sockelzone, Mittelteil und oberen Abschluss sein.

01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

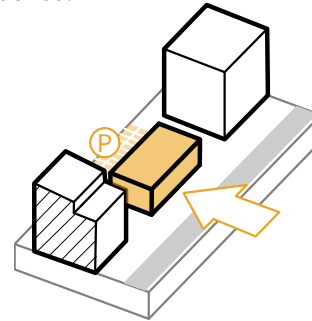
04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Auch bei dieser Neubebauung an der Mainzer Landstraße zu sehen: Gliederung der Fassade in Sockelzone, Mittelteil und oberen Abschluss (Staffelgeschoss). In der Erdgeschosszone befinden sich Sondernutzungen.

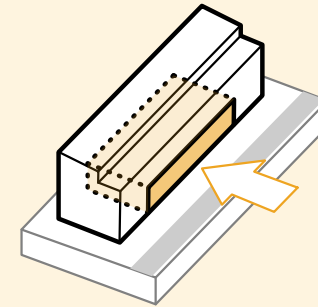




...oder so:



So:



### 3.04 Integration von Nutzungen

Einzelhandelsnutzungen der Grundversorgung sind in mehrgeschossige Gebäude zu integrieren. Wenn dies im Einzelfall aufgrund der Umgebungsstruktur nicht möglich ist, sind Einzelhandelsnutzungen entlang der stadtraumprägenden, vorderen Bauflucht zu platzieren – mit Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich. Die Emissionsfrage ist zu behandeln. Fassaden sind anspruchsvoll zu entwickeln.

In neue Bauprojekte integrierte Lebensmittelmärkte an der Mainzer Landstraße im Gallusviertel und in Preungesheim.

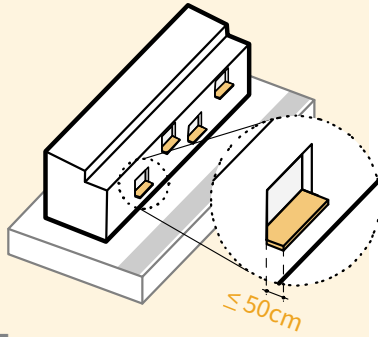


01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



### 3.05 Straßenseitige Außenbereiche

Bei Neubauten sind Loggien und Balkone auf geringe Auskragungen (max. 50 cm) in den Straßenraum zu beschränken.



Weit in den Straßenraum ragende Balkone sollten nach Möglichkeit vermieden werden.



Neubauten im Gallusviertel und im Ostend mit gering in auskragenden Balkonen und Loggien.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

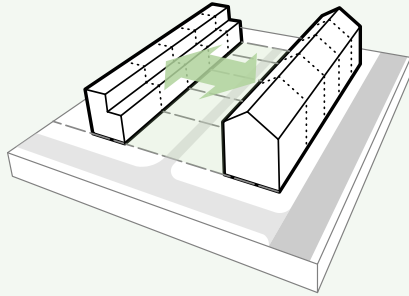
03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

## 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

# 4

	Seite
4.01	Abstände ..... 32
4.02	Anbau an Brandwände ..... 33
4.03	Feuerwehrumfahrten vermeiden ..... 34
4.04	„Durchwohnen“ als Regelfall ..... 35
4.05	Geschützte Freiräume schaffen ..... 36
4.06	Kellerwohnungen vermeiden ..... 37
4.07	Hauseingänge ..... 38
4.08	Hofzugang ..... 39
4.09	Erschließungselemente ..... 40
4.10	Erlebbarkeit des sozial- räumlichen Charakters ..... 41
4.11	Bäume und Gehölze ..... 42
4.12	Grüngestaltung der Freiflächen ..... 43
4.13	Offene Stellplätze ..... 44
4.14	Begrünung von Tief- garagen und einge- schossigen Gebäuden/ Dachbegrünung ..... 45
4.15	Tiefgaragenzufahrten ..... 46
4.16	Vorfahrten ..... 47
4.17	Fahrradstellplätze ..... 48
4.18	Abfalleinrichtungen ..... 49



#### 4.01 Abstände

Die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) stellen lediglich Mindeststandards dar. Es sollten deutlich größere Abstände angestrebt werden, um qualitätvolle Zwischenräume und - insbesondere beim Wohnen - angemessene Sozialabstände zu erreichen.

