Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 16 gemäß Vortrag des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung (M 212 vom 16. Okt. 1992)




Übersicht (zur Orientierung)

Für den in der vorgelegten Karte gekennzeichneten Bereich in Frankfurt-Zeilsheim soll eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beschlossen werden.

Die als Bestandteil der Begründung vorgelegte Untersuchung ist das Ergebnis einer im Auftrag des Magistrats durchgeführten Ortsbildanalyse. Sie 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 Frankfurter Ortsteile besitzen mit ihren historischen Ortskernen Bereiche, in denen Ortsteil- und Stadtgeschichte anschaulich nachvollzogen werden kann: So finden sich oft neben der Dorfkirche und ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen in Fachwerkbauweise Siedlungshäuser des frühen Industriezeitalters, mehrgeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung und freistehende Wohngebäude aus den verschiedenen Abschnitten des 20. Jahrhunderts; so sind oft Überlagerungen des unregelmäßigen, ländlich geprägten Ortsteilgrundrisses mit Ansätzen der Fluchtlinienplanungen des 19. Jahrhunderts und Straßenaufweitungen der Nachkriegszeit zu beobachten. Indem sich in den Ortskernen alte und neue Elemente und Strukturen verknüpfen, bilden die Ortskerne Kristallisationspunkte für Stadtteilbewusstsein, sie fördern die Identifikation der Bewohner des Ortsteiles mit "ihrem" Ortsteil und erleichtern es, sich im Ortsteil "heimisch" zu fühlen.

Das vielfältige Erscheinungsbild der Ortskerne ist in einer Zeit dynamischer Bautätigkeit in Gefahr. Ihre Funktion als Ortsteilmittelpunkt droht ausgehöhlt zu werden: Durch die gestiegene Mobilität und den - damit zusammenhängenden und immer noch anhaltenden - Trend, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Arbeitsplätze in immer größeren Einheiten an immer weniger Standorten mit hoher Zentralität zu konzentrieren. Diesen Gefahren entgegenzuwirken, ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Dazu sind Konzepte notwendig, die die Versorgungsfunktion der Ortskerne stärken, dazu sind aber auch Anstrengungen zur Erhaltung ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes erforderlich.

Es sollten daher auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch Erhaltungssatzungen für folgende Ortskerne aufgestellt werden:

- Berkersheim (Erhaltungssatzung Nr. 10)
- Unterliederbach (Erhaltungssatzung Nr. 11)
- Sindlingen (Erhaltungssatzung Nr. 12)
- Niederrad (Erhaltungssatzung Nr. 13)
- Schwanheim (Erhaltungssatzung Nr. 14)
- Oberrad (Erhaltungssatzung Nr. 15)
- Zeilsheim (Erhaltungssatzung Nr. 16)
- Bonames (Erhaltungssatzung Nr. 17)
- Eckenheim (Erhaltungssatzung Nr. 18)
- Eschersheim (Erhaltungssatzung Nr. 19)
- Ginnheim (Erhaltungssatzung Nr. 20)
- Harheim (Erhaltungssatzung Nr. 21)
- Hausen (Erhaltungssatzung Nr. 22)
- Heddernheim (Erhaltungssatzung Nr. 23)
- Kalbach (Erhaltungssatzung Nr. 24)
- Nieder-Eschbach (Erhaltungssatzung Nr. 25)
- Nieder-Erlenbach (Erhaltungssatzung Nr. 26)
- Niederursel (Erhaltungssatzung Nr. 27)
- Preungesheim (Erhaltungssatzung Nr. 28)
- Seckbach (Erhaltungssatzung Nr. 29)
- Fechenheim-Süd (Erhaltungssatzung Nr. 30)
- Bergen (Erhaltungssatzung Nr. 31)
- Enkheim (Erhaltungssatzung Nr. 32)
- Praunheim (Erhaltungssatzung Nr. 33)

