



Erhaltungssatzung Nr. 29 Seckbach
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

SECKBACH

BAUSTEIN

5/08



Teilgebiete städtebaulicher Eigenart

Legende

- Teilgebiet 1:
Dörfliche Baustruktur
- Teilgebiet 2:
Gemischte Baustruktur
- Teilgebiet 3:
Gründerzeitliche Baustruktur
- Vorschlag für neuen
Geltungsbereich

- Teilgebiet 1:
Dörfliche Baustruktur
- Teilgebiet 2:
Gemischte Baustruktur
- Teilgebiet 3:
Gründerzeitliche Baustruktur
- Vorschlag für neuen
Geltungsbereich

Teilgebiet 1:
Dörfliche Baustruktur

 Teilgebiet 2:
Gemischte Baustruktur

Teilgebiet 3:
Gründerzeitliche Baustruktur

 Vorschlag für neuen Geltungsbereich

**Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,**

die Stadt Frankfurt stellt hiermit der Öffentlichkeit die Erhaltungssatzung Nr. 29 für den Ortskern von Seckbach vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besonderen Qualitäten der historischen Bauweise und der gestalterischen Merkmale der ortsbildprägenden Gebäude, die wesentlich zur Identität Seckbachs beitragen, zu bewahren.

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst Hintergasse, Lohrgasse, Rathausgasse, Alt-Seckbach, Am Schießrain und Teile der Wilhelmshöher Straße, der Altebornstraße, der Hofhausstraße, der Draisbornstraße, der Leonhardsgasse, der Ellerstraße, der Niedergasse, der Straße Im Trieb, der Zentgrafenstraße und der Zeuläckerstraße.

Er umfasst somit den bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts gewachsenen Ortskern und die gründerzeitlichen Erweiterungen des späten 19. Jahrhunderts in Richtung Frankfurt und Bergen.

Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrument, mit dem gestalterisch wirksame bauliche Veränderungen im Sinne der Ortsbilderhaltung gesteuert werden können. 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, Einfriedungen, etc.

Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus ist ein Teilbereich als denkmalgeschützte Gesamtanlage ausgewiesen. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt.

Die Erhaltungssatzung ist keine Veränderungssperre, sie stellt lediglich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Bauliche Veränderungen, Neubauten oder die Genehmigung zum Abriss eines Gebäudes sind daher nicht von vornherein unzulässig. 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

Edwin Schwarz
Dezernent für Planen, Bauen,
Wohnen und Grundbesitz

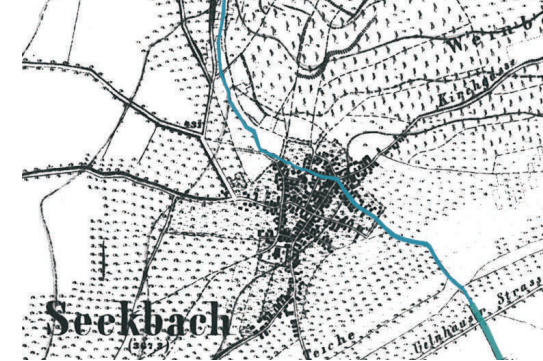
HISTORISCHE ENTWICKLUNG SECKBACHS

Die Geschichte Seckbachs reicht weit zurück.

Schon zur Zeit um Christi Geburt führte eine gepflasterte Straße vom römischen Ort Nida bei Heddernheim durch die heutige Niedergasse zum Main. Zwischen römischen Provinzialien befanden sich keltische und germanische Höfe. Auch Alamannen und Franken ließen sich in der Gegend um Seckbach nieder. Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort „villa seckibah“ im Jahr 880. Nach „seckibah“, „Sickerwasser“, entstand auch der Name Seckbach für den Ort und einen kleinen Bach, der im Ortskern entlang der Draisbornstraße - heute unterirdisch - fließt. Im Mittelalter regierten Zentgrafen als Lehnsherren, ab 1285 unter anderem die Schelme von Bergen. Ab dem 14. Jahrhundert war Seckbach bayrische Grafschaft, gehörte dann Hanauer- und Frankfurter Grafen und seit 1736 zum Kurfürstentum Hessen-Kassel. 1866 wurde Seckbach preußisch. 1900 erfolgte die Eingemeindung durch die Stadt Frankfurt.

