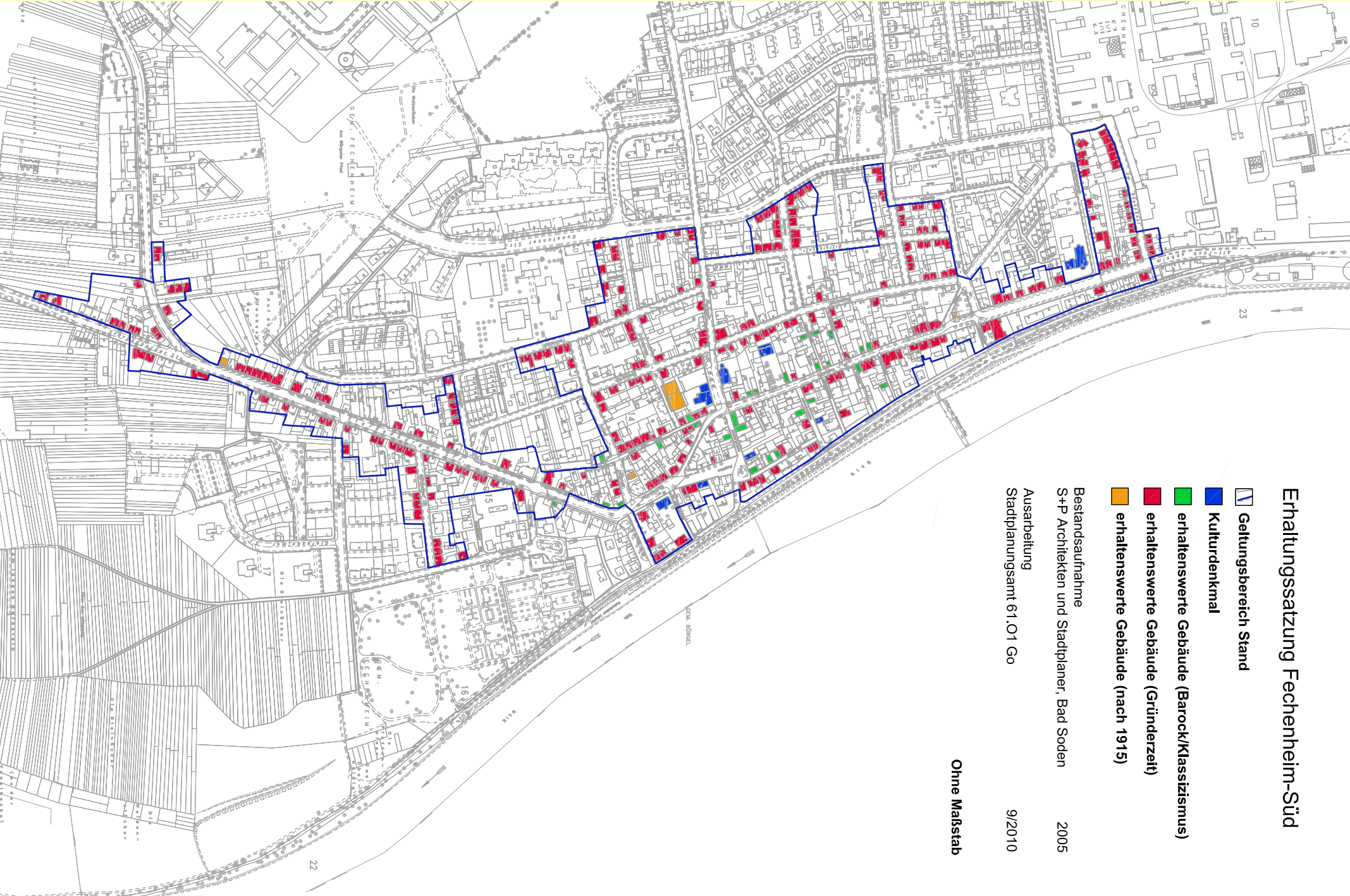




Erhaltungssatzung Nr. 30 Fechenheim-Süd
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