Unternutzungen des nach Planungsrecht festgesetzten zulässigen Maßes der Nutzung sind im bebauten, überplanten Innenbereich jedoch zu vermeiden.



Besonders bei Nachverdichtungsprojekten muss ein für alle Nutzer verträgliches Maß an Dichte gefunden werden. Eine Wohnbebauung in Bornheim (unten), am Riedberg (links) und in der Innenstadt.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

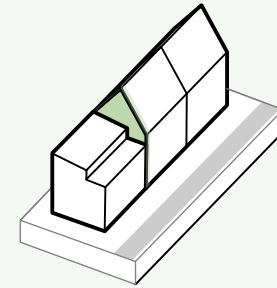
04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN





So besser nicht:  
Eingeschossiger Anbau mit Blick auf die  
Brandwand des Nachbargebäudes in der  
Berger Straße in Bornheim.

Frankfurter Nordend: Anbau an eine Brand-  
wand eines Wohnhauses aus der Gründerzeit.



#### 4.02 Anbau an Brandwände

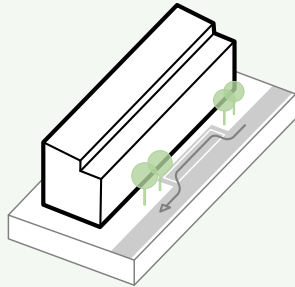
Bei Neubauten sind Brandwände zu  
vermeiden, an die nicht angebaut  
werden kann.

01  
STÄDTEBAU

02  
NÜTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



#### 4.03 Feuerwehrumfahrten vermeiden

Durch geeignete Grundrissgestaltung im Wohnungsbau sollen Feuerwehrumfahrten vermieden werden (Prinzip des Durchwohnens). Ebenso soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums und dort vorhandener Baumpflanzungen durch Aufstellflächen vermieden werden. Stattdessen sollen bevorzugt gestalterisch hochwertige, bauliche zweite Rettungswege geschaffen werden. In den verbleibenden Ausnahmefällen sind die notwendigen Wege und Flächen in die Freiraumgestaltung einzubinden und mit anderen Nutzungen (Fußweg, Hauszugang etc.) zu überlagern.

Gartenseitige Fluchttreppe als zweiter Rettungsweg (Naxos-Areal).



Rückseitige Feuerwehruzufahrt  
(mit Schotterrasen) in Bornheim.



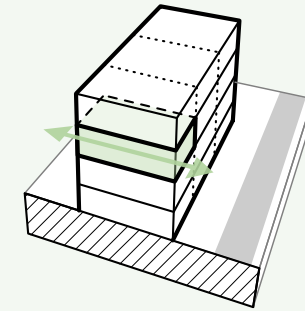
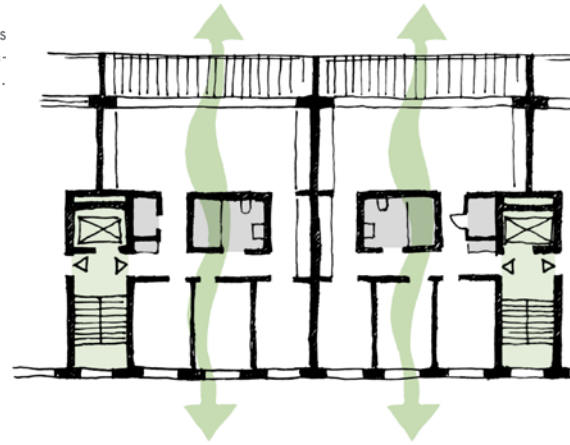
01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Beispielgrundriss eines Wohnungsbaus mit durchgesteckten Wohnungen.



Wohnungen - so wie hier in der Speicherstraße im Gutleutviertel - sollten immer „durchgesteckt“, d.h. von mehreren Seiten belicht- und belüftbar sein. Die Schlafräume sind hier zum ruhigen Hof orientiert.



#### 4.04 „Durchwohnen“ als Regelfall

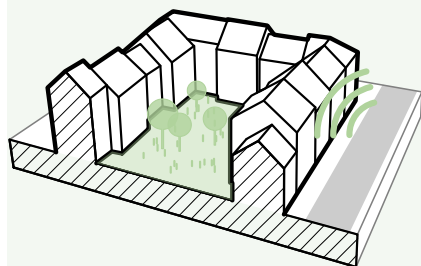
Gebäudetiefen sollen im Wohnungsbau auf natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten abgestimmt werden. Es sollen keine einseitig zur lärmzugewandten Seite oder ausschließlich nach Norden orientierten Wohnungen konzipiert werden. Schlaf- und Kinderzimmer orientieren sich zur ruhigen Seite.

