

Teilgebiete städtebaulicher Eigenart

- Legende**
- Teilgebiete mit dörflicher Baustruktur
 - Teilgebiete mit gründerzeitlicher Baustruktur
 - Besonders erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude aus dörflicher Zeit (1700 - 1870)
 - Besonders erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude aus der Gründerzeit (1870 - 1915)
 - Kulturdenkmal Johanniskirche
 - Kulturdenkmal
 - Denkmalgeschützte Gesamtanlage
 - Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Erhaltungssatzung Nr. 44 Ortskern Bornheim
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

BORNHEIM

BAUSTEIN 1/14



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Stadt Frankfurt am Main stellt hiermit der Öffentlichkeit die Erhaltungssatzung Nr. 44 – Ortskern Bornheim - vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besonderen Qualitäten der historischen Bauweise und die gestalterischen Merkmale der ortsbildprägenden Gebäude, die wesentlich zur Identität Bornheims beitragen, zu bewahren.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erstreckt sich von Nord nach Süd durch den Ortskern von Bornheim entlang der Eulengasse, der Straßen Am Rötheneck, Rendelerstr., Gronauer Str. und der Löwengasse und umfasst somit alle Bereich mit historischer Bedeutung.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beträgt 16,14 ha.

Die vorliegende Untersuchung beschreibt beispielhaft die prägenden städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes und bietet damit 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 Ortsbilderhaltung gesteuert werden können.



Die Satzung umfasst alle wichtigen gebäudebezogenen Vorhaben; also auch solche, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht geregelt werden, z.B. Gestaltungselemente wie Fensterformen und -gliederungen, Dachaufbauten, Einfriedungen etc.

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

Bürgermeister Olaf Cunitz
Dezernent für Planen und Bauen

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Name Bornheim wurde erstmals 1194 erwähnt. Aber schon in römischer Zeit existierte ein Landgut auf Bornheimer Gemarkung.

Die heutige Besiedlung Bornheims hat ihren Ursprung in einem fränkischen Königsgut, das zusammen mit anderen königlichen Höfen und Grundherrschaften die Versorgung der nahegelegenen Frankfurter Königspfalz sicherstellte.

Bis Anfang des 14. Jahrhunderts war die Verbindung zur Stadt Frankfurt ungebrochen. Mit der Verpfändung an die Hanauer Landgrafen im Jahr 1320 begann ein über hundert Jahre dauernder Streit um die Herrschaft, der 1475 in einem Vergleich zugunsten Frankfurts endete.

Ende des 15. Jahrhunderts zählte Bornheim 300 Einwohner.

Die Bornheimer Kirche im Mittelpunkt des Ortes ist 1263 erstmals urkundlich erwähnt. Die heutige Johanneskirche an gleicher Stelle wurde 1779 in barockem Stil errichtet.

Weite Teile der Bornheimer Gemarkung waren von Wald bedeckt. Zu Beginn des 16. Jahrhunderts entstand aufgrund großflächiger Rodungen die Bornheimer Heide. Im Süden und Osten blieben größere Waldflächen noch unberührt.

Im 18. Jahrhundert vergrößerte sich die Bevölkerungszahl rapide. Der Bedarf an landwirtschaftlichen Produkten für die Stadt Frankfurt wuchs,

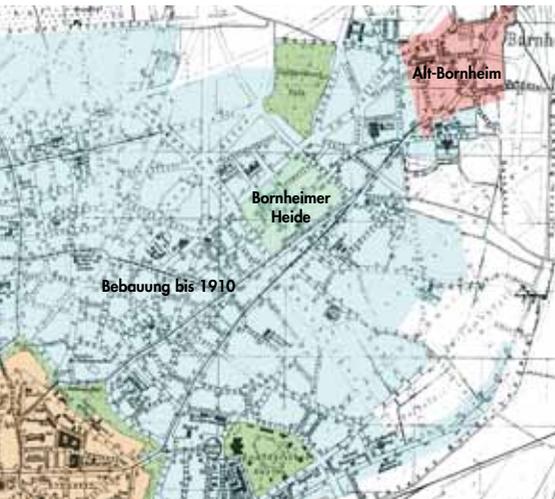
sodass Bornheim im Jahr 1726 143 Hofreiten und etwa 1000 Einwohner zählte.