- Rödelheim (Erhaltungssatzung Nr. 34)
- Griesheim (Erhaltungssatzung Nr. 35)
- Höchst (Erhaltungssatzung Nr. 36)
- Nied (Erhaltungssatzung Nr. 37)
- Sossenheim (Erhaltungssatzung Nr. 38)

Für die Ortsteile Zeilsheim, Praunheim und Rödelheim liegen bereits städtebauliche Ortsbildanalysen vor. Sie belegen, dass die "städtebauliche ... Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt" (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhaltenswert ist. Für diese Ortsteile können daher Satzungsbeschlüsse gefasst werden. Für die anderen Ortsteile sind entsprechende Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Hier sollen - auf der Grundlage der bereits vorliegenden Erkenntnisse - Aufstellungsbeschlüsse gefasst werden, um die Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben, die den Erhaltungszielen widersprechen, zu erlangen (vgl. § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB). Nach Abschluss der laufenden Untersuchungen werden Satzungsbeschlüsse auch für die restlichen Ortsteile vorbereitet werden, wobei die Geltungsbereiche unter Umständen im Einzelfall modifiziert werden müssen.

Angestrebt wird mit diesen Erhaltungssatzungen die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der Ortskerne. Dabei ist zu beachten, dass Erhaltungssatzungen

- nicht aus Bebauungsplänen bestehendes Baurecht reduzieren,
- auch erhaltenswerte Gebäude nicht vollständig in ihrer vorhandenen Bausubstanz mit allen inneren und äußeren Details konservieren können,
- nicht jedes vorhandene Gebäude schützen können.

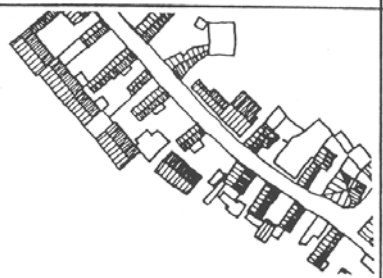
Soweit Neubauvorhaben nach den Erhaltungssatzungen zu beurteilen sein werden, wird nur in besonderen Fällen eine äußerliche Rekonstruktion des Vorgängergebäudes zu verlangen sein. In vielen Fällen werden Lösungen angemessen sein, die in Anlehnung an die alten Gebäude entworfen werden, und die deren Maße, Formen und Anordnungen auf dem Grundstück interpretieren. In keinem Fall kann es um eine Harmonisierung vorgefundener Brüche und Widersprüche gehen - jedenfalls dann nicht, wenn diese typisch für die historische Entwicklung des Ortskernes sind und die Ortskerngeschichte nachvollziehbar machen.