### 01 STÄDTEBAU

### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



#### 4.05 Geschützte Freiräume schaffen

Die aktuelle Rechtslage verlangt eine Beachtung der vorhandenen Lärmbelastungen, auch in den Außenwohnbereichen des Grundstücks (Balkone, Terrassen, Frei- und Gartenflächen). Für die unterschiedlichen Immissionen gelten jeweils eigene Anforderungen, die in der „Arbeitshilfe Schallimmissionen“ (Bebauungspläne | Stadtplanungsamt Frankfurt am Main) näher erläutert werden. Generell sollen Balkone und Dachterrassen zu geschützten Innenhöfen angeordnet werden. Durch Verglasungen können Loggien vor Lärmeinwirkungen geschützt werden.



Die zur stark befahrenen Berliner Straße ausgerichteten Balkone bieten nur einen sehr begrenzten Aufenthaltswert für die Bewohner.



Besser so:  
Die zur Gartenzone ausgerichteten Balkone und Terrassen bieten einen lärm- und blickgeschützten Erholungsraum für die Nutzer.



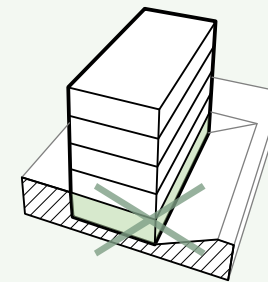
01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Bei dieser Wohnbebauung in Griesheim wurde versucht, die Kellergeschosswohnungen über Abgrabungen des Geländes besser zu belichten.  
Attraktive Wohnungen entstehen so aber trotzdem nicht.



#### 4.06 Kellerwohnungen vermeiden

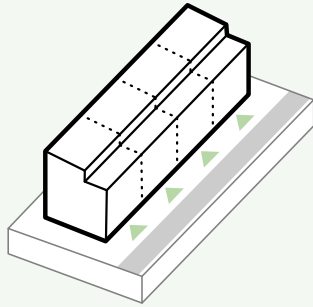
Auf Kellerwohnräume mit Belichtung über Abgrabungen soll verzichtet werden.

01  
STÄDTEBAU

02  
NÜTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

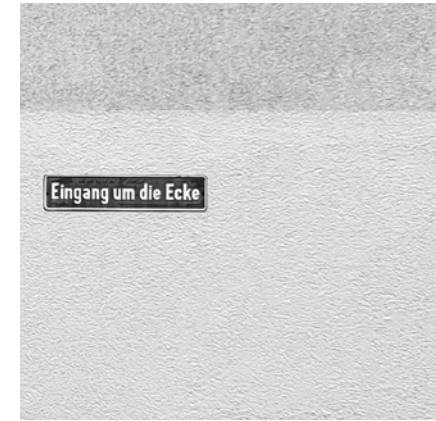


#### 4.07 Hauseingänge

Hauseingänge sollen zu den Straßen beziehungsweise öffentlichen Räumen orientiert sein.



Die Hauseingänge dieser Wohnbebauung im Gallusviertel werden vom öffentlichen Straßenraum erschlossen.



„Eingang um die Ecke“:  
Dieses Schild zeigt die Schwierigkeit der Orientierung, wenn Hauseingänge nicht zur Straße ausgerichtet sind.



01  
STÄDTEBAU

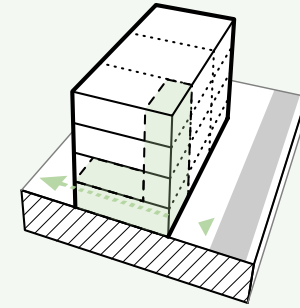
02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



Die zur Straße gelegenen Hauseingänge und die hofseitigen Zugänge zu den Erschließungskernen zwischen den Privatgärten (kleines Foto) sind bei dieser Wohnbebauung in der Nähe des Polizeipräsidiums im Nordend deutlich im Luftbild zu erkennen. Im Blockinnenbereich befinden sich halböffentliche Grünflächen.



