



Erhaltungssatzung Nr. 31 Bergen Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

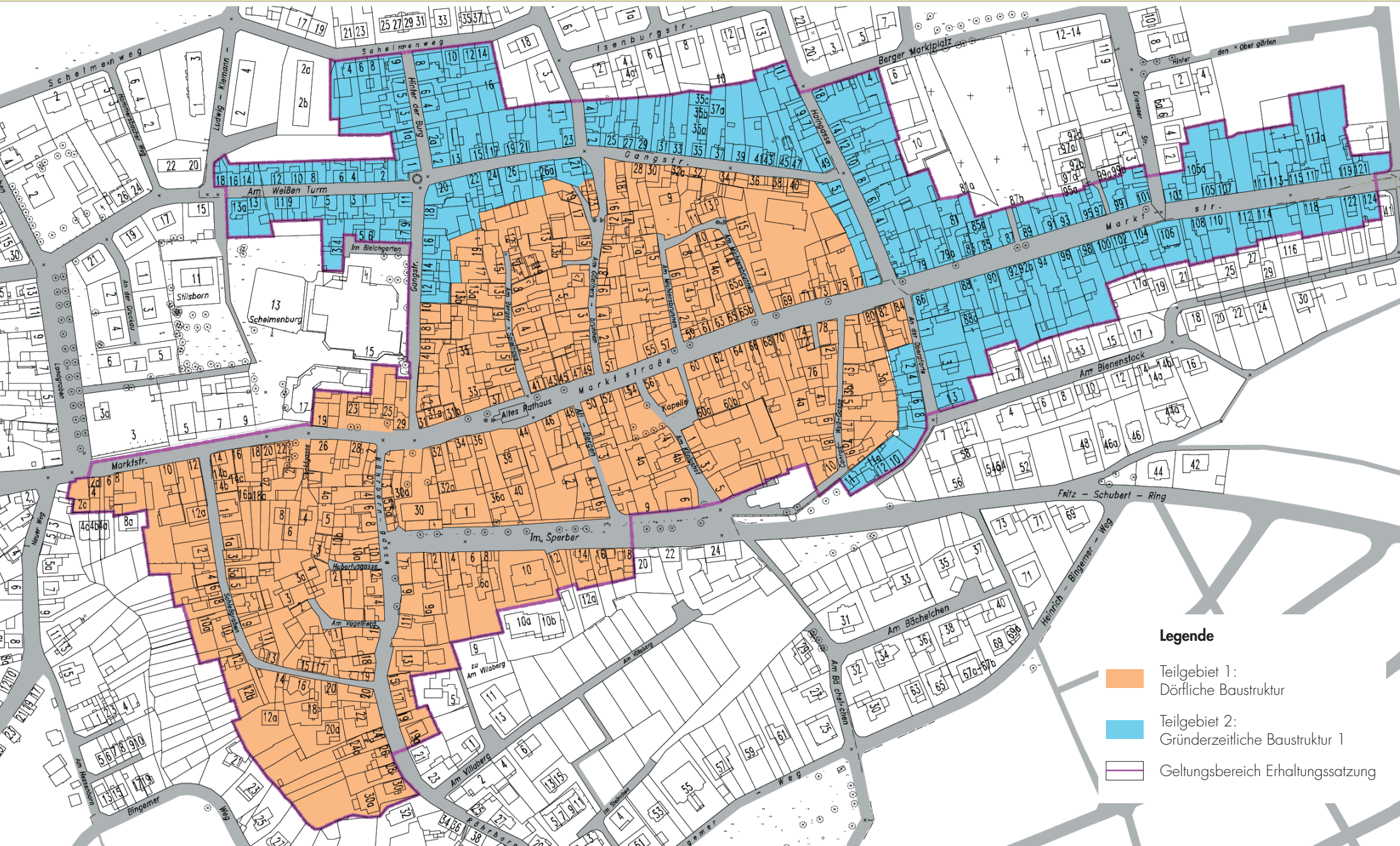
BERGEN

BAUSTEIN

6/08



Teilgebiete städtebaulicher Eigenart



Legende

- Teilgebiet 1:
Dörfliche Baustruktur
- Teilgebiet 2:
Gründerzeitliche Baustruktur
- Geltungsbereich Erhaltungssatzung

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Stadt Frankfurt stellt hiermit der Öffentlichkeit die Erhaltungssatzung Nr. 31 für den Ortskern von Bergen vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besonderen Qualitäten der historischen Bauweise und der gestalterischen Merkmale der ortsbildprägenden Gebäude, die wesentlich zur Identität Bergens beitragen, zu bewahren.

