



Erhaltungssatzung Nr. 48 Bockenheim II
Schutz der städtebaulichen Eigenart,
Hintergrund, Satzungsziele, Anwendungsleitlinie

BOCKENHEIM

BAUSTEIN 2/15



Gestaltanalyse Untersuchungsgebiet

II : nördliches Gründerzeitgebiet Falkstraße










VI : Sophienstraße Nord

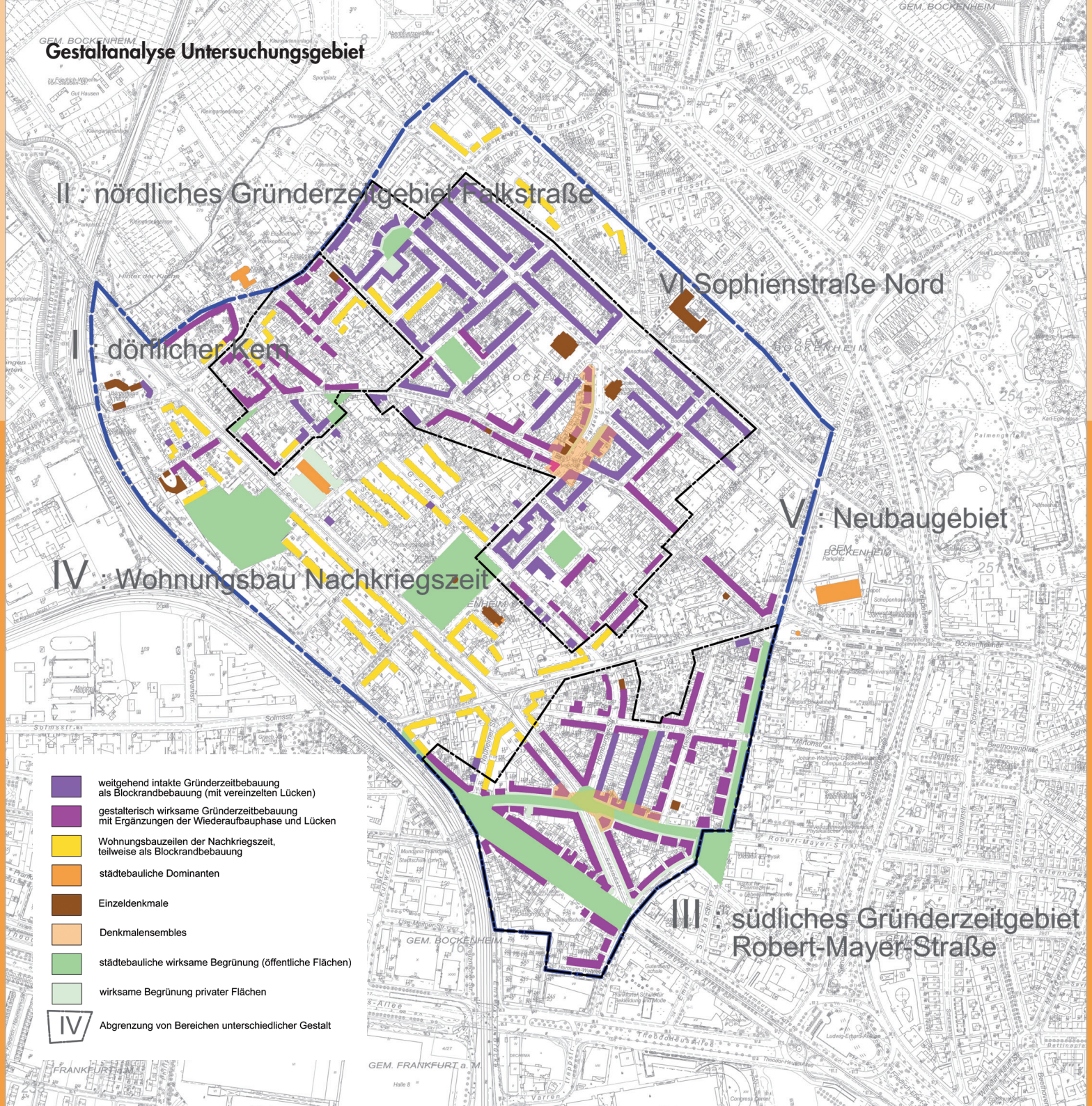
I : dörflicher Kern

V : Neubaugebiet

IV : Wohnungsbau Nachkriegszeit

III : südliches Gründerzeitgebiet Robert-Mayer-Straße

-  weitgehend intakte Gründerzeitbebauung als Blockrandbebauung (mit vereinzelten Lücken)
-  gestalterisch wirksame Gründerzeitbebauung mit Ergänzungen der Wiederaufbauphase und Lücken
-  Wohnungsbauzeilen der Nachkriegszeit, teilweise als Blockrandbebauung
-  städtebauliche Dominanten
-  Einzeldenkmale
-  Denkmalensembles
-  städtebauliche wirksame Begrünung (öffentliche Flächen)
-  wirksame Begrünung privater Flächen
-  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gestalt



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

mit der Ihnen vorliegenden Broschüre stellen wir die Erhaltungssatzung Nr. 48 - Bockenheim II, zum Schutz der städtebaulichen Eigenart Bockenheims, der interessierten Öffentlichkeit vor. Die Erhaltungssatzung hat das Ziel die besonderen Qualitäten der historischen Bauweise und die gestalterischen Merkmale der ortsbildprägenden Gebäude zu bewahren, die wesentlich zur Identität Bockenheims beitragen.

Der Gestaltungsbereich der Erhaltungssatzung erstreckt sich um den alten Ortskern und den beiden großen Gründerzeitvierteln um die Falkstraße und um die Robert-Mayer-Straße. Die Erhaltung der Bebauung in der Ortsmitte Alt-Bockenheims kommt dabei einer großen Bedeutung zu. Insbesondere die engen Gassen und die Reste des ehemaligen Dorfkerns südlich