FECHENHEIM

BAUSTEIN

4/12



**Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,**

mit der Ihnen vorliegenden Broschüre stellen wir die Erhaltungssatzung Nr. 30 – Fechenheim-Süd der interessierten Öffentlichkeit vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besonderen Qualitäten der historischen Bauweise und die gestalterischen Merkmale der ortsbildprägenden Gebäude zu bewahren, denn sie tragen ganz wesentlich zur Identität Fechenheims bei.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 30 erstreckt sich von Nord nach Süd durch den Ortskern Fechenheim entlang der Straßen AltFechenheim und Starkenburger Straße. Damit umfasst die Erhaltungssatzung alle Bereiche mit historischer Bedeutung. Die vorliegende Untersuchung beschreibt beispielhaft die prägenden städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes. Auf diese Weise bietet sie einen Beurteilungsrahmen für die planungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung.

Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrument, mit dem gestalterisch wirksame bauliche Veränderungen im Sinne der Ortsbild-erhaltung gesteuert werden können. Die Satzung umfasst alle wichtigen gebäudebezogenen Vorhaben – also auch solche, die mit dem



geltenden Planungsrecht nicht geregelt werden, beispielsweise Gestaltungselemente wie Fensterformen und -gliederungen, Dachaufbauten, Einfriedungen oder ähnliches.

Die Erhaltungssatzung ist keine Veränderungssperre. Sie stellt lediglich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Das bedeutet, dass bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder die Genehmigung zum Abriss eines Gebäudes nicht von vornherein unzulässig sind. Bei Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung wird jedoch in jedem Einzelfall geprüft, ob sie den Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen oder deren Ziele beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen

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

Olaf Cunitz
Bürgermeister
Dezernent für Planen und Bauen

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Funde aus der Eisenzeit (800-500 v. Chr.), der Römerzeit (150-250 n. Chr.) und der Merowingerzeit (500-750 n. Chr.) belegen die frühesten Besiedlungen Fechenheims. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahre 977. Es folgten Jahrhunderte geprägt von Schenkungen, Verkäufen, territorialen Streitigkeiten und Feuersbrünsten. 1707 hatte Fechenheim etwa 350 Einwohner, bis 1805 erhöhte sich die Zahl um mehr als das Doppelte auf etwa 840 Einwohner.

Haupteinnahmequellen der Fechenheimer zur damaligen Zeit waren Fischfang, Ackerbau und Treidelei. 1780 gab es bis zu 40 Schiffsreiter, welche Schiffe mit Leinen und Pferden flussaufwärts zogen.

1870 wurden die Cassella-Werke gegründet. Das schnelle Betriebswachstum hatte erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung Fechenheims. Da Nahverkehrsmittel nicht zur Verfügung standen, musste Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstätte errichtet werden. So entstanden 1881 die ersten Werkswohnungen (Am Gansbühl).



Karte von 1906 © Institut für Stadtgeschichte

In der Gründerzeit wurde der Ort durch zahlreiche neue Straßen und öffentliche Gebäude wie die katholische Herz-Jesu-Kirche (1896) und das neue Rathaus (1902) erweitert. Das Wachstum erfolgte dabei vor allem in Längsrichtung: nach Norden durch den Bau der Cassella-Werke und neue Wohnhäuser in unmittelbarer Umgebung, nach Süden im Verlauf der Starkenburger Straße. Im orthogonalen System wurden neue Baublocks errichtet: beidseits der Pfortenstraße und nördlich an der Klee- und Bodenseestraße.

1928 erfolgte die Eingemeindung durch die Stadt Frankfurt am Main. Fechenheim verzeichnete eine Einwohnerzahl von etwa 10.000.

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK

Dörfliche Bebauung aus der Zeit des Barock und Klassizismus

Das Straßennetz mit der breiten Hauptachse Alt-Fechenheim und den zum Main rechtwinklig abzweigenden Gassen lässt sich auf die Anfänge der Ortsentwicklung zurückführen. Aufgrund der Feuersbrünste 1634 und 1689 sind jedoch keine Bauten aus dieser Zeit erhalten.



