

Referat des Oberbürgermeisters
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397
Fax (06201) 82 473
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/65 - I 01 - dbk/sad
Datum: 11.03.2022

Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung

am 16. März 2022, 17:30 Uhr,

im Rolf-Engelbrecht-Haus, Breslauer Straße 40/1

Tagesordnung

- 1 **Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule und des Werner-Heisenberg-Gymnasiums hier: nachträgliche Genehmigung der Erhöhung des Fachplanerhonorars**
027/22
- 2 **Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße / Blumenstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für das Schulzentrum West (Zweiburgenschule), inkl. Neubau der barrierefreien Bushaltestelle Birnenstraße**
031/22
- 3 **„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“
Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**
033/22
- 4 **Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“/ „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründer-zeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ sowie „Ehretstraße“**

Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss
028/22

- 5 Erhaltungssatzung „Prankel“**
Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss
029/22
- 6 Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“**
Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss
032/22
- 7 Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung bau-licher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**
Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss
030/22
- 8 Sanierung „Innenstadt“ hier: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen**
026/22
- 9 Anfragen**

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

652/zma

Beteiligte Ämter:

Amt für Bildung und Sport

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Datum:

24.02.2022

Drucksache-Nr.

027/22

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	16.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule und des Werner-Heisenberg-Gymnasiums
hier: nachträgliche Genehmigung der Erhöhung des Fachplanerhonorars

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Erhöhung des Fachplanerhonorars des Ingenieurbüro BISS, Ingenieurgesellschaft Schacht & Schardt GmbH, Neugasse 43a, 67169 Kallstadt, von 42.647,28 € brutto auf **59.181,68 €** brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro für die Bestandsaufnahme und Leistungsphasen 1-3, in der Dietrich-Bonhoeffer-Schule.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Beauftragung des Ingenieurbüros BISS, Ingenieurgesellschaft Schacht & Schardt GmbH, Neugasse 43a, 67169 Kallstadt in Höhe von **92.195,40 €** brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro, Leistungsphasen 5-9, in der Dietrich-Bonhoeffer-Schule.

3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Erhöhung des Fachplanerhonorars des Ingenieurbüros Techplan Brecht, Ingenieurbüro für Elektrotechnik, Friedhofstraße 14, 69509 Mörlenbach-Bonsweiher, von 25.127,25 € brutto auf **69.980,09 €** brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro für die Bestandsaufnahme und Leistungsphasen 1-3, im Werner-Heisenberg-Gymnasium.
4. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Beauftragung des Ingenieurbüros Techplan Brecht, Ingenieurbüro für Elektrotechnik, Friedhofstraße 14, 69509 Mörlenbach-Bonsweiher in Höhe von **152.340,26 €** brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro, Leistungsphasen 5-9, im Werner-Heisenberg-Gymnasium.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Ämter 14, 20, 40
3 x Amt 65

Bisherige Vorgänge:

ATUS/051/21 Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule
ATUS/097/21 Digitalisierung der Friedrichschule
ATUS/098/21 Digitalisierung der Pestalozzi Grundschule
GR/018/22 Digitalisierung des Werner-Heisenberg-Gymnasiums

Beratungsgegenstand:

Durch den DigitalPakt Schule soll deutschlandweit die Leistungsfähigkeit der digitalen Bildungsinfrastruktur an Schulen gestärkt und die Grundlagen zum Erwerb von digitalen Kompetenzen an Schulen nachhaltig verbessert werden. Hierzu stellt der Bund im Zeitraum von 2019 bis 2024 Finanzhilfen zur Verfügung. Auf die Stadt Weinheim entfallen Fördergelder in Höhe von 1.688.800 €. Der von der Stadt Weinheim zu erbringende Eigenanteil an den förderfähigen Kosten muss mindestens 20 % betragen.

Die Schulen im Stadtgebiet Weinheim wurden bzw. werden für die fortschreitende Digitalisierung entsprechend technisch aufgerüstet. Zur Erfüllung dieser Aufgabe wurden Fachplaner für die Technische Ausrüstung Elektro für die vier Schulen Werner-Heisenberg-Gymnasium, Dietrich-Bonhoeffer-Schule, Friedrichschule und Pestalozzischule über ein Verhandlungsvergabe-Verfahren nach §12 UVgO (Unterschwelvenvergabeverordnung) ausgewählt.

Als Basis für die Auftragsvergabe diente zunächst nur die reine Digitalisierungsmaßnahme in den Klassenräumen, anhand der Vorgaben des Digitalisierungsbeauftragten des Amtes für Bildung und Sport: Eine digitale Mindestausstattung, die pro Klassenzimmer 2x Netzwerkanschlüsse, USB-Anschluss, HDMI-Anschluss, 230 V Steckdosen im Bereich der Schultafel für ein digitales Präsentationsmedium und flächendeckendes WLAN im Schulgebäude umfasste. Auf dieser Grundlage wurden die Angebote für die Fachplanungsleistungen eingeholt und gewertet. Die anschließende Beauftragung umfasste eine Bestandsanalyse sowie die LPH 1-3 für die strukturierte Verkabelung und flächendeckendes WLAN im Schulgebäude.

Es wurden drei Fachplaner im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnehmerwettbewerb zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Nach der Auswertung der Honorarangebote erfolgte die Beauftragung der Fachplaner nach § 12 Absatz 2 Ziffer 3 der Hauptsatzung der Stadt Weinheim am 21.10.2019 durch den Oberbürgermeister, um die Aufgabenstellung DIGITALPAKT schnellstmöglich anzuschließen und die dringend erforderlichen Bestandsaufnahmen in den Schulen durchführen zu können.

Für die Fachplanerleistungen Technische Ausrüstung „Elektro“ in der Dietrich-Bonhoeffer-Schule hat das Ingenieurbüro Biss - basierend auf einer Kostenannahme mit anrechenbaren Kosten für die reine Digitalisierung in Höhe von 200.000 € netto - für die Bestandsaufnahme sowie die Leistungsphasen 1-3 und 5-9 (bei stufenweiser Beauftragung) für die Umsetzung der Maßnahme mit einer Angebotssumme von **93.506,53 €** brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Nach § 12 Absatz 2 Ziffer 3 der Hauptsatzung der Stadt Weinheim erfolgte zunächst am 21.10.2019 die Beauftragung für die **Bestandsaufnahme** sowie **Leistungsphasen 1-3** in Höhe von **42.647, 28 €** brutto durch den Oberbürgermeister.

Nach der Bestandsaufnahme und mehreren Abstimmungsphasen und Begehungen mit dem Lehrerkollegium, dem Digitalisierungsbeauftragten des Amtes für Bildung und Sport sowie dem Amt für Immobilienwirtschaft im Jahr 2020, wurden die Nutzeranforderungen konkretisiert und in die Ausführungsplanung übernommen. Erst nach Bestandsaufnahme und Klärung der Nutzeranforderungen konnte der Umfang der erforderlichen Starkstrominstallationsarbeiten (Kostengruppe 440 nach DIN 276) definiert werden. Zusätzlich mussten die Brandlasten auf den vorhandenen Kabelverlegungstrassen reduziert und die bestehenden alten Datenkabel komplett demontiert werden. Die EDV-Netzstruktur wurde über sieben EDV-Verteilerstandorte aufgebaut, getrennt nach den vier Schularten (Grundschule, Werkrealschule, Realschule, Gymnasium), Verwaltung, Computerräume und Klassenzimmer. Die Datendosen wurden an die EDV-Verteilerstandorte angebunden und die EDV-Verteilerstandorte mit Glasfaserkabeln miteinander vernetzt. Die aus der Gesamtheit dieser notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen resultierende Kostenberechnung wurde mit einer Gesamtsumme i.H.v. 424.659,95 € brutto (Stark- und Schwachstromanlagen) kalkuliert.

Auf Basis der finalen Kostenberechnung mit Gesamtkosten von brutto 424.659,95 € muss das Fachplanerhonorar des Ingenieurbüros BISS angepasst werden, sodass die Gesamtauftragssumme sich von 93.506,53 € brutto auf 151.377,08 € brutto erhöht. Die notwendige Beauftragung bedarf der nachträglichen Genehmigung.

Für die Fachplanerleistungen Technische Ausrüstung „Elektro“ im Werner-Heisenberg-Gymnasium hat das Ingenieurbüro techplan Brecht auf Basis des reinen Digitalisierungskonzeptes die anrechenbaren Kosten mit insgesamt 145.000 € netto kalkuliert und für die Bestandsaufnahme und die Leistungsphasen 1-3 und 5-9 (bei stufenweiser Beauftragung) für die Umsetzung der Maßnahmen mit einer Angebotssumme von **64.431,00 €** brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Zunächst erfolgte die Beauftragung für die **Bestandsaufnahme** sowie **Leistungsphasen 1-3** in Höhe von **25.127,25 €** brutto durch den Oberbürgermeister (§ 12 Absatz 2 Ziffer 3 der Hauptsatzung der Stadt Weinheim).

Im Zuge der anschließenden Bestandsaufnahme im Werner-Heisenberg-Gymnasium wurde festgestellt, dass die Starkstromanlagen, primär die Elektrounterverteilungen und die Niederspannungsschaltanlage im Altbaubereich und den Anbauten aus den 1950-Jahren, nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Nach Begehungen mit den Stadtwerken und dem Fachplaner in der Trafostation und der Niederspannungsanlage muss zwingend eine Erneuerung erfolgen. Der Trafo versorgt die alte und später die neue Niederspannungsanlage. Auch die Starkstromversorgungskabel vom Trafo in die Niederspannungseinspeisung müssen erneuert werden. Bei der Elektroanlage handelt es sich um eine Gemengelage aus verschiedenen Zeiträumen und Bauabschnitten. Fehlerstromschutzeinrichtungen sind im Altbauabschnitt und im Anbau Ost aus den 1950-Jahren nicht vorhanden. Die Leitungsschutzschalter in den Unterverteilungen sind alle älter als 50 Jahre. Im Altbaubereich fehlt der Schutzleiter in den Unterverteilern. Die Sanierung umfasst ebenso die Aufrüstung der Unterverteiler mit Brandschutz-Wandaufsatztüren. Die Zuleitungen zu den Unterverteilerstandorten einschließlich Schutzleiter werden erneuert. Ebenso können sich vagabundierende Ströme auf den EDV-Leitungen bilden, welche zu Brandgefahren und der Zerstörung von Netzwerkkarten führen können.

Insgesamt werden zum Gelingen der Digitalisierung in dem Schulgebäude die Hauptverteilung und 9 Unterverteiler erneuert, 4000 m Starkstromkabel verlegt, 5 Serverschränke im Schulhaus verbaut, 15.000 m Netzkabel verlegt, 230 Stück Netzdoppeldosen installiert, 370 Stück Steckdosen zusätzlich verbaut, sowie 550 m Kabelkanäle verlegt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahmen wurden mit allen Beteiligten des Werner-Heisenberg-Gymnasiums und des Amtes für Bildung und Sport alle Entscheidungen und erforderlichen digitalen Komponenten abgestimmt und festgelegt, welche als Basis für die endgültige Kostenberechnung mit einer Gesamtsumme i.H.v. 808.757,30 € brutto (Stark- und Schwachstromanlagen) diene.

Auf Basis der finalen Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 808.757,30 € brutto muss das Fachplanerhonorar des Ingenieurbüros techplan Brecht angepasst werden, sodass die Gesamtauftragssumme sich von 64.431,00 € brutto auf 222.320,35 € brutto erhöht. Die notwendige Beauftragung bedarf der nachträglichen Genehmigung.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Haushaltssatzung 2022 mit Haushaltsplan beschlossen. Bis zur Rechtskraft der Haushaltssatzung befindet sich die Stadt Weinheim in der Interimswirtschaft.

Für die Umsetzung des Ausbaus der IT Infrastruktur in den Weinheimer Schulen waren im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 im Ergebnishaushalt, Sachkonto 42110190 – Digitalisierung Schulen – insgesamt Mittel in Höhe von 1.300.000 € eingeplant. Für das Haushaltsjahr 2022 sind im Haushaltsplan 2022 im Ergebnishaushalt weitere 700.000 € auf dem Sachkonto 42110190 – Digitalisierung an Schulen – veranschlagt. Auf dem Sachkonto 42110190 – Digitalisierung Schulen (Netzwerk/Lehr- und Lernmittel) waren im Haushaltsplan 2021 für das Haushaltsjahr 2021 Mittel in Höhe von insgesamt 807.160 € eingeplant.

Die im Ergebnishaushalt für den Ausbau der IT-Infrastruktur der Schulen in Verbindung mit dem Digitalpakt eingeplanten Mittel sind bis zum Abschluss der Maßnahme (Schlussrechnungen) für in die Folgejahre übertragbar und gegenseitig deckungsfähig.

Die Erhöhung des Fachplanerhonorars für die Dietrich-Bonhoeffer-Schule von 93.506,53 € auf 151.377,08 € sowie die Erhöhung des Fachplanerhonorars für das Werner-Heisenberg-Gymnasium von 64.431,00 € auf 222.320,35 € kann durch Einsparungen bei den anderen Schulen, sowohl im Bereich der Digitalisierung an Schulen (Sachkonto 42110190) als auch in dem Bereich der Ausstattung mit digitalen Lehr- und Lernmitteln (Sachkonto 42710490) im Gesamtbudget „Digitalpakt“ aufgefangen werden. Es stehen insgesamt ausreichend Mittel zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Erhöhung des Fachplanerhonorars des Ingenieurbüro BISS, Ingenieurgesellschaft Schacht & Schardt GmbH, Neugasse 43a, 67169 Kallstadt, von 42.647,28 € brutto auf 59.181,68 € brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro für die Bestandsaufnahme und Leistungsphasen 1-3, in der Dietrich-Bonhoeffer-Schule.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Beauftragung des Ingenieurbüros BISS, Ingenieurgesellschaft Schacht & Schardt GmbH, Neugasse 43a, 67169 Kallstadt in Höhe von 92.195,40 € brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro, Leistungsphasen 5-9, in der Dietrich-Bonhoeffer-Schule.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Erhöhung des Fachplanerhonorars des Ingenieurbüros Techplan Brecht, Ingenieurbüro für Elektrotechnik, Friedhofstraße 14, 69509 Mörlenbach-Bonsweiher, von 25.127,25 € brutto auf 69.980,09 € brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro für die Bestandsaufnahme und Leistungsphasen 1-3, im Werner-Heisenberg-Gymnasium.
4. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die nachträgliche Beauftragung des Ingenieurbüros Techplan Brecht, Ingenieurbüro für Elektrotechnik, Friedhofstraße 14, 69509 Mörlenbach-Bonsweiher in Höhe von 152.340,26 € brutto für die Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro, Leistungsphasen 5-9, im Werner-Heisenberg-Gymnasium.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Tiefbauamt

Geschäftszeichen:

66/SBU

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Datum:

25.02.2022

Drucksache-Nr.

031/22

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	16.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße / Blumenstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für das Schulzentrum West (Zweiburgenschule), inkl. Neubau der barrierefreien Bushaltestelle Birnenstraße

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt nachträglich der Auftragerweiterung mit einer Kostenerhöhung um 16.534,54 € brutto auf einen Schlussrechnungsbetrag in Höhe von 139.089,71 € brutto zu.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Amt 20
1 x Amt 14
1 x Amt 61
1 x Amt 66

Bisherige Vorgänge:

ATUS 104/21

Beratungsgegenstand:

Auf der Grundlage des Vergabebeschlusses vom 07.07.2021 durch den Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Weinheim (Vorlage 104/21), wurde die Firma Michael Gärtner GmbH aus Eberbach mit der Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße / Blumenstraße und dem Neubau der Bushaltestelle Birnenstraße zum Angebotspreis von 122.555,17 € brutto beauftragt. Bei dem Umbau des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße (RNV) / Blumenstraße wurde ein zweiter Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) zur Querung der Breslauer Straße hergestellt sowie die die Bahn-Querung (RNV) Einmündung Birnenstraße / Blumenstraße für den Fußgängerverkehr sicher ausgebaut (Herstellung von gepflasterten Aufstellflächen an den Schranken und Umgestaltung der Gehwege in der Blumenstraße). Des Weiteren wurde eine neue barrierefreie Bushaltestelle (Ersatz des Provisoriums) errichtet.

Die beauftragten Arbeiten umfasste das Abtragen, laden, fördern, zwischenlagern und entsorgen des Erdaushubs sowie Tiefbau-, Pflaster- und Asphaltarbeiten.

Beim auskoffern der Randbereiche der Kreuzung Birnenstraße / Blumenstraße wurde festgestellt, dass der vorhandene Unterbau der Straße nicht tragfähig sowie der Straßenaufbau nicht regelkonform ist. Um hier die gegebenen Verkehrslasten auf Dauer abzufangen, wurde entschieden den Kreuzungsbereich regelkonform (nach RStO 12) komplett neu aufzubauen. Hier konnte die ohnehin schon vorhandene Sperrung des Bahnübergangs inklusive Sicherungsposten genutzt werden.

Die Mehrleistungen (ca. 100 m² Mehrfläche) kamen in den Positionen Erd- und Aufbrucharbeiten sowie Straßendeckenarbeiten zustande. Diese Mehrleistungen wurden von der Firma Michael Gärtner GmbH mit den Preisen zum Hauptauftrag abgerechnet.

Auftrag:	122.555,17 € brutto
Mehrleistungen:	16.534,54 € brutto
Schlussrechnungsbetrag:	139.089,71 € brutto
Kostenerhöhung:	16.534,54 € brutto

Unter Berücksichtigung der zusammengefassten Mehrleistungen aus den Positionen aus dem Hauptauftrag ergibt sich ein geprüfter Schlussrechnungsbetrag in Höhe von 139.089,71 € brutto. Das bedeutet eine Kostenerhöhung um 16.534,54 € brutto.

Die Baumaßnahme ist bereits fertig gestellt und wurde am 23.09.2021 mangelfrei abgenommen.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die im Finanzhaushalt 2021 in Teilhaushalt 7 veranschlagten Mittel auf dem Investitionsauftrag I54100102218 (Radwegführ. Fußgängerquerung Bresl.Str) bleiben gem. § 21 Abs. 1 GemHVO (Ermächtigungsübertrag) bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung verfügbar und stehen für die Mehrkosten in der erforderlichen Höhe zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt nachträglich der Auftragserweiterung mit einer Kostenerhöhung um 16.534,54 € brutto auf einen Schlussrechnungsbetrag in Höhe von 139.089,71 € brutto zu.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

033/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stabsstelle Recht**

Datum:

25.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	16.03.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	23.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt,
Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 32, 60, 63, 65, I-03
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

GR 019/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)
ATUS 034/21 (ATUS am 10.03.2021)
GR 059/21 Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange
ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie
Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer
Innenstadt
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen
Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-
/Städtebaurecht
ATUS 183/21 Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt
hier: Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

1. Bisheriger Beratungsverlauf und daraus resultierende Änderungen

Erstmalig waren die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung und sieben eigenständiger Erhaltungssatzungen) sowie die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung, das Thema zur Vorberatung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) zu verweisen und die Beschlussfassung auf die folgende Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 zu vertagen.

Zwar fand eine Vorberatung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt, jedoch wurde die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat nochmals verschoben.

Am 21.04.2021 wurden im Gemeinderat schließlich die Aufstellungsbeschlüsse für die neue „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“, für insgesamt acht Erhaltungssatzungen („Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ sowie „Prankel“) sowie für die Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 gefasst. Darüber hinaus wurde für alle Satzungsverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Aufgrund der Anregungen aus dem ATUS in der Sitzung am 10.03.2021 wurde im Zuge der Behandlung der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 die Beschlussfassung über ein Experten-Hearing als zusätzlicher Verfahrensbestandteil aufgenommen, das gleichermaßen für die Themenfelder „Gestaltungssatzung“ und „Erhaltungssatzung“ durchgeführt werden sollte. Das Hearing fand im Rahmen der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 statt.

Am 08.12.2021 stimmte der ATUS den Entwürfen von insgesamt neun Erhaltungssatzungen („Untere Hauptstraße“ (vormals „Domhofbezirk“), „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“) sowie der Begründung zur Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu. Weiterhin wurde einem Antrag zur inhaltlichen Änderung der Gestaltungssatzung betreffend die Zulässigkeit von Dacheinschnitten und im Anschluss dem Entwurf der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ zugestimmt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Mit E-Mail vom 03.02.2022 beantragte die Fraktion der Freien Wähler eine Änderung des Satzungsentwurfs hinsichtlich der Zulässigkeit von Dacheinschnitten. Demnach soll die Vorschrift unter § 6 Anforderungen an Dachaufbauten – (4) Dacheinschnitte für die Bereiche A, B, D, E, F, G und H wie folgt geändert werden: *„Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind grundsätzlich zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.“* Bislang lautete die Formulierung: *„...sind ausnahmsweise zulässig...“* Die Freien Wähler haben in diesem Zusammenhang klargestellt, dass es ihnen auch auf der straßenabgewandten Seite nicht um eine uneingeschränkte Zulassung von Dacheinschnitten geht. So soll im Einzelfall ein Dacheinschnitt unzulässig sein, wenn die Dachform nicht mehr erkennbar wäre oder der Einschnitt sehr große Ausmaße annähme.

Da in der Diskussion im ATUS am 08.12.2021 Einigkeit darin bestand, dass in den genannten Bereichen straßenabgewandt als Freisitz sinnvoll nutzbare Dacheinschnitte ermöglicht werden sollen, sofern sie keinen zu starken Eingriff in das Dach und die Dachlandschaft darstellen, erscheint die Überlegung in diesem besonderen Fall mit dem Formulierungsvorschlag der Freien Wähler zu arbeiten, auch aus Sicht der Verwaltung vorstellbar.

Die Verwaltung hat daher diesen Änderungswunsch mit Herrn Prof. Dr. Jeromin diskutiert. Demnach wird der Sinngehalt der angestrebten Regelung gegenüber der ursprünglichen Formulierung „ausnahmsweise“ durch die Anpassung nicht geändert. Insbesondere wird der Zweck der Regelung gewahrt, wonach auf den von der Straße abgewandten Straßenseiten Dacheinschnitte regelmäßig zugelassen werden sollten. Beide Formulierungen bringen zum Ausdruck, dass die Zulässigkeit nicht generell besteht, also nicht ohne jede weitere Anforderung, sondern, dass sich in bestimmten Fällen ausnahmsweise eine Unzulässigkeit ergeben kann. Im Begründungstext sind die maßgeblichen Kriterien hierzu ausgeführt. Weil die Regelung inhaltlich unverändert bleibt, ergibt sich aus dieser Änderung kein Bedarf zur Durchführung einer erneuten Offenlage.

Die Verwaltung hat deshalb dem Antrag der Freien Wähler folgend den Vorschriftentext in § 6 Absatz 4 der Satzung angepasst („grundsätzlich“ statt „ausnahmsweise“).

2. Ausgangssituation

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zielt für Teile des Innenstadtbereichs Weinheims darauf ab, „die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.“ Weiterhin soll die Satzung „dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.“

Nach nunmehr 27 Jahren Anwendung erachtet die Verwaltung insbesondere auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ zum 31.12.2021 eine Überarbeitung dieser Satzung zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll und empfiehlt die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung sowie mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen.

Eine Überarbeitung ist insgesamt auch durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen (z.B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

Um den textlichen Umfang dieser Beschlussvorlage möglichst kompakt zu halten, wird auf eine genauere Befassung insbesondere mit den Hintergründen zur formalen Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung sowie den Zusammenhängen von rechtskräftiger Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung und dem Sanierungsgebiet „Innenstadt“ an dieser Stelle verzichtet. Auf die Gründe wurde bereits in der Beschlussvorlage vom 21.04.2021 zur neuen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ausführlich eingegangen.

Verfahren:

Die Aufstellung der Gestaltungssatzung erfolgt gemäß § 74 Absatz 6 Landesbauordnung BW (LBO) nach den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Demnach ist das Verfahren gemäß § 1 Absatz 8 BauGB für Änderung, Ergänzung und Aufhebung dasselbe wie für den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Die Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich ausschließlich nach § 3 Absatz 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift sind entsprechend

§ 9 Absatz 7 BauGB festzusetzen. Die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift richtet sich nach § 10 Absatz 3 BauGB und nach dem vereinfachten Verfahren für Änderungen nach § 13 BauGB. Die Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der örtlichen Bauvorschrift in Kraft.

Bisheriges Verfahren:

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine frühzeitige Beteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung - parallel zu den weiteren Satzungsverfahren in der Innenstadt – einen Aufstellungsbeschluss zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 gefasst und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung und förmliche Beteiligung) entsprechend beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde eine mittels Flyern beworbene digitale Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, die die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Inhalte hatte.

Darüber hinaus fand, wie durch die Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Weinheim im April 2021 beschlossen, im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung ein Experten-Hearing zu den beiden Themenfeldern „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde neben der Auslegung der Planunterlagen am 13.07.2021 auch eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Veranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“) durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung war die Gestaltungssatzung gemeinsam mit den Erhaltungssatzungen gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung. Konkrete Änderungsvorschläge zum Satzungsvorentwurf wurden nicht vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen bezogen sich u. a. auf konkrete Gestaltungsvorschriften des Vorentwurfs, innerörtliche Problembereiche sowie auf die Vereinbarkeit der in Rede stehenden Gestaltungssatzung mit den verschiedenen Inhalten und Zielen des Koalitionsvertrages der grün schwarzen Landesregierung („Jetzt für Morgen - der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg). Die vorgebrachten Anregungen hatten mehrere Änderungen/Ergänzungen am Vorentwurf der Gestaltungssatzung zur Folge. So wurden insbesondere Anpassungen bei den zulässigen Materialien auf Dächern (Zulassung auch anderer Dachziegel als Biberschwanz in Teilbereich A, Zulassung von Kupferblech an Dachaufbauten), ein teilweiser Ausschluss von Dacheinschnitten sowie eine Konkretisierung beim Ausschluss von Fahnen und Spruchbändern (gilt nur bei gewerblichen Zwecken) vorgenommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 29 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen fünf Anregungen oder Hinweise äußerten. Die Anregungen hatten jedoch keine Änderungen am Vorentwurf zur Folge.