des Kirchplatzes tragen zur Identifikation bei. In den beiden gründerzeitlichen Teilgebieten soll die Erhaltungssatzung die besondere stadtgestalterische Qualität, die diese Bereiche aufgrund ihrer historischen Entwicklung auch über zwei Weltkriege hinweg bewahren konnten, für die Zukunft sichern.

Die Erhaltungssatzung dient damit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

Die vorliegende Broschüre 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 Ortsbilderhaltung gesteuert werden können. Die Satzung umfasst alle wichtigen gebäudebezogenen Vorhaben, also auch solche, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht geregelt werden. Die Erhaltungssatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin geprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie das Errichten baulicher Anlagen mit den Zielen der Erhaltungssatzung übereinstimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Olaf Cunitz
Bürgermeister
Dezernent für Planen und Bauen

Einleitung und historische Entwicklung

Für das Gebiet des Stadtteils Bockenheim, im Bereich von Ginnheimer Straße, Sophienstraße, Gräfstraße, Varrentrappstraße, Hermann-Wendel-Straße, Emser- und Kasseler Straße, Salvador-Allende-Straße, An den Bangerten und Fritzlarer Straße hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, vertreten durch das Stadtplanungsamt, eine Voruntersuchung durchgeführt. Es war zu prüfen, ob für dieses Gebiet die Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung zur

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB vorliegen.

Der Untersuchungsraum umfasste die drei Stadtbezirke 341 (um die Jordanstraße), 350 (westlich der Leipziger Straße), 361 (Sophienstraße) sowie einen Teilbereich des Bezirks 362.