Bedeutende Fernstraßenverbindungen führten über Seckbacher Gelände:

- die oben genannte römische Straße, deren Existenz ein Fund im Bereich der Niedergasse belegt
- von etwa 1300 bis 1700 eine Handels- und Geleitstraße von der



Seckbach um 1859

Berger Warte zur Friedberger Warte - bis 1830 eine West-Ost-Verbindung, die am nördlichen Rand der Mainebene verlief, die so genannte Poststraße (Gelnhäuser Straße).

Man kann davon ausgehen, dass das örtliche Straßennetz Ende des 18. Jahrhunderts schon mindestens seit dem 13. - 14. Jahrhundert in gleicher Form existierte und sich heute im innerörtlichen Straßensystem wiederfindet, wenn auch viele Straßen umbenannt wurden.

Von besonderem Interesse für die Ableitung einer Erhaltungssatzung ist die bauliche Entwicklung des Ortes, wobei das innerörtliche Straßen- und Wegesystem etliche, nicht eindeutig nachvollziehbare Veränderungen erfahren hat. Daher ist die Siedlungsentwicklung bis 1900 nur anhand der Standorte der noch vorhandenen historischen Gebäude nachvollziehbar. Die ältesten Gebäude (16.-18. Jahrhundert) befinden sich im Bereich Wilhelmshöher Straße (früher Kirchgasse) Ecke Hofhausstraße, in der westlichen Hofhausstraße, der Hintergasse, der Draisbornstraße, der Lohrgasse, der Straße Alt-Seckbach,

der Niedergasse und der Ellerstraße. Trotz weitgehender Zerstörungen im 30-jährigen Krieg (1618-48) sind Gebäude aus der Zeit der Renaissance erhalten: Das ehemalige Rathaus von 1542 (Hofhausstr. 2) und das Fachwerkhaus Hofhausstr. 25 von etwa 1500. Für die Häuser Hofhausstr. 3 und Hofhausstr. 4 gibt es unterschiedliche Altersangaben: eine Quelle datiert sie auf 1567 und 1561, eine andere ordnet sie dem 17. Jahrhundert zu.



Rathaus in Seckbach

Die meisten der zum Teil verputzten und verschilderten Fachwerkhäuser stammen aus dem 17. und 18. Jahrhundert und sind als Kulturdenkmäler unter Schutz gestellt. Aber auch viele Gebäude aus dem 19. und 20. Jahrhundert fügen sich harmonisch in das dörfliche Erscheinungsbild des Ortskerns ein.

Nur noch wenige der alten Hofreiten aus bäuerlicher Zeit mit zur Straße giebelständigem Wohnhaus, Seitengebäude und hinten querliegender

Scheune, sind erhalten. Meist wurde die Scheune zugunsten eines neuen Wohngebäudes niedergelegt. Die Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts und der damit verbundene Wohnraumbedarf lässt auch Seckbach aus seinen ursprünglichen, dörflichen Grenzen hinaus wachsen. Die Bevölkerungszahl steigt von 630 Bewohnern Mitte des 18. Jahrhunderts auf über 3.000 um 1900.

Die Bebauung dehnt sich entlang der Wilhelmshöher Straße Richtung Bornheim und Frankfurt aus und schließt sich nach der Eingemeindung weitgehend. Nach Süden und Südosten erstreckt sich die Bebauung bis zum Jahr 1920 bis zur Zeuläckerstraße. Im Südwesten, fast an der Gemarkungsgrenze, entsteht - schon kurz vor 1900 - die Villenkolonie Heimgarten. Bis dorthin wird auch von Frankfurt-Bornheim aus eine Straßenbahnlinie geführt - dies war eine Bedingung der Seckbacher bei der Eingemeindung.

Für die „Städter“ wird Seckbach mit dem nahe gelegenen Lohrberg und dem 1911 angelegten Huthpark ein wichtiges Naherholungsgebiet. Nicht zuletzt tragen auch die Apfelweingaststätten zu der Beliebtheit des Ortes bei.

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK

Dörfliche Bebauung im Ortskern (1500-1870)

Die ursprüngliche dörfliche Bebauung Seckbachs ist gekennzeichnet durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, deren Giebelseiten den engen Straßenraum begrenzen. Meist sind diese Hauptgebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut.