#### 4.08 Hofzugang

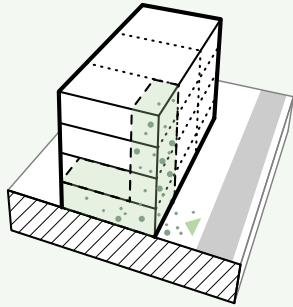
Im Geschosswohnungsbau soll der Hof direkt vom Treppenhaus erschlossen werden.

01  
STÄDTEBAU

02  
NÜTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



#### 4.09 Erschließungselemente

Bei den gebäudeeigenen Erschließungselementen auch soziale Aspekte berücksichtigen: Ein- und Ausgänge, Briefkastenanlagen, Abstellflächen für Hilfsmittel/Kinderwagen/Fahrräder sind halböffentliche Treffpunkte, die Sozialkontrolle und Beheimatung unterstützen.

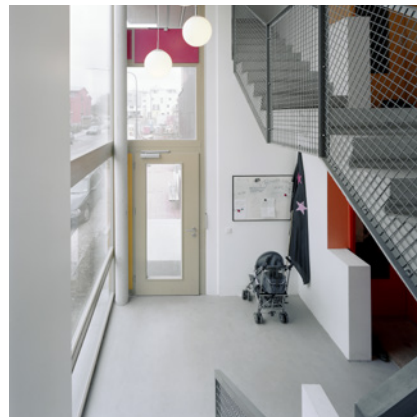
01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Dieses einladende Treppenhaus einer genossenschaftlichen Wohnbebauung in Preungesheim dient auch als sozialer Begegnungsort für die Bewohner.

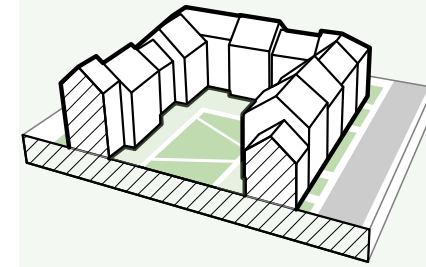




Ansprechend gestaltete Freiflächen mit differenzierten privaten und öffentlichen Bereichen bei Wohnbauprojekten im Nordend-West und im Ostend.



Die Gestaltung des gemeinschaftlichen Außenbereichs der Wohnbebauung an der Max-Born-Straße (Riedberg) lädt zum Aufenthalt ein.



#### 4.10 Erlebbarkeit des sozialräumlichen Charakters

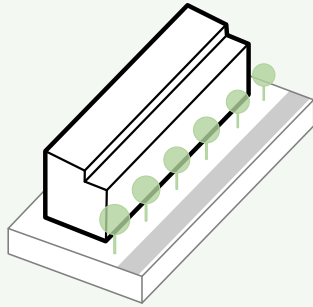
Freibereiche sollen sozialräumlich differenziert sein. Private, halböffentliche und öffentliche Bereiche sind erlebbar zu gestalten und ihre Übergänge angemessen und nachvollziehbar in die Gestaltung der Außenbereiche einzubeziehen.

### 01 STÄDTEBAU

### 02 NÜTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE-GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



#### 4.11 Bäume und Gehölze

Erhaltenswerter Baumbestand ist zu beachten. Die stadtraumprägende Wirkung von Bäumen/Baumgruppen ist zu prüfen (Baumschutzsatzung). Ebenso sollte der vorhandene Gehölzbestand, Hecken etc. beachtet werden. Bei Neupflanzung sind Laubbäume und -gehölze vorzusehen.

Imposante Platanen säumen diese Straße im Riederwald.



Auch in unblaubtem Zustand wirkt der alte Baumbestand bei dieser Wohnbebauung im Nordend in der Nähe des Polizeipräsidiums als raumprägendes Element und Pufferzone.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

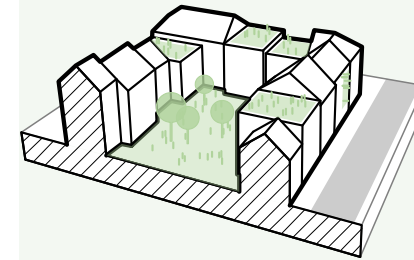
04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



Ansprechende und ökologisch wirksame Begrünung am Riedberg.



Begrünbare Flächen sollten nicht zu „Kiesgärten“ werden.