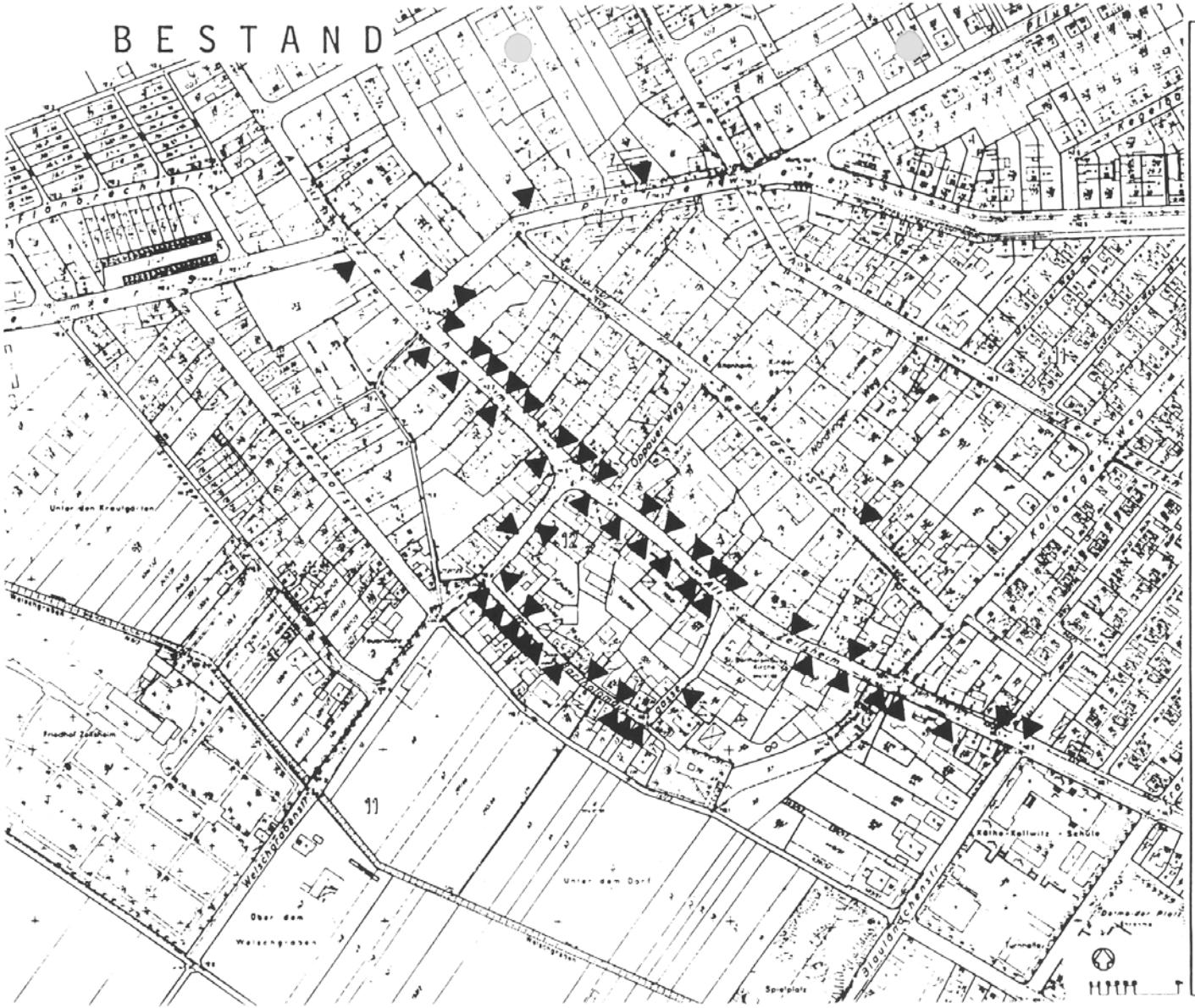
Ziel der Erhaltungssatzungen ist es zusammengefasst, die städtebauliche Gestalt der Ortskerne in ihren Strukturen zu erhalten.