Eine direkte Verbindung der beiden Gemeinden bestand über Arnburger Straße und Sandweg entlang der Friedberger Anlage in südöstlicher Richtung zum Allerheiligentor. Diese Verbindung diente nicht nur dem landwirtschaftlichen Transport, sondern war auch der Weg aus der Stadt „auf's Land“. Bornheim war als Ausflugsziel für die „Städter“ beliebt, besonders auch aufgrund der zahlreichen Gaststätten.

Bornheims Selbstständigkeit endete 1877 mit der Eingemeindung durch die Stadt Frankfurt.



Frankfurt und Bornheim im Jahr 1792
© Institut für Stadtgeschichte



Entwicklung der Bebauung zwischen Frankfurt und Bornheim im 19. Jahrhundert

durch neue Wohnhäuser ersetzt. Für die Erhaltungssatzung von Bedeutung ist das Ortsbild, wie es sich im öffentlichen Straßenraum darstellt. Daher sind die Haupt- und Wohngebäude als ortsbildprägend einzustufen. Bei der klassischen Hofreihenbebauung zeigt die Giebelseite des Wohnhauses zur Straße hin. Diese Wohngebäude finden sich noch in der Großen und Kleinen Spillingsgasse, der nördlichen Berger Straße und in Teilen der Eulengasse. Auch in der Turmstraße und der Straße Alt-Bornheim sind noch mehrere nebeneinander liegende Gebäude aus dörflicher Zeit erhalten. In der Regel wurden die Gebäude in Fachwerkbauweise errichtet. Zum Teil ist das Fachwerk verputzt oder verschindelt. Seit dem 19. Jahrhundert setzt sich die Massivbauweise durch, erkennbar an den steinernen Fenstergewänden, oft in rotem Sandstein. Manchmal wurde auch nur die

STÄDTEBAULICHE CHARAKTERISTIK

Dörfliche Bebauung aus der Zeit des Barock und Klassizismus

Die ursprüngliche, dörfliche Baustruktur der Hofreihen ist nur noch rudimentär vorhanden. Teilweise existieren noch die Nebengebäude an einer oder an beiden Grundstückslängsseiten. Im hinteren Grundstücksteil querliegende Scheunen wurden abgebrochen und zum Teil



Turmstraße 21-23

straßenseitige Giebelseite gemauert, seitliche Wände und Rückwand blieben Fachwerkkonstruktionen. Die Fenster haben, durch die Konstruktionshölzer bedingt, meist stehende Formate. Fenster gleicher Größe liegen übereinander. Nur in Teilen ist die Fassadengliederung symmetrisch, manchmal folgt sie den Notwendigkeiten des Grundrisses, bzw. der Raumnutzung. Dachform ist das meist 40 - 45° geneigte Satteldach, in einigen Fällen auch das Krüppelwalmdach. Häufigste Dachkonstruktion ist das Sparrendach, das durch „Aufschieblinge“ einen kleinen Dachüberstand und einen leichten Schwung bekommt. Auch an der Giebelseite ist der Dachüberstand gering. Er wird mit einem Ortgangbrett abgeschlossen. Dachhaut ist die Biberschwanzdeckung aus Tonziegeln. Da man die Dächer nicht zu Wohnzwecken nutzte, gibt es keine Gauben.

Bei den traufständigen Bürgerhäusern wurde oft das Dachgeschoss mit mittigem Zwerchhaus und beidseitigen Giebelgauben über ein Sparrenfeld versehen. Die Gebäude begrenzen den Straßenraum. Da Grundstücksteilungen nicht immer im rechten Winkel erfolgten, stehen die Baukörper heute auch schräg zum Straßenraum. Die Grundstücke sind hierbei durch eine niedrige Mauer oder einen Zaun eingefriedet und zwischen den Gebäuden meist mit einem Tor geschlossen. Die Gebäude sind als Einzelhäuser, ausnahmsweise als traufständige Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die ehemalige Hofreihenanlage ist nur noch vereinzelt durch wenige Nebengebäude erkennbar. Zur Straße hin gibt es wenige, an eine Grundstückseite und an das Nachbarhaus angebaute schmale Nebengebäude (Berger Str. 312, 334).