Bockenheim war bis 1895 ein eigenständiger Ort westlich von Frankfurt. Bis zirka 1820 war es noch ein Dorf mit dem Mittelpunkt um die Jacobskirche. Da sich die Stadt Frankfurt lange gegen eine Industrieansiedlung innerhalb ihrer Stadtgrenzen stellte, siedelten sich Industriebetriebe vermehrt vor den Stadttores an, insbesondere auch in Bockenheim. Durch die forcierte

Industrialisierung wuchs Bockenheim schnell auf 20.000 Einwohner an. Die Flächenentwicklung erfolgte vor allem nach Norden und Süden mit Industriebetrieben und nach Nordosten mit Wohnungsbauten für die rasch wachsende Zahl der Arbeitnehmer. Nach der Eingemeindung nach Frankfurt 1895 verlief die Siedlungsentwicklung aber verstärkt auch nach Osten entlang neuer Verbindungswege Richtung Frankfurter Westend.

In der Gründerzeit wuchs Bockenheim rasant; bis 1910 werden 40.000 Einwohner gezählt. Danach bleibt die Größe weitgehend erhalten. Bis 1914 war die Fläche zwischen Alt-Bockenheim und dem „Alleenring“ nahezu vollständig bebaut. Der alte Dorfkern wurde schon im Barock, vor allem aber auch in der Gründerzeit überformt.

So sind nur wenige wirklich alte Gebäude erhalten. Das Besondere der gründerzeitlichen Stadtentwicklung ist die Planung der Wohn-/Erweiterungsgebiete, die Blockstruktur (mit und ohne Vorgärten) und die kleinen Quartiersplätze. Nördlich, aber außerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets findet sich eine ebenfalls gründerzeitliche Neuerung im Städtebau: das Villengebiet.

Bauhistorisch finden sich in Bockenheim alle Stilrichtungen des Historismus, vorwiegend Neoklassizismus und Neorenaissance.

Im 2. Weltkrieg sind große Teile Bockenheims zerstört worden, reichsweise flächig oder durch Teilzerstörungen. Beschädigte Gebäude wurden teils wieder aufgebaut, teils durch neue Obergeschosse ergänzt. Nordwestlich des Westbahnhofs waren die Zerstörungen gravierend und die Flächen wurden in den 1950er und 1960er Jahren vor allem mit Geschosswohnungsbau neu bebaut. Hierbei wurde manchmal die Blockstruktur der Gründerzeit übernommen, manchmal aber auch neu überplant.

Verschiedene Bereiche und ihre städtebauliche Charakteristik

Das Gebiet des Stadtteils Bockenheim ist in seiner baugeschichtlichen Entwicklung und in seinem städtebaulichen Charakter heterogen. Es gliedert sich großmaßstäblich in sechs Bereiche: I. den dörflichen Ortskern Alt-Bockenheim, II. das nördliche Gründerzeitviertel um die Falkstraße, III. das südliche Gründerzeitviertel um die Robert-Mayer-Straße, IV. den Nachkriegswohnungsbau um die westliche Schloßstraße, V. das Neubaugebiet zwischen Wildunger-

und Gräfstraße und VI. das Gebiet nördlich der Sophienstraße.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und seine Merkmale

Eine besonders schützenswerte bauliche Charakteristik weisen die folgenden drei Gebiete auf:

- I. Ortskern Alt-Bockenheim
- II. Nördliches Gründerzeitgebiet
- III. Südliches Gründerzeitgebiet

I. Ortskern Alt-Bockenheim

Der Bereich des Ortskerns Alt-Bockenheim befindet sich südöstlich der Jakobskirche. Das ehemalige Sanierungsgebiet Bockenheim war ein Teilbereich davon. Der Bereich des Ortskerns Alt-Bockenheim wird im Nordwesten begrenzt durch die Rödelheimer und Ginnheimer Straße, im Nordosten durch die Florastraße, im Süden durch die Basaltstraße, die Friesengasse, die Kaufunger Straße sowie im Westen durch die Schloßstraße und die Fröbelstraße.