# Z E I L S H E I M

| Bereich | GESCHICHTE<br>Geschichte | ORTSBILD / STADTGESTALT<br>Charakteristik des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschafsbildes | ENSEMBLE<br>Charakteristik der Ensemble | GEBÄUDE<br>Charakteristik der das Ortsbild prägenden Gebäude |
|---|---|---|---|---|
| |  | Der historische Ortskern zeichnet sich als **Straßendorf** beiderseits der Achse Alt-Zeilsheim ab.<br> |  |  |
| | 794 erstmals urkundlich überliefert, gilt als fränkische Gründung.<br><br>Die 1817 planierte Dorfbefestigung öffnete sich durch Tore an den Kreuzungen mit Pfaffenwiese bzw. Kolberger Weg.<br><br>Durch die Gründung der Farbwerke (1863) im benachbarten Höchst entstand eine Arbeitervorstadt, die seit 1899 in mehreren Phasen südöstlich gegen den Main hin mit Wohnsiedlungen gewachsen ist. | Landwirtschaftliche Nutzung prägt z.T. noch die Struktur der Bebauung.<br><br>Überwiegend straßenbegleitende Bebauung, die durch Höfe bzw. Gärten unterbrochen wird.<br><br>Gebietsrand vor allem im Nordosten nur z.T. deutlich ausgeprägt. Das Gebiet definiert sich eher "negativ" durch die umliegenden, homogenen, in sich abgeschlossenen Wohnsiedlungen.<br><br>Unregelmäßiges, verwinkeltes Strassennetz u.a. mit Sackgassen.<br><br>Straßen z.T. als Allee, zusätzlich durch Begrünung der Grundstücke (Gärten) räumlich eingegrünt.<br><br>Dörflicher Siedlungsrand mit Gärten und Weg am Ortsrand im Südosten. | Landwirtschaftliche Anwesen, überwiegend ungenutzt. Insgesamt - und auch in Bezug auf Bauform und Details - stark durchmischte Struktur.<br><br>Gehöfte, meist in L- oder U-förmiger Anordnung als straßenbegleitende, giebelständige Bebauung. 1- oder 2-seitige Grenzbebauung. Abschluß der Höfe z.T. durch große, oben geschlossene Tore.<br><br>1 bis 2-geschossige Gebäude. Traufhöhe überwiegend unter Decke des 1. OG/ unter 5 m. Firsthöhe zwischen 7 und 10 m. Gebäudegrundfläche als gestrecktes Rechteck. Typische Straßenfront unter 10 m (7-10 m).<br><br>Nebengebäude i.a. als Grenzbebauung seitlich, auch rückwärtig. Seitengebäude i.a. klein, als schmale, gestreckte Rechteckgrundrisse. Quergebäude i.a. als große landwirtschaftl. Nebengebäude mit typischen Gebäudetiefen um 10 m.<br><br>Freiflächen sind überwiegend die Hofflächen und rückwärtige Gärten. | Insgesamt 1- bis 2-geschossige Putzbauten (z.T. verputztes Fachwerk) mit ausgebautem Dachgeschoß.<br><br>Steil geneigte Satteldächer, wenige Krüppelwalmdächer. Kaum Dachaufbauten. Geringe Dachüberstände. Dachmaterial: rotbraune Ziegel.<br><br><br><br>Fassaden: Putz und (selten) Fachwerk ohne Vor- und Rücksprünge. Wesentliche Gliederungselemente sind Fenster und Sockel.<br><br>Fenster: i.a. stehende Formate mit Klappläden. Türen hofseits, meist nicht direkt einsehbar. |

# Z E I L S H E I M

| Bereich | GESCHICHTE<br>Geschichte | ORTSBILD / STADTGESTALT<br>Charakteristik des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschafsbildes | ENSEMBLE<br>Charakteristik der Ensemble | GEBÄUDE<br>Charakteristik der das Ortsbild prägenden Gebäude |
|---|---|---|---|---|
| | | | <br>**Typ B**<br>Kleine Wohnhäuser mit Anbauten und Hofgebäuden.<br>Giebelständige Wohnhäuser als straßenbegleitende Bebauung, ergänzt durch Nebengebäude zu z.T. l-förmigen Hofstrukturen.<br>1-geschossige kleine Gebäude mit ausgebautem Dach. Traufhöhe überwiegend = Erdgeschoßdecke/ um 3 m. Firsthöhe um 6-7 m. Gebäudegrundfläche als gestrecktes Rechteck. Typische Straßenfront um 5 m. Gebäudetiefe deutlich um 10-12 m.<br>Nebengebäude und Schuppen/ Überdachungen i.a. als Grenzbebauung seitlich, auch rückwärtig. Seitengebäude i.a. sehr klein. Quergebäude größer.<br>Freiflächen als schmale Höfe, rückwärtige Grundstücksteile Gärten. | Einfriedigungen i.a. identisch mit den Hoftoren. Bei der landwirtschaftlichen Struktur sind große, mehrflüglige Holztore prägend.<br>Z.T. starke Farbigkeit bei Fassadenanstrichen und Holzwerk.<br> |




Erhaltungssatzung

## ZEILSHEIM

Bestandserhebung
Gebäude- und
Gestalttypologie

▲ dörfl./kleinstädt. Haus
(z.T. Fachwerk)

# ERHALTUNGSBEREICH