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst die Straßen Siboldgasse, Am Berger Spielhaus, Am Günthersbrunnen, Am Michlersbrunnen, Alt-Bergen, Am Königshof, Conrad-Weil-Gasse, An der Oberpforte, Gangstraße, Im Bleichgarten, Hubertusgasse, Am Vogelherd, Schießgraben, Teile der Marktstraße, der Röhrborngasse, der Straßen Im Sperber, Am Weißen Turm, Hinter der Burg und Berger Marktplatz, der Haingasse, des Schelmenwegs, der Schalksbornstraße und der Erlenseerstraße.

Er umfasst somit den bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts gewachsenen Ortskern und die benachbarten gründerzeitlichen Erweiterungen des späten 19. Jahrhunderts.

Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrument, mit dem 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, Nutzungsänderungen, 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

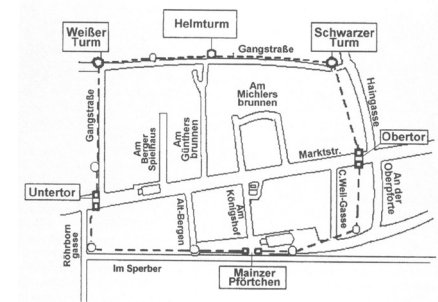
HISTORISCHE ENTWICKLUNG BERGENS

Erste Besiedlungen in der Gemarkung Bergens sind schon in der Römerzeit belegt. Ab 500 lassen sich hier nach der Eroberung unter König Chlodwig die Franken nieder.

Als überörtliche Wegeverbindung ist seit frühgeschichtlicher Zeit die „Hohe Straße“ vorhanden. Sie dient den ersten Besiedlern als Gebietserschließung und entwickelt sich zur zentralen West-Ost-Achse, an die sich die Rittersitze und Höfe angliedern (Marktstraße). Die Wasserversorgung Bergens erfolgte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts über Borne (Quellen), Ziehbrunnen und Pumpen.

907 wird Bergen erstmals urkundlich erwähnt. Bis zum 14. Jahrhundert ist der Ort staufisches Königsgut. 1354 wird Bergen durch die Grafen von Hanau annektiert und politischer Mittelpunkt der Grafschaft Bornheimer Berg. Im damaligen Ortskern dehnen sich mindestens 5 Rittersitze aus, von denen heute nur noch die Schelmenburg existiert. Sie ist Sitz der „Schelme von Bergen“, deren Name erstmals 1194 erwähnt wird.

Ab 1429 wird Bergen mit einer turmbewehrten Stadtmauer umgeben, die teilweise erhalten ist, und deren gesamter Verlauf im Ortsgrundriss noch deutlich ablesbar ist. 1530 entsteht das Rathaus in seiner heutigen Form. Der Standort des Gebäudes inmitten der Marktstraße hebt seine zentrale



Grafik der Straßen und Stadtmauer in Bergen

Bedeutung hervor. Ursprünglich wurden von dort die durchfahrenden Wagen mittels Sperrbalken kontrolliert. Starken Zerstörungen ist Bergen um 1600 bei einem großen Brand und danach im 30-jährigen Krieg ausgesetzt.

Nach Aussterben der Grafen von Hanau wird Bergen 1736 Bestandteil von Hessen-Kassel und ab 1866 preussisch. Die alte Befestigungsanlage wird geschleift; der Ort kann sich erweitern. Die Einwohnerzahl Bergens und Enkheims steigt von etwa 3.000 im Jahr 1880 auf 6.000 im Jahr 1925. 1936 wird die Zusammenlegung mit Enkheim besiegelt, 1977 erfolgt die Eingemeindung durch die Stadt Frankfurt.