Charakteristisch sind hier die engen Gassen, die schmalen, kleinen Grundstücke mit größtenteils niedriger Bebauung sowie die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Die Reste des ehemaligen Dorfkerns um den Kirchplatz, heute

mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, lassen sich noch identifizieren. Die Bebauung ist sehr heterogen. Die dörfliche Struktur wurde schon in der Gründerzeit teilweise überformt; die erheblichen Kriegszerstörungen und der Wiederaufbau in unterschiedlichen Zeiten und Baustilen prägen ebenfalls das Erscheinungsbild.

II. Nördliches Gründerzeitgebiet

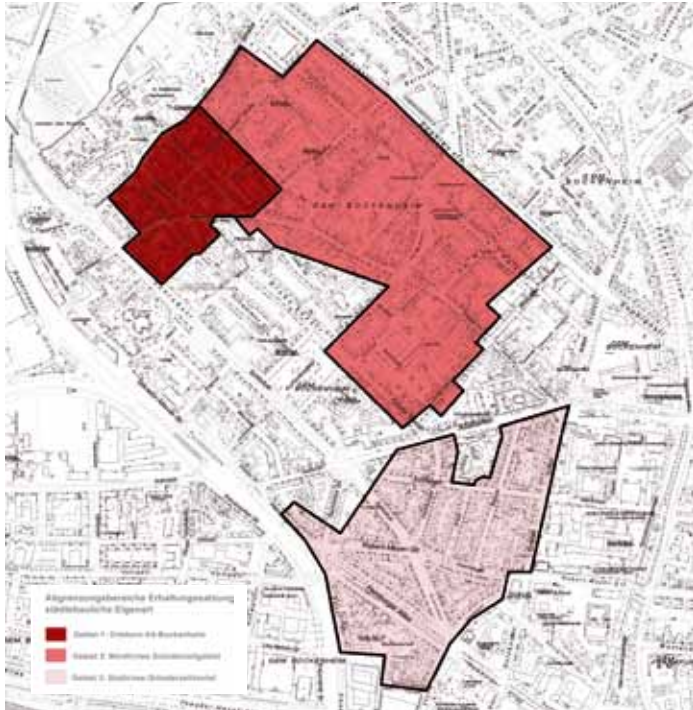
Das Gebiet Nördliches Gründerzeitviertel schließt sich östlich an den Bereich des alten Ortskerns Bockenheim an und umfasst den Bereich um die Falkstraße. Es ist lokalisiert zwischen Sophienstraße und Leipziger Straße/Große Seestraße, zwischen Ginnheimer Landstraße und Wildungerstraße/Landgrafenstraße. Das Gebiet zeichnet sich durch eine gerade Straßenführung mit einer durchgängigen Blockrandbebauung mit einigen städtebaulichen Höhepunkten in Form halbrunder oder rechtwinkliger begrünter Stadtplätze (zum Beispiel in der Konrad-Broßwitz-Straße) aus.

Das Gebiet ist seinerzeit eher als Arbeiterwohngebiet für den prosperierenden Industriestandort Bockenheim entwickelt worden und auch heute noch eher bescheiden in der Erscheinungsform der Gebäude und Straßen. Es gibt wenige offene

Durchgänge oder Durchblicke ins Blockinnere und die Straßen sind in ihrer Gleichförmigkeit verwechselbar und trotz einiger baulicher Details eher monoton. Ein großer Teil der Bebauung wurde im Krieg nicht zerstört und ist noch in einem guten Zustand. Kleinere Lücken in der Gründerzeitbebauung wurden durch Neubauten ergänzt, wenn auch eher selten gestalterisch angepasst. Außer in der Leipziger Straße bilden Gaststätten und Läden die Ausnahme im Wohngebiet. Die Bebauung der Leipziger Straße unterscheidet sich vom Rest des Gebiets, weil der Anteil der Neubauten verhältnismäßig groß ist. Teilweise stehen hier auch sehr schlecht erhaltene Nachkriegsbauten zwischen den teils prächtigen Altbauten.