Experten-Hearing:

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung hat in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 ein Experten-Hearing stattgefunden, zu dem zwei Expert:innen eingeladen wurden, deren berufliche Schwerpunkte in den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Städtebaurecht liegen. Mit Frau Rechtsanwältin Hieß aus Wiesbaden sowie Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Jeromin konnten zwei Expert:innen für das Hearing gewonnen werden, die dem angeforderten Profil entsprachen und sowohl über dezidierte Erfahrung und tiefgreifendes Fachwissen im Bereich des Verwaltungsrechts (insbesondere Bauplanungs-, Satzungs-, Umwelt- und Denkmalschutzrecht) verfügen, als auch bereits konkrete Erfahrungen mit Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vorweisen können.

Im Rahmen des Hearings wurden verschiedenste Fragestellungen zu den Themenkomplexen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ besprochen und diskutiert. Neben einer allgemeinen Erläuterung der beiden Instrumente wurde durch die Expert:innen insbesondere darauf eingegangen, in welchem Verhältnis eine Gestaltungssatzung zu den Möglichkeiten einer Nachverdichtung steht, ob ein Widerspruch zwischen den Anforderungen an den Einsatz regenerativer Energien und den Vorgaben Gestaltungssatzung besteht und welche Anforderungen an die Bestimmtheit bestehen (z. B. bei der Definition von Farben). Im Hinblick auf das Verhältnis von Gestaltungssatzung und etwaiger Nachverdichtung wurde u. a. durch Frau Hieß ausgeführt, dass Gestaltungssatzungen lediglich ein gestalterisches Zielbild vorgeben und Nachverdichtungen innerhalb dieser gestalterischen Vorgaben somit problemlos möglich seien. In Bezug auf den Einsatz regenerativer Energien kommen die Expert:innen zur Einschätzung, dass zwischen der Gestaltungssatzung und dem Einsatz regenerativer Energien grundsätzlich kein Widerspruch bestehe. Um etwaige Zielkonflikte zu vermeiden und möglichst viele Optionen zur Nutzung von regenerativen Energien zu gewährleisten, empfiehlt Herr Prof. Dr. Jeromin, wie bereits von der Verwaltung vorgeschlagen, möglichst offene Formulierungen in die novellierte Gestaltungssatzung aufzunehmen.

Zu den Möglichkeiten, Vorschriften über die Farbgebung zu erlassen, stellten die beiden Expert:innen fest, dass es hierzu bislang keine einheitliche Rechtsprechung gebe. Ein Rückgriff auf das RAL-Farbsystem in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Weise sei eine gerichtlich bestätigte Variante. Alternativ könnten verbale Beschreibungen in Betracht gezogen werden, jedoch müssten diese hinreichend bestimmbar sein, dies hänge von den Formulierungen im Einzelfall ab. Die Verwaltung hat im Nachgang zu dem Experten-Hearing einen weiteren Juristen befragt, der als Richter am VGH Baden-Württemberg selbst an Urteilen über Farbvorschriften mitgewirkt hat. Er hat die Ausführungen der Expert:innen bestätigt und stellt fest, dass die im Satzungsentwurf vorgesehene Regelungssystematik als rechtssicher angesehen werden kann. Zu der Alternative, (un)zulässige Farben verbal zu beschreiben gibt er zu bedenken, dass dies zum einen mit größeren Rechts- bzw. Auslegungsunsicherheiten verbunden wäre, zum anderen würden die erforderlichen Formulierungen nicht zu kompakteren Vorschriften und damit nicht zu weniger Reglementierung führen. Ein Beibehalten des Wortlauts der bisherigen Vorschriften in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 empfiehlt er nicht, weil diese nicht vollumfänglich den in der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen gerecht werden.

Aus den Ausführungen der Expert:innen wurde im Zuge des Hearings zudem deutlich, dass u. a. die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sachgerecht und angebracht sei. Frau Hieß machte in diesem Kontext deutlich, dass § 34 BauGB schleichende Veränderungen des Ortsbilds nicht verhindern könne und die entsprechenden Satzungen daher auf jeden Fall sinnvoll seien.

Herr Prof. Dr. Jeromin plädierte dafür, dass die begonnenen Aufstellungsverfahren dringend zeitnah zu Ende geführt werden sollten, um für das Ortsbild nachteilige Entwicklungen verhindern zu können.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat am 08.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwürfen der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ zugestimmt und darüber hinaus die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 23.12.2021 bis zum 04.02.2022 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der Beteiligung insgesamt 20 Stellungnahmen ein. Von 18 der 20 Absendern wird die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt begrüßt; zwei Privatpersonen äußerten konkrete Anregungen und Hinweise zum Entwurf der Gestaltungssatzung. Die Anregungen hatten jedoch keine Änderungen am Entwurf der Gestaltungssatzung zur Folge.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 26 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen acht Anregungen oder Hinweise äußerten. Die Anregungen hatten jedoch keine Änderungen am Entwurf zur Folge.

Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit als auch jene von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Abwägungsdokument (Anlage 1) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

Weder aus der frühzeitigen Beteiligung noch aus der förmlichen Beteiligung ergeben sich Erfordernisse, auf die Aufstellung der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ zu verzichten.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat kann die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ausgefertigt werden. Diese tritt/treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig soll, die entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderats vorausgesetzt, die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 bekannt gemacht werden. Diese tritt damit außer Kraft.

Alternativen:

Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird aufgehoben (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“):

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung einer neuen Gestaltungssatzung.

Die Stadt hätte in der Folge kein verbindliches Instrument, um eine aktive Aufwertung des Innenstadtbereichs vorantreiben und im Umkehrschluss städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern zu können.

- Variante 2:

Die Stadt erlässt nur für einen Teilbereich des bislang vorgesehenen Bereichs eine neue Gestaltungssatzung.

Die Stadt hätte in der Folge in den übrigen Bereichen kein verbindliches Instrument, um eine aktive Aufwertung des Innenstadtbereichs vorantreiben und im Umkehrschluss städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern zu können.

Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben (vgl. Beschlussvorlage zur Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) und es wird auf einen Beschluss der neuen Gestaltungssatzung für die Innenstadt verzichtet:

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten mit allen oben genannten Einschränkungen und Nachteilen weiterhin.

Finanzielle Auswirkung:

Für die Stadt Weinheim sind keine finanziellen Auswirkungen erkennbar.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“
2	Satzungstext, Begründung, Anhang zur Begründung und Geltungsbereich zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2021
Private/r A 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.07.2021
Private/r A 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.07.2021
Private/r A 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 21.07.2021
Private/r A 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 24.07.2021

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 05.08.2021

B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021

B 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021

B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 20.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung

B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 14.07.2021

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 31.01.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 20	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Stellungnahme, Schreiben vom 31.01.2022

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 10.01.2022
D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022

D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung

D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022
D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022

D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 25.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022

D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	1. stehendes Format Fenster → zweiflügliges Fenster hat stehendes Format obwohl Länge größer als Höhe	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt strebt mit der Novellierung der Vorschriften der Gestaltungssatzung u. a. an, die Gestaltungsspielräume für Bauherr:innen im Innenstadtbereich zu erweitern, sofern die entsprechende Regelungen unter gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind. Bislang hat die Satzung von 1994 u. a. vorgesehen, dass Fenster i. d. R. ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format aufweisen müssen und die Fensterbreite max. 1,5 m betragen darf. Der Satzungsvorentwurf macht für die Bereiche E bis H nunmehr keine konkreten Vorschriften über das Format von Fenstern, d.h. hier sind auch liegende Formate zulässig. Da liegende Fensterformate in den Bereichen A bis D untypisch sind, setzt der Vorentwurf für die genannten Bereiche fest, dass die Fenster nur in einem stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig sind; zweiflüglige Fenster sind auch in diesen Bereichen grundsätzlich möglich. Grundsätzlich ist festzuhalten dass, sich stehende Fensterformate durch das Verhältnis von Breite zu Höhe in der Maueröffnung auszeichnen, nicht durch die eine evtl. Gliederung innerhalb der Fensteröffnung.</p>
A 1.2	2. Einfriedungen: Gabionen? Rankhilfen?	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Vorschriften des Vorentwurfs sehen derzeit nicht vor, dass Einfriedungen als Gabionen ausgeführt werden dürfen, Gabionen haben sich erst seit recht kurzer Zeit auch als Einfriedungen etabliert. Bislang wurden sie insbesondere als Hangsicherungen, Stützmauern und Lärmschutzwände eingesetzt. Auch in der Weinheimer Innenstadt sind Gabionen bislang untypisch und auch unter gestalterischen Gesichtspunkten als nicht wünschenswert angesehen. Auf die Aufnahme einer entsprechenden Zulässigkeit wird auch weiterhin abgesehen. Rankhilfen sind im Regelfall keine Einfriedungen, denn sie dienen nicht primär der Einfriedung eines Grundstücks, sondern als Wuchshilfe einer Pflanze. Die Gestaltungssatzung enthält keine Regelungen zu Wuchshilfen. Hierzu wird kein Regelungserfordernis gesehen.</p>
A 1.3	3. Dachflächenfenster: Koppelung von 2 DFF sollte möglich sein	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Grundsätzlich strebt die Stadt mit der Novellierung der Vorschriften der Gestaltungssatzung u. a. an, die Gestaltungsspielräume für Bauherr:innen im Innenstadtbereich zu erweitern, sofern die entsprechende Regelungen unter gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind.</p> <p>Mit Novellierung der Gestaltungssatzung werden die bisher nur ausnahmsweise zulässigen Dachflächenfenster in den Bereichen D bis H allgemein zulässig und in den Bereichen A bis C ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind. Um größere und i. d. R. für Weinheim untypische Zerschneidungen der Dachlandschaft in den jeweiligen Bereichen vermeiden zu können, wurden weitergehende Regelungen in den Satzungstext aufgenommen. Diese sehen u. a. vor, dass Dachflächenfenster ein hoch-rechteckiges Format aufweisen und untereinander einen Abstand von mind. einer Dachflächenfensterbreite haben müssen. Diese Vorschrift dient insbesondere der Zielstellung, dass durch Dachflächenfenster keine allzu starke Perforation der im Übrigen geschlossenen Dachflächen entsteht. Da die gemäß Satzung zulässigen Dachflächenfenster regelmäßig eine ausreichende Belichtung von Räumen zulassen, wird auch im Hinblick auf den wünschenswerten Ausbau von Dachgeschossen keine Notwendigkeit gesehen, der Anregung zu folgen.</p>
A 1.4	4. Generell: für alle Neu-, Ersatz- oder Bauten aus Zeiten nach Entstehung der Kernstadt sollten Ausnahmen möglich sein. Die Stadt lebt nicht vom „konservieren“ sondern vom Wandel und der Veränderung von „Zeitgeschmack“.	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen:</p> <p>Entsprechend dem Paragraphen 13 der Satzung sind Ausnahmen möglich, wenn sie mit den öffentlichen Belangen – insbesondere der Baugestaltung – vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Die mit den Vorschriften einhergehenden Schutzzwecke sind bei jeder Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.</p>
A 1.5	Loggien sollen in allen Bereichen – außer im Kernbereich B – zulässig sein.	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Hinweis: Aus Gesprächen im Nachgang zu dieser Stellungnahme ist deutlich geworden, dass es Private/r A 1 um die Zulassung von Freisitzen im Bereich des Daches geht (Dachloggien). Die Gestaltungssatzung enthält keine Vorgaben zu Loggien im Allgemeinen.</p> <p>Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 sieht hinsichtlich der Zulässigkeit von Dacheinschnitten vor, dass diese nur zulässig sind, soweit sie nicht die Wirkung der geschlossenen Dachfläche beeinträchtigen. Da diese Vorschrift gewisse Unsicherheiten in der Auslegung mit sich bringt, wird die Regelung entsprechend angepasst.</p>

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Im Hinblick auf die notwendige Überarbeitung ist zunächst voranzustellen, dass Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) i. d. R. zu deutlichen Eingriffen in der Dachform/-gestalt führen und Dachlandschaften in der Folge ggfls. erheblich verändern können.</p> <p>Dennoch werden Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) in den Bereichen A, C, D, E, F, G und H grundsätzlich zuzulassen, sofern diese vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Mit dieser Regelung wird Bauherr:innen ermöglicht, auch in den Dachgeschossen Freisitze errichten und so den Wohnkomfort erhöhen zu können.</p> <p>Für Bereich B werden – analog dem Vorschlag von Private/r A 1 – Dacheinschnitte ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich insbesondere durch den tatsächlichen Bestand im Gerberbachviertel; verfügt das Quartier aktuell über eine bisweilen sehr einheitliche und prägende Dachlandschaft die es in dieser Form im Hinblick auf die Stadtgestalt unbedingt zu erhalten gilt.</p> <p>Entsprechend den vorgenannten Ausführungen wird unter „§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten“ wie folgt aufgenommen:</p> <p>(4) Dacheinschnitte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bereiche A, C, D, E, F, G und H:</i> Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind grundsätzlich zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind. • <i>Bereich B:</i> Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind unzulässig.

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	gerne nehmen wir Ihr Angebot an, einen Beitrag zur Erhaltungssatzung anzubringen. Wir selbst sind Anwohner der Wachenbergstr.	Kenntnisnahme.
A 2.2	1. Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Stadt mehr Einfluss auf die unnötige Versiegelung der Flächen in der Innenstadt einwirken würde.	Kenntnisnahme.

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Exemplarisch zeigen wir Ihnen Fotos des Bereiches gegenüber Grundelbachstr. 18 / Spitalgäßchen, wo es zugelassen wurde, dass ein Neubau mit großen Parkflächen ohne jegliche Begrünung durchgeführt werden konnte. Dies ist optisch furchtbar für Passanten und Touristen und vor allem ökologisch schlimm, da diese Betonflächen zu einer starken Erhitzung führen. Wir erwarten hier keine Blumenwiesen, aber zumindest ein paar Sträucher o.ä. die sich ohne Probleme mit 2-3 qm am Haus anbringen ließen. Der Anblick ist inzwischen so trostlos steril, dass wir unsere Geschäftsbesucher hier nicht mehr hinführen.</p>	<p>Im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung können ausschließlich Vorschriften berücksichtigt werden, die sich auf die konkrete Gestaltung des Ortsbildes beziehen und somit unter gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind (vgl. § 2 des Satzungsentwurfs). Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage können im Zuge der vorliegenden Satzung grundsätzlich keine Vorgaben gemacht werden, wie weit ein Grundstück, auf dem ein Neubau errichtet wird, versiegelt werden darf. Darüber hinaus können Bauherren im Rahmen einer Gestaltungssatzung nicht dazu verpflichtet werden, Sträucher oder Bäume zu pflanzen. In Bezug auf das von Private/r A 2 beschriebene Vorhaben „Grundelbachstraße 18/ Spitalgässchen“ ist zunächst voranzustellen, dass sich dieses im „unbeplanten Innenbereich“ befindet und sich die Vorhabenzulässigkeit demnach gemäß § 34 BauGB beurteilt. Da sich das Vorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat, war somit die Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben gegeben, insbesondere auch im Hinblick auf den angesprochenen Versiegelungsgrad. Pflanzverpflichtungen/Begrünungsmaßnahmen zählen nicht zu den Einfügekriterien des § 34 BauGB.</p>
	<p>Zu A 2.2</p> 	

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		
A 2.3	<p>2. Wir würden es zudem begrüßen, wenn der einseitige Anbau von Amberbäume vermieden wird (s.Wachenbergstr.). Dieser Baum ist ein Neophyt und sicherlich pflegeleicht, aber ökologisch wertlos. Warum dieser hundertfach in Weinheim angepflanzt wurden, erschließt sich uns nicht. Zuvor wurden die alten Kirschbäume gefällt an denen die Kirschkerneißer regelmäßig zu sehen waren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung können ausschließlich Vorschriften berücksichtigt werden, die sich auf die konkrete Gestaltung des Ortsbildes beziehen und somit unter gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind (vgl. § 2 des Satzungsentwurfs). Da (homogene) Grünstrukturen im Weinheimer Innenstadtbereich eine untergeordnete Rolle spielen und somit nur mittelbare städtebauliche Wahrnehmung entfalten, wurde auf die Aufnahme entsprechender Regelungen zu Bepflanzungen und Begrünungen abgesehen. In Gebieten in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt („unbeplanten Innenbereichen“), in dem u. a. auch die Wachenbergstraße liegt, hat die Stadt regelmäßig keine Handhabe darüber, welche Pflanzen und Bäume auf privaten Grundstücken angepflanzt werden.</p>
A 2.4	<p>3. Wir lehnen es zu strikt ab, größere Werbeflächen im Innenstadtbereich anzubringen. Das schadet der Innenstadt und dem Tourismus. Auch wenn z.B. die Bahnhofstr. kein historischer Stadtteil ist, so wird er dennoch von Touristen aufgesucht; insbesondere wenn Menschen mit dem Zug kommen. Mehr Werbung würde</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Hinblick auf die novellierten Regelungen ist festzuhalten, dass Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H künftig bis zu 50 cm Höhe zulässig sein sollen; in der Satzung von 1994 wurden Werbeanlagen bis zu 40 cm gestattet.</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>den Charme der Innenstadt beschädigen und zudem nicht zur Belebung der Geschäfte führen. Wir selbst mussten jahrelang auf die Werbeflächen des Modeparks Röder blicken, das die sonst schöne Sicht auf die Innenstadt sehr negativ beeinflusste.</p>	<p>Die Erweiterung in diesen Bereichen um 10 cm ist noch städtebaulich vertretbar und mit Blick auf die Erfordernisse der Gewerbetreibenden sinnvoll; eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der Verlust des Charmes der Innenstadt wird auf Grund des nur geringen erweiterten Gestaltungsspielraums ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass für besonders sensible Bereiche wie das Gerberbachviertel (Bereich B) mit seinen frequentierten Straßenzügen und Plätzen (bspw. Grabengasse, Hauptstraße, Marktplatz) auch weiterhin die, gegenüber der Gestaltungssatzung, strengeren Regelungen des Denkmalschutzes gelten werden (vgl. Gesamtanlagenschutzsatzung). In Bezug auf die Bahnhofstraße (Bereich E) ist festzuhalten, dass sich diese u. a. auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt, Funktion und Historie von nahezu allen innerstädtischen Straßenzügen grundlegend unterscheidet. Gerade in Bezug auf die bereits in der Bahnhofstraße vorhandenen Werbeanlagen wird sichtbar, dass diese deutlich größere Maße aufweisen, als in weiten Teilen der Weinheimer Innenstadt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt ist die Erweiterung von 40 cm auf 80 cm Höhe städtebaulich vertretbar, da in der Bahnhofstraße bereits einige Vorbilder vorgefunden werden können, die deutlich über das aktuell zulässige Maß hervortreten und so nicht mit den Vorschriften aus 1994 vereinbar sind. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass in der Bahnhofsstraße seitens der Gewerbetreibenden der Bedarf besteht, auch mit großformatigen Anlagen zu werben. Da unter Beibehaltung der aktuell geltenden Regelungen diesem seit Jahren bestehenden Bedarf nicht Rechnung getragen werden kann, sollen die Spielräume vergrößert werden. Über dieses Maß hinausgehende Werbeanlagen sind unzulässig und sollen konsequent verhindert werden.</p> <p>Hinsichtlich den Werbeflächen von „Modemark Röder“ ist festzuhalten, dass diese nur zur Eröffnung für einen Zeitraum von einem Jahr von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1/06-07b „Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße, zweite Änderung“ abweichen durften. Nach Eröffnung wurden die Werbeanlagen entsprechend den Regelungen des vorgenannten Bebauungsplans angepasst.</p>
A 2.5	<p>Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen aufnehmen. Gerne können Sie uns dazu auch kontaktieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.1	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchte ich Sie auf folgende Sachverhalte aufmerksam machen bzw. meine Einwendungen zu dem vorgelegten Vorentwurf vorbringen.	Kenntnisnahme.
A 3.2	<p>§3 Genehmigungspflicht: „Abweichend zu §1 Abs. 1 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) sind im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens lediglich Bauvorlagen einzureichen, die zur Beurteilung ... notwendig sind“. Bedeutet das, dass auch Lageplan und Abstandsflächenplan bei der Vielzahl der nun genehmigungs- bzw. eher anzeigepflichtigen Vorhaben entfallen? Hierbei handelt es sich um einen Kostenfaktor für die Bauherren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Vorhaben, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung geplant und umgesetzt werden sollen, werden im Einzelfall beurteilt. Bei der Errichtung von Dachgauben sind regelmäßig die Angrenzer zu beteiligen und es ist ein Abstandsflächenplan notwendig. Wenn beispielsweise ein Bauvorhaben im Kenntnisgabeverfahren angezeigt wird, bei dem die Fassade gestrichen oder Fenster ausgetauscht werden sollen, ist ggfls. keine Angrenzerbenachrichtigung und demzufolge auch kein Lage-/Abstandsflächenplan erforderlich.</p>
A 3.3	<p>§5 Anforderungen an Dächer (1) Entsprechen die geforderten Dachneigungen dem historischen Bestand / im Wesentlichen dem historischen Bestand oder wie kommt man auf die dort festgelegten Gradzahlen? Was ist, wenn der historische Bestand z.B. beim Dachausbau nicht diesen Vorgaben entspricht. Ich rege an, zu ergänzen: „... oder dem historisch (genehmigten) Bestand vor Inkrafttreten der Satzung entspricht“.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschriebenen Dachneigungen entsprechen im Wesentlichen dem historischen Bestand und sind daher charakteristisch für die jeweiligen Bereiche. Hinsichtlich der von Private/e A 3 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Satzungsregelungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist. Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ der Satzung Anwendung finden.</p>
A 3.4	(2) Ebenso stellt sich hier die Frage, was ist, wenn die hier gemachten Vorgaben nicht dem historischen Bestand entsprechen. Ich rege dazu auch folgende Ergänzung an: „... oder dem historisch (genehmigten) Bestand vor Inkrafttreten der Satzung“ entspricht“.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der von Private/r A 3 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist. Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. immer noch die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ der Satzung Anwendung finden.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.5	<p>(3) Abweichungen für die Bereiche A und B vom Grundgerüst. Die Einschränkung auf Biberschwanzform entspricht zumindest nicht überwiegend dem Bestand im Bereich A. Es sind viele Dächer (auch bei Bestandsgebäuden) mit Dachpfannen gedeckt. Ob man vor diesem Hintergrund eine solche Einschränkung im Bereich A machen kann, halte ich für fragwürdig. Sicherlich sind Biberschwanzziegel aus gestalterischer Sicht möglicherweise wünschenswert, sie sind aber nicht überwiegend prägend für dieses Gebiet. Auch haben dazu zahlreiche Neubauten der letzten Jahre beigetragen, die größtenteils mit Dachpfannen gedeckt sind. Ich rege daher an, die Einschränkung für den Bereich A auf Biberschwanzziegel nicht mit in die Satzung aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Vorschrift zu Anforderungen an Anforderungen an Dächer wird unter § 5 Absatz 3 - Abweichungen vom Grundgerüst – dahingehend geändert, als dass künftig nur noch für den Bereich B die Maßgabe gilt, dass Eindeckungen in Biberschwanzform zulässig sind. Die entsprechende Änderung wurde notwendig, da sich bei tiefergehender Prüfung des Bestandes gezeigt hat, dass Biberschwanzziegel im Bereich A nicht mehr so präsent und prägend sind, wie es zum Zeitpunkt des Erlasses der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Jahr 1994 noch der Fall war. Mit Änderung der Vorschrift wird weitergehend z. T. auch den Anregungen der SPD-Fraktion vom 12.03.2021 Rechnung getragen (Anregung 12 zu § 5 Abs. 3 des Satzungsentwurfs: „In den Bereichen A und B sind nur Eindeckungen in Biberschwanzform zulässig. Es sollten ebenfalls Doppelmuldenfalzziegel zugelassen werden“). Doppelmuldenfalzziegel wären in Bereich A durch die entsprechende Änderung fortan allgemein zulässig.</p>
A 3.6	<p>§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten (2) Dachflächenfenster In Zeiten knappen Wohnraums stellt die Innenverdichtung durch z.B. Ausbau des Dachgeschosses ein adäquates Mittel zur Behebung dieses Missstands dar. Dies bedingt aber eine Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr, die in den beengten räumlichen Verhältnissen der Innenstadt stellenweise nicht gegeben ist. Hier sollte ergänzt werden: „Ausnahmen von Größe und Maßen der Dachflächenfenster aufgrund brandschutzrechtlicher Belange sind möglich.“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend dem Vorentwurf sind in den Bereichen A, B und C Dachflächenfenster zulässig, die die Größe von 1,50 m² nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung sowohl dieses Größenmaßes als auch den weiteren Vorschriften des Vorentwurfs („Dachflächenfenster müssen ein hoch-rechteckiges Format [...] haben“) können Dachflächenfenster realisiert werden, die auch als 2. Rettungsweg (bspw. 1,25m x 1,20m) genutzt werden können. Für die weiteren Bereiche D bis H setzt der Vorentwurf keine absoluten Maße für die Dachflächenfensterausführung fest; einzig die Formatvorgabe (Höhe größer Breite) reglementiert die Ausprägung der entsprechenden Dachaufbauten. Ein 2. Rettungsweg ist unter Berücksichtigung der Vorschriften somit auch in diesen Bereichen problemlos möglich. Auf Grund dessen kann auf die Aufnahme entsprechender Passagen in den Satzungstext verzichtet werden.</p>
A 3.7	<p>Ergänzungen zum Grundgerüst für die Bereiche A, B und C: Danach wären bei einigen Gebäuden gar keine Dachflächenfenster möglich (öffentlicher Raum = straßenseitig; von Windeck und Wachenburg, d. h. wenn es von oben sichtbar ist, und das trifft auf viele Gebäude mit ihren von außen nicht einsehbaren Innenhöfen zu). Wird das so gewollt bzw. ist das die Absicht, dass einige Gebäude gar keine Möglichkeit für den Einbau von Dachflächenfenstern haben</p>	<p>Kenntnisnahme. In der rechtskräftigen Satzung von 1994 waren Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Mit Novellierung der Satzung entfällt die Ausnahmeregelung, sodass künftig Dachflächenfenster in den Bereichen D bis H grundsätzlich zulässig sind. Dies erfolgt nicht zuletzt, um dort erweiterte Spielräume für Wohnraumerweiterungen im Dachgeschoss zu ermöglichen.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sollen? In Zeiten knappen Wohnraums und der Endlichkeit von Flächen für Wohnraum sollte auch dieser Punkt nochmals überdacht werden. Es geht hier um die Abwägung Eigentum (und dessen Ausnutzung) sowie des Flächenverbrauchs gegenüber stadtgestalterischen Gründen.</p>	<p>In den Bereichen A, B und C erfolgt bewusst eine restriktivere Regelung. Dachflächenfenster waren in der Historie gänzlich unbekannt und sind daher untypisch insbesondere für die historisch gewachsenen Bereiche A bis C in Weinheim. Dachflächenfenster können das Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich verändern, weil sie nicht als Teil des gedeckten Daches (wie z.B. Gauben) wahrgenommen werden, sondern als Lücken innerhalb der gedeckten Flächen. Da der Dachlandschaft gerade in den Bereichen A, B und C eine große Bedeutung für das Stadtbild zukommt, nicht zuletzt auch durch die gute Einsehbarkeit von öffentlichen Flächen (z.B. Blick hinab in das Gerberbachviertel) und den Burgen, ist gerechtfertigt, Dachflächenfenster nur unter der Prämisse zuzulassen, dass sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Burg Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind. Die Standorte „Windeck“ und „Wachenburg“ werden in der Festsetzung explizit hervorgehoben, da dort die Wahrnehmbarkeit der Dachlandschaft auf Grund der topographischen Lage der beiden Standorte um ein Vielfaches höher ist als beispielsweise im öffentlichen Straßenraum, der gleichermaßen ein Teil des öffentlichen Raums darstellt. Der Ausbau von Dachgeschossen wird hiermit nicht grundsätzlich verhindert, weil eine Belichtung von Dachgeschossen mittels Gauben weiterhin möglich bleibt.</p>
A 3.8	<p>(3) Material und Farbe der Dachaufbauten Es sollte Kupferblech noch als Material hinzugefügt werden. Dabei handelt es sich auch um ein historisch belegbares Material. Im Übrigen ist es sinnlos, „beschichtetes“ Zinkblech vorzuschreiben, wenn für die weitere Ableitung keine Vorgaben gemacht werden. Ob Kunststoffrohre zur Ableitung vorgeschrieben werden sollten, möchte ich aus gestalterischen Gründen dahingestellt sein lassen. Das ist Geschmackssache.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Vorschrift zu Anforderungen an Anforderungen an Dachaufbauten wird unter § 6 Absatz 3 dahingehend geändert, als dass künftig auch Kupferblech ausnahmsweise zur Seitenverkleidung der Dachaufbauten verwendet werden darf. Begründet wird die Aufnahme durch den Umstand, dass es sich bei Kupferblech um ein Material handelt, das in der Historie vermehrt verwendet wurde und auch an vereinzelt Stellen in Weinheim vorgefunden werden kann. Da dieses Material nur im Zuge eines Ausnahmetatbestandes gestattet wird, können etwaige Beeinträchtigungen des Ortsbildes wirksam ausgeschlossen werden.</p>
A 3.9	<p>§7 Anforderungen an Fassaden (4) . Es gibt auch andere Städte, die sich Farben über Helligkeitswerte definieren. Warum man hier auf diese RAL 840 HR geht, ist ein einfacher Weg.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gestaltungssatzung sieht vor, unter Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR die Farbgestaltung von Fassaden, Türen, Fenster und Werbeanlagen zu regeln, da dieser Farbkatalog spezifische Farbtöne genau definiert, auf die (auch entsprechend oder gleichartig) in den Vorschriften Bezug genommen werden kann. Diese Regelungssystematik vermeidet die mit sprachlichen Umschreibungen verschiedener Farben verbundenen Auslegungsschwierigkeiten und Unbestimmtheiten im Einzelfall. Die Bezugnahme auf den RAL-Farbkatalog 840 HR ermöglicht weiterhin, nicht zuletzt auch für Bauherrschaften, eine recht einfache und</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>unmissverständliche Anwendung. Denn der Farbkatalog wird öffentlich zugänglich sein, sodass sich jedermann über zulässige bzw. unzulässige Farben informieren kann.</p> <p>Demgegenüber ist der vorgeschlagene Rückgriff auf Helligkeitswerte weniger allgemeinverständlich. So sind die Helligkeitswerte von Farben nicht allgemeingebäuchlich. Selbst die Inaugenscheinnahme von Farben führt nicht zu einer zuverlässigen Abstufung von Farben nach ihrem Helligkeitswert, weil z. B. auch der Farbton bzw. die Sättigung die subjektive Wahrnehmung der Farbhelligkeit beeinflusst. Häufig werden in Gestaltungsvorschriften Vorgaben zum Helligkeitswert mit weiteren Vorgaben z.B. zum Farbtonbereich oder zur Buntheit kombiniert. Damit mag eine sehr konkrete Vorgabe zulässiger Farbbereiche möglich sein, die Nachvollziehbarkeit insbesondere für Laien ist jedoch sehr eingeschränkt.</p> <p>Der Stadt Weinheim ist es wichtig, dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot soweit erforderlich Rechnung zu tragen, gleichzeitig sollen die Vorschriften der Gestaltungssatzung aber allgemeinverständlich sein. Aus diesem Grund wird dem Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR der Vorzug gegeben.</p>
A 3.10	<p>Bei der farblichen Gestaltung der Gefache und des Fachwerks sollte jeweils ergänzt werden „... oder dem historischen Bestand entspricht“, da ich bezweifle, dass die vorgegebenen Farbtöne alles im historischen Bestand abdecken. Oder sollen diese Häuser dann bei einem Neuanstrich farblich umgestrichen werden?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Hinsichtlich der von Private/r A 3 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist.</p> <p>Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. immer noch die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ der Satzung Anwendung finden.</p>
A 3.11	<p>§ 9 Anforderungen an Schaufenster</p> <p>(2) Form (Gilt nur für die Bereiche A, B und C): Hier sollte ergänzt werden: „... Ausnahmen können bei historischen Ladeneinbauten genehmigt werden“.</p> <p>Es gibt Läden mit historischen Gußeisenstützen, ob diese die Vorgaben für die Bereiche A, B und C erfüllen, ist fraglich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundlegend ist festzuhalten, dass sowohl für „historische“ als auch neuzeitliche Gebäude ein Bestandsschutz gilt, solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Erhaltung vorhandener Gußeisenstützen steht somit nicht in Frage. Nur bei baulichen Änderungen greift die Satzung entsprechend. Sollte der Bestandsschutz z.B. einer Gußeisenstütze durch deren Rückbau entfallen, gelten für die Neuerrichtung die Vorgaben der Satzung. Eine Berücksichtigung, der dann nicht mehr vorhandenen Stütze erübrigt sich. Sollte entfernte Stützen zunächst entnommen und später in veränderter Form wiedereingesetzt werden, ist über eine Befreiung im Einzelfall gemäß § 13 der Satzung zu entscheiden.</p>