Dörflicher Ortskern um 1900: Große Spillingsgasse © Institut für Stadtgeschichte



Turmstraße 11

Neben den giebelständigen Wohngebäuden gibt es in der Berger Straße auch zwei kleine Bereiche mit traufständigen Gebäuden, oft mit Gaststättennutzung im Erdgeschoss oder als repräsentatives Bürgerhaus, wie z.B. das um 1770 erbaute ehemalige Rathaus Berger Straße 314. Die lange Traufseite, Mansarddächer oder Zwerchhäuser lassen diese Häuser voluminöser erscheinen und heben damit ihre Bedeutung hervor. Das traufständige Doppelhaus Berger Straße 265 und 267 wurde erst um 1880 erbaut und wäre damit der Gründerzeit zuzuordnen, die um 1870 beginnt. Von seiner Baustruktur ist es aber zu den „Gebäuden aus dörflicher Zeit“ zugehörig, in der alle Gebäude in höchstens zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Seine Fassadenmerkmale stammen aus klassizistischer Zeit (Anfang des 19. Jahrhunderts). Zweigeschossigkeit und Straßenrandbebauung sind wesentliche Charakteristika der „Gebäude aus dörflicher Zeit“.

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

Der westliche Bereich des untersuchten Gebiets, der historisch zu einem Ortserweiterungsgebiet Bornheims außerhalb des Ortskerns gehört, weist eine eindeutige städtebauliche

Struktur auf. Sie ist gekennzeichnet durch eine homogene Baustruktur mit vier hohen Geschossen und einer weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung.

Errichtet wurden die Gebäude in Massivbauweise. Fassadenmerkmale sind übereinanderliegende Fenster in stehenden Formaten mit Gewänden, oft aus rotem Sandstein. Die Fenster sind meist zweiflügelig und haben – zum Teil durch Sprossen geteilte – Oberlichter. Große Fenster sind mehrflügelig; auf Konsolen auflagernde Balkone können vor die Fassade gesetzt sein.

Der vertikalen Fensterausrichtung werden als Ausgleich in der Horizontalen Gesimse entgegengesetzt, teilweise über dem Erdgeschoss, teilweise zwischen zweitem und drittem Stockwerk und als Traufgesims. Die Erdgeschosszone ist oft gestalterisch hervorgehoben, besonders wenn sie geschäftlich genutzt wird.

Dachform ist das Sattel- oder Mansarddach. Die Höhe der Gebäude wird zusätzlich betont durch Zwerchgiebel oder Ecktürmchen.

Gauben sind als Schlep- oder Giebelgauben ausgebildet und in der Regel nicht breiter als ein Sparrenfeld.

Bei Mansarddächern befinden sich keine Gauben in zweiter Reihe über dem „Knick“.

ANWENDUNGSLEITLINIE

Die Analyse der Bau- und Siedlungsstruktur in Bornheim verdeutlicht, dass innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches für die Erhaltungssatzung unterschiedliche Teilgebiete städtebaulicher Eigenart mit jeweils eigener Bauweise und Gestaltung der Gebäude vorhanden sind. Dies sind die Teilgebiete mit dörflicher Baustruktur und Teilgebiete mit gründerzeitlicher Baustruktur.

Teilgebiete mit dörflicher Baustruktur:

Teilgebiete mit dörflicher Baustruktur befinden sich um die Johanniskirche, an der Eulengasse, um die Einmündung Am Ameisenberg und entlang der Berger Straße. Dem innerhalb des Bearbeitungsgebiets liegenden südlichen Bereich der Berger Straße kommt besondere Bedeutung zu als Eingangsbereich in den alten Ortskern; er liegt an der Schnittstelle zur gründerzeitlichen Erweiterung in Richtung Frankfurt. Der nördliche Bereich der Berger Straße hat mit dem alten Rathaus als Zeichen ehemaliger politischer Selbstständigkeit der Gemeinde Bornheim historische Bedeutung. Nördlich des Rathauses befinden sich noch viele Wohngebäude der ehemaligen Hofreiten, die die bäuerlichen Strukturen repräsentieren. Im Gebiet um die Johanniskirche, der

Ortsmitte Bornheim, ist die Bebauungsstruktur aus dörflicher Zeit noch gut erkennbar.