Auffallendes Merkmal von Bergen ist der dominierende Standort auf einem markanten Höhenzug nördlich des Mains.

Das räumliche Gefüge des alten Ortskerns ist geprägt durch die axiale Marktstraße in ost-westlicher Richtung und die rechtwinklig davon abgehenden Gassen. Die Bedeutung der Marktstraße als Hauptstraße wird nicht nur über die auffallende Breite von ca. 15 m bis 18 m verdeutlicht, auch die Situation des alten Rathauses als den Straßenraum



Marktstraße - ehem. Rathaus,
heute Heimatmuseum

beherrschender Solitär unterstreicht ihre dominierende Funktion im alten Ortsgefüge. Schmale Gassen bilden ein filigranes System nördlich und südlich der Marktstraße. Der Straßenraum ist hier durchschnittlich nur ca. 5 m bis 6 m breit. Die Bebauung im alten Ortskern ist durch äußerst dichte Bauweise der meist L-förmig angelegten Hofreiten geprägt.

Die historischen Ortsbereiche jüngeren Datums sind durch die in Rudimenten noch erkennbare Befestigungsanlage deutlich vom mittelalterlichen Kern abgegrenzt, der sich als annäherndes Geviert beschreiben lässt, dessen Umfang im Uhrzeigersinn durch folgende Straßen und Gassen definiert wird: Gangstraße, Haingasse, An der Oberpforte, Im Sperber und Röhrborgasse. Die zwei historischen Ortseingänge sind auch heute noch im Ortsgrundriss zu erkennen: an der Marktstraße auf Höhe der Gangstraße sowie An der Oberpforte.

Bauliche Erweiterungen erfolgten im 19. Jahrhundert vor allem in der linearen Verlängerung der Marktstraße und der Röhrborgasse Rich-

tung Enkheim, also außerhalb des mittelalterlichen Kerns. Die Bebauung ist noch landwirtschaftlich geprägt. Daher findet sich hier wie im mittelalterlichen Kern die Bauform der Hofreiten. Nördlich der Stadtmauer, entlang der Straße Am Weißen Turm und entlang der Gangstraße befinden sich Grundstücke mit eingeschossiger, meist Doppelhausbebauung aus dem Beginn des Industriezeitalters, das in Deutschland um 1850 beginnt. Kleinere Nebengebäude sind hinter den Wohnhäusern entlang einer Grundstücksgrenze errichtet worden.

Städtebauliche Charakteristik

Dörfliche Bebauung im Ortskern (1550-1870)

Der Ortskern Bergens wird noch geprägt von den bäuerlich-dörflichen Hofreiten. Bei der klassischen Hofreitenform sind die historischen Wohngebäude mit ihrer Giebelseite zur Straße hin orientiert. Sie sind an die Straßengrenze und meist an eine Grundstücksgrenze gebaut. Die Scheunengebäude liegen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und reichen mit den Giebelseiten an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen heran.

In Bergen wird diese Anordnung zum Teil variiert: einige Wohngebäude sind mit der Traufseite zur Straße hin ausgerichtet, manche Scheunen grenzen nur an eine Grundstücks-

seite oder liegen gegenüber dem Wohngebäude mit der Giebelseite zur Erschließungsstraße hin. Diese unterschiedliche Anordnung ist wohl im historischen Straßennetz und den Grundstücksteilungen begründet, die sich im Lauf der Jahrhunderte ergeben haben.

Heute sind die Scheunen oft durch Wohngebäude ersetzt worden. Ortsbildprägend sind daher vor allem die straßenseitigen, zweigeschossigen Wohnhäuser.

Die Grundstückszuschnitte differieren je nach Situation - so finden sich vor allem südlich der Marktstraße typische Handtuchgrundstücke mit Seitenverhältnissen von ca. 12 m auf ca. 30 bis 40 m. Hier gibt es auch größere Gartenflächen hinter der Scheunenbebauung. Im Bereich nördlich der Marktstraße sind die Grundstücksverhältnisse wesentlich beengter, da es bis zum angehenden 19. Jahrhundert kaum zu nennenswerten baulichen Erweiterungen außerhalb der Stadtmauer kommen konnte. Erweiterungen konnten also nur durch Grundstücksteilungen im bebauten Bereich erfolgen. Zuschnitte wie auch Größen der Grundstücke sind hier sehr uneinheitlich; es überwiegen jedoch längs gestreckte Grundstücksformen.