A 3		Private/r 3
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Hinsichtlich der von Private/r A 3 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können.
A 3.12	<p>§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen (4) „Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern...“ Hier sollte nochmals klargestellt werden, dass es sich um Fahnen für werbliche Zwecke handelt und nicht um Fahnen, die z. B. die Stadtfarben der Stadt Weinheim (oft werden an Kerwe Stadtfahnen herausgehängt) oder bestimmte Länder (zu bestimmten Sportereignissen) darstellen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die im Vorentwurf formulierte Vorschrift sah bislang vor, dass insbesondere das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern verboten sei. Diese Regelung impliziert, dass neben Fahnen zu gewerblichen Zwecken auch solche ausgeschlossen werden, die bei Stadtfesten oder Sportereignissen i. d. R. gezeigt werden. Da sich die Regelung in § 10 auf Anforderungen an Werbeanlagen richtet, bedarf es demnach einer Konkretisierung der bislang formulierten Vorschrift. Die Vorschrift zu Anforderungen an Werbeanlagen wird unter § 10 Absatz 4 wie folgt geändert: „Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu <i>gewerblichen</i> Zwecken.“</p>
A 3.13	Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 3 wurde der Eingang der Stellungnahme per Schreiben vom 21.07.2021 schriftlich bestätigt.</p>

A 4		Private/r 4
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.1	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir im Anschluss an das Online-Meeting am 19.7.2021 nachfolgende Gedanken und Anregungen einbringen.</p> <p>Über den Sinngehalt von Erhaltungssatzungen kann man sicher trefflich streiten. Es kann gute Gründe für eine solche Satzung geben. Dies darf jedoch nicht dazu führen, ein Erscheinungsbild dermaßen zu konservieren, dass eine Entwicklung und Anpassung an kommende Sichtweisen und neue Erkenntnisse verbaut wird. Diese Befürchtung sehen wir nach den Ausführungen der Mitarbeiter der Stadtverwaltung am Abend des 19.7.2021 mehr als bestätigt.</p> <p>Unsere Anregungen und Bedenken betreffen 4 Punkte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>


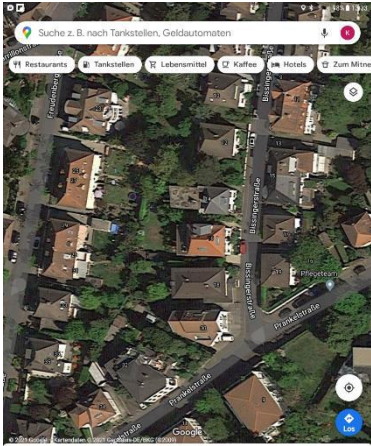
A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.2	<p>1. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen müssen mehr Flexibilität im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Städtebaus und des Bauens gewähren.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf den Koalitionsvertrag der grün-schwarzen Regierung „Jetzt für Morgen- der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg“, insbesondere auf die Seiten 137ff (B. Städtebau) und S. 139 ff (D. Bauen) zu verweisen.</p> <p>Gerade auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien ist alles im Fluss. Keiner kann die Entwicklung der kommenden Jahre abschätzen. Was heute richtig erscheint, kann morgen sich als falsch oder zu-mindest ineffektiv erweisen .</p>	<p>Kenntnisnahme. Weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. die Unterlagen zur Beschlussvorlage vom 24.11.2021 zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt und das Quartier Prankel) stehen den Zielen der Regierung grundsätzlich entgegen. Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Im Gegenteil, werden die Zulässigkeiten von PV- Anlagen gegenüber der derzeit gültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung deutlich erweitert.</p> <p>PV-Anlagen, die ein wesentliches Instrument auf dem Weg zum klimaneutralen Wohnen und Bauen sind, sind im Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade allgemein zulässig sind (vgl. § 11 Abs. 2).</p> <p>Viele andere Elemente einer energieeffizienteren Zukunft, z.B. die Verwendung innovativer Baustoffe, die Verwendung neuer Technologien etc. werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt. Hier ist mit Blick auf technologische Entwicklungen davon auszugehen, dass z.B. durch die Etablierung farbiger PV-Module und von Solarziegeln auf dem Markt die Erfüllung baugestalterischer Ziele in Zukunft eher leichter wird.</p> <p>Der Koalitionsvertrag sieht sogar bei unter Denkmalschutz gestellten Gebäuden keinen Widerspruch zwischen dem Denkmalschutz und der zeitgemäßen, ökologischen Nutzung von Denkmalen. Insofern ist das wesentlich weniger restriktive Instrument der Gestaltungssatzung ebenfalls mit den ökologischen Zielstellungen vereinbar.</p>
A 4.3	<p>Völlig unverständlich ist, dass durch die Erhaltungssatzungen in Verbindung mit § 105 Gebäudeenergie Gesetz (GEG) nicht nur für das Quartier Prankel, sondern für weite Teile der Kernstadt Energiesparmaßnahmen verhindert werden können. Personen, die zum Bsp. nicht dämmen wollen, können sich auf § 105 GEG berufen. Personen, die dämmen wollen, kann dies unter Berufung auf das Ortsbild des Gebietes der Erhaltungssatzung durch die Verwaltung verwehrt werden. Dies geht völlig an den Erfordernissen der Zeit vorbei !!!</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregung bezieht sich auf das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“.</p> <p>Mit Blick auf die Regelungen der Vorschriften der novellierten Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt kann weiterhin festgehalten werden, dass diese keine Aussagen bezüglich der Dämmung von baulichen Anlagen trifft.</p>
A 4.4	<p>Auch ist eine Festlegung von Fassadenproportionen, Dachausformungen und die Festlegung von Materialien samt Farbangaben kontraproduktiv. Nachhaltiges Bauen und Sanieren (S.139 ff Erneuerungsvertrag BW) kann in den jetzt vorliegenden Entwürfen der Gestaltungs- und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht verwirklicht werden, wenn die zukünftige Entwicklung und Innovation in Zukunft</p>	<p>Kenntnisnahme. In Bezug auf den Vorentwurf der Gestaltungssatzung ist festzustellen, dass dieser ein nachhaltiges Bauen und Sanieren nicht verhindert. Vielmehr erweitert dieser gegenüber der rechtskräftigen Satzung von 1994 den Spielraum für Bauherren</p>





A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>vielfältig in der Baukultur erlebbar gemacht werden soll, aber jetzt noch nicht konkret benannt oder abgebildet werden kann. Was passiert, wenn das Dach isoliert werden soll (von innen oder von außen) und nach neuem Recht eine PV Anlage errichtet werden muss? Können Solardachziegel oder eine Warmwasseranlage installiert werden? Was ist dann mit Form und Farbe?</p>	<p>und Architekten, was insbesondere an den Regelungen zur Anbringung von Photovoltaik-Anlagen deutlich wird. Sind Anlagen zur passiven Energiegewinnung auf Dachflächen bislang lediglich dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird, so sieht der Vorentwurf zur novellierten Satzung eine allgemeine Zulässigkeit sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade der vorgenannten Anlagen vor. Die Vorschriften des Satzungsentwurfs zu Fassadenproportionen, Dachausformungen und Materialien sowie Farbgebungen sollen gewährleisten, dass auch künftige bauliche Anlagen den typischen Gestaltungsmerkmalen der Bereiche A bis H, die bereits überwiegend Teil der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 sind, entsprechen. Der Vorentwurf der Gestaltungssatzung sieht zu Warmwasseranlagen keine einschränkende Gestaltungsvorschriften vor.</p>
A 4.5	<p>2. Unter den ökologischen Gesichtspunkten der Einschränkung des Flächenverbrauchs (S. 137 ff Erneuerungsvertrag BW) ist eine Öffnungsklausel zur innerstädtischen Nachverdichtung aufzunehmen, die den § 34 BauGB „ergänzt“. Wie sich bereits in der Diskussion um die Entwicklung des Regionalplanes gezeigt hat, ist unter ökologischen Gesichtspunkten ein Flächenverbrauch nur noch bedingt zu verantworten. Die Nachverdichtung wird an Bedeutung gewinnen. Eine diesbezügliche gesetzliche Regelung ist zu erwarten. Es müssen eine aktive Innenentwicklung und kompakte Siedlungsmuster in urbanen Quartieren zugelassen werden. Ziel ist nicht nur die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher kommunaler Flächen, sondern das Ergänzen von Baulücken und Brachflächen zur entsprechenden Nachverdichtung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Ergänzung des § 34 BauGB durch eine Satzung auf Grundlage der Landesbauordnung ist schon rechtssystematisch nicht möglich (Planungsrecht vs. Bauordnungsrecht). Die Zulässigkeit von Maßnahmen der Nachverdichtung richtet sich nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten (§§ 30, 33 und 34 BauGB). Mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung entscheidet sich der Gemeinderat bewusst für ein Instrumentarium, das lediglich die Gestaltung des Ortsbildes zum Inhalt hat, nicht die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bebauung. Eine „Öffnungsklausel“ ist folglich zum einen nicht erforderlich und nicht möglich, sie ist aber insofern nicht zielführend, da innerhalb des Satzungsgebiets (Innenstadtbereich) jedwede bauliche Ergänzung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, sodass die Öffnungsklausel bei allen Neubauten zur Anwendung käme. Damit könnte das Satzungsziel eines Ortsbildschutzes nicht mehr erreicht werden.</p>
A 4.6	<p>Die bisherige Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens, wonach das maximale Volumen der Umgebungsbebauung Vorgabe für alle weiteren Anbau- und Neubauvorhaben war und dabei die Verhältnismäßigkeit zwischen Grundstückgröße und Gebäudegröße nicht beachtet wurde, kann künftig nicht mehr der Maßstab für eine Baugenehmigung sein. Ansonsten kann eine wirksame Nachverdichtung, wie im Erneuerungsvertrag angestrebt, nicht erfolgen. Der Bewertungsspielraum muss erweitert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. In Bezug auf die Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist festzuhalten, dass die Beurteilung nach den gesetzlichen Regelungen erfolgt. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1994, ist in Bezug auf das Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ in erster Linie auf die absoluten Maße des maßgeblichen Bestandes abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18/92 (München)).</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.7	<p>Auch ist festzuhalten, dass durch die insbesondere beschriebenen Fassadenproportionen sowie Fensteröffnungen, Trauf- und Firsthöhen und Gebäudefluchten eine Eigenart des Areals nicht nur erfasst sondern auch derart manifestiert wird, dass es kaum möglich sein wird, dass die Gestaltung zukünftiger Neubauten oder Erweiterungsbauten dem dann geltenden Stand der Technik gerecht wird. . Dieses „Einfrieren“ von Formensprachen ist gerade bei den heutigen, sich ständig ändernden Anforderungen an die Gebäude und aber auch an seine Nutzer nicht nur kontraproduktiv, sondern gar schädlich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ist festzuhalten, dass sich diese im Innenstadtbereich aktuell maßgeblich nach den Regelungen des § 34 BauGB („ungeplanter Innenbereich“) richtet. Demnach sind Vorhaben (bspw. Neubauten oder Erweiterungsbauten) nur dann zulässig, wenn sie sich entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Insbesondere „Trauf- und Firsthöhen“ (Einfügenskriterium „Maß der baulichen Nutzung“) oder „Gebäudefluchten“ (Einfügenskriterium „überbaubare Grundstücksfläche“) können bei der Beurteilung von Vorhaben somit schon eine entsprechende Relevanz besitzen. Zu beachten ist, dass die vier genannten Kriterien - auch ohne Erlass einer Gestaltungssatzung - bei der Beurteilung von Vorhaben im Zuge des § 34 BauGB immer zu berücksichtigen sind. Mit Blick auf die Notwendigkeit und Zielsetzung der novellierten Gestaltungssatzung ist festzuhalten, dass diese vordergründig gewährleisten soll, dass auch künftig neue bauliche Anlagen den typischen Gestaltungsmerkmalen der Bereiche A bis H, die bereits überwiegend Teil der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 sind, entsprechen.</p>
A 4.8	<p>Unter diesen Gesichtspunkten ist daran zu denken, z. Bsp. den Ausbau der Dachgeschosse zu begünstigen. Es muss daher möglich sein, Flachdachgauben durch Schleppdachgauben zu ersetzen, auch größere Dachgauben (s. Bild) auch auf der Straßenseite zu erlauben. Dies gilt aber ganz besonders für den rückwärtigen Bereich. Dort sind schon heute größere Ausbauten vorhanden, z. Bsp. in der Freudenbergstraße 23 (s. Bild aus der Vogelperspektive).</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Pranckel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Pranckel“ wird verwiesen.</p>
A 4.9	<p>Nach den Ausführungen der Herren Höhn und Henn am Abend des 19.7.2021 könnte eine Nachverdichtung insbesondere auch im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Berufung auf das Ortsbild verwehrt werden. Auch dies widerspricht dem Trend der Zeit. Sollen die Quartiere, die unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung stehen, zu Lasten von neu zu erschließenden Baugebieten „verschont“ werden? Die Erhaltungssatzungen in der jetzigen Gestalt „hebeln“ den § 34 BauGB in unzumutbarer Weise aus und schränken die weitere Entwicklung ein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Pranckel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Pranckel“ wird verwiesen.</p>
A 4.10	<p>3. Weitere Anregungen- konkrete Beispiele</p> <p>Der Entwurf einer Erhaltungssatzung ist zwar rechtlich gesehen kein Bebauungsplan. Er kommt einem solchen jedoch sehr nahe, ganz abgesehen von den in der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Erhaltungssatzung enthaltenen Tendenzen in Richtung Vorgaben des Denkmalschutzes.	
A 4.11	<p>Aus diesem Grund könnten die Verwaltung und nachfolgend die Gerichte die Auffassung vertreten, dass die Erhaltungssatzung den Rahmen der Bebauung bindend festsetzt, ohne Art und Maß der bereits bestehenden, umliegenden Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung der Erhaltungssatzung wird insbesondere für den Bereich Prankel auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines besonders wertvollen Straßenzuges abgestellt, der das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich beeinflusst.</p> <p>Dieser Schutzzweck darf jedoch nicht dazu führen, dass im rückwärtigen, von der Straßenseite nicht oder kaum einsehbaren Bereich Möglichkeiten einer Nachverdichtung verwehrt werden, soweit diese das Erscheinungsbild von der Straßenseite nicht beeinträchtigen. Konkret gilt dies für Erweiterungen bereits bestehender Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücksflächen.</p> <p>Als markante Beispiele sind hier im Bereich der Satzung für den Bereich Prankel die Bebauung der Grundstücke Bissingerstraße 14 und 16 zu nennen. Beigefügt sind jeweils je ein Bild von der Straßenseite und von der rückwärtigen Bebauung aus der Sicht der Grundstücke Freudenbergstraße 29, sowie ein Bild aus der Vogelperspektive.</p> <p>Die Bilder von der Straßenseite zeigen, dass das Straßenbild der Bissingerstraße durch die Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich nicht verändert wird. Die Bilder machen deutlich, dass Nachverdichtungen im Gartenbereich die Ziele der Erhaltungssatzung in keiner Weise beeinträchtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>
A 4.12	Es muss nicht nur in der Satzung für den Bereich Prankel, z.Bsp. in § 3 ein entsprechender Satz hinzugefügt werden: „Die Genehmigung darf nicht verweigert werden, wenn das äußere Erscheinungsbild eines Straßenzuges nicht maßgeblich beeinflusst wird und das Vorhaben durch die Grundsätze des allgemeinen Baurechts gedeckt ist.“	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>
A 4.13	4. Heute war in der WN im Rahmen einer Berichterstattung über die Flutkatastrophen in Westdeutschland zu lesen: „Architektur muss den Klimawandel immer mitdenken“. Ist dies bei den Einschränkungen durch die Erhaltungssatzungen gewährleistet?	<p>Kenntnisnahme. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.14	<p>Schließlich werden auf Grund einer Erhaltungssatzung viele bisher genehmigungsfreie Vorhaben genehmigungspflichtig. Es ist daher zu befürchten, dass wegen der notwendigen, umfangreichen Einzelfallentscheidungen ein enormer Verwaltungsaufwand entsteht. Auch werden die zu treffenden Entscheidungen im höchsten Maße prozessanfällig sein. Es wird nicht ausbleiben, dass daher einige neue Stellen geschaffen werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>
A 4.15	<p>Zusammenfassend halten wir fest, dass es nach all dem es besser wäre, keine Satzungen zu verabschieden, zumal sie auf kaltem Wege aus großen Teilen der Kernstadt ein „denkmalgeschütztes Ensemble“ machen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ist zutreffend, dass durch die Gestaltungssatzung für den Bereich „Innenstadt“ sowie die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ zusätzliche Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden definiert werden. Für die Innenstadt bestehen allerdings bereits seit 1994 umfassende Gestaltungsvorschriften. Mit der Novellierung der Gestaltungssatzung ergeben sich daher keine grundlegenden Änderungen. Der Bereich „Prankel“ soll neu unter den Schutz einer Erhaltungssatzung gestellt werden. Auf diese Weise erfolgt ein Schutz der städtebaulichen Eigenart. Ein objektbezogener Schutz von Gestaltungsdetails, wie es für den Denkmalschutz üblich ist, erfolgt hingegen nicht. Insofern ist der Vergleich „mit einem denkmalgeschützten Ensemble“ nur bedingt zutreffend. Das Aufstellungsverfahren wird bewusst von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung flankiert, die weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgeht. Damit wird ein hohes Maß an Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeiten sichergestellt.</p>
A 4.16	<p>Wie sagte doch Herr Höhn: Das Prankel-Gebiet ist in seiner ursprünglichen Form schon seit 100 Jahren erhalten geblieben- ohne spezielle Regelungen. Lassen wir es dabei.</p> <p>Gerne stehen wir für weitere Fragen zu unserer Eingabe zu Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.17	 <p>Beispiele für Gaubenvielfalt</p>  <p>Bild aus Vogelperspektive</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p>Bissingerstraße 16</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>Straßen- und Gartenansicht</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>Bissingerstraße 14 Gartenansicht</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>Straßenansicht</p> </div> </div>	

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 5.1	Ich bin Eigentümer des Hauses der [anonymisiert], sowie der Anbauten auf meinem Grundstück	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 5 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt. Im Hinblick auf die Beantwortung der Fragen wurde zunächst mitgeteilt, dass, solange die Verfahren zur Aufstellung der neuen Gestaltungs- und der neuen Erhaltungssatzungen noch nicht abgeschlossen sind, sich die Inhalte noch verändern können und es daher nur möglich ist, die gestellten Fragen auf Grundlage der vorliegenden Satzungs-Vorentwürfe zu beantworten. Weiterhin wurde der Hinweis gegeben, dass ggf. über die Satzungen hinaus weitere Vorschriften (z.B. Denkmalschutz) zu beachten sind und es sich bei den nachfolgenden Auskünften um keine rechtsverbindlichen baurechtlichen Beurteilungen handelt.</p> <p>Private/r A 5 wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass sich der Sachverhalt aktuell so darstellt, dass bis zu den voraussichtlichen Satzungsbeschlüssen der neuen Satzungen (novellierte Gestaltungssatzung sowie angepasste Erhaltungssatzungen) sowie zur Aufhebung der bislang geltenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das in Rede stehende Gebäude die Vorschriften der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 gelten. Zusätzlich sind die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung zu berücksichtigen; die Regelungen des Denkmalschutzes gelten nach den angestrebten Satzungsbeschlüssen für die neuen Satzungen auch weiterhin fort.</p>
A 5.2	Meine Fragen: Was ist mit der Farbe des Gebäudes / Front [anonymisiert], welche anderen Farbmöglichkeiten der Fassade, der Fensterläden, der Fenstereinrahmungen / Schaufersterrahmen sind künftig möglich? Welche Veränderungen an der Haustür sind möglich?	<p>Kenntnisnahme. Dem Bürger wurde mitgeteilt, dass die novellierte Gestaltungssatzung vorsieht, dass lediglich bestimmte Farbtöne zur Gestaltung von Fassaden/Fenster und Türen ausgeschlossen werden sollen (vgl. § 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 3). Mit den entsprechenden Farbtönen sollen ortsuntypische Farben vermieden werden.</p>
A 5.3	Was ist mit den Gaupen - kann ich diese vergrößern, erweitern, isolieren	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 5 wurde erläutert, dass laut der neuen Satzung Gauben insbesondere die Breite von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Zudem müssen die Dachaufbauten untereinander einen Mindestabstand von mindestens einer Gaubenbreite haben. Bei abweichenden Gaubengrößen ist das Maß der größeren Gaube maßgebend. Ob Private/r A 5 seine Gauben vergrößern, erweitern oder isolieren kann hängt maßgeblich davon ab, welche Maße die Gauben aktuell haben und wie sich die allgemeine Bestandssituation darstellt.</p>

