



Erhaltungssatzung Nr. 32 Enkheim  
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

ENKHEIM

BAUSTEIN

4/09



## Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Stadt Frankfurt am Main stellt hiermit der Öffentlichkeit die Erhaltungssatzung Nr. 32 für den Ortskern von Enkheim vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besonderen Qualitäten der historischen Bauweise und die gestalterischen Merkmale der ortsbildprägenden Gebäude, die wesentlich zur Identität Enkheims beitragen, zu bewahren.

Die Erhaltungssatzung bezieht sich auf zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche: zum einen ist dies der ursprüngliche, dörflich geprägte Ortskern im Bereich von Neuer Weg, Alt-Enkheim, Alfred-Göbel-Weg, Röhrborngasse und Riedstraße. Der zweite Teilbereich umfasst die überwiegend aus der Gründerzeit stammende Bebauung in der Triebstraße (Hausnummern 51-83) sowie einige Gebäude in der Barbarossastraße.

Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrument, mit dem gestalterisch wirksame bauliche Veränderungen im Sinne der Ortsbilderhaltung gesteuert werden können. Die Satzung erfasst alle wichtigen gebäudebezogenen Vorhaben; also auch solche, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht geregelt werden, z.B. Gestaltungselemente wie Fensterformen

und -gliederungen, Dachaufbauten, Einfriedigungen etc.

Die Erhaltungssatzung ergänzt den Denkmalschutz. Einige Gebäude innerhalb der Geltungsbereiche sind als Einzeldenkmale geschützt, im alten Kern des Dorfes Enkheim gibt es eine unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage. Die Erhaltungssatzung schützt die Gebäude, die zwar nicht den Rang eines Baudenkmals haben, aber wichtig für das Ortsbild sind und dieses prägen.

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 im 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

Die Geschichte Enkheims verläuft weitgehend identisch mit der des Stadtteils Bergen. Wann Enkheim genau entstand, ist unbekannt. Die erste schriftliche Erwähnung erfolgte 1151 in einer Schenkungsurkunde. 1445 wurde erstmals die Kirche erwähnt. Im 30-jährigen Krieg 1618 - 1648 wurde der Ort wie viele andere Orte auch verwüstet. Danach wurden viele Gebäude neu errichtet. Die Laurentiuskirche wurde 1719 gebaut. 1936 erfolgte der Zusammenschluss mit Bergen.

Es gab schon immer enge Verbindungen zu Frankfurt. Dies wurde durch den Bau der Straßenbahnlinie 18 im Jahr 1957 noch verstärkt. 1968 erhielt Bergen-Enkheim Stadtrechte und wurde 1977 nach Frankfurt eingemeindet.

In den Karten aus dem 18. Jahrhundert ist Enkheim als Straßendorf parallel zum Berger Hang erkennbar, und zwar im Verlauf der heutigen Riedstraße. Die ersten Ortserweiterungen erfolgten in Querstraßen dazu, entlang der heutigen Straßen Neuer Weg, Alt-Enkheim und Alfred-Göbel-Weg. Die Anordnung der Straßen und Gebäude in diesem Bereich ist typisch für die von der Landwirtschaft bestimmten Orte dieser Zeit.



Karte von 1906 © Institut für Stadtgeschichte

Ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ergaben sich wichtige Veränderungen durch die Zunahme von Arbeitsplätzen in der Industrie. Enkheim wurde zum Wohnort für Mitarbeiter der umliegenden Industriebetriebe. Anstelle der frei stehenden Einzelhäuser wurden nun überwiegend Häuser mit mehreren Wohnungen, oft als Doppelhäuser oder Hausgruppen, gebaut. Innerhalb weniger Jahrzehnte verdreifachte sich die Siedlungsfläche Enkheims, vor allem in Richtung Süden. Zu dieser Zeit entstand die Bebauung entlang der Triebstraße, sowie entlang der Querverbindung Taschner- und Bornweidstraße. Dieses Straßensystem wurde nach und nach ergänzt und verfeinert.

## Städtebauliche Charakteristik und typische Merkmale

### Dörfliche Bebauung aus der Zeit des Barock und früher

Charakteristisch für eine barocke Dorfanlage wie im ältesten Bereich von Enkheim ist das freistehende, meist giebelständige, aus Fachwerk errichtete Wohnhaus, das durch Nebengebäude wie Ställe und Scheunen ergänzt wurde. Die Bau-



Neuer Weg 69

zeiten liegen zwischen 1700 und 1750. Die für diese Zeit typischen Hofreiten (kleine Wohnhäuser, große Scheunen angeordnet um einen Hof) sind nur noch vereinzelt erkennbar (Neuer Weg 74, Riedstraße 2 oder 4). Die Wirtschaftsgebäude wurden meist im Laufe der Zeit durch neue

Wohngebäude oder auch Garagen ersetzt, Grundstücke wurden neu aufgeteilt.

Eine Sonderform zeigen Riedstraße 3, 5 und 7: hier liegt das Wohnhaus am Parzellenende, die Nebengebäude davor.