Die Gebäude aus dörflicher Zeit sind in Fachwerkbauweise errichtet. Der typische Hausgrundriss umschreibt ein Rechteck mit Seitenlängen von circa 10 bis 12 m auf 6 bis 8 m.

Bei vielen Gebäuden ist das Fachwerk heute sichtbar. Im 19. Jahrhundert wurden die Häuser aus repräsentativen Gründen oft verputzt, damit sie aussehen wie Mauerwerksbauten. Der Putz schützt die Hölzer und Gefache auch vor Witterungseinflüssen. Alternativ werden die Fassaden mit Holz verschindelt. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts existieren Mischkonstruktionen: die zur Straße ausgerichteten Giebelseiten werden in Mauerwerk und deren (weniger sichtbare) Seitenwände in Fachwerkbauweise errichtet. Die Fachwerkwand beginnt meist auflagernd auf einer massiven Erdgeschosswand. Die Fenster der historischen Gebäude weisen stehende Formate auf und sind meist übereinander angeordnet. Ihre Größe richtet sich nach den Konstruktionshölzern des Fachwerks. Steinernen Gewände kennzeichnen die ebenfalls hochformatigen Fenster der Mauerwerkswände. Meist ist de-



Marktstraße 8, L-förmige Hofreite: giebelständiges Wohngebäude mit rückwärtiger, querliegender Scheune

ren Fassadengliederung symmetrisch. Die Dachgiebelfenster sind deutlich kleiner.

Steile Satteldächer (ca. 45°), zum Teil mit Krüppelwalm, geringe Dachüberstände (bis ca. 0,5 m) sowie rötlich-braune Biberschwanzdeckung prägen die Dachlandschaft, die kaum durch Dachaufbauten oder -einschnitte gestört wird.

Bebauung der Gründerzeit (1870-1910)

Die kleinstädtischen Wohngebäude sind meist zweigeschossig und sowohl giebel- als auch traufständig zum Straßenraum hin ausgerichtet. Neben einer großen Anzahl von einzelstehenden Gebäuden gibt es auch viele Doppelhaustypen. Die seitlichen Grenzabstände sind gering. Der Straßenraum erhält dadurch geschlossen wirkende Raumkanten, erkennbar in der Marktstraße östlich der ehemaligen Oberpforte sowie in der Straße Am weißen Turm.

Die Gebäudegrundrisse umschreiben meist ein Quadrat, z.T. ein leichtes Rechteck, die Grundstücksgrößen sind teilweise kleiner als 200 qm. Entlang der Marktstraße als der Hauptstraße von Bergen wurden um 1900 einige großstädtisch wirkende Gebäude errichtet. Sie tragen insbesondere durch ihre Erdgeschossnutzung (Läden) dazu bei, dem Straßenbild einen städtisch-urbanen Charakter zu verleihen. Diese zweigeschossigen Gebäude

stehen ebenfalls direkt an der Straße, hier aber ausschließlich mit der breiten Traufseite. Zur repräsentativen Wirkung trägt auch die Betonung der Ecken durch Türmchen mit drei Geschossen bei. Die typische Zweigeschossigkeit der Marktstraße wird durch diese Gebäude aber nicht unterbrochen, so dass sie als Ausnahmeerscheinung inmitten der Hofreiten das dörfliche Ortsbild nicht entscheidend verändern und nicht als Bereich mit eigener städtebaulicher Struktur zu definieren sind.

Lochfassaden bestimmen den Fassadenaufbau. Die stehenden Fenster sind gegenüber den Gebäuden aus dörflicher Zeit auffallend großflächig (ca. 0,8 m auf 1,5 m) und werden durch Steingewände und -fensterbänke betont. Manchmal sind sie als Doppelfenster ausgebildet. Sie sind überwiegend symmetrisch angeordnet. Die historische Fensterteilung besteht meist aus querliegendem Oberlicht im oberen Drittel und zwei gleich großen Fensterflügeln im unteren Bereich.