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 5.4	Was ist mit dem Dach der [anonymisiert] ist hier ein Ausbau möglich / Aufstockung / Gaupen? Gaupensituation?	<p>Kenntnisnahme. In Bezug auf bauliche Veränderungen des Daches wurde mitgeteilt, dass sich ein Ausbau/Aufstockung grundsätzlich nach § 34 BauGB richtet. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Ob das entsprechende Gebäude aufgestockt werden kann, hängt maßgeblich von der näheren Umgebung ab. Dies wäre im konkreten Einzelfall zu überprüfen. Darüber hinaus muss die Gestaltung des Dachgeschossausbaus der Gestaltungssatzung entsprechen und die städtebauliche Eigenart bzw. Gestalt darf nicht beeinträchtigt werden (Erhaltungssatzung). Ferner sind weitere Vorschriften zu beachten (z.B. Denkmalschutz), die von den Satzungen unberührt bleiben.</p>
A 5.5	Was ist mit einer Solaranlage auf dem Gebäude [anonymisiert], dem Gebäude, das an den [anonymisiert] grenzt und an meinen Gebäude zum Innenhof?	<p>Kenntnisnahme. Im Zuge der Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sollen im Rahmen der neuen Gestaltungssatzung Solar- und Photovoltaikanlagen deutlich mehr Spielräume eingeräumt werden. Nach den neuen Vorschriften sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig, wenn sie insbesondere mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt, nicht über den First, die Traufe oder den Ortgang ragen und dachparallel angebracht werden (vgl. § 11 Abs. 2). Auf Grund der Lage des betroffenen Gebäudes im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung ist zudem eine Zustimmung der Denkmalschutzbehörde erforderlich.</p>
A 5.6	Was ist mit meinem Firmenschild [anonymisiert], wie in welchem Umfang kann ich das ändern, vergrößern ??	<p>Kenntnisnahme. Werbeanlagen sollen im Rahmen der novellierten Satzung größere Spielräume erfahren. Dies trifft vor allem auf die Haupt- und Bahnhofstraße zu. Die Regelungen zu Auslegern in der Grabengasse ändern sich jedoch nicht. So sieht der Vorwurf der neuen Gestaltungssatzung vor, dass Ausleger auch weiterhin mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,75 m² Werbefläche pro Betrieb zugelassen werden können.</p>
A 5.7	Was ist mit einer Änderung Flachdach zu Terrasse bei dem gebäude, das im rechten Winkel an die [anonymisiert] anschliesst?	<p>Kenntnisnahme. Da dem aktuellen Luftbild nicht entnommen werden konnte, welches Flachdach zur Terrasse umgewandelt werden soll, konnte zu dieser Frage leider keine Einschätzung getroffen werden.</p>
A 5.8	Was ist mit einem Zugang / Tür / Garageneinfahrt zum Gebäude das an den [anonymisiert] angrenzt vom [anonymisiert] aus gesehen. Wie ist eine Sanierung, ein Umbau, eine Änderung in Büroräume / Wohnräume zukünftig möglich?	<p>Kenntnisnahme. Private/r 5 wurde mitgeteilt, dass die neue Gestaltungssatzung keine Aussagen zu Sanierungen innerhalb des Gebäudes oder zu Nutzungsänderungen trifft. Die</p>

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		entsprechenden Sanierungen oder Nutzungsänderungen müssen den Vorschriften des § 34 BauGB sowie denen der Landesbauordnung Baden-Württemberg entsprechen. Äußere Umbauten sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Vorschriften der novellierten Gestaltungssatzung durchzuführen.
A 5.9	Da ja immer weniger Fläche zur Bebauung zur Verfügung steht, wird ja zukünftig die Situation die sein, dass es mehr Aufstockungen der vorhandenen Gebäude geben wird. Wird dies in der neuen Satzung berücksichtigt?	<p>Kenntnisnahme. Dem Bürger wurde mitgeteilt, dass Aufstockungen auf Basis des § 34 BauGB beurteilt werden. Die Gestaltungssatzung trifft hierzu keine konkrete Aussagen - diese definiert lediglich wie etwa Dachaufbauten umgesetzt werden dürfen. Die Erhaltungssatzung fordert eine bauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Eigenart. Dies schließt Neubauten und Aufstockungen nicht aus.</p>
A 5.10	Es ist ja in der heutigen (Corona-) Zeit so, dass sich durch die Folgen der Pandemie das Aussehen der Innenstädte stark verändern wird. Geschäftsschließungen- Gaststättenschließungen verändern das Bild. Ist an diese Veränderung gedacht? Es macht keinen Sinn jetzt eine Innenstadt- Situation festzuzurren, die eigentlich vor großen Veränderungen stehen wird.	<p>Kenntnisnahme. Die Innenstadt war in den letzten Jahrzehnten immer wieder grundlegenden Entwicklungen und Veränderungen unterworfen. Auch seit dem Inkrafttreten der aktuell gültigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Jahr 1994 hat es unterschiedliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen gegeben. Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich die städtebauliche Eigenart, das Ortsbild und die Stadtgestalt in ihren Grundzügen weitgehend bewahrt haben, auch wenn es im Einzelnen durchaus Entwicklungen und Veränderungen gegeben hat. Mit der Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen wird die bisherige Rahmensezung weitgehend beibehalten, tlw. werden die Vorschriften gelockert. Es erfolgt somit keine museale Fixierung eines status-quo, sondern ein Rahmen, in dem nach wie vor Raum für Veränderungen gegeben ist. Sollten, was derzeit nicht absehbar ist, die Satzungen tatsächlich einmal einer gewünschten Entwicklung entgegenstehen, müssten sie geändert oder aufgehoben werden, so wie dies auch bereits in der Vergangenheit (z.B. Weinheim Galerie) erfolgt ist.</p> <p>Grundsätzlich ist bei allen Vorhaben zu berücksichtigen, dass die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung zu berücksichtigen sind. Diese trifft im Vergleich zur Gestaltungssatzung meist strengere Regelungen.</p>

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 4	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 4.1	Vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.
B 4.2	Bau und Kunstdenkmalpflege: Wir begrüßen ausdrücklich die Aufstellung der o.g. Satzung. Somit wird dem Bürger das Handeln der Verwaltung transparenter gemacht. Von Seiten der Denkmalpflege werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Satzungstext hervorgebracht, zumal Sie im § 4 der Satzung das Verhältnis zu denkmalschutzrechtlichen Vorschriften als unberührt beschreiben.	Kenntnisnahme.
B 4.3	Es sei aber an dieser Stelle auf einige Regelungen der Satzung hingewiesen, die bei zukünftigen Verfahren grundsätzlich zu einer unterschiedlichen Beurteilung auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes und der Gestaltungssatzung führen werden und die deswegen unseres Erachtens noch angepasst werden sollten.	Kenntnisnahme.
B 4.4	Zu § 6 Anforderungen an Dachaufbauten Der Geltungsbereich B liegt vollumfänglich innerhalb der § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage. Vom öffentlichen Verkehrsraum einsichtig sind somit die Gaubenbreiten auf die darunterliegenden Fensterbreiten begrenzt. Es könnte also aus denkmalschutzrechtlicher Sicht auf den ersten Punkt der Ergänzungen zum Grundgerüst verzichtet werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich sind die Gestaltungssatzung und der Denkmalschutz keine aufeinander aufbauenden und sich ergänzenden Instrumente, sondern es handelt sich um zwei separate, nebeneinander stehende Schutzregime. Die Gestaltungssatzung hat den allgemeinen Schutz des Ortsbilds zum Gegenstand, ohne auf die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung einzelner Bauwerke abzustellen. Es ist daher sachgerecht, eigenständige Vorschriften zu entwickeln, die alle aus Sicht der Satzungsgeberin, der Stadt Weinheim, erforderlichen Inhalte aufweist. Aus städtebaulicher Sicht erscheint eine Beschränkung auf eine Gaubenbreite von 1,50 m als erforderlich und vertretbar, da die Gauben in Bereich B i. d. R. nicht breiter als das vorbenannte Maß sind und diese Typik im Bereich B der Satzung erhalten werden soll.
B 4.5	Zu § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen Wie Sie schon selbst in der Erläuterungsspalte beschreiben wird der Punkt Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen eine unterschiedliche Beurteilung auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes und der Gestaltungssatzung hervorrufen. Wir appellieren daher nochmals ausdrücklich an Sie hier eine Einschränkung der Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen – zumindest innerhalb des Geltungsbereiches der Gesamtanlage und auf Kulturdenkmalen – auf dem	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits unter B 4.4 ausgeführt wurde, stellt die Gestaltungssatzung ein eigenständiges Schutzregime dar, das in sich konsistent und vollständig sein soll. Die Stadt Weinheim will in Abwägung der Erforderlichkeiten zum Schutz des Klimas auf der einen Seite und den Zielen zum Schutz des Ortsbilds auf der anderen Seite bewusst größere Spielräume für die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie einräumen.

B 4	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einseharen Bereich festzuschreiben. Die unterschiedliche Behandlung zweier Rechtsvorschriften ist doch für den Bürger sehr intransparent und es entsteht hier unnötiges Konfliktpotential.	Zwar ist der Stadt Weinheim bekannt, dass von Seiten der Denkmalschutzbehörde bislang eine weitgehende Zulassung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie innerhalb der geschützten Gesamtanlage und auf Kulturdenkmalen abgelehnt wird. Allerdings kann sich diese Haltung auch ändern. Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 01.09.2011 (1 S 1070/11) festgestellt, dass das Empfinden des Durchschnittsbetrachters, auf das es bei der Beurteilung ankommt, ob das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals erheblich beeinträchtigt wird, sich im Laufe der Zeit wandeln kann und er Photovoltaikanlagen heute anders wahrnimmt als in der Anfangszeit der Nutzung dieser Technik. Weiter führt das Gericht aus: Der Umstand, dass die Belange des Klimaschutzes in den Staatszielbestimmungen des Art. 20 a GG und des Art. 3 a BadWürtVerf. verankert sind, muss zu einer entsprechenden Gewichtung dieser Belange führen. Insofern ist es durchaus denkbar, dass sich die derzeit von der Behörde gesehene Widersprüche zukünftig abmildern werden.

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang.	Kenntnisnahme.

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses) Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.	
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ bitten wir um Prüfung, inwieweit in der Satzung nachfolgendes verankert werden bzw. ergänzend aufgenommen werden kann:	Kenntnisnahme.
B 14.2	- dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz) grundsätzlich zu beachten sind. Insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden sind artenschutzrechtliche Belange besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen.	Kenntnisnahme. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
B 14.3	- dass Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden sollten. Dies ist aus unserer Hinsicht im Hinblick auf den Klimawandel und die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besonders wichtig und käme auch dem Stadtklima zugute, zumal sich begrünte Flächen weniger schnell aufheizen als nicht begrünte Flächen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung können ausschließlich Vorschriften berücksichtigt werden, die sich auf die konkrete Gestaltung des Ortsbildes beziehen und somit unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind (vgl. § 2 des Satzungsentwurfs). Für Vorschriften, die vorrangig dem Umweltschutz und nicht der Stadtgestaltung dienen, fehlt im Kontext der vorliegenden Satzung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage.
B 14.4	- dass bei großen Glasfronten egal ob Schaufenster oder Fenster eines Wohnhauses auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden sollte.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.5	- dass bei Beleuchtung von Schriftzügen oder Werbetafeln darauf geachtet werden sollte, dass die Leuchtkörper lediglich von oben nach unten sowie zielgerichtet abstrahlen. Zusätzlich sollte darauf geachtet werden, dass LEDs eingesetzt werden mit einer maximalen Leuchtkraft von 2700 K. Auf selbstleuchtende Buchstaben an den Außenfassaden sollte grundsätzlich verzichtet werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus Sicht der Stadt stellen selbstleuchtende Einzelbuchstaben, wie unter § 10 des Satzungsentwurfs formuliert, die städtebaulich vertretbarste Lösung für entsprechende Werbeanlagen in der Innenstadt dar. Im Hinblick auf die maximale Leuchtkraft wären Reglementierungen mit speziellen Farbtemperaturen denkbar, allerdings fehlt für solche Vorschriften im Zuge der vorliegenden Satzung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage. Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
B 14.6	- dass die Vor-/Gärten sowie Grünflächen entsprechend zu erhalten sind bzw. nicht überdachte Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden sollten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Erhaltung von konkreten Vor-/Gärten sowie Grünflächen fehlt im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage. Diese Satzung zielt im Wesentlichen auf die konkrete Gestaltung von baulichen Anlagen ab und weniger auf den „Erhalt von baulichen Anlagen“, wie dies etwa im Zuge einer Erhaltungssatzung der Fall ist. Im Hinblick auf die Gestaltung von überdachten Stellplätzen wird auf die Ausführungen unter B 14.3 verwiesen.
B 14.7	- dass abgängige gebietsprägende Bäume entsprechend ersetzt werden sollten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
B 14.8	- dass, soweit die Art der Einfriedung es zulässt (Zaun), diese mindestens 15 cm über dem Boden beginnen, um einen Spalt für Kleinsäuger zu belassen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	1. Allgemeine Hinweise Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden. Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	Kenntnisnahme.
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei 	Kenntnisnahme.

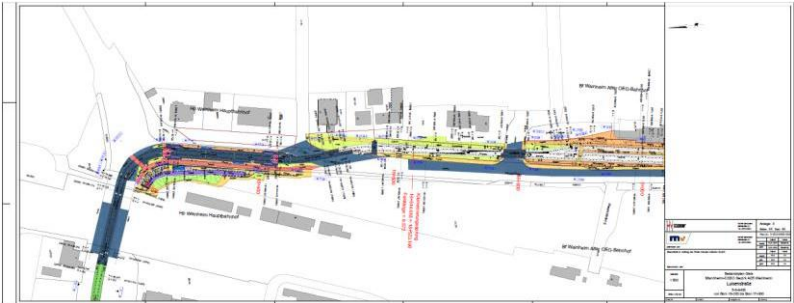
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.	
B 22.6	2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. 	Kenntnisnahme.


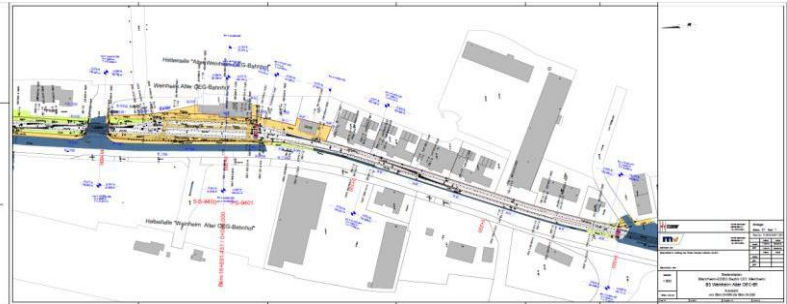
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. Gute Ausleuchtung der Zugangswege. Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. Gute Ausleuchtung der Zugangswege. Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p>	

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.
B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	<p>vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim mit dem Haltepunkt Weinheim Hauptbahnhof und dem alten OEG-Bahnhof.</p>	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.2	Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. Darüber hinaus möchten wir auf die Maßnahmen zum Schutz des Eisenbahnverkehrs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	Kenntnisnahme.
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnverkehrs und der Erhaltung der Eisenbahnverkehrsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lärmschuttwälle bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Schadensansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnverkehr sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme.
B 52.4	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie drei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.6		Kenntnisnahme.
B 52.7		Kenntnisnahme.
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 14.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 22.06.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Unterlagen der Gestaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. B 14).</p>

B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 14.07.2021													
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim												
	<p>ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB Rhein-Neckar-Kreis.</p>													
B 61.2	<p><u>Anlage 1</u></p> <p>Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitungsverfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="383 699 689 1086"> <thead> <tr> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Vor- oder Gebote der NSG-Verordnung Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Vor- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein Lsg, demnach LSG nach § 59 Abs. 2 NatSchNG Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Ziffernverordn. des § 44 Abs. 1 und 5 (BaunSChG) und FFH-Anhang IV Art oder sonstige Vogelart betroffen Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BauNBSchG Sind ausschließlich nur besondere geschützte tierweltliche Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>„Eingriff in geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder Eingriff in geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichend“ Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura 2000 Gebiets beruhen UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 24 BauNBSchG unter Mithilfe der HNB nach § 59 Abs. 3 Nr. 3 NatSchNG</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Anlage 2</u></p> <p>Hinweise zum Verfahren</p> <p>Sollten Sie bei der Umsetzung Ihres Bebauungsplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest vertretbar ersichtlich sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungssage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplanrecht erforderlich und damit richtig, wenn diesem ein nicht ausausträumbar rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte dabei geklärt sein, bevor der Festschaltungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich bestehen bei Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gern und suchen wir zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitlich nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Vor- oder Gebote der NSG-Verordnung Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Vor- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein Lsg, demnach LSG nach § 59 Abs. 2 NatSchNG Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Ziffernverordn. des § 44 Abs. 1 und 5 (BaunSChG) und FFH-Anhang IV Art oder sonstige Vogelart betroffen Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BauNBSchG Sind ausschließlich nur besondere geschützte tierweltliche Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	„Eingriff in geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder Eingriff in geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichend“ Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura 2000 Gebiets beruhen UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 24 BauNBSchG unter Mithilfe der HNB nach § 59 Abs. 3 Nr. 3 NatSchNG	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Anlagen 1 und 2 werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Gestaltungssatzung.</p>
Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?													
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Vor- oder Gebote der NSG-Verordnung Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG													
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Vor- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein Lsg, demnach LSG nach § 59 Abs. 2 NatSchNG Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG													
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Ziffernverordn. des § 44 Abs. 1 und 5 (BaunSChG) und FFH-Anhang IV Art oder sonstige Vogelart betroffen Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BauNBSchG Sind ausschließlich nur besondere geschützte tierweltliche Vogelarten betroffen, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.													
Biotopschutz	„Eingriff in geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder Eingriff in geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichend“ Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauNBSchG, § 54 NatSchNG													
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura 2000 Gebiets beruhen UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 24 BauNBSchG unter Mithilfe der HNB nach § 59 Abs. 3 Nr. 3 NatSchNG													

C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

C 1 Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.



C 2 Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich mit diesem Schreiben meine Einwendungen gegen einzelne Punkte des vorgelegten Entwurfs (Stand 10.12.2021) vorbringen. Es geht um folgende Punkte:	Kenntnisnahme.
C 2.2	§ 3 Genehmigungspflicht: Hier wurde zu meinen Anregungen aus dem Schreiben von 18.07.2021 keine Klarstellung des Umfangs vorgenommen.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 3.2 wird verwiesen. Private/r C 2 erhält erst nach dem abschließenden Beschluss des Gemeinderats über die Abwägung eine Rückmeldung, wie mit den vorgebrachten Anregungen umgegangen wurde.
C 2.3	§ 5 Anforderungen an Dächer Hier halte ich an meine Einwendungen aus dem Schreiben vom 18.07.2021 aufrecht: (1) Dachformen: Entsprechen die im Entwurf des Satzungstextes geforderten Dachneigungen dem historischen Bestand / im Wesentlichen dem historischen Bestand oder wie kommt man auf die dort festgelegten Gradzahlen? Prinzipiell kann ich mir bei Neubauten eine solche Vorgabe vorstellen, ähnlich den Festsetzungen eines B-Plans. Was ist aber, wenn der historische Bestand nicht diesen Vorgaben entspricht (z. B. wenn beim historischen Bestand lediglich das vorhandene Dach ausgebaut werden soll). Ich rege an, zu ergänzen: "...oder dem historisch (genehmigten) Bestand vor Inkrafttreten der Satzung entspricht".	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschriebenen Dachneigungen entsprechen im Wesentlichen dem historischen Bestand und sind daher charakteristisch für die jeweiligen Bereiche. Hinsichtlich der Private/r C 2 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Satzungsregelungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist. Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ der Satzung Anwendung finden.
C 2.4	Ebenso die Abweichungen vom Grundgerüst für die Bereiche A, B, C, G und H:	Der Anregung wird nicht gefolgt.

C 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Hier stellt sich die Frage, was ist, wenn die hier gemachten Vorgaben nicht dem historischen Bestand entsprechen. Siehe dazu auch meine Ausführungen zu § 5 Abs. 1.</p> <p>Ich rege dazu auch folgende Ergänzung an: „... oder dem historisch (genehmigten) Bestand vor Inkrafttreten der Satzung entspricht“.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter C 2.3 wird verwiesen</p>
C 2.5	<p>§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten (2) Dachflächenfenster Ergänzungen zum Grundgerüst für die Bereiche A, B und C: Sowohl im Gerberbachviertel kann man, wenn man von der Windeck auf die Stadt sieht, zahlreiche Dachflächenfenster sehen, die das Gesamtbild der einheitlichen Dachlandschaft (Biberschwanzdeckung im Gerberbachviertel) meines Erachtens nicht beeinträchtigen, ebenso sind in der Unteren Hauptstraße zahlreiche Dachflächenfenster vorhanden, die das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Allein gegenüber meiner Liegenschaft haben die Gebäude mit den Hausnummern [anonymisiert], [anonymisiert], [anonymisiert], [anonymisiert] und [anonymisiert] (auch Dachflächenfenster, die meines Erachtens nicht störend wahrgenommen werden. Eine Postkartenmotiv-Dachlandschaft ohne Dachflächenfenster von Windeck und Wachenburg gibt es bereits jetzt nicht mehr. Dachflächenfenster sind seit Jahrzehnten im öffentlichen Raum etabliert sind und erwecken optisch kaum Aufmerksamkeit. Ob man im Fall von bereits zahlreich vorhandenen Dachflächenfenstern daran festhalten sollte, Dachflächenfenster nur ausnahmsweise für die Bereiche A, B, und C zuzulassen, halte ich für fragwürdig. Da ist die i, Anschluss im Entwurf zum Satzungstext aufgeführte Flächenbegrenzung auf 1,5qm wirksamer</p>	<p>Kenntnisnahme. Dachflächenfenster perforieren die Dachlandschaft und verstärken den Effekt einer uneinheitlichen und unruhigen Dachlandschaft. Daher bedarf es eines Mindestmaßes an gestalterischen Regelungen um Beeinträchtigungen verhindern und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen dieser Elemente sicherstellen zu können. Es wird nicht verkannt, dass auch in den Bereichen A, B und C bereits Dachflächenfenster vorhanden sind. Bislang treten diese aber nur untergeordnet in Erscheinung. Um in den Bereichen A bis C auch künftig Beeinträchtigungen in der Dachlandschaft durch Dachflächenfenster weitgehend auszuschließen, sind diese dort nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg, nicht sichtbar sind. Damit wird die Erscheinung einer weitgehend geschlossenen Dachlandschaft weiterhin geschützt. Ohne eine entsprechende Regelung ist davon auszugehen, dass in Zukunft in den Bereichen A, B und C eine Vielzahl zusätzlicher Dachflächenfenster realisiert werden kann und so in der Folge die bisweilen einheitliche Dachlandschaft deutlich verändert wird. In den Teilbereichen D, E, F, G und H sind Dachflächenfenster nach der novellierten Gestaltungssatzung allgemein zulässig. Mit Blick auf die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 wird deutlich, dass mit Überarbeitung der bislang geltenden Vorschriften eine deutliche Öffnung der Gestaltungsspielräume für Bauherr:innen stattfindet. Sind Fenster im Dach im gesamten Geltungsbereich bisweilen nur ausnahmsweise zulässig, so sind diese im Rahmen der novellierten Gestaltungssatzung in den Bereichen D, E, F, G und H allgemein zulässig. Lediglich für die Bereiche A, B und C wird - wie in der Satzung von 1994 bislang auch – ein Ausnahmeverbehalt für die Errichtung von Dachflächenfensters zu berücksichtigen sein.</p> <p>Unter Abwägung gestalterischer und funktionaler Gesichtspunkte erachtet die Stadt eine stärkere Reglementierung für die historischen Bereiche A, B und C als sinnvoll und angemessen. Dachflächenfenster waren in der Historie gänzlich unbekannt und sind daher untypisch für die historisch gewachsenen Bereiche A bis</p>