Teilgebiete mit gründerzeitlicher Baustruktur:

Der Bereich der gründerzeitlichen Bebauung im Westen des Untersuchungsgebiets grenzt sich räumlich vom alten Ortskern ab und ist durch seine homogene Struktur als eigenes, zusammenhängendes Teilgebiet eindeutig gekennzeichnet.

Innerhalb des alten Ortskerns hat sich in der Umstrukturierungsphase der Gründerzeit nur ein als städtebauliches Teilgebiet zu definierender Bereich herausgebildet, der gleichartige gestalterische und strukturelle Merkmale aufweist.

Die übrigen Bereiche im Ortskern Bornheims weisen aufgrund ihrer Heterogenität unterschiedliche baustrukturelle Merkmale auf.

Zusammenfassung der Merkmale CHARAKTERISTIK ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

Dörfliche Baustruktur (1700-1870)



Berger Straße 358



Eulengasse 61

Stellung der Gebäude/Bauweise

- Straßenrandbebauung
- giebel- und traufständig
- Einzel- und Doppelhäuser
- Hausbreiten:
giebelständig: max. 7,50 m
traufständig: max. 14,00 m

Geschossigkeit/Traufhöhe

- max. 2 Geschosse
- keine Drempel

Dachgestaltung

- Satteldach, oft auch Krüppelwalmdach, Sparrendach
- Dachneigung > 40°
- giebelständig: keine Gauben
- traufständig: mittiges Zwerchhaus
- Giebelgauben über einem Sparrenfeld
- geringer Dachüberstand

Fassadengestaltung

- Sichtfachwerk, Holzverschindelung oder verputzte Fassaden
- vertikale Fensterelemente
- Sockel max. 1,20 m

Gründerzeitliche Baustruktur (1870-1910)



Rendeler Straße 3-7



Kleine Spillinggasse 16

Stellung der Gebäude/Bauweise

- Straßenrandbebauung
- traufständig
- geschlossenes Straßenbild
- Hausbreiten max. 15 m
(Ausnahme Eckgrundstücke)

Geschossigkeit/Traufhöhe

- i.d.R. 4 Geschosse

Dachgestaltung

- Satteldach, Dachneigung > 35°, und Mansardknick ca. 60°, darüber ca. 30°
- traufständig: geringer Dachüberstand mit Traufgesimsen
- schlepp- und abgewalmte Giebelgauben meist über ein Sparrenfeld; keine Gauben in zweiter Reihe, bzw. über Mansardknick

- Eckbetonung durch Türmchen, Erker oder Giebelgauben

Fassadengestaltung

- helle Putzfassaden
- vertikale Fensterelemente mit Gewänden, oft aus rotem Sandstein
- 3 und 4 Fensterachsen
- teilweise horizontale Gesimse
- niedriger Sockel oder Sockelgeschoss
- teilweise vorgesetzte Balkone als Einzelelemente mit filigraner Brüstung (senkrechte Stäbe); auf Konsolen auflagernd



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. 44 Frankfurt am Main – Ortskern Bornheim - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 vom 06.11.2012 eingetragen.

§ 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 Fällen des § 3 (2) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Frankfurt am Main unter der Voraussetzung 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 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 23.01.2014

DER MAGISTRAT

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Satzung einschließlich Begründung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Frankfurt am Main, Nr. 7 vom 11.2.2014 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

Redaktion:
Petra Schaab 61. 013
Bearbeitung:
Diesing + Lehn
Stadtplanung SRL, Darmstadt

Gestaltung:
Öffentlichkeitsarbeit/Grafik
Marion Woitalla

Frankfurt am Main, 2014