III. Südliches Gründerzeitgebiet

Das Gebiet Südliches Gründerzeitviertel um die Robert-Mayer-Straße wird begrenzt durch die Adalbertstraße im Norden, die Gräfstraße und den Theodor-Adorno-Platz im Osten, die Varrentrappstraße und die Hermann-Wendel-Straße im Süden sowie die Emser Straße und die Bebauung Hamburger Allee 78 bis 96 im Westen. Hierbei handelt es sich, im Vergleich zum nördlichen Gründerzeitgebiet, um eine Blockrandbebauung, zusammengesetzt aus jeweils zwei bis



Abgrenzung der drei schützenswerten Gebiete und damit der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

vier aneinandergebauten Häusern mit Abstand zur nächsten Baugruppe und Durchblicken in das Blockinnere. Durch die Vorgartenzonen und die teils baumbestandenen Straßen wirkt dieser Bereich deutlich begrünter. Dieses Gebiet war wesentlich stärker zerstört als der nördliche Bereich. Die wiederbebauten Lücken sind baulich dominanter, die häufig noch erhaltenen gründerzeitlichen Erdgeschosses wurden durch schmucklose Obergeschosse ergänzt. Die Erdgeschosszonen der Wohnge-

bäude und auch manches Obergeschoss haben teilweise sehr heterogene Nutzungen wie Kindergärten, Restaurants, Praxis- und Kanzleiräume, Beherbergungsbetriebe und andere Dienstleistungen. Insgesamt ist dieser Bereich sehr lebendig und bunt, ist aber teilweise durch Verkehr stark belastet.

Diese eher bürgerliche Gründerzeitbebauung um die 19. Jahrhundertwende ist noch weitgehend zusammenhängend erhalten. Merk-

male dieser Struktur sind die teils geschwungene Straßenführung, die Vorgartenzonen und die manchmal prächtigen Fassadendetails. Auch in diesen Blöcken des Satzungsgebietes gab es nicht wenige Kriegsschäden; die Baulücken wurden größtenteils sehr einfach, aber in Einpassung an die Nachbargebäude geschlossen.

Die genannten drei Bereiche weisen besondere bauliche Anlagen, Grundstücksbereiche, Straßen und Plätze auf, deren Charakteristik durch eine Erhaltungssatzung bewahrt werden sollen.

Dies betrifft den besonderen baulichen Typus der 4- bis 5-geschossigen Gründerzeitbebauung als stadtbildprägende Gestalt, als geschlossene oder offene Blockrandbebauung, die bereichsweise vorzufindenden Vorgärten und die begrünten Quartiersplätze. Einzelne Gebäude oder Ensembles stehen unter Denkmalschutz, der durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt, sondern ergänzt und unterstützt wird.

ANWENDUNGSLEITLINIE

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

Die Anwendungsleitlinie definiert die städtebauliche Eigenart und die ortsbildprägenden Merkmale der überwiegend vorhandenen Gebäude für die drei Teilbereiche. Die Erhaltungssatzung dient damit dem Erhalt von Gebäuden, die das historische Ortsbild prägen und ist auch als Maßstab für einzufügende Neubauten zu verstehen.

Zusammenfassung der Merkmale der ortsbildprägenden Bebauung

ORTSKERN ALT-BOCKENHEIM



Ecke Freisengasse/Appelsgasse

- Enge Gassen, kleine Blockflächen
- Kleine Grundstücke mit wenigen Wohneinheiten
- 2- bis 4-geschossige Blockrandbebauung
- Keine dominante Bauform beschreibbar; meist traufständig mit Satteldach; gleichermaßen aber alle anderen Bauformen in vielfältigem Erhaltungszustand
- Satteldach oder Mansarddach mit Traufgesims
- Durch Material, Gesims oder farblich hervorgehobenes Sockel-/Erdgeschoss
- Zurückhaltender Fassadenschmuck der Putzfassade (vor allem in Material und/oder Farbigkeit abgesetzte Fenster- und Türrahmen)
- Hochformatige Fenster und Fensterteilungen, vorzugsweise 3-flügelig mit Kämpfer und Stulp
- Nutzungen im Erdgeschoss und in den Hofgebäuden auch als Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel
- Obergeschosse als Wohngeschosse