C 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>C in Weinheim. Die Dächer der Bereiche A bis C sind zudem von mehreren Stellen in der Stadt gut einsehbar und damit besonders wirksam für das wahrgenommene Ortsbild. Mit der Festlegung einer konkreten Einzelgröße in den Bereichen A bis C werden die Fenster in ihren Ausmaßen auf ein Mindestmaß reduziert, ohne dass ihre Funktionalität verloren gehen. Die Einzelgröße 1,50 m² ermöglicht problemlos, einen gesetzlich geforderten zweiten Rettungsweg realisieren zu können. Die gewählte Größe ermöglicht zudem eine zeitgemäße Belichtung von Wohnräumen.</p>
C 2.6	<p>§ 7 Anforderungen an Fassaden (4) Es gibt auch andere Städte in dieser Region, die Farbvorgaben über Helligkeitswerte definieren und damit ein stimmiges Stadtbild erzeugen. Warum man hier auf RAL 840 HR setzt, ist (vielleicht) ein (zu) einfacher Weg.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Gestaltungssatzung sieht vor, unter Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR die Farbgestaltung von Fassaden, Türen, Fenster und Werbeanlagen zu regeln, da dieser Farbkatalog spezifische Farbtöne genau definiert, auf die (auch entsprechend oder gleichartig) in den Vorschriften Bezug genommen werden kann. Diese Regelungssystematik vermeidet die mit sprachlichen Umschreibungen verschiedener Farben verbundenen Auslegungsschwierigkeiten und Unbestimmtheiten im Einzelfall. Die Bezugnahme auf den RAL-Farbkatalog 840 HR ermöglicht weiterhin, nicht zuletzt auch für Bauherrschaften, eine recht einfache und unmissverständliche Anwendung. Denn der Farbkatalog wird öffentlich zugänglich sein, sodass sich jedermann über zulässige bzw. unzulässige Farben informieren kann. Demgegenüber ist der vorgeschlagene Rückgriff auf Helligkeitswerte weniger allgemeinverständlich. So sind die Helligkeitswerte von Farben nicht allgemeingebäuchlich. Selbst die Inaugenscheinnahme von Farben führt nicht zu einer zuverlässigen Abstufung von Farben nach ihrem Helligkeitswert, weil z. B. auch der Farbton bzw. die Sättigung die subjektive Wahrnehmung der Farbhelligkeit beeinflusst. Häufig werden in Gestaltungsvorschriften Vorgaben zum Helligkeitswert mit weiteren Vorgaben z.B. zum Farbtonbereich oder zur Buntheit kombiniert. Damit mag eine sehr konkrete Vorgabe zulässiger Farbbereiche möglich sein, die Nachvollziehbarkeit insbesondere für Laien ist jedoch sehr eingeschränkt. Der Stadt Weinheim ist es wichtig, dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot soweit erforderlich Rechnung zu tragen, gleichzeitig sollen die Vorschriften der Gestaltungssatzung aber allgemeinverständlich sein. Aus diesem Grund wird dem Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR der Vorzug gegeben.</p>
C 2.7	<p>Bei der farblichen Gestaltung der Gefache und des Fachwerks sollte jeweils ergänzt werden "... oder dem (nachgewiesenen) historischen Bestand entspricht", da</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ich bezweifle, dass die vorgegebenen Farbtöne alles im historischen Bestand abdecken.</p>	<p>Hinsichtlich der Private/r C 2 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist. Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. immer noch die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ der Satzung Anwendung finden.</p>
C 2.8	<p>Auch die Vorsprache bei einem Ihrer Mitarbeiter im Stadtentwicklungsamt hat ergeben, dass mein eigenes historisches Gebäude mit historischem Farbbestand nicht über diese wenigen Farben abgebildet werden kann. Daran ändert auch die gewählte Formulierung „gleichartig“ oder „entsprechende Farbtöne“ nichts daran. Ich halte die Positivliste für Fachwerk und Gefache für deutlich zu eng und möchte hier nochmals auf mein Schreiben vom 18.07.2021 verweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Private/r C 2 hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme zur Gestaltungssatzung abgegeben (= Schreiben vom 18.07.2021; vgl. Private/r A 3) Aus Sicht der Stadt wird die genannte Positivliste für Fachwerk und Gefache grundsätzlich als ausreichend erachtet; bildet sie doch die typischen und für Weinheim prägenden Farben für Fachwerk und Gefache ab. Gestützt wird diese Einschätzung aus Sicht der Stadt auch durch die Resonanz der zwei durchgeführten Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung und Offenlage) im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt. Abgesehen von der hier vorliegenden Stellungnahme, wurde von keiner Stelle (auch nicht von den Denkmalschutzbehörden) eine Hinterfragung der vorgeschriebenen Farben vorgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf die vom Bürger thematisierte Vorsprache wird von Seiten der Stadt ergänzt, dass ein Farbabgleich für zwei Objekte – sowohl für ein Teilstück eines Fachwerks als auch für ein Putzstück eines Gefaches – stattgefunden hat. Das Putzstück wich geringfügig (um einen Farbton) von der Farbpalette des Entwurfs der Gestaltungssatzung ab. Ob es sich hierbei um einen historisch tradierten Farbbestand handelt, konnte nicht überprüft werden. Da es sich um den Teil eines denkmalgeschützten Gebäudes handelt, ist eine Auseinandersetzung mit der historischen Authentizität sichergestellt. Sofern in diesem Zuge bestätigt werden kann, dass es sich um einen von dem in Weinheim üblichen Farbkanon abweichenden, historisch belegten Farbton handelt, ist eine Zulassung auf Grundlage des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ grundsätzlich möglich.</p>

C 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.9	<p>§ 9 Anforderungen an Schaufenster (2) Form (Gilt nur für die Bereiche A, B und C): Hier sollte ergänzt werden: "... Ausnahmen können bei historischen Ladeneinbauten genehmigt werden". Es gibt Läden mit historischen Gußeisenstützen, ob diese die Vorgaben dieses Satzungsentwurfs für die Bereiche A, B und C erfüllen, ist fraglich. Ein Foto einer solchen Situation ist diesem Schreiben beigelegt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundlegend ist festzuhalten, dass sowohl für „historische“ als auch neuzeitliche Gebäude ein Bestandsschutz gilt, solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Erhaltung vorhandener Gußeisenstützen steht somit nicht in Frage. Nur bei baulichen Änderungen greift die Satzung entsprechend. Sollte der Bestandsschutz z.B. einer Gußeisenstütze durch deren Rückbau entfallen, gelten für die Neuerrichtung die Vorgaben der Satzung. Eine Berücksichtigung, der dann nicht mehr vorhandenen Stütze erübrigt sich. Sollte entfernte Stützen zunächst entnommen und später in veränderter Form wiedereingesetzt werden, ist über eine Befreiung im Einzelfall gemäß § 13 der Satzung zu entscheiden. Hinsichtlich der Private/r C 2 formulierten Passage kommt die Stadt zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können.</p>
C 2.10	<p>Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dem Bürger wurde der Eingang der Stellungnahme per Schreiben vom 03.02.2022 schriftlich bestätigt.</p>
C 2.11		<p>Kenntnisnahme.</p>

C 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.12		Kenntnisnahme.
C 2.13		Kenntnisnahme.

C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	<p>Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben.</p> <p>Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.</p>
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	<p>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	<p>Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zurechnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 14	Private/r 14	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	<p>Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden.</p> <p>Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 15	Private/r 15	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.</p>

C 16	Private/r 16	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.</p>

C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 20		
Private/r 20		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 20.1	wir würden es sehr begrüßen, wenn in der Satzung Photovoltaik auf Hausdächern zumindest zugelassen, wenn nicht sogar verpflichtend geregelt würde. Inzwischen gibt es gute PV-Anlagen in Form von Dachziegen , die das Erscheinungsbild überhaupt nicht beeinträchtigen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Gestaltungssatzung verhindert nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung stehen, sind sie zulässig. Eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen ist mit dem Instrument der Gestaltungssatzung nicht möglich.

C 20	Private/r 20	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 20.2	Durch gezielte Förderung solcher Vorhaben könnte sich der Umstieg auf diese Energiegewinnung beschleunigen lassen. Dies wäre auf jeden Fall der Freiland-PV vorzuziehen, da Dachflächen ohnehin bereits versiegelte Fläche sind .Es gibt sehr viele Dächer, die noch ohne PV-Anlage sind.	Kenntnisnahme.

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

D 4	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 31.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 1.1	vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.
D 1.2	Bau- und Kunstdenkmalpflege: Wir verweisen auf die bereits im Verfahren abgegebene Stellungnahme vom 23.07.2021. Da sich aus unserer Sicht keine Neuerungen der Planung ergeben haben, behält diese weiterhin ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter Nummer B.4 wird verwiesen.
D 1.3	Archäologische Denkmalpflege: Wir weisen darauf hin, dass geplante Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen im Bereich archäologischer Kulturdenkmale verbunden sind, frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt werden sollten. Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung	Kenntnisnahme. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

D 4	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 31.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 10.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wie Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p>	Kenntnisnahme.

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 10.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	
D 10.2, D 12.2	<u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.	Kenntnisnahme.
D 10.4, D 12.4	<u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:	Kenntnisnahme.
D 10.5, D 12.5	<u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQextrem überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: <u>Hinweise:</u> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.	Kenntnisnahme. Die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes ausschließlich bei Satzungen nach § 34 Absatz 4 sowie § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch anzuwenden. Die Regelungen sind demnach im Kontext der vorliegenden Gestaltungssatzung (= „örtliche Bauvorschrift“) nicht anzuwenden.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. 	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</p> <p>- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.9, D 12.9	<p><u>Altlasten</u> Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden.</p> <p>Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme. Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.11, D 12.11	Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.	Kenntnisnahme.
D 10.12, D 12.12	Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.	Kenntnisnahme. Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.

D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.

D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu unserer Stellungnahme vom 20.Juli 2021 haben wir keine weitere Ergänzung.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	Kenntnisnahme.
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.</p>
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung bezieht sich auf die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Satzungstexte der weiterhin in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen. Daher wird an dieser Stelle auf die Abwägungsdokumente zu den entsprechenden Erhaltungssatzungen verwiesen.</p>
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet fetszulegen, dass die schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.</p>

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Gestaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p>Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Vorstoßes</th> <th>Was ist zu tun?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Vorstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Vereinbarung</td> <td>Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftschutzgebiet (LSG)</td> <td>Vorstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Vereinbarung, es handelt sich um ein nat. verändertes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Vorstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffe erbotene § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 BldmSchG und FFhAnhang IV oder europäische Vogelschutzbestimmungen</td> <td>Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BldmSchG (sind ausschließlich nur bei anderen geschützten europäischen Vogelarten betroffen und liegt die Vorabvereinbarung vor) oder eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen</td> </tr> <tr> <td>Biotope</td> <td>-Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff innerhalb eines FFhAnhang IV oder eines NSG und Eingriff nicht ausgeschlossen</td> <td>-famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BldmSchG, § 54 Abs. 4 NatSchG -famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebiets werden verletzt</td> <td>UNB entscheidet über Vorkonzept nach § 54 BldmSchG unter Beteiligung der UNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Hinweise zum Verfahren</p> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich abgeklärt sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausraumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Vorstoßes	Was ist zu tun?	Naturschutzgebiet (NSG)	Vorstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Vereinbarung	Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG	Landschaftschutzgebiet (LSG)	Vorstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Vereinbarung, es handelt sich um ein nat. verändertes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Vorstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffe erbotene § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 BldmSchG und FFhAnhang IV oder europäische Vogelschutzbestimmungen	Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BldmSchG (sind ausschließlich nur bei anderen geschützten europäischen Vogelarten betroffen und liegt die Vorabvereinbarung vor) oder eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen	Biotope	-Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff innerhalb eines FFhAnhang IV oder eines NSG und Eingriff nicht ausgeschlossen	-famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BldmSchG, § 54 Abs. 4 NatSchG -famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebiets werden verletzt	UNB entscheidet über Vorkonzept nach § 54 BldmSchG unter Beteiligung der UNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Gestaltungssatzung.</p>
	Art des Vorstoßes	Was ist zu tun?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Vorstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Vereinbarung	Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftschutzgebiet (LSG)	Vorstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Vereinbarung, es handelt sich um ein nat. verändertes LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Vorstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffe erbotene § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 BldmSchG und FFhAnhang IV oder europäische Vogelschutzbestimmungen	Famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BldmSchG (sind ausschließlich nur bei anderen geschützten europäischen Vogelarten betroffen und liegt die Vorabvereinbarung vor) oder eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen																		
Biotope	-Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff innerhalb eines FFhAnhang IV oder eines NSG und Eingriff nicht ausgeschlossen	-famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BldmSchG, § 54 Abs. 4 NatSchG -famlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BldmSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebiets werden verletzt	UNB entscheidet über Vorkonzept nach § 54 BldmSchG unter Beteiligung der UNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG																		



VORSCHRIFTEN

der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

Stand: 21.02.2022

Der RAL-Farbkatalog 840 HR, auf den in den § 7 Abs. 4, § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 dieser Satzung Bezug genommen wird, kann in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1 Weinheim) sowie im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Vorschriften der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
<p>(1) Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Weinheim. Die genaue Begrenzung des Gebiets ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.</p> <p>(2) Das Satzungsgebiet wird in die Bereiche A, B, C, D, E, F, G und H untergliedert; die acht Bereiche sind im Lageplan gekennzeichnet und in der Begründung zur Satzung erläutert.</p>
§ 2 Ziel und Zweck
<p>Diese Satzung dient neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Erhaltung schützenswerter Bauteile sowie dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätzen die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind.</p>
§ 3 Genehmigungspflicht
<p>Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die folgenden nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) verfahrensfreien Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren anzuzeigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³ 2. Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m² 3. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt 4. Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche 5. Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche 6. Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen 7. Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen 8. Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern 9. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude; gebäudeunabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m 10. Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m³ Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage 11. Einfriedungen im Innenbereich 12. Stützmauern bis 2 m Höhe 13. Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche 14. Automaten <p>Abweichend zu § 1 Abs. 1 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) sind im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens lediglich Bauvorlagen einzureichen, die zur Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Inhalte der Gestaltungssatzung notwendig sind. Von der Durchführung einer Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 Abs. 1 LBO BW wird grundsätzlich abgesehen.</p> <p>Vorhaben, die dem Kenntnisgabeverfahren unterliegen, müssen gemäß § 51 Abs. 4 LBO BW ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.</p>

§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Abweichende oder weitergehende Anforderungen auf Grund geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften, insbesondere des § 4 der Satzung zum Schutz der „Gesamtanlage Weinheim“ vom 16.03.2005 bleiben unberührt.

§ 5 Anforderungen an Dächer**(1) Dachformen. (Grundgerüst)**

- Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer.
- Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 35° betragen.
- Bei Mansarddächern sind die Neigungswinkel im unteren Bereich mit 65 bis 80 Grad und im oberen Bereich mit 30 bis 45 Grad auszubilden.
- Flachdächer sind bei Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

Abweichungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A, B, C, G und H:
 - Die Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 45° betragen.
 - Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.
- Bereiche D und E:
 - Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

(2) Dachüberstand. (Grundgerüst)

- Der Dachüberstand darf auf der Traufseite 60 cm und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten. Weiterhin muss der Dachüberstand auf der Traufseite mindestens 20 cm betragen.

(3) Material und Farbe der Dacheindeckung. (Grundgerüst)

- Dächer von Gebäuden inkl. ihrer Anbauten und Nebenanlagen sind in einheitlichem Material einzudecken bzw. zu gestalten.
- Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine, Ziegel und Naturschiefer zulässig. Glasierte sowie edelengobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit (bspw. Schiefer).

Abweichungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A und B:
 - Eindeckungen sind nur in naturrot bis rotbraun zulässig.
- Bereich B:
 - Eindeckungen sind nur in Biberschwanzform zulässig

§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten**(1) Form und Lage der Dachaufbauten. (Grundgerüst)**

- Pro Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.
- Die Einzelgauben dürfen alleine oder in Kombination mit Dachflächenfenstern in der Summe nur 50 % der Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.
- Bei Gebäuden mit einem Ortgang muss der Abstand sowohl bei Gauben als auch bei einem Zwerchhaus/Zwerchgiebel mindestens 1,50 m zum Ortgang betragen.
- Gauben müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Gauben - gemessen auf der Außenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.

- Satteldachgauben müssen symmetrisch ausgeführt werden.
- Die Fenster der Gauben müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen.
- Die Breite der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.
- Pro Traufseite ist höchstens ein Zwerchhaus/ Zwerchgiebel zulässig.
- Der First des Zwerchhauses/Zwerchgiebels muss von seinem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben.
- Das zulässige Breitenmaß eines traufseitig eingeschobenen Zwerchhauses ist auf 50 % der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.

Ergänzungen zum Grundgerüst:

- Bereich B:
 - Die Breite einer Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - Nur Satteldach- und Schleppdachgauben sind zulässig.
 - Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von mind. einer Gaubenbreite haben. Bei abweichenden Gaubengrößen ist das Maß der größeren Gaube maßgebend.

(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)

- Dachflächenfenster müssen ein hoch-rechteckiges Format (Höhe größer Breite) und die gleiche Hauptneigung wie das Hauptdach haben.
- Dachflächenfenster dürfen alleine oder in Kombination mit Einzelgauben in der Summe nur 50% der Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.
- Bei Gebäuden mit einem Ortgang müssen die Dachflächenfenster zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
- Dachflächenfenster müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Dachflächenfenster - gemessen auf der Außenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.
- Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. einer Dachflächenfensterbreite haben. Bei abweichenden Fenstergrößen ist das Maß des größeren Fensters maßgebend.

Ergänzungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A, B und C:
 - Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.
 - Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m² nicht überschreiten.

(3) Material und Farbe der Dachaufbauten. (Grundgerüst)

- Bei der Gaubeneindeckung sind die Materialien und Farben dem Hauptdach anzupassen (§ 5 (3)).
- Zur Seitenverkleidung sind das gleiche Material sowie die Farbe des Hauptdaches zulässig. Beschichtetes Zink- oder Kupferblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um gegenüber dem Hauptdach deutlich untergeordnete Flächen handelt.
- Erfolgt keine Verkleidung der Gaube an den Seiten, so sind diese zu verputzen und entsprechend den zulässigen Fassadenfarben dieser Satzung zu gestalten.

(4) Dacheinschnitte

- Bereiche A, C, D, E, F, G und H:
 - Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind grundsätzlich zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.
- Bereich B:

- Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind unzulässig.

§ 7 Anforderungen an Fassaden

(1) Fassadengliederung.

- Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuführen. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen Sockel haben.

(2) Proportion. (Grundgerüst)

- Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Anteil der Öffnungen.

Ergänzungen vom Grundgerüst:

- Bereiche C und E:
 - Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.
- Bereiche A, B, D, F und H:
 - Bei Neubauten muss der Sockel eine Mindesthöhe von 30 cm haben. Der Sockel kann sowohl farblich abgebildet werden als auch plastisch in Erscheinung treten. Die Sockelhöhe wird von der Straßenverkehrsfläche gemessen.

(3) Materialien. (Grundgerüst)

- Bestehendes, sichtbares historisches Zierfachwerk darf nicht überdeckt werden.
- Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteine sind unzulässig.

(4) Fassadenfarbe.

- Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020 (Grüntöne)
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026 (Grüntöne)
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6028 bis 6033 (Grüntöne)
RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6035 bis 6038 (Grüntöne)
RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 7009 bis 7022 (Grautöne)
RAL 1036 / Perlgold	RAL 7024 Graphitgrau
RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 7026 Granitgrau
RAL 2007 / Leuchthellorange	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 2009 / Verkehrsorange	RAL 7048 /Perlmausgrau
RAL 2017 / RAL-Orange	RAL-Töne 8011 bis 8022 (Brauntöne)
RAL 3024 / Leuchtröt	RAL-Töne 8024 bis 8028 (Brauntöne)
RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz
RAL-Töne 4001 bis 4008 (Violettöne)	RAL 9005 / Tiefschwarz
RAL-Töne 4010 bis 4012 (Violettöne)	RAL 9007 / Graualuminium
RAL-Töne 5000 bis 5013 (Blautöne)	RAL 9011 / Graphitschwarz
RAL-Töne 5015 bis 5023 (Blautöne)	RAL 9017 / Verkehrsschwarz
RAL-Töne 5025 bis 5026 (Blautöne)	
- Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne zulässig:

RAL 1013 / Perlweiß	RAL 5024 / Pastellblau
RAL 1034 / Pastellgelb	RAL 6034 / Pastelltürkis
RAL 2003 / Pastellorange	RAL 9001 / Cremeweiß
RAL 4009 / Pastellviolett	RAL 9010 / Reinweiß
- Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne zulässig:

RAL 3005 bis 3011 (Rottöne)
RAL 8001 bis 8017 (Brauntöne)
RAL 8023 bis 8028 (Brauntöne)

§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen

(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)

- Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.

(2) Verglasung.

- Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden.

(3) Material und Farbe. (Grundgerüst)

- Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig.
- Zur farblichen Gestaltung von Fenster und Türen sind folgende Farbtöne des Farbreregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:

<ul style="list-style-type: none"> RAL 1016/ Schwefelgelb RAL 1018 / Zinkgelb RAL 1026 / Leuchtgelb RAL 1028 / Melonengelb RAL 1035 / Perlbeige RAL 1036 / Perlgold RAL 2005 / Leuchtorange RAL 2007 / Leuchthellorange RAL 2009 / Verkehrsorange RAL 2017 / RAL-Orange RAL 3024 / Leuchtrot RAL 3026 / Leuchthellrot RAL-Töne 4001 bis 4008 (Violettöne) RAL-Töne 4010 bis 4012 (Violettöne) RAL-Töne 5000 bis 5013 (Blautöne) RAL-Töne 5015 bis 5023 (Blautöne) 	<ul style="list-style-type: none"> RAL-Töne 5025 bis 5026 (Blautöne) RAL-Töne 6000 bis 6020 (Grüntöne) RAL-Töne 6022 bis 6026 (Grüntöne) RAL-Töne 6028 bis 6033 (Grüntöne) RAL-Töne 6035 bis 6038 (Grüntöne) RAL-Töne 7009 bis 7022 (Grautöne) RAL 7024 Graphitgrau RAL 7026 Granitgrau RAL 7043 Verkehrsgrau B RAL 7048 /Perlmausgrau RAL 8022 / Schwarzbraun RAL 9004 / Signalschwarz RAL 9005 / Tiefschwarz RAL 9011 / Graphitschwarz RAL 9017 / Verkehrsschwarz
---	--

(4) Fensterschutz.

- Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 9 Anforderungen an Schaufenster**(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)**

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- Eck-Schaufenster sind generell unzulässig.

(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)

- Bereiche A, B und C:
 - Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes bzw. einer Laibung des Gebäudes aufweisen.
 - Die Schaufenster dürfen im Einzelnen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

(3) Verglasung. (Grundgerüst)

- Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- Getönte Verglasungen und Milchglas sind generell unzulässig.
- Das vollständige Zustreichen von Schaufenstern ist unzulässig.

§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen**(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)**

- Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- Werbeanlagen dürfen Bauteile sowie Gestaltungs- und Gliederungselemente, die das Gebäude entsprechend prägen und ihm eine eigene Identität verleihen, nicht verdecken.

- Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, können an Einfriedungen und Toren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Maße 40 cm x 50 cm nicht überschritten werden.

Ergänzungen zum Grundgerüst:

- Bereich E:
 - Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden.

(2) Form. (Grundgerüst)

- Maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes darf mit Werbeanlagen versehen werden.
- Der Abstand der Werbeanlagen muss zur äußeren Gebäudekante mind. 0,50 m betragen.
- Pro Gewerbebetrieb sind max. zwei Werbeanlagen zulässig.
- Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig.
- Auskragende Beleuchtungselemente sind unzulässig.

Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A, B, C, D und H:
 - Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:
 - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm. Diese Werbeanlage darf nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.
 - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 50 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.
 - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,75 m² Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
 - Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.
 - Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
 - Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.
 - Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.
 - Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70 m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten. Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.
- Bereich E:
 - Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:
 - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift mit einer maximalen Höhe von 80 cm.
 - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 80 cm. Diese Werbeanlage darf nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.

- Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 80 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.
- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 1,00 m² Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 2,00 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.
- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.
- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.
- Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten. Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.
- In den Bereichen F und G sind ausschließlich Anschläge für bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig:
 - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
 - Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 50 cm betragen. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.
 - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,20 m² Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
 - Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 40 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.
 - Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen
 - Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.
 - Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.

(3) Farbe.

- Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL 2007 / Leuchthellorange
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL 3024 / Leuchtorange
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL 3026 / Leuchthellrot
RAL 2005 / Leuchtorange	

(4) Besondere Unzulässigkeiten.

- Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken

§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen**(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.**

- Antennenanlagen und Parabolspiegel sind grundsätzlich unter der Dachhaut unterzubringen. Ist dies nicht umsetzbar, dann sind diese so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

- Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbton gehalten sein.
- Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.
- Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind.

(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

- Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden.
- Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig.
- Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen an Fassaden, die zum öffentlichen Straßenraum gerichtet sind, nicht angebracht werden. Weiterhin dürfen diese Anlagen nicht an Erkern oder Vorsprüngen angebracht werden.
- An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflucht hinausragen.
- Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.
- Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig.
- Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m² nicht überschreiten.

(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen

- Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die auf oder am Dach angebracht werden und vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - sichtbar sind, müssen im Farbton des Daches ausgeführt werden.
- Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortgang ragen.
- Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die an der Gebäudefassade angebracht werden und vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - sichtbar sind, müssen im Farbton der Fassade ausgeführt werden.

§ 12 Anforderungen an Einfriedungen**(1) Einfriedungen**

- Zum öffentlichen Straßenraum dürfen Einfriedungen das Maß von 1,20 m über Oberkante Gehweg/Straße nicht überschreiten. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können zugelassen werden, wenn die topographischen Verhältnisse oder die Einfügung in die Umgebung es erlauben oder es aber aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.
- Einfriedungen in folgenden Ausführungen sind zulässig:
 - Natursteinmauern
 - Mit Natursteinmauern verkleidete Mauern
 - Verputzte Mauern
 - Stützmauern (verputzt oder aus Naturstein) in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen
 - Metallzäune

- Holzzäune

- Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.

§ 13 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Gemäß § 56 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg können von den Vorschriften der §§ 5 bis 12 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen - insbesondere der Baugestaltung - vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Die mit den Vorschriften einhergehenden Schutzzwecke sind bei jeder Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.

(2) Gemäß § 56 Abs. 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg kann von den Vorschriften dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen auf Grund dieser Satzung können gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 in Verbindung mit § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____

Ausfertigung Diese örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) sind nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____
Damit sind die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom _____

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen Den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) liegen das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Ziel und Zweck der Satzung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen	4
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	4
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	4
4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	5
4.4. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs	5
5. Begründung der Vorschriften.....	6
5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
5.2. § 2 Ziel und Zweck	6
5.3. § 3 Genehmigungspflicht.....	7
5.4. § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	7
5.5. § 5 Anforderungen an Dächer	8
5.6. § 6 Anforderungen an Dachaufbauten	10
5.7. § 7 Anforderungen an Fassaden.....	14
5.8. § 8 Anforderungen an Fenster und Türen	16
5.9. § 9 Anforderungen an Schaufenster.....	18
5.10. § 10 Anforderungen an Werbeanlagen	19
5.11. § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen	24
5.12. § 12 Anforderungen an Einfriedungen.....	25
5.13. § 13 Ausnahmen und Befreiungen	25
5.14. § 14 Ordnungswidrigkeiten.....	26
5.15. § 15 Inkrafttreten	26

1. Anlass der Planung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund erfolgt im Zuge der Novellierung eine Trennung der beiden Satzungstypen. Neben der Gestaltungssatzung werden parallel überarbeitete Erhaltungssatzungen aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Satzung

Die Gestaltungssatzung dient dem Zweck, für die künftige bauliche Entwicklung innerhalb ihres Geltungsbereichs besondere gestalterische Anforderungen zu formulieren, die einerseits Maßnahmen der Modernisierung und Neuerstellung entsprechend den jeweiligen Anforderungen zulassen, andererseits aber die Erhaltung bzw. behutsame Weiterentwicklung der bisherigen Ortsbildcharakteristik und -qualität gewährleistet.