#### 4.12 Grüngestaltung der Freiflächen

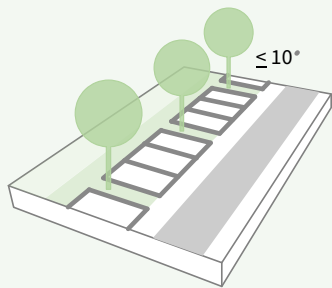
Freiflächen sollen ästhetisch und ökologisch wirksam begrünt werden. Eine Abdeckung von Flächen mit Kies oder Schotter ist zu vermeiden. Bei Begrünungen sind Laubgehölze auszuwählen. Fassadenbegrünung ist unter mikroklimatischen Gründen positiv zu bewerten. Gemäß §8 Hessische Bauordnung ist der Anteil an versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu minimieren. Eine differenzierte Nutzbarkeit der Freiflächen für alle Bewohner durch Sitz- und Aufenthaltsbereiche, sowie Spielflächen und gärtnerisch selbst zu gestaltende Bereiche etc. ist anzustreben. Gemeinschaftliche Freiflächen sind zu fördern.

### 01 STÄDTEBAU

### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

### 03 GEBÄUDE- GESTALTUNG

### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



### 04.13 Offene Stellplätze

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so flächeneffizient wie möglich zu planen und maximal zu durchgrünen (mindestens gemäß Stellplatzsatzung). Offene Stellplätze sollen nicht in Blockinnenbereichen von Wohnungsbau angeordnet werden. Ab einer Anzahl von 10 Stellplätzen sind Tiefgaragen oder Doppelparker zu schaffen.



Offene Stellplätze in Höfen und Blockinnenbereichen schmälern deren Qualität als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche für die Bewohner.



Begrünte Stellplätze im Gallusviertel und am Riedberg.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

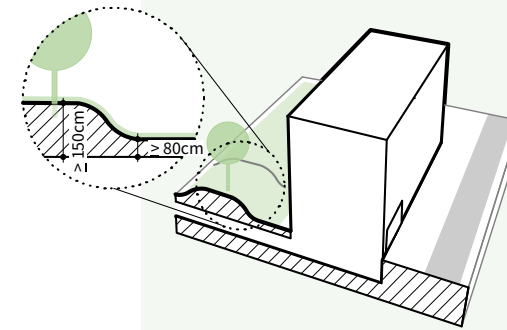
03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



Gründachgestaltung eines Neubauprojektes im Gallusviertel. Durch vielfältige Bepflanzung und Sitzgelegenheiten wird der Dachgarten zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Begrünter Hofbereich über der Tiefgarage bei einer Wohnbebauung im Nordend-West. Im Bereich der Baumneupflanzungen im Hof wurde die Vegetationstragschicht erhöht.



#### 04.14 Begrünung von Tiefgaragen und eingeschossig. Gebäuden / Dachbegrünung

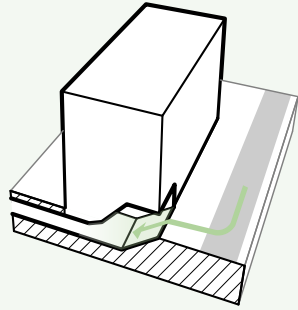
Bei der Überdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 80cm Vegetationstragschicht – zuzüglich Drän- und Filterschichten – (gemäß Stellplatzsatzung) muss ein niveaugleicher Anschluss an das bestehende Gelände erreicht werden. Nach Möglichkeit sind zusätzliche Pflanztaschen oder Überhöhungen von mindestens 1,50m Vegetationstragschicht für Baumstandorte zu planen. Analog sind vollflächige, erdgeschossige (Hof-)Überbauungen mit mindestens 80cm Vegetationstragschicht zu überdecken und Baumstandorte vorzusehen. Die Lüftungsbauwerke der Tiefgarage sind so in die Freiflächenplanung einzubinden, dass keine Beeinträchtigung durch Immissionen oder aufragende Bauteile für den Aufenthalt auf den Freiflächen/Spielplätzen entsteht. Eine Dachbegrünung von flachen Dächern ist anzustreben. Hierbei ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 12cm vorzusehen (extensive Begrünung).

#### 01 STÄDTEBAU

#### 02 NUTZUNGEN IM WOHNUMFELD

#### 03 GEBÄUDE-GESTALTUNG

#### 04 GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN



#### 4.15 Tiefgaragenzufahrten

Um eine hochwertige Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten zu erreichen, sind Rampen regelmäßig in das Gebäude zu integrieren sowie Überdeckelungen und Pergolen zu begrünen. Wo nötig, sollen Aufzüge an Stelle von Rampen geschaffen werden.