Die Häuser im ursprünglichen Ortskern sind einfache, ehemalige Bauernhäuser mit zwei Geschossen und steilem Satteldach. Die schmale Giebelseite (ca. 6 m) ist zusammen mit der Dachform das besonders ortsbildprägende Merkmal. Manche Satteldächer sind abgewalmt, Gauen oder Balkone sind unüblich und würden die klaren Formen stören.

Die meisten Häuser waren verputzt oder mit Holz verschindelt. Dadurch war die Fachwerkkonstruktion geschützt, und es konnte der Eindruck eines Steinhauses erweckt werden.

Die Fachwerkbauweise ist häufig



Neuer Weg 73

anhand der Anordnung und Größe der Fenster und an Vorsprüngen im Bereich der Geschossdecken erkennbar. Ob das Fachwerk dafür geeignet ist, im Rahmen einer Sanierung freigelegt zu werden, muss in jedem Einzelfall untersucht werden.

Weitere wichtige Merkmale sind die aufgrund der Fachwerkkonstruktion kleinen Fenster mit stehenden Formaten, früher mit Klappläden ausgestattet. Sockel sind oft farblich abgesetzt, aufgrund der Hanglage ergeben sich z.T. sehr hohe Sockel, die fast wie ein weiteres Geschoss wirken.

### Bebauung aus der Gründerzeit (1870-1910)

Die ab etwa 1870, in der so genannten Gründerzeit errichteten Gebäude haben keinen einheitlichen Stil, aber trotzdem einige übereinstimmende Merkmale.

In der Taschnerstraße und in der Bornweidstraße wechseln spätklassizistische, meist eingeschossige, mit historistischen, meist zweigeschossigen Gebäuden ab. Die Häuser sind nun überwiegend mit der Traufseite zur Straße angeordnet. Erkennbar sind an einigen Stellen gestalterisch zusammengefasste Anlagen, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Der ursprünglich einheitliche Zustand ist jedoch häufig nicht mehr erhalten, da die Einzelgebäude einer



Triebstraße

Hausgruppe von ihren jeweiligen Eigentümern nach eigenen Vorstellungen verändert wurden.

Die wichtigste Straße der Gründerzeit war die Triebstraße. Sie war



Triebstraße

um 1910 komplett bebaut. Das zusammenhängende Straßenbild hat sich jedoch nur im Teil südlich der Barbarossastraße erhalten – daher wurde nur dieser Bereich in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen. Im restlichen Abschnitt bis zum barocken Ortskern haben Neubauten die historische Substanz weitgehend verdrängt. Die Gebäude der Gründerzeit wurden bis auf wenige Ausnahmen als Straßenrandbebauung mit der Traufseite zur Straße errichtet, manchmal finden sich schmale Vorgärten. Die Gebäude der Gründerzeit haben Mansarddächer oder Satteldächer mit Gauben. Häufig finden sich Zwerchhäuser, die es ermöglichen, die Dachgeschosse besser zu nutzen. Die Fassaden sind aus Ziegeln oder Putz oder einer Kombination

dieser Materialien gestaltet. Fenster, Türen und Gesimse sind häufig durch Umrahmungen, Elemente aus Ziegeln oder Stein oder durch die Farbgestaltung betont. Gebäude an Straßenecken zeigen oft eine besondere Gestaltung des Eckbereiches durch Abrundungen oder Erker. Zierelemente des Jugendstils sind in der unteren Triebstraße verwendet, z.B. die Nummern 66 und 68 mit einer besonders betonten Toranlage oder gegenüber die Nr. 75 mit abgerundetem Zwerchgiebel.