Die Gestaltungssatzung zielt dabei darauf ab grundlegende Gestaltungslinien für den Innenstadtbereich festzulegen, welche die Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der Weinheimer Innenstadt tragen. Gleichwohl wird den teilweise unterschiedlichen historischen Hintergründen, Typiken und Funktionen der Teilbereiche Rechnung getragen, in dem die Vorschriften im Einzelnen individuell angepasst sind.

Mit Blick auf den Regelungsumfang und die Reglungsdichte der Satzung ist festzuhalten, dass die Gestaltungssatzung nicht als Verhinderungsinstrument verstanden werden soll, sondern vielmehr als Rahmen, der sicherstellt, dass ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben bei der Planung und Umsetzung von baulichen Anlagen berücksichtigt und so auch weiterhin entsprechende Gestaltqualitäten im Ortsbild gewährleistet werden. Davon profitieren nicht zuletzt die betroffenen Eigentümer selbst, weil sie damit vor Ortsbildbeeinträchtigungen in ihrer Nachbarschaft geschützt werden.

Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung basieren zu großen Teilen auf den gestalterischen Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994, die ebenfalls zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes und der Weinheimer Innenstadt erlassen wurde.

Mit Novellierung dieser Satzung wurden die Vorschriften entsprechend den heutigen Rahmenbedingungen im Kontext einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und

Architektur sowie zwischenzeitlich veränderter Zielstellungen angepasst. Neben der Anpassung, Konkretisierung und Vereinfachung der Gestaltungsvorschriften wurden weiterhin neue Vorschriften in die Satzung aufgenommen (bspw. zu Klima,- Be- und Entlüftungsanlagen). Schwerpunkte der inhaltlichen Auseinandersetzung waren insbesondere die Vorschriften zu Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen. Die überarbeitete Gestaltungssatzung erweitert – gerade im Hinblick auf die Ausführung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen – den Gestaltungsspielraum für Bauherrschaften enorm. Zwar werden damit spürbare Veränderungen des tradierten Ortsbilds in Kauf genommen, allerdings war es der Stadt bei Erlass der vorliegenden Satzung sehr wichtig, auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. In Abwägung insbesondere dieser beiden Belange wurde daher ein Regelungsrahmen gewählt, der eine weitgehende Zulässigkeit für solche Anlagen zum Gegenstand, aber auch gewisse Mindeststandards festlegt (z.B. dachparallele Montage), um eine zu starke Beeinträchtigung Ortsbilds zu verhindern (siehe auch Kapitel 5.11).

3. Verfahren

Die Aufstellung der Gestaltungssatzung erfolgt gemäß § 74 Abs. 6 Landesbauordnung BW (LBO) nach den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Demnach ist das Verfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB für Änderung, Ergänzung und Aufhebung dasselbe wie für den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Die Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich ausschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift sind entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB festzusetzen. Die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift richtet sich nach § 10 Abs. 3 BauGB und das vereinfachte Verfahren für Änderungen nach § 13 BauGB. Die Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der örtlichen Bauvorschrift in Kraft. Über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese fand in der Zeit vom 22.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 statt.

4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Der Landesentwicklungsplan legt Weinheim als Mittelzentrum fest. Weiterhin wird Weinheim als Teil der Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim (-Darmstadt) geführt.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Weinheim als Mittelzentrum aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) übernommen. Neben der großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Erhaltung- und Gestaltungssatzung ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen mit zentralörtlichem Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan enthält unterschiedliche Darstellungen innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Im Plan sind insbesondere Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen), Verkehrsflächen sowie siedlungsbezogene Grünflächen, Sport und Freizeit dargestellt.

4.4. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überlagert nachfolgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 000-04b „Festlegung der Bau- und Straßenfluchten an der Bahnhofstraße (Änderungsplan von 1913)“
- Bebauungsplan Nr. 000-15b „Änderung von Bau- und Straßenfluchten an der Luisenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 022 „über die Feststellung des Grdst. Lgb. Nr. 554/14 als öffentlicher Weg und Feststellung der Bauflucht auf der südlichen Wegseite“ (in Teilen)
- Bebauungsplan Nr. 060 „Bebauungsplan über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“
- Bebauungsplan Nr. 1/04-11 für den Bereich „Karlsberg“

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten damit auch innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne.

5. Begründung der Vorschriften

5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden. Das Untersuchungsgebiet reichte dabei im Norden bis an die Weschnitz, im Osten an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungsgrenze und im Westen an die Bahntrasse.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden neben den räumlichen Strukturen auch die wesentlichen baulichen Strukturen des tatsächlich vorhandenen Bestandes (u. a. Dächer, Fassaden, Schaufenster, Werbeanlagen und Einfriedungen) ausgiebig untersucht. Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung im genannten Bereich, sofern sie sich dem gestalterisch im Zusammenhang stehenden und für die Weinheimer Innenstadt typischen Gebäudebestand zurechnen lässt.

Der sich aus den Bestandsuntersuchungen abgeleitete und schließlich festgelegte Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, der sich im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 deckt, lässt sich in insgesamt acht Teilbereiche untergliedern, wobei sich jeder Bereich durch individuelle und eigene städtebauliche Merkmale auszeichnet. In der Regel kann jeder Bereich einer bestimmten Entstehungszeit zugeordnet werden. Die Gliederung des Satzungsgebietes in verschiedene Teilbereiche bildet die Grundlage, um, entsprechend den Zielstellungen dieser Satzung, die Vorschriften individuell für jeden dieser Bereiche anzupassen. Die Bereiche A bis H werden im Anhang zu dieser Begründung näher erläutert.

Im Hinblick auf die Veränderungen, die gegenüber der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergeben, ist festzuhalten, dass u. a. die Gebäude in der Grundelbachstraße 110-112 nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind, weil deren Gestaltung sehr deutlich von der Eigenart und Typik der Innenstadtbauung abweicht.

Gegenüber der bisherigen Satzung neu in den Geltungsbereich einbezogen wurde das Flurstück Nr. 2687, das bislang als einziges Grundstück der Wachenbergbebauung nicht Gegenstand der Satzung war. Die Aufnahme der Ludwigsstraße wird aus Sicht der Stadt notwendig, da diesem Straßenzug auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart eine erhöhte Bedeutung für das Weinheimer Ortsbild beigemessen werden kann.

Neben den vorgenannten Änderungen wird der Geltungsbereich gegenüber der bisherigen Satzung punktuell an bestehende Flurstücksgrenzen angepasst, um an der tatsächlichen Bebauung bzw. Grundstücksaufteilung orientierte, eindeutige Grenzlinien zu erhalten.

5.2. § 2 Ziel und Zweck

Paragraph 2 dient dazu, die in Kapitel 2 dieser Begründung dargestellten Ziele und Zwecke der vorliegenden Satzung festzustellen. Die benannten Zielsetzungen werden bei Anwendung der Satzung darüber hinaus auch Maßstab für künftige Entscheidungen sein, wenn über Ausnahmen und Befreiungen bei geplanten Vorhaben entschieden wird.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung kommen – neben den Regelungen des Denkmalschutzes (vgl. § 4 dieser Satzung) – auch die Regelungen verschiedener Erhaltungssatzungen zum Tragen. Diese Satzungen zielen in den entsprechenden Bereichen auf den Erhalt der jeweiligen städtebaulichen Eigenart ab; die aktive Ortsbildgestaltung spielt dort keine Rolle.

5.3. § 3 Genehmigungspflicht

Jede von außen erkennbare Maßnahme an baulichen Anlagen (bspw. an Gebäuden, Werbeanlagen oder Einfriedungen) wirkt sich auf deren Umgebung aus und beeinflusst so unmittelbar das vorhandene Erscheinungsbild im Geltungsbereich.

Für die in § 3 genannten verfahrensfreien Vorhaben gilt im Kontext der Vorhabengenehmigung das Kenntnissgabeverfahren. Dieses Verfahren bietet den Vorteil, dass die zu genehmigende Behörde frühzeitig in geplante Maßnahmen eingebunden wird und so ggfls. auf weitere Erfordernisse im Zuge der Planungen hinweisen kann. Auf diese Weise werden Fälle verhindert, in denen Vorhaben realisiert werden, gegen die die Behörde erst im Nachhinein vorgehen kann.

Zum anderen bietet das Genehmigungsverfahren für Bauherrschaften u. a. den Vorteil, dass bei vermeintlich einfachen Maßnahmen - entgegen einer regulären Baugenehmigung - nicht unmittelbar umfassende und kostenintensive Genehmigungsunterlagen erstellt werden müssen.

5.4. § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Die Vorschrift stellt klarstellend fest, dass mit der Gestaltungssatzung ggf. bestehende denkmalschutzrechtliche Regelungen nicht in Frage stehen, sondern dass sie ergänzend zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung zu beachten sind.

Im Hinblick auf die vorliegende Satzung gilt insbesondere für den Bereich B der Satzung zusätzlich die Gesamtanlagenschutzsatzung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Stadt Weinheim vom 10.04.2005, wodurch sämtliche Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. Zudem können auch für denkmalgeschützte Gebäude durch die Denkmalbehörden weitergehende, ggfls. von der Gestaltungssatzung abweichende Entscheidungen getroffen werden.

Im Zusammenhang von Gestaltungssatzung und Denkmalschutz ist grundsätzlich festzuhalten, dass es sich bei den beiden Instrumenten um zwei separate, nebeneinander stehende Schutzregime handelt, die nicht passgenau auf einander aufbauen. Die Gestaltungssatzung hat den allgemeinen Schutz des Ortsbilds zum Gegenstand, ohne auf die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung einzelner Bauwerke abzustellen. Die Gestaltungssatzung bezieht sich nur auf das äußere Erscheinungsbild des Ortsbildes. Der Denkmalschutz hingegen zielt u. a. auf den Erhalt und Pflege einzelner Denkmale in ihrer originalen Substanz ab; die Historie der Denkmale spielt dabei eine nicht minder wichtige Rolle. Darüber hinaus kann der Denkmalschutz sogenannte Gesamtanlagen durch Satzung unter Schutz stellen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Entgegen der Gestaltungssatzung spielt nicht nur die äußere Gestaltung des entsprechenden Objektes eine Rolle im Zuge des Denkmalschutzes, sondern auch in Einzelfällen das Innere.

Aus Sicht der Stadt sind ein Nebeneinander der beiden Instrumente und die Entwicklung eigenständiger Vorschriften im Kontext der Gestaltungssatzung sinnvoll und

sachgerecht. Begründet wird diese Einschätzung u. a. durch die verschiedenen Zielsetzungen sowie den möglichen Regelungsumfängen der beiden Instrumentarien. Die Gestaltungssatzung gewährleistet für alle bauliche Maßnahmen, unabhängig von einer evtl. bestehenden Denkmaleigenschaft, die Einhaltung gestalterischer Vorgaben und ist somit als geeignet, das Ortsbild insgesamt positiv zu beeinflussen zu schützen, wohingegen der Denkmalschutz stets an die Denkmalschutzeigenschaft gebunden ist.

5.5. § 5 Anforderungen an Dächer

Der Dachgestaltung (u. a. Form, Farbe und Material) muss auf Grund der Außenwirkung eine enorme Bedeutung beigemessen werden. Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch Einfluss auf die Wahrnehmung etwa innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Dies gilt in besonderem Maß für Weinheim, wo auf Grund der Topografie immer wieder Blicke von oben auf Teile der Innenstadt möglich sind.

Bewusst wird in der Satzung explizit die Sichtbarkeit von den Burgen als relevantes Beurteilungskriterium erwähnt. Insbesondere beim Blick von der Windeck auf die Innenstadt handelt es sich um eines der typischsten Postkartenmotive von Weinheim. Dem Blick von den Burgen kommt eine hohe Identifikationswirkung zu. Aber auch andere Blickbeziehungen bzw. Einsehbarkeiten von öffentlichen Flächen sind ein relevantes Kriterium für die Zulässigkeit bestimmter baulicher Ausprägungen. Denn aufgrund der topografischen Gegebenheiten in Weinheim gibt es immer wieder Positionen, die einen weiten Blick oder einen Blick von oben auf die stadträumliche Umgebung ermöglichen.

Mit Umsetzung der Vorschriften in § 5 sollen insbesondere das Ortsbild erhalten, unruhige Dachlandschaften vermieden, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden verbessert sowie die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht werden.

Die Vorschriften zu Dachformen und Dachneigungen bilden im Wesentlichen den aktuellen tatsächlichen Bestand ab und gewährleisten so, dass durch entsprechende Vorgaben der vorhandene Charakter erhalten bleibt.

Mit Festsetzung von Neigungswinkeln für Mansarddächer soll gewährleistet werden, dass Mansarddächer entsprechend der historischen Vorbilder als echte Dachform ausgeführt werden. Zum einen werden so faktische Flachdächer, die mit seitlichen Mansardelementen kaschiert werden, verhindert. Flachdächer sind in allen Teilbereichen – mit Ausnahme der Bereiche D und E – bei Hauptdächern untypisch. Zum zweiten werden allzu steile Seitenelemente ausgeschlossen, die nicht mehr als Dach- sondern als Vollgeschosse wahrgenommen werden. Die festgesetzten Neigungswinkel für die unteren und oberen Bereiche greifen den für Weinheim typischen Bestand auf.

Die Vorschrift zu Flachdächern greift den Bestand in der Weinheimer Innenstadt auf; in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke können im Geltungsbereich der Satzung des Öfteren Flachdächer auf Nebenanlagen oder untergeordneten Anbauten vorgefunden werden. I. d. R. treten diese Anlagen nur wenig sichtbar in Erscheinung und prägen allenfalls mittelbar das Ortsbild. Daher können Flachdächer auf Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

Die Abweichungen vom Regelungsgrundgerüst zu Dachformen spezifizieren die allgemein gültigen Regelungen, die für das gesamte Satzungsgebiet gelten, und bilden so

noch individueller die typischen Merkmale der jeweiligen Bereiche ab. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere sichergestellt, dass die typischen Dachlandschaften der besonders homogenen Teilbereiche erhalten bleiben.

Der Ausnahmetatbestand von Flachdächern in den Bereichen D und E begründet sich durch den bereits vorhandenen Bestand im Bereich Bismarckstraße/Bahnhofstraße/Friedrichstraße. Hier erscheint es auf Grund des umfassenden Bestands an Flachdächern nicht gerechtfertigt, zwingend an der Ausführung geneigter Dächer festzuhalten. Allerdings ist eine abschließende abstrakt-generelle Regelung an dieser Stelle nicht möglich, da sich der betroffene räumliche Kontext nicht sinnvoll begrenzen lässt und zum anderen die jeweilige konkrete Gestaltung eines Vorhabens darüber entscheidet, wie stark bzw. wie weit es sich auf das Ortsbild auswirkt. Deshalb erfolgt eine Öffnung zum Flachdach in Form eines Ausnahmetatbestands, sodass die Vereinbarkeit mit den Satzungszielen im Einzelfall geprüft werden kann. Für den Ausnahmetatbestand gilt weiterhin, dass Flachdächer nur zugelassen werden können, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

Da Dachüberstände ein prägendes Element für die Gestaltung des Daches sind, wird unter Absatz 2 ausgeführt, wie diese konkret ausgeführt werden dürfen. Da im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung keine einheitlichen Ausführungen von Dachüberständen vorzufinden sind, wird auf eine detaillierte Unterscheidung zwischen den einzelnen Bereichen verzichtet. Die Vorschrift bildet den tatsächlichen vorhandenen Bestand in Weinheim ab.

Die Vorschriften zur Dacheindeckung gewährleisten die Fortführung der bislang weitgehend homogenen Dachgestaltung im Innenstadtbereich. Eine uneinheitliche Gestaltung, insbesondere der Dachfarben und -materialien, würde unmittelbar zu unruhigen Dachlandschaften und somit zur Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. In Teilbereichen geht die Einheitlichkeit der Dachlandschaft über die Farbgebung und Materialien hinaus und schlägt sich auch in einer weitgehend einheitlichen Verwendung von Dachziegeln nieder. Dieses Merkmal soll auch weiterhin gepflegt werden und wird daher in den betreffenden Bereichen zusätzlich vorgeschrieben.

Die Festlegung des Farbspektrums, nach dem die zulässigen Materialien ausgeführt werden, nimmt Bezug auf die Örtlichkeiten in der Weinheimer Innenstadt: Geprägt wird die Dachlandschaft durch naturrot/ rotbraune Dacheindeckungen; anthrazitfarbene Dacheindeckungen (bspw. Schiefer) können historisch bedingt ebenfalls des Öfteren im Ortsbild vorgefunden werden. Da die im Bestand vorhandenen Farbtöne traditionell üblich sind kann auf für Dacheindeckungen allgemein gebräuchliche Farbbegriffe zurückgegriffen werden. Es handelt sich hierbei um auslegbare unbestimmte Rechtsbegriffe (vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg, U. v. 22.04.2002 – 8 S 177/02; OVG Koblenz, U. v. 01.10.2008 – 1 A 10362/08).

Die Vorschrift der zulässigen Materialien bildet die für Weinheim ortstypischen Materialien der Dachgestaltung ab. Das daraus resultierende Verbot anderer Materialien gewährleistet, dass die vorhandene Dachlandschaft durch die Verwendung unsachgemäßer und untypischer Materialien (bspw. Blech, Schindeln) nicht beeinträchtigt wird. Der Ausschluss von glasierten und edelengobierten Dacheindeckungen begründet sich in der Tatsache, dass im Weinheimer Ortsbild nahezu ausschließlich Materialien verwendet werden, die nicht glänzen. Glänzende Materialien wirken im Kontext des Bestands unnatürlich und beeinträchtigen – gerade bei starkem Sonnenschein - unmittelbar die Dachlandschaft bzw. das Ortsbild.

Für die Bereiche A und B sieht die Gestaltungssatzung weiterhin vor, dass ausschließlich Eindeckungen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun zulässig sind. Diese Vorschrift konkretisiert die für den gesamten Geltungsbereich geltende Regelung (Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit) und nimmt dabei Bezug auf den tatsächlichen Bestand in den Bereichen A und B, der bislang durch naturrote bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt ist. Mit der Festlegung der genannten Farbtöne soll sichergestellt werden, dass die sichtbare und ansprechende Homogenität der Dachlandschaft auch weiterhin gewahrt bleibt.

Die Vorgabe, dass in Bereich B nur Dachziegel in Biberschwanzform zulässig sind, konkretisiert die allgemein gültigen Regelungen der Satzung hinsichtlich der zulässigen Materialien zur Dachgestaltung. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass die hohe Wertigkeit und Homogenität der Dachlandschaft in Bereich B, die insbesondere durch die einheitliche Verwendung von Biberschwanzziegeln erzielt wird, auch zukünftig erhalten bleibt.

5.6. § 6 Anforderungen an Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität eine wichtige Rolle. Regelungen über die Dachgestaltung (vgl. § 5 „Anforderungen an Dächer“) sind wirkungslos, wenn Dachaufbauten frei von gestalterischen Vorgaben umgesetzt werden könnten. Denn damit einher ginge die Gefahr, dass die Wahrnehmbarkeit des Daches z. B. im Hinblick auf seine Grundform, Eindeckung oder Materialität zu stark eingeschränkt oder der Charakter des Daches durch unangepasste Dachaufbauten verfälscht würde. Auch könnte die Dachlandschaft insgesamt erheblich verändert und beeinträchtigt werden bzw. eine Dachlandschaft entstehen.

Die Vorschriften in § 6 tragen dazu bei, dass insbesondere das Ortsbild erhalten, unruhige Dachlandschaften vermieden, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden bei Neu- und Umbauten verbessert, die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht und die Fassade bzw. das Dach entsprechend gegliedert werden. Die Regelungen sind aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand in der Weinheimer Innenstadt abgeleitet.

Mit den Regelungen unter Absatz 1 zu Form und Lage der Dachaufbauten wird u. a. gewährleistet, dass Dachaufbauten und Dachflächenfenster so im Verhältnis zum Gesamtgebäude verortet und dimensioniert werden, dass das Dach als „Hauptsache“ erkennbar und ablesbar bleibt und eine ausgewogene Proportionierung erfolgt. Zu diesem Zweck werden z.B. Mindestabstände zu Ortgang, Hauptfirst und Trauflinie festgelegt und Höchstmaße von Gauben und Fenstern festgelegt. Bewusst werden dabei keine absolute Maße vorgegeben, weil eine solche starre Regelung der Vielfalt und den unterschiedlichen Maßen im Gebäudebestand nicht hinreichend Rechnung tragen kann.

Gemäß Absatz 1 dürfen Einzelgauben alleine oder in Kombination mit Dachflächenfenstern in Summe nur 50 % der Breite der Dachfläche betragen. *„Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet“*. Um dieses Bezugsmaß eindeutig bestimmen zu können bzw. Missverständnisse zu vermeiden, wurden ergänzende Skizzen erstellt.

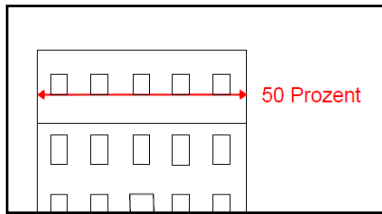


Abb. 1: Satteldach

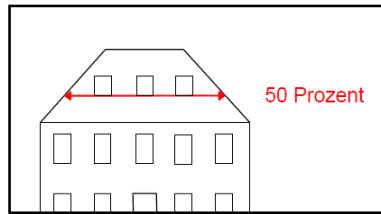


Abb. 2: Walmdach

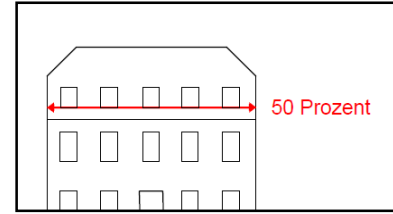


Abb. 3: Krüppelwalmdach

In Bezug auf die Vorschrift zu den Abständen der Gauben ist festzuhalten, dass die „Trauflinie“ als waagrechte Unterkante eines geneigten Daches definiert wird, an der in der Regel eine Dachrinne angebracht ist.

Die Abweichungen vom Grundgerüst zu Form und Lage der Dachaufbauten spezifizieren die allgemein gültigen Regelungen, die für das gesamte Satzungsgebiet gelten, und bilden so noch individueller die typischen Merkmale der jeweiligen Bereiche ab. Mit diesen Vorschriften sollen die prägenden Merkmale der jeweiligen Bereiche erhalten bleiben.

Da Dachflächenfenster im Gegensatz zu Gauben die Dachlandschaft perforieren und den Effekt einer uneinheitlichen und unruhigen Dachlandschaft verstärken, bedarf es ein Mindestmaß an gestalterischen Regelungen um Beeinträchtigungen verhindern und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen dieser Elemente sicherstellen zu können. Da Dachflächenfenster bereits vermehrt im Ortsbild wahrgenommen werden können und auch unter dem Aspekt der Nachverdichtung (bspw. Möglichkeit der Nutzbarmachung von bislang unbelichteten Dachräumen) positiv zu bewerten sind, werden Dachflächenfenster im Satzungsgebiet mit Ausnahme der historischen Bereiche A, B und C, allgemein zugelassen. Unter Abwägung gestalterischer und funktionaler Gesichtspunkte erachtet die Stadt eine stärkere Reglementierung für die historischen Bereiche A, B und C als sinnvoll und angemessen.

Dachflächenfenster waren in der Historie gänzlich unbekannt und sind daher untypisch für die historisch gewachsenen Bereiche A bis C in Weinheim. Die Dächer der Bereiche A bis C sind zudem von mehreren Stellen in der Stadt gut einsehbar und damit besonders wirksam für das wahrgenommene Ortsbild. Um dennoch ein Mindestmaß an Gestaltungsspielraum bei der Verwendung von Dachflächenfenster zu gewährleisten, können Dachflächenfenster im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind. Der explizite Bezug auf die beiden Burgen erfolgt aus den bereits zu § 5 dargelegten Gründen.

Mit der Festlegung einer konkreten Einzelgröße in den historisch besonders wertvollen Bereichen A bis C werden die Fenster in ihren Ausmaßen auf ein Mindestmaß reduziert werden, ohne dass ihre Funktionalität verloren gehen. Die Einzelgröße 1,50 m² ermöglicht problemlos, einen gesetzlich geforderten zweiten Rettungsweg mit größeren Flächenmaßen realisieren zu können.

Mit Festlegung von Material und Farbe der Dachaufbauten wird gewährleistet, dass das Hauptdach und der Dachaufbau aufeinander abgestimmt sind und keine unruhige Dachlandschaft entsteht. Dazu sollen die Eindeckung von Gauben und deren Seitenverkleidung regelmäßig der Farbe und dem Material des Hauptdaches entsprechen. Abweichend kann Kupfer- und Zinkblech ausnahmsweise zur Seitenverkleidung der Dachaufbauten zugelassen werden. Diese Materialien sind mittlerweile durchaus üblich in der Gestaltung von Dachaufbauten und weisen gerade bei sehr kleinen Flächen Vorteile gegenüber einer Verkleidung mit Dachziegeln auf (leichtere Verarbeitung, verhältnismäßig kostengünstig). Allerdings können metallverkleidete Gauben auch sehr

auffällig sein und damit die Homogenität einer ruhigen Dachlandschaft durchbrechen. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausnahmeverbehalt, der für, dem Hauptdach, deutlich untergeordnete Flächen gilt. Da dem Wortlaut nach schon knapp die Hälfte als untergeordnet angesehen werden kann, aus gestalterischen Gründen aber metallene Verkleidungen möglichst wenig in Erscheinung treten sollen, wurde bewusst die Anforderung der deutlichen Unterordnung gewählt.

Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) führen i. d. R. zu deutlichen Eingriffen in der Dachform/-gestalt und können die Dachlandschaft in der Folge ggfls. erheblich verändern.

Die Satzung sieht vor, Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) in den Bereichen A, C, D, E, F, G und H grundsätzlich zuzulassen, sofern diese vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Diese Vorschrift ermöglicht Bauherr:innen, auch in den Dachgeschossen Freisitze errichten und so den Wohnkomfort erhöhen zu können. Schon die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 hatte Dacheinschnitte ausnahmsweise zugelassen, damit „ein über die historischen Vorbilder hinausgehender Gestaltungsspielraum geschaffen“ wird.

Mit der Maßgabe, dass Dacheinschnitte grundsätzlich nur zulässig sind, wenn diese vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind, wird sichergestellt, dass die vom öffentlichen Raum sichtbaren und überwiegend geschlossenen und homogenen Dachlandschaften, die den Straßenraum prägen und von diesem gut wahrnehmbar sind, in ihren stadtbildprägenden Strukturen erhalten bleiben.

Auf die Sichtbarkeit von den Burgen, auf die in anderen Vorschriften der Satzung Bezug genommen wird, soll es im Zusammenhang mit Dacheinschnitten nicht ankommen. Denn wenn Dacheinschnitte nur zulässig wären, sofern sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den Burgen sichtbar wären, könnten auf zahlreichen Dächern keine Einschnitte zugelassen werden (vgl. Dacheinschnitt in der Institutstraße, Abb. 4).



Abb. 4: Dacheinschnitt in der Institutstraße (rote Umrandung)

Da Dacheinschnitte regelmäßig auch von tiefergelegenen Standorten (Straßenniveau) aus wahrnehmbar sind, ist der Orientierung zum Straßenraum eine große Bedeutung beizumessen, wohingegen z. B. Dachflächenfenster keinen vergleichbaren Einfluss auf die Dachlandschaft ausüben können, selbst wenn sie auf der straßenzugewandten Seite liegen.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin zu bedenken, dass Dacheinschnitte z.B. für Freisitze stets Teil der Grundrissplanung für das Geschoss sind und sich daher nicht ohne weiteres so positionieren lassen, wie es zur Vermeidung einer Sichtbarkeit optimal wäre. Insofern besteht ein grundlegender Unterschied zu Antennenanlagen sowie

Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die nur zulässig sind, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum – auch insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – sichtbar sind. Diese technischen Anlagen lassen sich in der Regel weitgehend beliebig verschieben, sodass eine Vermeidung der Sichtbarkeit ohne weiteres möglich und zumutbar ist.

Im Verhältnis zu Flachdächern, die ebenfalls nur zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind, sind die Auswirkungen von Dacheinschnitten, die naturgemäß nur einen Teilbereich des Daches umfassen, auf die Dachlandschaft deutlich geringer. In Abwägung mit dem Interesse von Eigentümern, auch in Dachgeschossen Freisitze zu ermöglichen, sind Dacheinschnitte auch dann als gestalterisch noch vertretbar angesehen, wenn sie von den Burgen aus sichtbar sind.

Mit der grundsätzlichen Zulässigkeit von Dacheinschnitten will die Stadt für solche Dacheinschnitte einen Zulässigkeitsrahmen eröffnen, die den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohnen Rechnung tragen, d.h. insbesondere die Möglichkeiten eines privaten Freisitzes im üblichen Umfang. Mit der Spezifizierung der Vorschrift um das Zulassungskriterium „grundsätzlich“ möchte die Stadt gleichzeitig sicherstellen, dass sich Dacheinschnitte, auch wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, bestimmten Gestaltungsanforderungen unterwerfen und damit die Ziele dieser Satzung nicht konterkarieren. Der grundsätzlichen Zulässigkeit steht somit die ausnahmsweise Unzulässigkeit für den Fall gegenüber, dass die Satzungsziele, insbesondere der Schutz einer weitgehend geschlossenen Dachlandschaft, substantiell berührt würden.

Angelehnt an die Satzungsziele – u. a. die Vermeidung unruhiger und zerschnittener Dachlandschaften – sowie abgeleitet aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand werden Dacheinschnitte grundsätzlich zulässig sein, wenn diese auf der Decke des darunter liegenden Geschosses umgesetzt werden und deren Breite die Hälfte der Trauflänge nicht überschreitet. In diesen Fällen überwiegt der Anteil des geneigten Daches in der optischen Wirkung. Eine rein prozentuale Ableitung des grundsätzlich zulässigen Maßes ginge jedoch fehl, weil so bei größeren Gebäuden sehr große Dacheinschnitte entstehen könnten, welche über die Zielstellung, einen Zulässigkeitsrahmen für private Freisitze im üblichen Rahmen zu schaffen, deutlich hinausgingen. Regelmäßig werden demnach Dacheinschnitte zulässig sein, die eine maximale Breite von 3,50 m und eine maximale Tiefe (= Flächenausdehnung von Traufe zu First) von maximal 2,50 m nicht überschreiten. Die Maßgaben genügen den üblichen Ansprüchen an die Nutzung einer Dachterrasse; das Aufstellen eines Tisches mit Stühlen ist grundsätzlich möglich (vgl. Abb. 5).

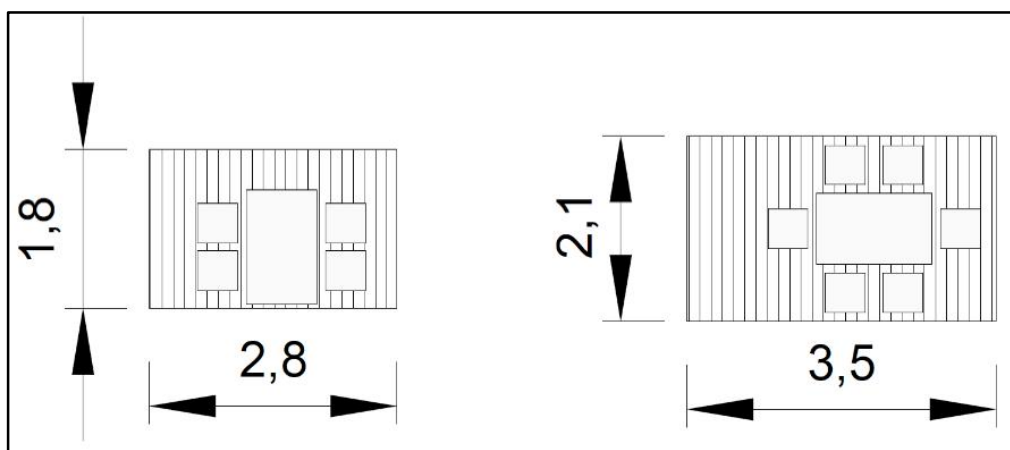


Abb. 5: Exemplarische Dacheinschnitte, die sich in Größe und Ausstattung (4/6 Stühle und Tisch) unterscheiden

Ob ein Dacheinschnitt ausnahmsweise unzulässig ist, ist anhand des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden. Hierbei können auch spezifische Rahmenbedingungen wie z.B. eine sehr verdeckte Lage, das Zusammenwirken mit anderen Gebäuden oder Besonderheiten der Gebäudeform berücksichtigt werden.

Wie sich Dacheinschnitte verträglich in die Dachlandschaft einfügen können, wird anhand des in Abb. 6 dargestellten und bereits in der Vergangenheit realisierten Beispiels aus der Weinheimer Innenstadt deutlich.



Abb. 6: Mit dem Ortsbild verträglicher Dacheinschnitt in der Wachenbergstraße (rote Umrandung)

Demgegenüber schließt die Satzung im Bereich B Dacheinschnitte generell aus. Im Gerberbachviertel kommt der geschlossenen Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu, weil diese von unterschiedlichen Perspektiven gut einsehbar ist. Insbesondere der Blick von der Ruine Windeck ist eines der typischen Postkartenmotive von Weinheim. Zudem ist die Dachlandschaft des Gerberbachviertels von einer besonderen Homogenität und prägenden Qualität, die sich relevant von den anderen Gebieten abhebt. Aus diesem Grund muss für den Bereich B der Schutz der besonders homogenen und prägenden Dachlandschaft dieser öffentliche Belang den Vorrang genießen gegenüber dem privaten Interesse an offenen Freisitzen in Dachgeschossen.

5.7. § 7 Anforderungen an Fassaden

Die Fassadengestaltung wirkt sich – neben der Dachgestaltung – wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster sowie Türen essentiell; weiterhin spielt die Größe und Form der Wandöffnungen eine teils entscheidende Rolle für den Charakter einer Fassade. Wesentliche Gestaltungselemente einer Fassade sind Fenster- und Türöffnungen, der geschossweise Materialwechsel, bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst, Gesimse und Lisenen sowie Vorbauten und Erker.

Die Vorschriften in § 7 zielen insbesondere darauf ab, das Ortsbild zu erhalten, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden zu verbessern sowie die städtebauliche Qualität zu erhalten bzw. zu erhöhen. Weiterhin zielen die Regelungen auf eine Heterogenität in der Gestaltungsfreiheit ab, die dennoch eine gewisse Einheitlichkeit und Gestaltungslinie im Stadtbild gewährleisten.

Mit der Vorschrift zu Fassadengliederung wird definiert, welche wesentlichen Bestandteile eine Fassade im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung enthalten muss. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass jedes Gebäude innerhalb des Satzungsgebiets

eine entsprechende Gestaltqualität aufweist und sich somit in seiner Umgebung einfügt und positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Zunächst gilt im gesamten Geltungsbereich, dass Straßenfassaden als Lochfassaden hergestellt werden müssen, d. h. in den Fassaden sind Fensteröffnungen enthalten. Dabei muss der geschlossene Wandanteil höher sein als der Anteil an Öffnungen. Straßenfassaden ohne Fenster sind somit z.B. ebenso unzulässig wie z.B. vollständig gläserne Fassaden. Diese Regelung dient der Bewahrung eines grundlegenden und bislang nahezu vollständig vorhanden, typischen Merkmals der Fassaden im Geltungsbereich.

In den Bereichen C und E gilt, dass im Erdgeschoss ein Wandanteil von mindestens 20 % gegeben sein muss. Damit wird in Abweichung von der allgemeinen Regel dem Umstand Rechnung getragen, dass dort häufig Schaufenster in den Erdgeschossen vorzufinden sind, die einen deutlich reduzierten Wandanteil erfordern. Mit dem Mindestmaß von 20 % wird gewährleistet, dass das Erdgeschoss baulich-konstruktiv in Erscheinung tritt, was dem typischen Charakter der Lochfassade zumindest ansatzweise entspricht. Vollständig offene Fassaden, auf denen die Obergeschosse „schweben“, wären mit den Gestaltungszielen nicht vereinbar.

Die Ergänzung für die Bereiche A, B, D, F und H hat zum Ziel, dass bei Neubauten ein Sockel ausgebildet wird, der im Satzungsgebiet einen typischen Bestandteil der Straßenfassade darstellt. Laut Vorschrift ist dabei unerheblich, ob der Sockel farblich abgebildet oder plastisch ausgeführt wird. Die Regelung wurde explizit für die Bereiche A, B, D, F, und H getroffen, da in diesen Bereichen die Sockelhöhe in der Regel mindestens 30 cm beträgt. Für die Bereiche C und E wurde keine entsprechende Regelung hinsichtlich einer Mindestsockelhöhe getroffen, da in diesen Bereichen die Erdgeschosszonen meist durch Schaufenster geprägt und Sockel somit nur selten oder niedriger als 30 cm ausgebildet sind.

Mit dem Verbot bestehendes, sichtbares historisches Zierfachwerk zu überdecken, soll dem vorgenannten Ziel, Erhalt des tradierten Ortsbildes, Rechnung getragen werden.

Weiterhin wird die Verwendung von Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstigen großflächigen oder glänzenden Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteinen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um Materialien, die bislang nur vereinzelt im Ortsbild festzustellen sind und die sich - unabhängig von der konkreten Farbgebung, Form und Anbringung - regelmäßig als Kontrast zu den vorhandenen Fassaden erkennen lassen. Die Zulassung dieser Materialien birgt daher die Gefahr, dass bspw. ein gut in seine Umgebung eingepasstes Gebäude auf Grund der genannten Materialien zu einem Fremdkörper wird und so das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Die Vorschrift in Absatz 4 regelt, welche Farben zur Fassadengestaltung verwendet werden dürfen. Grundsätzlich zielt die Satzung darauf ab, aus jedem Farbspektrum Farbtöne zuzulassen, um der persönlichen Gestaltungsfreiheit möglichst weitgehend Raum zu geben. Für die flächenhafte Gestaltung von Fassaden ausgeschlossen werden allerdings dunkle Farben, bis bislang nicht Teil des Ortsbilds sind und die, unabhängig von ihrem Farbton, einen sehr starken Kontrast zu den das Ortsbild prägenden Farbgebungen darstellen würden. Weiterhin werden sehr grelle bzw. leuchtende Farben (Neon-Farben) ausgeschlossen. Diese Farben haben eine Signalwirkung und heben sich maximal von ihrer Umgebung ab. Sie sind damit ebenfalls nicht mit den Zielen der Satzung vereinbar, ein möglichst attraktives und eher homogenes Ortsbild zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Bei der Festsetzung von Farbtönen steht die planende Gemeinde vor dem Dilemma, einerseits eine hinreichend bestimmte Festsetzung treffen zu müssen, andererseits aber der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Ziegelmauerwerk und -Dacheindeckungen genau umrissene Farbtöne - etwa die Farben des RAL-Farbbregisters - auf Grund ihrer natürlichen Oberflächenstruktur nicht exakt treffen. Vor diesem Hintergrund können Bestimmungssysteme für Farben wie das RAL-Farbbregister naturgemäß nur eine grundlegende Orientierung bieten; nicht verlangt werden kann eine Identität der Dach- bzw. Außenwandfarbe mit einer RAL-Farbkarte. Diesen Vorgaben kann eine Gemeinde gerecht werden, wenn einerseits Farbtöne nach dem RAL-Farbbregister hinreichend bestimmt umschrieben werden und andererseits nur verlangt wird, dass diese Farben den RAL-Farbtönen lediglich entsprechen müssen, also ausdrücklich keine vollständige Übereinstimmung verlangt wird (vgl. OVG Lüneburg, U. v. 18.09.2014 – 1 KN 123/12).

Während es bei den Dachfarben aufgrund der überschaubaren Zahl an Materialien und etablierter Farbbegriffe rechtssicher und angemessen ist, auf allgemeine Farbbegriffe zurückzugreifen (siehe § 5) basieren die Vorgaben für die Fassadenfarben auf dem RAL-Farbsystem 840 HR. Bei RAL (RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.) handelt es sich um einen gemeinnützigen Verein. Die RAL-Farbsysteme entstehen daher, im Gegensatz zu Farbensammlungen bekannter Farbenhersteller, unabhängig von einer eigenen Produktpalette. Diese Regelungssystematik vermeidet die mit sprachlichen Umschreibungen verschiedener Farben verbundenen Bewertungen und Auslegungsschwierigkeiten im Einzelfall.

In § 6 Absatz 4 sind alle Farben aufgeführt, die zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen nicht zulässig sind (Negativkatalog). Erfasst sind sowohl die Farben, die exakt denen der RAL-Systematik entsprechen, als auch gleichartige bzw. entsprechende. So ist beispielsweise ein Farbton, der von dem Farbton RAL 1018 / Zinkgelb kaum zu unterscheiden ist, ebenfalls unzulässig. Alle anderen Farben, auch solche, die im RAL-System 840 HR nicht (gleichartig bzw. entsprechend) aufgeführt sind, sind zulässig. Bewusst beschränkt sich diese Vorschrift allein darauf, allein besonders negativ in Erscheinung tretende Farbgebungen auszuschließen, im Umkehrschluss also alle Farben zuzulassen, die noch als akzeptabel angesehen werden. Darüber hinaus gilt der Ausschluss bestimmter Farben nur für dominierende Fassadenflächen. Untergeordnete farbliche Absetzungen wie z. B. bei Laibungen oder niedrigen Sockelbereichen sind folglich in allen Farben zulässig.

Die Farbvorgaben für Gefache und das Fachwerk erfolgen in einem Positivkatalog, d. h. es werden nur die Farben in der Vorschrift aufgeführt, die (gleichartig bzw. entsprechend) zulässig sind, alle anderen Farben sind unzulässig. Für Gefache und Fachwerk gibt es ein überschaubares Farbspektrum im Ortsbild, das beibehalten werden soll, zumal es bei Fachwerkbauten stets um die Bestandspflege geht, nicht um Neubauten, die am aktuellen Zeitgeist gemessen werden.

Der Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR zeigt den Bauherrschaften eindeutig und allgemeinverständlich auf, was zulässig ist und was nicht. Der Farbfächer 840 HR wird sowohl in der Stadtbibliothek als auch in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

5.8. § 8 Anforderungen an Fenster und Türen

Fenster und Türen sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang auch das Gesamtbild des Bereichs.

Türen von – meist historischen – Gebäuden verleihen dem Haus eine besondere Note. Neben der Funktion als Zugang zum Gebäude, wirkt der Entrée bei historischen Gebäuden i. d. R. auch als Visitenkarte, da diese oftmals besonders verziert sind bzw. waren.

Die Vorschriften in diesem Paragraphen sollen dazu beitragen, dass u. a. das Ortsbild mit seinen typischen Elementen erhalten, die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden verbessert sowie die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht werden.

Mit den Regelungen zur zulässigen Form von Fenstern, die im Übrigen nur für die Bereiche A, B, C und D gelten, soll die in diesen Teilbereichen feststellbare Ortstypik bei der Fenstergestaltung gewahrt bleiben. Die Fassaden in den vier benannten Bereichen zeigen fast ausschließlich stehende, rechteckige Formate (=Fensterhöhe ist größer als Fensterbreite) und prägen so die jeweiligen Areale. Eine Beschränkung von Fensterbreite oder -höhe ist explizit nicht vorgesehen, um so die Gestaltungsfreiheit (Umsetzung aktueller, dennoch ortsbild-verträglicher Architektur) nicht weiter einzuschränken.

Mit den Vorgaben in Absatz 2, dass Fenster und Türen weder getönt noch verspiegelt sein dürfen und auch nicht mit Folien beklebt werden dürfen, soll gewährleistet werden, dass die Fassadenöffnungen auch weiterhin als solche erkennbar bleiben; diese stellen ein wesentliches Merkmal der Fassadengestaltung dar und bestimmen so maßgeblich die Wirkung des Ortsbildes. Großflächige Beklebungen oder gar Verspiegelungen symbolisieren nach Außen eine abwehrende, unfreundliche Haltung und wirken sich daher negativ auf Straßenräume und das Ortsbild aus. Unberücksichtigt bleiben bei Anwendung der Satzung kleinere Beklebungen (bspw. Aufkleber und Window-Color etc.), da diese keine unmittelbare Wirkung auf das Ortsbild entfalten.

Absatz 3 enthält sowohl Vorgaben zu den Materialien als auch den Farben. Die Vorschrift zu den zulässigen Materialien im Satzungsgebiet zielt insbesondere darauf ab, eine einheitliche Gebäude- bzw. Fassadengestaltung zu gewährleisten. Bei den zulässigen Materialien handelt es sich um in der Praxis bewährte und i. d. R. gestalterisch ansprechende Materialien; diese können im Satzungsgebiet bereits flächendeckend vorgefunden werden.

Die Vorschrift zur Farbgestaltung von Fenster und Türen in Absatz 3 dient dem Ausschluss von konkreten Farben, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können. Bei den ausgeschlossenen Farben handelt es sich insbesondere um Farbtöne, die bislang kaum bzw. bislang noch nicht zur Gestaltung von Fenster und Türen in Weinheim verwendet wurden und daher untypisch sind. Es handelt sich dabei in der Regel sehr dunkle (u. a. Schwarztöne, dunkle Grautöne, Violettöne, Grüntöne) oder schrille und grelle Farben (u. a. Orangetöne, Gelbtöne). Für die Systematik der Vorschrift und den Rückgriff auf das RAL-Farbsystem gelten die Ausführungen zu § 6 entsprechend.

Um Beeinträchtigungen im Rahmen der Fenstergestaltung zu vermeiden, dürfen entsprechend Absatz 4 Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen in der Fassade nicht sichtbar sein. Damit wird sichergestellt, dass insbesondere der nachträgliche Einbau solcher Verschattungen in einer Art erfolgt, die nicht zu Beeinträchtigungen des Gestaltwerts führt. Denn auf die Fassade aufmontierte Jalousie- und Rollladenkästen wirken regelmäßig wie Fremdkörper auf der Fassade von Gebäuden.

5.9. § 9 Anforderungen an Schaufenster

Nicht nur in Weinheim kann festgestellt werden, dass die Erdgeschoss- bzw. die Schaufenstergestaltung von Geschäftshäusern einen wesentlichen Problemschwerpunkt der Innenstadtgestaltung darstellt. Viel zu oft wurde in der Vergangenheit im Rahmen der Schaufenstergestaltung weder auf den Baustil, noch auf die Proportion oder die Materialien des jeweiligen Gebäudes Rücksicht genommen, sodass die Schaufensterzone in keinem gestalterischen Zusammenhang zu der übrigen Fassade steht.

Auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen muss dem „Schaufenster“ jedoch eine enorme Bedeutung beigemessen werden: Schaufenster dienen etwa als Visitenkarte für den lokalen Einzelhandel oder als wichtiger Motor für das Einkaufen in der Innenstadt. Umso wichtiger ist es also, adäquate Gestaltungsregeln zu erlassen, mit denen ansprechende Schaufenster- bzw. Fassadengestaltungen gewährleistet bzw. sichergestellt werden können.

Mit Umsetzung der Vorschriften in § 9 werden insbesondere die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung von Gebäuden verbessert, die städtebauliche Qualität erhalten bzw. erhöht sowie negative, nachhaltige Veränderungen der ursprünglichen Gesamtfassade (bspw. Loslösung von Erdgeschoss und Obergeschoss) vermieden. Darüber hinaus zielen die Regelungen auf eine gewisse Gestaltungsfreiheit ab, die dennoch eine gewisse Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit im Stadtbild gewährleisten.

Mit den formulierten Zulässigkeiten in Absatz 1 wird u. a. die Anordnung von Schaufenstern reglementiert. So soll die für Weinheim typische Nutzungsgliederung EG: Wohnen/Geschäft - 1.OG: Wohnen erhalten bleiben; eine generelle Zulässigkeit von Schaufenstern bspw. im 1. oder 2. OG hätte eine Veränderung der Fassadenlandschaft und somit unweigerlich eine Veränderung der historischen Gebäudestrukturen in Weinheim zur Folge. Da insbesondere die Kanten von Gebäuden raumbildende Wirkung haben, werden Eck-Schaufenster ausgeschlossen. Damit werden größere zusammenhängende (Eck-)Glasflächen in der Fassade vermieden, die zu einem Verlust von, für das Ortsbild wichtigen, Raumkanten führen könnten. Der Ausschluss der Eck-Schaufenster begründet sich weiterhin dadurch, als dass solche Schaufensterausbildungen für Weinheim untypisch sind und diese somit nicht der typischen Ortsbildung entsprechen.

Mit den Regelungen hinsichtlich der Form von Schaufenstern, die nur für die Bereiche A, B, und C gilt, wird gewährleistet, dass ein bauliche-konstruktiver Bezug von Erdgeschoss und dem Rest des Gebäudes erhalten bleibt. Dies wird zum einen erreicht durch die Vorgabe einer maximalen Schaufensterbreite, sodass mindestens alle 3 Meter eine Unterbrechung der Schaufensterfront erfolgt und zum anderen durch eine Mindestbreite der Stütze.

Um eine Beeinträchtigung sowohl im Gesamtbild des Gebäudes als auch in dessen Umfeld zu vermeiden, sieht die Satzung vor, dass das dauerhafte Bekleben von Schaufenster nur bis zu maximal 25 % gestattet wird. Dieser Wert erscheint unter Wahrung einer ansprechenden Fassadenoptik vertretbar. Damit wird zum einen dem Interesse der Geschäftstreibenden Rechnung getragen, die Schaufenstergestaltung individuell vornehmen und z. B. auf besondere Angebote in bestimmter Weise hinweisen zu können. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, dass Schaufenster als solche wahrnehmbar bleiben und keine weitgehend geschlossenen nicht einsehbaren Erdgeschosszonen entstehen, die eine abweisende Wirkung haben und sich damit negativ auf das Ortsbild bzw. den Straßenraum auswirken. Das festgelegte Quantum von 25

% bildet im Wesentlichen den feststellbaren Durchschnitt innerhalb des Geltungsbe-
reichs ab.

Weiterhin schließt die Satzung getönte Verglasungen und Milchglas im gesamten Sat-
zungsgebiet aus, da diese Materialien, ebenso wie Überklebungen, zu einer starken
Beeinträchtigung und so in der Folge zu einer deutlichen Abwertung der Fassaden
bzw. des Ortsbilds führen (s. o.). Die benannten Materialien sind bislang untypisch für
den Innenstadtbereich und können nur punktuell im Ortsbild wahrgenommen werden.

Das Verbot des vollständigen Zustreichens von Schaufenstern hat zum Ziel, insbeson-
dere großflächige Werbeanlagen und eine dem Ortsbild unangemessene Häufung von
Werbeanlagen zu verhindern. Mit dieser Reglementierung soll gewährleistet werden,
dass Fassaden, insbesondere dessen Gestaltungselemente (ggfls. Schaufenster),
auch weiterhin als solche wahrgenommen werden.

5.10. § 10 Anforderungen an Werbeanlagen

Zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie anderweitige Betriebe sind in den
jeweiligen Hauptgeschäftsstraßen - aber auch in den historischen Bereichen –Wein-
heims vorzufinden. Werbung war seit jeher Ausdruck einer dynamischen Wirtschaft
sowie einer lebhaften Stadt und soll – wie bisher auch – künftig im Stadtbild zugelassen
werden. Allerdings können etwa ein vermehrtes Auftreten von Werbeanlagen, zu groß
dimensionierte Werbeanlagen oder nicht auf das Ortsbild abgestimmte Werbeanlagen
zur einer Beeinträchtigung und Störung des Ortsbildes führen und somit die Wahrneh-
mung der Stadt negativ beeinflussen. Mit der Reglementierung der Gestaltung von
Werbeanlagen wird gewährleistet, dass sich geplante Werbeanlagen insbesondere
hinsichtlich ihrer Häufung und Ausgestaltung in das vorhandene Ortsbild harmonisch
einfügen.