Bei landwirtschaftlicher Nutzung befindet sich im hinteren Grundstücksteil eine große querliegende Scheune, die an beide seitliche Grundstücksgrenzen heranreicht. Zusammen mit seitlichen Nebengebäuden sind dies die typischen fränkischen Hofreiten, die die traditionelle Bauform in von Franken besiedelten Gegenden darstellen. Bei großen Grundstücken befindet sich dahinter ein als Garten genutzter Bereich. Die fränkische Hofreite bleibt die typische Bauform bis ins 19. Jahrhundert.

Heute ist die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend aufgegeben. Kennzeichnend für die heutige Baustruktur sind die giebelständigen, straßenseitigen Wohngebäude, die oft als Fachwerkhäuser erhalten sind. Die Größe der Wohnhäuser variiert. Entlang der ehem. Kirchgasse (heute nordöstliche Wilhelmshöher Str.), Draiborn-, Hofhaus- und Zentgrafenstraße, der Lohr-, Rathaus- und Hintergasse und in der Straße

Alt-Seckbach dominieren stattliche zweigeschossige Häuser. In der Leonhardsgasse, Am Schießrain und in der Wilhelmshöher Straße (zwischen den Hausnummern 62 und 111) befinden sich einige, zum Teil sehr kleine, eingeschossige Gebäude, die aber die Ausnahme bilden. Als Maßstab sollten daher die zweigeschossigen Gebäude herangezogen werden, deren straßenseitige Giebelseiten die Länge von 7,50 m nicht überschreiten.

Die Wohngebäude wurden in Fachwerkbauweise errichtet. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen verschilderte man sie oft mit Holz, oder man verputzte sie, auch um sie wie Mauerwerksbauten erscheinen zu lassen. Heute ist bei vielen Gebäuden das Fachwerk wieder freigelegt.

Im 19. Jahrhundert entstanden Wohngebäude, deren zur Straße ausgerichtete Giebelseite in Mauerwerk und deren (weniger sichtbare) Seitenwände in Fachwerkbauweise errichtet wurden. Die Fachwerkwand beginnt meist auflagernd auf einer massiven Erdgeschosswand. Erkennbar sind die massiven Bauteile an den Steingewänden der Fenster. In der Regel sind die Fenster in stehenden Formaten übereinander angeordnet, wobei die Größe der Öffnungen durch die Konstruktionshölzer vorgegeben war. Besonders seit dem 19. Jahrhundert werden die Fenster symmetrisch angeordnet.

Bebauung der Gründerzeit (1870-1920)

Im 19. Jahrhundert entsteht ein grundlegend anderer Haustyp. Wichtig ist eine repräsentative Fassade zur Straße. Die Gebäude werden daher mit der breiten Traufseite zur Straße hin ausgerichtet und nehmen meist die ganze Grundstücksbreite ein. Die neue Baustruktur prägt besonders die Richtung Frankfurt entlang der Wilhelmshöher Straße entstehende Bebauung. Es werden dort meist zwei oder drei Häuser aneinandergereiht; daneben bleibt ein schmaler Bauwich. Trotzdem wirkt das Straßenbild geschlossen.

Gemeinsamkeit mit der dörflichen Bebauung ist die Grenzbebauung zu den Straßen hin und auch entlang mindestens einer Grundstücksseite. Das Gesicht des städtischen Bautyps der Gründerzeitgebäude ist geprägt durch stehende, symmetrisch angeordnete Fenster mit Steingewänden. Die Mitte wird oft betont durch ein Fensterpaar oder durch Zwerchgiebel.

Gestalterisches Element zur Betonung der Horizontalen sind Gesimse über dem Erdgeschoss oder Traufgesimse, die besonders bei den repräsentativen zweigeschossigen Gebäuden der frühen Gründerzeit zu finden sind.

Spätere, großvolumige Mietshäuser - in der Regel dreigeschossig - verzichten aus Kostengründen auf Fassadendekor.

Die Gebäude sind verputzt oder haben Fassaden aus Ziegelmauerwerk. Ein niedriger oder - bei hängigem Gelände - höherer Sockel ist bei jedem Haus zu finden.