Leinwegergasse 5

1690 begann die Neubebauung in einheitlicher Bauweise, weitestgehend auf dem historischen Gefüge der Grundstücke und Straßen. Charakteristisch ist die Anordnung der Hauptgebäude mit der schmalen Giebelseite zur Straße und die Ergänzung mit Nebengebäuden zu Hofreiten, welche heute allerdings nicht mehr vorhanden sind. Die in Fachwerkkonstruktion errichteten Gebäude wurden häufig nachträg-

lich verputzt. Ob das Fachwerk dafür geeignet ist, im Rahmen einer Sanierung freigelegt zu werden, muss im Einzelfall untersucht werden. Stehende Fensterformate mit Klappläden ergeben sich aus der Fachwerkkonstruktion und betonen die klaren Formen der Gebäude.

Im Rahmen des Wiederaufbaus wurde der Ort räumlich nicht erweitert. Die heute noch vorhandenen Barockhäuser verteilen sich über den gesamten historischen Ortskern und verbleiben dabei innerhalb der alten Grenzen. Erst ab 1750, im Zeitalter des Klassizismus, wurden die räumlichen Grenzen überschritten, insbesondere nach Süden. Hinsichtlich Volumen und Gestaltung entsprechen die klassizistischen Bauten den barocken Gebäuden. Lediglich die Anordnung ist überwie-



Alt-Fechenheim 116-118

gend traufständig. Als Übergang zur Gründerzeit tauchen Elemente wie Gauben und Zwerchhäuser auf.

Bebauung aus der Gründerzeit (1870-1910) und nach 1915

Die mittelalterlich-barocke Stadtstruktur wurde in der Gründerzeit vielfach durchbrochen, der zentrale Versorgungsbereich mit Geschäften und Dienstleistungen blieb jedoch weiterhin die Achse Alt-Fechenheim.

Als Folge der 1870 gegründeten Cassella-Werke stieg der Wohnraumbedarf und Fechenheim vergrößerte sich. Mehrere Neubaugebiete entstanden, wurden jedoch räumlich nicht fortgeführt. Dadurch konnten die gründerzeitlichen Erweiterungen nie zu einem städtebaulichen Ganzen zusammen wachsen. Die verbliebenen Lücken wurden im Verlauf des 20. Jahrhunderts mit unterschiedlichen Bauformen geschlossen, was zu einer starken gestalterischen Durchmischung führte. In vielen Bereichen wurde die Blockrandbebauung ergänzt, wobei Fluchtlinien, Firstrichtung und Geschossigkeit weitestgehend beibehalten wurden.

Wichtigste Gemeinsamkeit der Gründerzeitbauten ist die traufständige Anordnung mit Grenzbebauung zur Straße hin. Gebäude mit schmaler Vorgartenzone finden sich entlang der Starkenburger Straße. Doppel-



Starkenburger Straße 76-80

häuser und Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen dominieren. Mansard- und Satteldächer werden durch Zwerchhäuser und Gauben nutzbar gemacht. Die Fassaden sind mit Putz oder Ziegeln gestaltet. Fenster, Türen und Gesimse werden mit Umrahmungen und farbigen Zierelementen versehen. An Straßenecken errichtete Gebäude werden durch Abrundungen oder Erker besonders betont. Dagegen sind die Arbeiterhäuser am Gansbühl eingeschossig mit Satteldach ohne Gauben. Die Gestaltung ist schlicht. Seit den 1960er Jahren wurden Häuser und Hausgruppen errichtet, die hinsichtlich Anordnung, Geschossigkeit und Dachform deutlich von der historisch gewachsenen Umgebung abweichen.

ANWENDUNGSLEITLINIE

Die Anwendungsleitlinie orientiert sich an den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend vorhandenen Gebäude. Einzelne Gebäude, die sich weder in der Anzahl der Geschosse, noch in ihrer Bauweise oder Fassadengestaltung in das Gebiet einfügen, können nicht maßgebend sein. Auch Gebäude mit öffentlichen Nutzungen (z.B. Kirchen und Gemeindehäuser, Schulen, Altenwohnheime und andere soziale und öffentliche Einrichtungen) haben eine Sonderstellung und können nicht zum Vergleich herangezogen werden. Sie können aber im städtebaulichen Zusammenhang unverzichtbare Bestandteile des Ortsbildes darstellen.