NÖRDLICHES GRÜNDERZEITGEBIET



Falkstraße

- 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung direkt an der Grundstücksgrenze und mit wenigen Unterbrechungen durch Bauwiche (Ausnahme Markgrafenstraße)
- Satteldach oder Mansarddach mit Traufgesims
- Große Teile der Bebauung bis Ende 19. Jahrhundert vor allem entstanden mit klassizistischen Stilelementen, Bereich Markgrafenstraße und weiter östlich zirka 1905 bis 1914 in allen Stilrichtungen aus den Baukatalogen der Jahrhundertwende (Neogotik, Neorenaissance, Neobarock und anderes)
- Durch Material, Farbigkeit oder Gesims deutlich hervorgehobenes Sockel-/Erdgeschoss
- Zurückhaltender, flächenebener Fassadenschmuck der Putzfassade als Fenster und Türumrahmungen, Frieße und Simse, Brüstungs- und Sturzverzierungen; von unten nach oben weniger Schmuckelemente
- Häufig eine hervorgehobene vertikale Fassadenachse (besondere Sturzgiebel und Brüstungselemente, Doppelfenster übereinander)
- Hochformatige Fenster und Fensterteilungen, vorzugsweise 3-flügelig mit Kämpfer
- Blockecken in 45° abgewinkelt und durch etwas mehr Fassadenschmuck betont
- Gerade Straßen mit kleinen Aufweitungen durch zurücktretende Bebauung zu Plätzchen und Höfen
- Nutzung vorwiegend Wohnen, auch in den Erdgeschossen; andere Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie vorwiegend in den Eckgrundstücken.

SÜDLICHES GRÜNDERZEITGEBIET



Hamburger Allee

- Bereich im Zeitraum zirka 1905 bis 1914 bebaut in allen Stilrichtungen aus den Baukatalogen der Jahrhundertwende; vor allem Neorenaissance, Neobarock und Neoklassizismus
- Bis 5-geschossige Bebauung, von der Grundstücksgrenze, straßenzugweise zurückgesetzt zugunsten eines 5 m tiefen Vorgartens
- Häuser in Zweier-, Dreier- oder Vierergruppen mit Hofdurchgängen als Abstandsflächen (aber auch geschlossene Reihen, unter anderem in der Homburger Straße)
- Mansarddach oder Satteldach mit Traufgesims, viele Ziergiebel zur Vergrößerung des Dachgeschosses
- Durch Material, Oberflächenbearbeitung und Farbe deutlich hervorgehobenes Sockel-/Erdgeschoss; hier häufig auch Sonderformen der Fenster im Erdgeschoss, zum Beispiel als Rundbogenfenster
- Gliederung der Fassaden auch

- durch eine betonte Vertikalachse
- Reicher Fassadenschmuck mit kunsthandwerklich aufwändigen Fenster- und Türgewänden, Friesen und Gesimse, mit plastischen Fassadengliederungen durch Erker, Balkone, Giebel und Brüstungen, auch eigenständige Schmuckelemente in Form von Lisenen und Wandstuck
- Hochformatige Fenster und Fensterteilungen, vorzugsweise 3-flügelig mit Kämpfer und Stulp
- Block- und Gebäudeecken mit Rundkern, Balkonen und Abschrägungen überhöht
- Straßen teils gerade, teils als leichter Schwung (Fassaden fallen so mehr ins Auge); Straßen als Alleen oder mit Baumgruppen und durch die Vorgärten begrünt
- Nutzung vorwiegend Wohnen - teilweise auch in den Erdgeschossen; andere Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie vorwiegend in den Eckgrundstücken.