ANWENDUNGSLEITLINIE UND BEWERTUNGSMERKMALE

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung lassen sich drei verschiedene Teilgebiete definieren:

Teilgebiet 1:

Bereich des alten Ortskerns mit überwiegend kleinteiliger Bebauung. Die Hauptgebäude stehen mit ihrer Schmalseite zur Straße.

Teilgebiet 2:

Bereich der Gründerzeitbebauung mit vorwiegend traufständiger, geschlossener Bauweise, (mit der Längsseite zur Straße) durchmischt mit Gebäuden in dörflicher Bauweise

Teilgebiet 3:

Bereich der Gründerzeitbebauung mit vorwiegend traufständiger, geschlossener Bauweise.

Bewertungsmaßstab sind sowohl die Merkmale der Baustruktur als auch die Fassadenmerkmale der Gebäude, wie sie in der städtebaulichen Charakteristik dargestellt sind.

Die Anwendungsleitlinie orientiert sich an den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend vorhandenen Gebäude Seckbachs.

Einzelne Bauten, 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 oder andere soziale und öffentliche Einrichtungen) haben eine Sonderstellung und können nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Sie können aber im städtebaulichen Zusammenhang unverzichtbare Bestandteile des Ortsbildes darstellen.

GEBÄUDETYPEN

Merkmale Teilgebiet 1: Dörfliche Baustruktur (1500-1870)



Draisbornstr. 15-7

Geschossigkeit, Traufhöhe

- 1-2 Geschosse
- kein Drempel

Dachgestaltung

- Satteldach, Sparrendach
- Dachneigung $>40^\circ$
- keine Gauben
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- Sichtfachwerk, Holzverschindelung oder verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate, Klappläden
- niedriger Sockel

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- überwiegend giebelständig
- Einzelhäuser, vereinzelt Hofreiten
- Hausbreiten: max. 7,50 m

Merkmale Teilgebiet 2: Gemischte Baustruktur (1850-1900)



Im Trieb 1-7

Geschossigkeit, Traufhöhe

- 1-2 Geschosse
- kein Drempel

Dachgestaltung

- Satteldach
- Dachneigung $>30^\circ$
- Schlepp- oder Giebelgauben meist über ein Sparrenfeld
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- überwiegend Putz-, teilweise Ziegelfassaden
- stehende Fensterformate
- Gewände, Gesimse
- niedriger Sockel

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- trauf- und giebelständig
- Einzel- und Doppelhäuser
- Hausbreiten:
giebelständig: max. 7,50 m,
traufständig: max. 14 m

Merkmale Teilgebiet 3: Gründerzeitliche Bau- struktur (1870-1920)



Wilhelmshöher Str. 25-37

Geschossigkeit, Traufhöhe

- 2-3 Geschosse
- kein Drempel, teilweise Zwerchhäuser

Dachgestaltung

- Satteldach
- Dachneigung $>30^\circ$
- Schlepp- oder Giebelgauben meist über ein Sparrenfeld
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- überwiegend Putz-, teilweise Ziegelfassaden
- stehende Fensterformate
- Gewände, Gesimse
- niedriger Sockel

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- überwiegend traufständig
- Hausgruppen
- geschlossenes Straßenbild
- Hausbreiten: max. 14 m

ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 03.05.2007, § 1811 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 45 - Frankfurt am Main - Seckbach - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 vom 20.01.2006 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 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 beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Braubachstraße 15, 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 11.06.2007

DER MAGISTRAT

gez. Petra Roth
Oberbürgermeisterin

Die Satzung einschließlich Begründung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr. 29 vom 17.07.2007 in Kraft getreten. Satzung und Begründung sind im Stadtplanungsamt - Planauskunft: Technisches Rathaus, Planauskunft, Zi 1031 zu erhalten sowie im Auskunftssystem des Stadtplanungsamtes unter dem Link „planAS“ auf der Homepage www.stadtplanungsamt.stadt-frankfurt.de.

Herausgeber:
Magistrat der Stadt
Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Redaktion: 61. 013
Bearbeitung und Fotos:
Diesing + Lehn
Stadtplanung SRL, Darmstadt

Gestaltung:
Öffentlichkeitsarbeit
Marion Woitalla

Frankfurt am Main, 2008