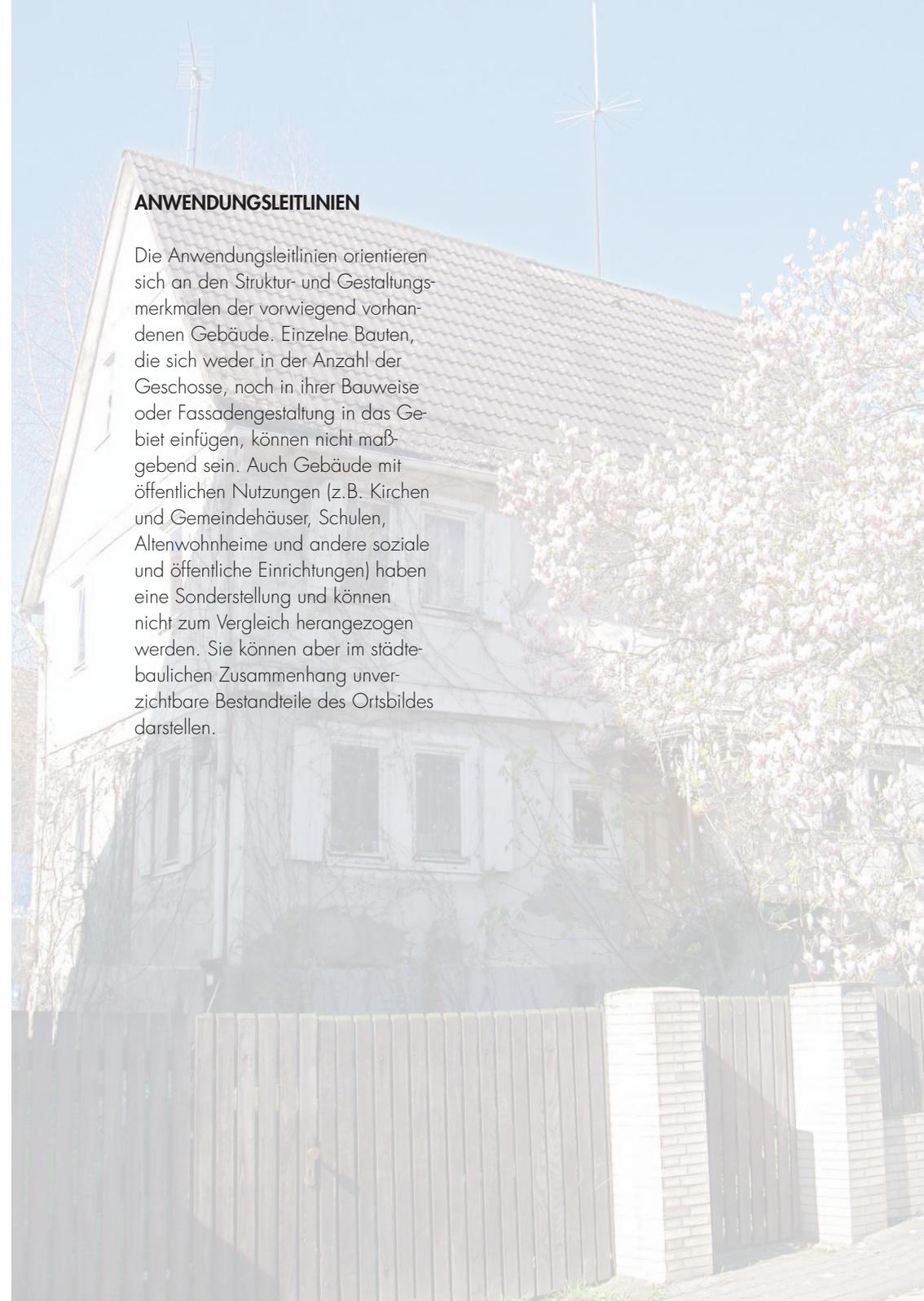
Die wichtigsten Merkmale der erhaltenen Gebäude in beiden Teilgebieten der Satzung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Beispielbilder zeigen besonders typische Gebäude.

## ANWENDUNGSLEITLINIEN

Die Anwendungsleitlinien orientieren sich an den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend vorhandenen Gebäude. 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 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.



Barbarossastraße



## Zusammenfassung der Merkmale

### CHARAKTERISTIK ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

#### Dörfliche Bebauung aus der Zeit des Barock



##### *Stellung der Gebäude/Bauweise*

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

##### *Geschossigkeit, Traufhöhe*

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

##### *Dachgestaltung*

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

##### *Fassadengestaltung*

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

#### Gründerzeit



##### *Stellung der Gebäude/Bauweise*

- Straßenrandbebauung in der Triebstraße, Vorgärten in der Barbarossastraße
- traufständig
- Baugruppen aus 2,3 und mehr Gebäuden
- Gebäudebreite max. 12m (bei Einzelgebäuden und Teilen einer Hausgruppe)
- Gebäudetiefe ca. 11m

##### *Geschossigkeit, Traufhöhe*

- max. 2 Geschosse + 1 Dachgeschoss
- Traufhöhe bei ca. 7m
- keine Drempel

##### *Dachgestaltung*

- Mansarddach mit 60°/30° Dachneigung

- mittige Zwerchhäuser und/oder Einzelgauben unter Mansardknick oder
- Satteldach 40°
- mittige Zwerchhäuser und/oder Einzelgauben
- Für beiden Dachformen gilt: die Breite der Zwerchhäuser und Gauben soll insgesamt max. 2/3 der Traulänge betragen
- geringer Dachüberstand ca. 0,30m

##### *Fassadengestaltung*

- Putz- oder Ziegelfassaden
- Sockel, Fenstergewände und Türfassungen farblich oder durch Materialwechsel von der Fassade abgesetzt
- stehende Fensterformate
- keine Balkone zur Straßenseite



## 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 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 09.07.2009, § 6372 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 32 Frankfurt am Main – Enkheim gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1 : 2000 vom 22.07.2008 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 29.07.2009

DER MAGISTRAT

gez. Petra Roth  
Oberbürgermeisterin

*Die Satzung einschließlich  
Begründung ist mit Bekanntmachung  
im Amtsblatt Frankfurt am Main,  
Nr.36 vom 1.9.2009 in Kraft getre-  
ten. 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](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de).*

Herausgeber:  
Magistrat der Stadt  
Frankfurt am Main  
Stadtplanungsamt

Redaktion:  
Barbara Gondert 61. 013

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

Gestaltung:  
Öffentlichkeitsarbeit  
Marion Voitalla

Frankfurt am Main, 2009