Viele Merkmale sind in beiden Gründerzeitgebieten ähnlich. Gegenüber der „bürgerlichen“ Ausprägung im südlichen Bereich und der „Arbeitersiedlung“ im nördlichen Bereich gibt es aber unterschiedliche Charakteristika.

Planungsrechtliche Grundlagen und Schutz der städtebaulichen Eigenart

Bereichsweise gibt es im Erhaltungssatzungsgebiet Bockenheim Bebauungspläne, die weniger den Erhalt des Ortsbildes, als vielmehr die Erschließung und die Überbauung freier oder zu sanierender Flächen zum Ziel haben. Auf die Einpassung beziehungsweise Abstimmung einer baulichen Maßnahme in die ortstypische Umgebung oder den Bautypus der Gründerzeit kann hierdurch maximal im Maß der baulichen Nutzung Einfluss ausgeübt werden.

Qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 (1) BauGB (Baugesetzbuch) decken überwiegend nur die südlichen und westlichen Teilbereiche des Geltungsbereiches ab. Für die übrigen Flächen, vor allem die zentralen Bereiche südlich und nördlich der Leipziger Straße liegen nur einfache Bebauungspläne im Sinne des § 30 (3) BauGB (Fluchtlinienpläne) vor. Vorhaben in diesem Bereich werden ergänzend nach § 34 BauGB beurteilt.

Die in den qualifizierten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen entsprechen den Grundzügen des erhaltenswerten, prägenden Ortsbildes.

Der Mietwohnungsmangel, die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die Vorgaben zur Energieeinsparung und der Nutzungsdruck aus den angrenzenden städtischen Bereichen können die Wohnquartiere unterschiedlichen Entwicklungsanforderungen aussetzen, die die besondere Gestaltqualität gefährden, wenn diese nicht durch ein ergänzendes Planungsrecht geschützt werden.

Risiken für den Ortskern Alt-Bockenheim

Während der Phase der Sanierung des „dörflichen Kerns“ wurden vor allem Blockinnenbereiche entkernt und als Frei- und Erholungsflächen neu gestaltet. Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude erfolgte in der Fläche nicht durchgängig, möglicherweise aber doch im Bereich der technischen Gebäudeausstattung, was sich heute aus der äußeren Anschauung nicht nachvollziehen lässt.

Dafür sind Baumaßnahmen erkennbar, die durch An- und Umbauten und Aufstockungen mit hohem finanziellen Aufwand der Erweiterung des Wohnraums dienen.

Dies betrifft weniger die Gründerzeitbauten als vielmehr kleinere Gebäude mit ein bis drei Wohneinheiten,

kleinem Freibereich und weniger stark ausgeprägtem Fassadencharakter.

Die ruhigen, teils idyllischen Gassen in zentraler Lage zwischen altem Ortskern und Leipziger Straße machen den besonderen Reiz des Viertels aus. Der besondere Charakter der heterogenen Bebauung für eine sehr vielschichtige Bevölkerung ist typisch für den dörflichen Ortskern. Sie befindet sich augenscheinlich in einer Umbruchsituation durch zuweilen hochwertige Sanierungsmaßnahmen durch Einzeleigentümer.

Diese Tendenz gewinnt dadurch Brisanz, als es im dörflichen Ortskern noch zahlreiche schlecht instandgehaltene Häuser und untergenutzte Grundstücke mit Bebauungspotenzial gibt, die diesen Sanierungs- und damit Verfremdungstendenzen potenziell ausgesetzt sind.

Risiken für das nördliche und das südliche Gründerzeitgebiet

Die besonderen Merkmale der Gründerzeitviertel sind durch mehrere, teilweise schon aufgeführte Faktoren gefährdet:

- Gestalterisch unsensible Modernisierungen, die mit neuen Fenstern, Haustüren und Fassadendämmungen die typischen Ausprä-

gungen, Proportionen und den Zierrat dieser Zeit der Stadtbaugeschichte zerstören.