Die Sockelbereiche sind im Material von der Fassade abgesetzt, überschreiten aber kaum die Höhe von ca. 0,8 m (der Bereich der Röhrborgasse stellt als Hanglage eine Ausnahme dar, hier kann der Sockelbereich an der Talseite bis 2,0 m ansteigen).

Die Fassadengestalt wird teilweise durch die Verwendung von Backstein beeinflusst. So entstehen Mischbauweisen, z.B. Ziegel-Giebel Fassaden

mit verputzten umliegenden Fassadenteilen. Entlang der Marktstraße gibt es einige Gebäude mit reinen Ziegelfassaden. Sie sind durch eine Vielzahl von Ornamenten und Verzierungen, insbesondere an den Fenstergewänden und -bänken geprägt, und durch Backsteinbänder horizontal und vertikal gegliedert. Das Erdgeschoss - meist mit Ladennutzung - ist gestalterisch hervorgehoben. Auch einige kleinere Wohngebäude im Ortskern und Scheunen sind in Ziegelmauerwerk errichtet worden. Die Dachlandschaft der Gründerzeitgebäude erscheint sehr differenziert, wobei einfache Satteldächer (Dachneigung 40° - 45°) dominieren. Traufständige Gebäude haben oft mittige Zwerchgiebel. Ecktürmchen und Zwerchgiebel lassen die Gebäude größer wirken.

ANWENDUNGSLEITLINIE UND BEWERTUNGSMERKMALE

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung lassen sich nach den oben aufgezeigten städtebaulichen Charakteristika zwei unterschiedliche Teilgebiete definieren.

Teilgebiet 1:

Im Wesentlichen der Bereich des ursprünglichen Ortskerns innerhalb der ehemaligen Stadtmauer und das Gebiet um Röhrborgasse und Schießgraben, in dem die dörfliche Bauweise weitergeführt wurde.

Teilgebiet 2:

Der Bereich nördlich und östlich der ehemaligen Stadtmauer.

Vereinzelte finden sich im Teilgebiet 1 Gebäude, besonders im Bereich Marktstraße 18-28 oder auch vereinzelt in den kleineren Nebenstraßen, die aus der Gründerzeit stammen und deren Fassadenmerkmale nicht der dörflichen Bebauung entsprechen. Bei Umbauten gelten für sie im Einzelfall die gestalterischen Merkmale des Teilgebiets 2. Ebenso gibt es im Teilgebiet 2 einige Gebäude, deren Gestaltungsmerkmale aus dörflicher Zeit stammen. Für sie gelten daher bei einer Beurteilung die gestalterischen Kriterien des Teilgebiets 1.

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

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 (1550-1870)



Marktstr. 48-54

Geschossigkeit, Traufhöhe

- überwiegend 2 Geschosse
- kein Drempel

Dachgestaltung

- Satteldach, Sparrendach
- Dachneigung $>40^\circ$
- Giebel- und Schleppgauben, meist über ein Sparrenfeld
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- Sichtfachwerk, Holzverschindelung oder verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate, Klappläden
- niedriger Sockel, max. 0,80 m hoch

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- giebel- und traufständig
- Einzelhäuser, vereinzelt Hofreiten
- Hausbreiten: 6-8 m

Merkmale Teilgebiet 2: Gründerzeitliche Baustruktur (1870-1910)



Marktstr. 119-105

Geschossigkeit, Traufhöhe

- überwiegend 2 Geschosse
- kein Drempel

Dachgestaltung

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

Fassadengestaltung

- überwiegend Putzfassaden
- teilweise gestaltete Ziegelfassaden
- stehende Fensterformate
- symmetrische Fassadengliederung
- niedriger Sockel, max. 1,20 m hoch

Bauweise

- Straßenrandbebauung
- trauf- und giebelständig
- 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 29.03.2007, § 1663 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

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

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1000 vom 16.01.2006 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 24.05.2007

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