Freiliegende Tiefgaragenrampen im Außenbereich sollten vermieden werden.

In Gebäude integrierte Tiefgaragenzufahrt im Westhafen.



01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

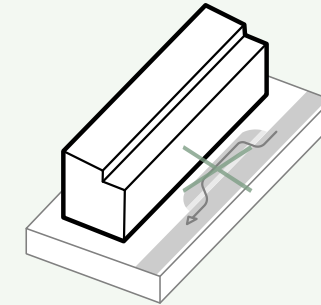
03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Besser vermeiden:  
Diese Vorfahrt schneidet den  
Rad- und Fußgängerweg.



Der Gehweg liegt im Bereich der privaten  
Arkaden, so dass Vorfahrt und Gehweg sich  
nicht kreuzen.



#### 4.16 Vorfahrten

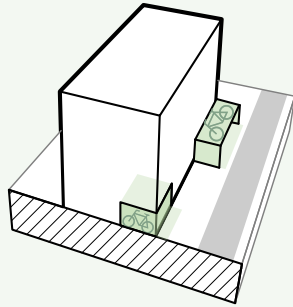
Im Vorgartenbereich und im öffent-  
lichen Raum von wichtigen Fußgän-  
ger- und Radachsen sind Vorfahrten  
unzulässig.

01  
STÄDTEBAU

02  
NÜTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN



#### 4.17 Fahrradstellplätze

Grundsätzlich sind Fahrradstellplätze im Wohnungsbau nutzerfreundlich zugänglich in Räumen nachzuweisen. Außenliegende Fahrradstellplätze sind nutzerfreundlich, platzökonomisch und gestalterisch hochwertig in die Freiflächen zu integrieren.

01  
STÄDTEBAU

02  
NUTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

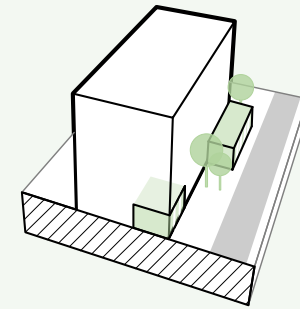
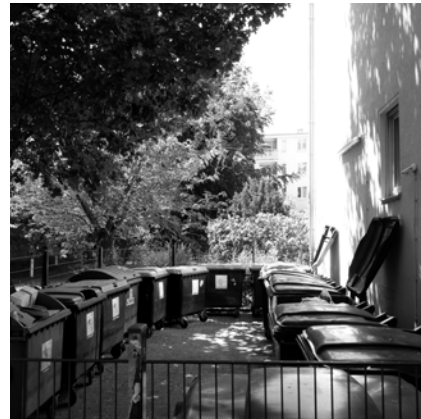
04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

Ansprechende Radabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge im halböffentlichen, geschützten Hof.





Frei stehende Mülltonnen im Außenbereich beeinträchtigen nicht nur das Ortsbild, sondern ziehen auch Ungeziefer an und stellen besonders in der warmen Jahreszeit eine Geruchsbelästigung dar.



#### 4.18 Abfalleinrichtungen

Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Wenn eine Anordnung im Außenbereich unumgänglich ist, sind sie einzuhausen und einzugrünen.

In die Bebauung integrierte Abfalleinrichtungen wie hier am Riedberg tragen zu einem ästhetisch ansprechenden und aufgeräumten Wohnumfeld bei.



01  
STÄDTEBAU

02  
NÜTZUNGEN IM  
WOHNUMFELD

03  
GEBÄUDE-  
GESTALTUNG

04  
GEBÄUDE UND  
FREIFLÄCHEN

**Herausgeber**



Stadtplanungsamt Frankfurt  
61.013  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main



Bauaufsicht Frankfurt  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

**Stand**  
August 2019

**Auflage**  
750

**Druck**  
Frankfurt am Main

**Grafik und Gestaltung**

bb22 architekten + stadtplaner  
maheras, nowak, schulz, wilhelm  
PartG mbB  
Niddastr. 84  
60329 Frankfurt am Main

Verantwortlicher Partner bei bb22:  
Jan Schulz

Team bei bb22:  
Johanna Schulte  
Andreas Höhn

**Abbildungen**

bb22  
(Jan Schulz, Andreas Höhn,  
Johanna Schulte)

Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.  
Stadtplanungsamt Frankfurt a. M.

**Copyright**  
© Stadt Frankfurt am Main 2019