Zusammenfassung der Merkmale

CHARAKTERISTIK ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

Gebäude aus dem Barock und Klassizismus



Am Leinritt 10

Stellung der Gebäude/Bauweise

- Straßenrandbebauung des Hauptgebäudes
- giebelständig
- Einzelhäuser, ergänzt durch Nebengebäude
- Grundfläche ca. 5-6 m x 10-12 m

Geschossigkeit/Traufhöhe

- max. 2 Geschosse + 1 Dachgeschoss
- Traufhöhe bei ca. 5,50 m
- keine Drepel

Dachgestaltung

- Satteldach, ca. 50°, z.T. Krüppelwalm
- keine Gauben
- geringer Dachüberstand (ca. 0,30 m)

Fassadengestaltung

- Sichtfachwerk oder Putz
- Sockel durch Farbe oder Materialwechsel abgesetzt
- kleine Fenster in stehendem Format, Anordnung gemäß Fachwerkgefüge soweit vorhanden, häufig Fensterläden
- keine Balkone

Gebäude aus der Gründerzeit



Starkenburger Straße 74-76

Stellung der Gebäude/Bauweise

- Straßenrandbebauung
- traufständig
- Baugruppen aus 2,3 und mehr Gebäuden
- Grundfläche ca. 12 x 11 m

Geschossigkeit/Traufhöhe

- 2-3 Geschosse + 1 Dachgeschoss
- Traufhöhe bei ca. 7 m

Dachgestaltung

- Mansarddach mit 60°/30° Dachneigung
- mittige Zwerchhäuser und/oder Einzelgauben unter Mansardknick oder
- Satteldach, > 40°
- mittige Zwerchhäuser und/oder Einzelgauben

- Für beide Dachformate gilt: die Breite der Zwerchhäuser und Gauben beträgt insg. max. $\frac{2}{3}$ der Trauflänge
- geringer Dachüberstand (ca. 0,30 m)

Fassadengestaltung

- Putz- oder Ziegelfassade
- Sockel, Fenstergewände und Türfassungen farblich oder durch Materialwechsel von der Fassade abgesetzt
- Zierelemente aus Stuck, Stein oder Ziegeln
- stehende Fensterformate
- keine Balkone zur Straßenseite

Sonderfall: Gründerzeitliche Arbeiterhäuser



Am Gansbühl 1-3

Stellung der Gebäude/Bauweise

- Doppelhäuser
- traufständig

Geschossigkeit/Traufhöhe

- max. 1 Geschoss + 1 Dachgeschoss
- Traufhöhe bei ca. 4 m
- Drempel ca. 1,50 m

Dachgestaltung

- Satteldach, ca. 45°
- keine Gauben
- großer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- Putzfassade
- Sockel durch Farbe oder Materialwechsel abgesetzt
- Fenster- und Türgewände in Sandstein, sonst keine Zierelemente
- kleine Fenster in stehenden Formaten, Fensterläden
- keine Balkone

ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 27.01.2011, § 9335 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 30 Frankfurt am Main – Fechenheim-Süd gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 vom 02.11.2010 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 auf Grund 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 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 beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht – Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main – einzureichen.

(2) Die Genehmigung wird durch den Magistrat 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 der

Magistrat 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 02.03.2011

DER MAGISTRAT
gez. Petra Roth
Oberbürgermeisterin

*Die Satzung einschließlich Begründung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr. 12 vom 22.03.2011 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.*

Herausgeber:
Magistrat der Stadt
Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Bearbeitung und Fotos:
S + P Architekten und Stadtplaner,
Bad Soden

Redaktion und Fotos:
Stadtplanungsamt, 61.013
Barbara Gonder, Dorothea Sinz

Gestaltung:
Öffentlichkeitsarbeit
Marion Woitalla

Frankfurt am Main, 2012