- Aufstockungen zugunsten einer höheren Wohndichte. Soweit das Gebäude niedriger ist als die Nachbargebäude, ist dies gestalterisch durchaus wünschenswert. Jede Einzelmaßnahme muss aber geprüft werden, weil auch Traufgesimse und Zwerchgiebel oder Gauen zum typischen Erscheinungsbild der Gründerzeit gehören.

Beim südlichen Gründerzeitviertel ist die besondere Eigenart außerdem gefährdet durch:

- Risiko der Überformung der Wohnnutzung mit eindringenden Nutzungen des tertiären Sektors. Dieser Prozess könnte durch die Nähe des künftigen Kulturcampus und des Messeviertels verstärkt werden.
- Es besteht die Gefahr, dass erhaltenswürdige Bausubstanz durch Umbau stark verändert bis verfremdet oder durch flächeneffiziente Neubauten ersetzt wird.

Die Vorgärten in diesem Gebiet sind durch die Frankfurter Vorgartensatzung vor Umwandlung in Parkplätze oder Überbauung bereits geschützt.

Anwendungsleitlinie und Ziele der Erhaltungssatzung zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart

Von der historischen Bausubstanz Bockenheims ist bereits ein erheblicher Teil durch Kriegszerstörungen und durch den rücksichtslosen Umgang mit den erhaltenswerten Resten verloren gegangen.

Durch die Erhaltungssatzung soll sichergestellt werden, dass die stadt- bildprägende Bausubstanz

- einerseits städtebaulich und hinsichtlich der baulichen Gestaltung erhalten wird und
- andererseits bei Umbauten und Neubauten vorbildhaft ergänzt wird.

Inhalt und Ziel der Erhaltungssatzung können nicht genaue Gestaltungsregeln sein, sondern müssen eher aus den stadt- bildprägenden Gestaltungsstrukturen heraus abgeleitete Rahmenvorgaben darstellen.

Durch die Vorlage auch nicht baugenehmigungspflichtiger Baumaßnahmen, zum Beispiel ein neuer Fassadenanstrich, eine neue Dachdeckung, ebenso wie Maßnahmen zu Energieeinsparung oder sonstige Veränderungen auf dem

Grundstück, kann effektiv Einfluss auf Gestaltung, Nutzung, Umbauten und Grundstücksgestaltung genommen werden.

Die Modernisierung der Altbauten soll dabei nicht verhindert werden, sondern der Erhalt bei Einhaltung aktueller bautechnischer oder energetischer Vorschriften gestalterisch gesteuert werden.

ERHALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main in ihrer Sitzung am 29.01.2015, § 5539 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 48 - Frankfurt am Main - Bockenheim II - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 vom 24.06.2014 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 aufgrund 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) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die

Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 Abs. 2 bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Wird in den Fällen des § 3 Abs. 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 Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 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
6.03.2015

DER MAGISTRAT

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

*Die Satzung einschließlich
Begründung ist mit Bekanntmachung
im Amtsblatt Frankfurt am Main,
Nr. 13 vom 24. März 2015 in
Kraft getreten.*

*Satzung und Begründung sind im
Stadtplanungsamt - Planauskunft zu
erhalten sowie im Auskunftssystem
der Stadtplanungsamtes unter dem
Link „planAS“ auf der Homepage
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de.*

Herausgeber:
Magistrat der Stadt
Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt

Bearbeitung und Fotos:
EIGLER & Partner Kommunal-
beratung GmbH

Redaktion und Fotos:
Stadtplanungsamt,
Abt. Innere Stadt
Markus Winter

Gestaltung:
Öffentlichkeitsarbeit/Grafik
Marion Woitalla

Frankfurt am Main, 2015