Die Regelungen in § 10 stellen sicher, dass sich Werbeanlagen unter Beibehaltung
der Gestaltqualität, sensibel in den Bestand einfügen und dass aufdringliche, die Orts-
bildqualität beeinträchtigende Werbung vermieden wird. Ferner wird angestrebt, dass die
Außenwirkung von Gebäuden durch abgestimmte Werbeanlagen gezielt verbessert
wird.

Regelungen zu Art, Maß und Proportionalität der Werbeanlagen sind notwendig, um
einerseits eine entsprechende Verträglichkeit mit dem Bestand herbeiführen und das
Ortsbild so erhalten zu können. Andererseits soll mit den Vorschriften ein - für die Ge-
werbetreibenden - größtmöglicher Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung Ihrer
Werbeanlagen gefunden werden; die Maße und Vorgaben orientieren sich i. d. R. an
(historischen) Beständen sowie an Erfahrungen aus Baugenehmigungsverfahren.

Generell werden Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone bis maximal zur Ober-
kante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen. Damit wird die
Fernwirkung von Werbeanlagen reduziert. So können weiter oben, z.B. im Dachbe-
reich, auf Giebelflächen oder in höher liegenden Geschossen angebrachte Werbean-
lage das Ortsbild auch eine größere Entfernung mitbestimmen und beeinträchtigen.
Hiervon abweichend gilt für den Bereich E, dass auch Werbeanlagen bis zur Ober-
kante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses zulässig sind. Der Bereich E
setzt sich hinsichtlich seines Bestandes an Werbeanlagen gegenüber den anderen Teil-
bereichen des Satzungsgebiets deutlich ab. Hier sind bereits einige Werbeanlagen
vorhanden, die über das erste Obergeschoss hinausragen. Diesem Befund und der
Funktion der Bahnhofstraße als Durchfahrtsstraße mit erheblichem Einzelhandelsbe-
satz wird mit der erweiterten Zulässigkeit von Werbeanlagen Rechnung getragen.

Werbeanlagen dürfen Bauteile, Gestaltungs- und Gliederungselemente nicht überdecken. Damit wird vermieden, dass Elemente wie z.B. Erker, Nischen oder Fenster von Werbeanlagen überdeckt werden und die individuelle Gestaltung einer Fassade durch gleichförmige Werbung überprägt wird. Die Regelung stellt bewusst auf Elemente ab, die das Gebäude prägen und ihm eine eigene Identität verleihen. Weniger gewichtige Gliederungen wie z.B. Gesimse und Profilierungen können somit unter Umständen außer Betracht bleiben. Andernfalls wären an reich verzierten und aufwendig gestalteten Fassaden Werbeanlagen nahezu unmöglich in den Einklang mit dieser Satzungs-vorschrift zu bringen.

An Einfriedungen und Toren können Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Diese Regelung eröffnet Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen die Möglichkeit, auf ihren Betrieb hinzuweisen. Diese Vorschrift ermöglicht die z. B. für Arztpraxen übliche Ausschilderung, mit der den Kunden/ Klienten/ Patienten das Auffinden der Praxisräume erleichtert wird, insbesondere in Fällen, in denen die Betriebe bspw. in rückwärtigen Bereichen liegen oder nicht sichtbar in Gebäuden untergebracht sind. Darüber hinaus sollen Werbeanlagen nicht uneingeschränkt an Einfriedungen und Toren zulässig sein. Denn durch eine unangepasste Gestaltung oder große Mehrung solcher Anlagen können Einfriedungen und Tore zum reinen Werbeträger degradiert werden, was sich negativ auf die Ortsbildqualität auswirkt. Das zulässige Maß entspricht den üblichen Größen der beispielhaft aufgeführten Zwecke.

Absatz 2 geht auf die zulässigen Formen etwaiger Werbeanlagen in den unterschiedlichen Bereichen ein. Die für alle Bereiche geltenden Regelungen dienen insbesondere dazu, dass die Fassadenwirkung mitsamt seinen Gestaltungselementen zumindest teilweise erhalten bleibt, das Fassadenbild nicht wesentlich beeinträchtigt und eine unruhige Fassadengestaltung weitgehend vermieden wird.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, schreibt die Satzung u. a. vor, dass maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes mit Werbeanlagen versehen werden darf und dass der Abstand der Werbeanlagen zur äußeren Gebäudekante mindestens 0,5 m betragen muss. Die vorgenannten Regelungen sollen insbesondere gewährleisten, dass sich bei fortwährender Umsetzung und Realisierung von Werbeanlagen keine zusammenhängenden Werbeanlagenbänder herausbilden. Darüber hinaus können für die Ortsbildgestaltung unansehnliche „Bauchbinden“ bei Gebäuden unterbunden werden, mit denen die Erdgeschosszone von der übrigen Fassade getrennt wird. Die Regelungen stellen weitergehend sicher, dass die unterschiedlichen Geschosse inkl. ihrer jeweiligen Funktionen auch weiterhin als eigenständige Geschosse wahrgenommen werden können.

Mit der Festlegung einer maximalen Anzahl an zulässigen Werbeanlagen soll vermieden werden, dass Gewerbetreibende eine überzogene Anzahl an Werbeanlagen realisieren. Mit Begrenzung der Anzahl wird so u. a. sichergestellt, dass die Wahrnehmbarkeit der Gebäude bzw. Fassade mit ihren Gestaltungselementen weiterhin gewährleistet bleibt und dass etwaige Beeinträchtigungen durch mehrfache Wiederholung gleicher Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Gebäude durch eine große Zahl sich wiederholender Werbeanlagen optisch zum reinen Werbeträger degradiert würden und sich somit negativ auf das Ortsbild auswirken würden.

Weiterhin schließt die Satzung in Absatz 2 sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht aus. Die entsprechende Vorschrift

zielt insbesondere darauf ab, Werbeanlagen auszuschließen, die auf Grund der Bewegung in besonderem Maß die Blicke auf sich ziehen und damit ein wesentlich größeres Störpotenzial aufweisen. Solche Anlagen bringen - im Gegensatz zu analoger Werbung - i. d. R. eine erhöhte Unruhe in den öffentlichen Raum beeinträchtigen so die jeweiligen Fassadenbilder, das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entsprechend stark.

Die Realisierung von auskragenden Beleuchtungselementen wird im Zuge der Satzung untersagt, da diese – gerade in der Schrägansicht – das Fassadenbild stören bzw. zur einer Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit der Fassaden führen. Mit Blick auf die heute zur Verfügung stehenden Beleuchtungstechniken sowie auf die Regelungen dieser Satzung, bieten sich zahlreiche Möglichkeiten (u. a. selbstleuchtende Einzelbuchstaben, Hinterleuchtung von Werbeanlagen), um Werbung auch bei Dunkelheit sichtbar zu machen.

Die Abweichungen und Ergänzungen vom Grundgerüst spezifizieren die Zulässigkeit der verschiedenen Werbeanlagen und geben konkrete Maße an. In den Bereichen A, B, C, D und H gelten strengere Regelungen als in Bereich E, der sehr stark durch Werbeanlagen geprägt ist und die deutlich vom Bestand in den vorgenannten Bereichen abweichen.

Für die Umsetzung von Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H sehen die Vorschriften der Satzung u. a. vor, dass – mit Ausnahme der Ausleger, den Litfaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwände – alle Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 50 cm umgesetzt werden dürfen. Mit der Festsetzung einer einheitlichen Höhe soll ein Korridor festgelegt werden, der einerseits den Gewerbetreibenden genügend Spielraum bei der Gestaltung von Werbeanlagen bietet und andererseits ein möglichst hohes Maß an Gestaltungsqualität sowie Einheitlichkeit gewährleistet. Das festgesetzte Maß leitet sich vom tatsächlichen Bestand in der Weinheimer Innenstadt ab; bereits die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 reglementierte die Ausführung von Werbeanlagen (u. a. maximale Höhe 40 cm) und lenkte bis Aufhebung so die Entwicklung der innerstädtischen Werbeanlagen. Die Satzung gibt weiterhin vor, dass Logos, Werbetafeln und aufgesetzte Schriften aus Einzelbuchstaben nur 8 cm vor die Bauflucht treten dürfen. Diese Regelung soll insbesondere sicherstellen, dass Werbeanlagen nicht zu stark in Erscheinung treten und so das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit des jeweiligen Gebäudes beeinträchtigen. Ein zu starkes Hervortreten kann je nach Ausführung zudem zur Schaffung von für den Städtebau relevanten – in diesem Kontext jedoch ungewünschten – Raumkanten führen.

Die Regelungen zu Auslegern bilden den tatsächlich vorhandenen Bestand ab. Auch die Ausführung dieser Werbeanlagen wurde durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 geregelt, sodass bei Betrachtung der bestehenden Werbeanlagen konstatiert werden kann, dass die entsprechenden Maße unter gestalterischen Gesichtspunkten mit dem Ortsbild verträglich sind. Der Zusatz, dass Ausleger in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m angebracht werden müssen, stellt sicher, dass keine Konflikte mit dem Kfz- bzw. Fußgängerverkehr entstehen.

Vollflächige Werbeanlagen sind solche, die eine Fläche vollständig abdecken, wie z.B. Werbetafeln und Schilder. Im Gegensatz zu z.B. Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist eine Durchsicht nicht möglich. Vollflächige Werbeanlagen führen daher in besonderer Intensität zu einer gestalterischen Überprägung von Fassadenbereichen. Insbesondere bei einer Häufung solcher Anlagen oder besonders großen Exemplaren wer-

den nicht nur einzelne Gebäude oder Gebäudeteile in ihrer Gestaltqualität beeinträchtigt, sondern auch das Stadtbild. Aus diesen Gründen wird die maximal zulässige Breite dieser Werbeanlagen auf 1,50 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass wesentliche Bereiche der Fassade nicht überdeckt werden. Gleichzeitig verbleibt ein nicht unerheblicher Spielraum für Gewerbetreibende, individuell Werbung betreiben zu können.

Die Vorschriften zu Bereich E sind an die Zielsetzungen, die für die Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H formuliert sind, angelehnt. Auch in Bereich E ist der Anspruch, dass sich Werbeanlagen insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten und Sicherheitsaspekten in den Bestand einfügen. Allerdings ist in Bezug auf den Bereich E festzustellen, dass dieser bereits im heutigen Bestand deutlich stärker durch Werbung geprägt ist als die übrigen Bereiche des Satzungsgebiets. Dies ist wohl auch darauf zurückzuführen, dass die Bahnhofstraße zum einen eine wichtige Durchgangstraße darstellt, zum anderen aber auch die Funktion als zentraler und wichtiger Einzelhandelsbereich wahrnimmt. Dementsprechend ergeben sich andere Anforderungen an die Werbung (Wahrnehmbarkeit aus dem Auto heraus), als z.B. für die Fußgängerzone. Deshalb sehen die Vorschriften in Bereich E vor, dass – mit Ausnahme der Ausleger, den Litfaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwände - alle Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 80 cm umgesetzt werden dürfen. Auch in Bereich E soll mit der Festsetzung einer einheitlichen Höhe ein Korridor geschaffen werden, der einerseits den Gewerbetreibenden genügend Spielraum zur Anbringung von Werbeanlagen bietet und andererseits ein angemessen hohes Maß an Gestaltungsqualität sowie Einheitlichkeit gewährleistet. Gegenüber der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 erfolgt damit bewusst eine differenziertere Regelung mit deutlich größeren Spielräumen in Bereich E. Auf Grund des tatsächlich vorhandenen Bestands – insbesondere in der Bahnhofstraße – wird ein zulässiges Höchstmaß für die Höhe von 80 cm als noch akzeptabel und städtebaulich vertretbar erachtet. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den Bereichen A, B, C, D und H entsprechend.

Die Regelungen zu Auslegern bilden den tatsächlich vorhandenen Bestand ab. Auch die Ausführung dieser Werbeanlagen wurde durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 regelt, sodass bei Betrachtung der bestehenden Werbeanlagen konstatiert werden kann, dass die entsprechenden Maße unter gestalterischen Gesichtspunkten mit dem Ortsbild verträglich sind. Der Zusatz, dass Ausleger in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m angebracht werden müssen, stellt sicher, dass keine Konflikte mit dem Kfz- bzw. Fußgängerverkehr entstehen.

Auch für vollflächige Werbeanlagen gelten die Ausführungen zu den Bereichen A, B, C, D und H entsprechend. Aufgrund der bereits vorhandenen und im Bereich E gerechtfertigten stärkeren Prägung durch Werbeanlagen werden solche Anlagen bis zu einer maximal zulässigen Breite von 2,00 m zugelassen. Allerdings darf auch im Bereich E die Höhe von 50 cm nicht überschritten werden. Die Satzung bietet die Möglichkeit, Werbeanlagen mit einer Höhe bis zu 80 cm in Form von Logos, Einzelbuchstaben oder Schriftbändern zu errichten. Diese Form der Werbung wirkt sich auf die Erlebbarkeit der Fassade deutlich weniger aus, als vollflächige Werbeanlagen sodass sie als noch gestalterischer vertretbar angesehen wird. Vollflächige Werbeanlagen mit einer Höhe von 80 cm könnten Fassadenbereiche in Brüstungshöhe vollständig überdecken und werden daher als unangemessen starker Eingriff in die Fassadengestaltung und das Ortsbild angesehen. Insgesamt lassen die Regelungen umfangreiche Spielräume für eine individuelle und sehr wirkungsvolle Gestaltung von Werbeanlagen.

Die Bereiche F und G sind sehr stark durch das Wohnen geprägt, sodass sie als faktische Wohngebiete i. S. d. BauNVO angesehen werden können. Werbeanlagen besitzen dort auf Grund ihres seltenen Vorkommens eine sehr geringere Relevanz. Bereits die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (vgl. § 11 Abs. 4) schränken die zulässigen Werbeanlagen deutlich ein. Entsprechend den Regelungen sind in den Bereichen F und G nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Demnach sind insbesondere alle Trägeranlagen, wie Plakatsäulen und –tafeln und andere Flächen zulässig, an denen Werbemittel aus Papier, Stoff oder ähnlichem Material angebracht werden können. Um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung handelt es sich, wenn eine unmittelbare örtliche Beziehung der Leistungsstätte zu der Werbeanlage, ein „Funktionszusammenhang“ zwischen der Nutzung eines Gebäudes und der Werbung, besteht. Es muss also allein oder vorrangig für das konkrete Unternehmen im Wohngebiet, für die „eigene Leistung“, geworben werden und damit die „Leistung“ im Vordergrund der Werbung stehen.

Aufgrund des geringen Gewerbebesatzes in den Bereichen F und G ist das Interesse an Werbung in diesen Bereichen weniger stark zu gewichten, als in den zuvor behandelten. Dementsprechend sieht die Satzung insgesamt weniger bzw. kleinere Werbeanlagen vor.

Die maximale Höhe (50 cm) für die Umsetzung von gemalten Schriftbändern oder aufgesetzten Schriften erscheint auf Grund der Parallelität der städtebaulichen Wertigkeit und Vertretbarkeit der Bereiche F und G zu etwa den Bereichen A und B (maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen: 50 cm) als angemessen. Auf Grund der Funktionalität sowie der Typik der Gebiete gestattet die Satzung in den Bereichen F und G jedoch nur Ausleger, die beidseitig je 0,20 m² (Bereiche A, B, C, D und H: 0,75 m² und Bereich E 1,00 m²) Werbefläche umfassen. Darüber hinaus sind in den Bereichen F und G lediglich flächige Werbetafeln zulässig, die nicht breiter als 40 cm (Bereiche A, B, C, D und H: 1,50 m und Bereich E: 2,00 m²) sind. Diese Regelungen entsprechen zumindest weitgehend der Bestandssituation und stellen sicher, dass das Straßenbild allenfalls untergeordnet durch Werbeanlagen geprägt wird.

Die für alle Bereiche getroffenen Regelungen zu Litfaßsäulen, Anschlagtafeln sowie Großbildwände, entsprechen den üblichen Regelmaßen der Werbebranche. Ein flächenhafter Ausschluss dieser Werbeanlagen oder die Vorgabe deutlich zu kleiner und damit nicht marktgerechter Größen ist durch die Gestaltungssatzung nicht möglich. Denn es handelt sich hierbei um grundsätzlich zulässige bauliche Anlagen, deren Zulässigkeit nach der Art der Nutzung nicht im Wege von Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen werden darf. Die Vorschrift der Gestaltungssatzung stellt sicher, dass keine über das übliche Maß hinaus gehenden Anlagen zugelassen werden müssen.

Die Vorschrift zur Farbgestaltung von Werbeanlagen in Absatz 3 dient dem Ausschluss von konkreten Farben, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können. Konkret werden Farben ausgeschlossen, die schrille und grelle Wirkung entfalten (insbesondere Leuchttöne). Für die Systematik der Vorschrift und den Rückgriff auf das RAL-Farbsystem gelten die Ausführungen zu § 6 entsprechend.

Mit den Vorschriften zu besonderen Unzulässigkeiten unter Absatz 4 werden gebietsuntypische und für das Ortsbild besonders beeinträchtigende Werbeanlagen und Maßnahmen ausgeschlossen. Das Verbot für das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken zielt darauf ab, dass nicht zusätzlich zu den üblichen, fassadenbezogenen Werbeanlagen weitere in den öffentlichen Raum treten, die Werbung noch deutlich zu einem prägenden Element des Ortsbilds werden lassen. Bei

Spruchbändern und Fahnen ist zu beachten, dass sie sich bewegen und damit noch mehr als andere Werbeanlagen die Blicke der Passanten einfangen. Die unter Absatz 2 genannten Vorschriften enthalten vielfältige und dem Bestand angemessene Möglichkeiten der Werbung, sodass weitergehende Optionen als nicht erforderlich bzw. nicht gerechtfertigt angesehen werden.

5.11. § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen

Neben Gestaltungselementen wie Fassaden, Türen, Fenster oder Dächer spielen auch anderweitige Bauteile oder Nebenanlagen eine bedeutende Rolle bei der Gestaltung eines Gebäudes und haben in der Folge weiterhin Auswirkungen auf das Ortsbild

Mit Umsetzung der Vorschriften in § 11 soll u. a. gewährleistet werden, dass das Ortsbild erhalten bleibt, die Außenwirkung durch Einschränkung baulicher Maßnahmen positiv beeinflusst wird und dass ruhige Dachlandschaften durch geordnete Anordnungen von Anlagen (Antennenanlagen, Parabolspiegel sowie Photovoltaikanlagen) gewährleistet werden.

Mit den Vorschriften zu Antennenanlagen und Parabolspiegel unter Absatz 1 wird die Ausgestaltung von Antennenanlagen so vorgegeben, dass die Dachlandschaft, in der Folge auch das Ortsbild, so gering wie möglich beeinträchtigt wird. Antennenanlagen und Parabolspiegel wirken an Gebäuden als störende Fremdkörper, wenn sie in großer Zahl und/oder ungeordnet angebracht sind. Sollten diese Anlagen technisch erforderlich sein, so ist die auftretende negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine entsprechende Platzierung und (farbliche) Umsetzung bestmöglich zu mindern. Das gilt auch für die erforderlichen Zuleitungen. Offenliegende Leitungen lassen das Erscheinungsbild eines Gebäudes ungeordneter und folglich weniger wertig erscheinen. Hinsichtlich der Platzierung gilt auch hier, dass eine Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum, insbesondere den beiden Burgen, vermieden wird. Der explizite Bezug auf die beiden Burgen erfolgt aus den bereits zu § 5 dargelegten Gründen.

In Absatz 2 werden konkrete Vorgaben zur Gestaltung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gemacht. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass solche Anlagen, wenn sie häufiger vorkommen, durchaus in der Lage sind, das Ortsbild zu verändern. Dem gegenüber stehen Ziele des Klimaschutzes, die einen Ausbau der regenerativen Energiegewinnung erfordern. Diese Zielstellung und der Umstand, dass Anlagen zur Nutzung solarer Energie mittlerweile allgemein häufig im Siedlungskontext vorzufinden sind, führen dazu, dass deren Akzeptanz deutlich größer ist als noch vor einigen Jahren (vgl. VGH, U. v. 01.09.2011 – 1 S 1070/11). Insofern ist es gerechtfertigt, den Zulässigkeitsrahmen gegenüber den bisher geltenden restriktiveren Regelungen deutlich zu erweitern. Dem steht auch nicht entgegen, dass im Einzelfall denkmalschutzrechtliche Regelungen nach der Gestaltungssatzung zulässigen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen entgegenstehen. Denn das Denkmalschutzrecht verfolgt unabhängig von der Gestaltungssatzung einen eigenständigen Schutzzweck.

Grundlegende gestalterische Anforderungen werden allerdings definiert, damit insbesondere die Dachlandschaft in ihrer städtebaulich wirksamen Struktur erhalten bleibt und zu weitgehende Beeinträchtigungen der Gestaltqualität vermieden werden. Hierzu gehört die Vorgabe des dachparallelen Anbringens der Anlagen sowie das Verbot, dass diese Anlage über die Kanten des Dachs (Ortgang, Traufe, First) hinausragen. Damit wird sichergestellt, dass Dachformen und -neigungen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Energie nicht verändert werden, sodass die typische Dachlandschaft erhalten bleibt. Die Vorgabe gewöhnlicher Geometrien und einer konkret festgelegten

Fassadenfläche, die zum Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen genutzt werden darf, dienen dazu, ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Regelung zur maximalen Größe der Anlagen, welche an der Fassade oder dem Balkon angebracht werden dürfen, greift die Größe der aktuell marktüblichen Maße auf; weiterhin entsprechen die genannten Größen den Modulen, die durch die Stadt Weinheim derzeit gefördert werden. An den Fassaden sollen Anlagen zur Gewinnung solarer Energie der Fassade untergeordnet bleiben, damit deren Gestaltwert und damit das Ortsbild weitgehend erhalten bleibt. Diese Einschränkung ist auch deshalb gerechtfertigt, weil auf den Dachflächen weitgehende Freiheiten das Anbringen diese Anlagen bestehen.

In den vergangenen Jahren konnte eine Zunahme von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen festgestellt werden, die bislang jedoch noch untypisch für das Weinheimer Ortsbild sind. Diese Anlagen werden leider häufig allein nach technischen Gesichtspunkten montiert, was zur Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder des Daches führen kann, z. B. wenn grundlegende Gliederungselemente oder Gestaltungsprinzipien durchbrochen werden. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen lässt sich durch die Gestaltungssatzung nicht reglementieren. Gleichzeitig besteht aus technischen Gründen häufig nur ein geringer Spielraum in Bezug auf den Anbringungsort. Um eine negative Gestaltwertbeeinflussung möglichst einzuschränken ohne überzogene Anforderungen zu formulieren, werden Vorgaben zu farblichen Gestaltung gemacht, allerdings nur Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

5.12. § 12 Anforderungen an Einfriedungen

Einfriedungen tragen zur Individualität des Ortsbildes bei und können - je nach Bereich - die Strukturen im Quartier auflockern oder auch entscheidend prägen. So können z.B. sehr hohe Einfriedungen einen abweisenden Charakter aufweisen und damit die Qualität des öffentlichen Raums beeinträchtigen. Eine unpassende Materialwahl kann dazu führen, dass Gebäude und öffentliche Räume als weniger wertig wahrgenommen werden.

Die Vorschriften in § 12 gewährleistet, dass Einfriedungen auch künftig der vorhandenen Typik entsprechen, bei Neu- und Umbauten die Außenwirkung durch bauliche und gestalterische Aufwertung verbessert und die städtebauliche Qualität erhöht wird. Darüber hinaus können die Vorschriften dazu beitragen, dass, je nachdem wie Einfriedungen ausgeprägt oder geplant sind, für das städtebauliche Erscheinungsbild wichtige Raumkanten geschaffen werden können.

In den Vorschriften wurden im Wesentlichen Materialien und Formen berücksichtigt, die ortstypisch sind, die entsprechenden Bereiche bereits heute prägen und aus gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar sind.

5.13. § 13 Ausnahmen und Befreiungen

Gestaltung, Ästhetik und juristischen Maßstäben gerecht werdende Vorschriften stehen immer in einem Spannungsverhältnis.

Abstrakt-generelle Regelungen einer Gestaltungssatzung bieten immer die Gefahr, dass sie im Einzelfall nicht sachgerecht sind, nicht den eigentlichen Zielen der Satzung entsprechen oder zu unbeabsichtigten Härten führen. Es ist daher immer erforderlich, für den begründeten Einzelfall eine Abweichung zu ermöglichen. Das gilt umso mehr

für eine Gestaltungssatzung, die den historischen Bestand aus unterschiedlichen Epochen berücksichtigt, das aktuelle Ortsbild schützt, zukünftige Entwicklungen ermöglichen möchte und das bei einer sich dynamisch entwickelnden Gebietskulisse. Entscheidender Prüfmaßstab sind stets die mit dieser Satzung verfolgten Zielstellungen.

5.14. § 14 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW stellt ein Verstoß gegen Örtliche Bauvorschriften nur dann eine Ordnungswidrigkeit dar, wenn darauf in der Satzung hingewiesen wurde. Diesem Erfordernis wird mit § 14 der Satzung nachgekommen. In Übereinstimmung mit § 75 LBO BW kann eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro verhängt werden.

5.15. § 15 Inkrafttreten

Der Paragraph definiert den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung. Dessen Bestimmbarkeit ist aus rechtsstaatlichen Grundsätzen heraus erforderlich.



B E G R Ü N D U N G

ANHANG

zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

Stand: 21.02.2022

Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

1. Beschreibung der Bereiche A bis H.....	3
1.1. Bereich A.....	3
1.2. Bereich B.....	3
1.3. Bereich C	5
1.4. Bereich D	6
1.5. Bereich E.....	8
1.6. Bereich F.....	9
1.7. Bereich G	10
1.8. Bereich H	11

1. Beschreibung der Bereiche A bis H

1.1. Bereich A

Entstehungsgeschichtlich gehört der Bereich A zum ältesten Teil der Stadt Weinheim. Das Gebiet ist zwischen dem 13. und 19. Jahrhundert entstanden und war bis in das 19. Jahrhundert überwiegend bäuerlich geprägt. Bis zu dieser Zeit wurde der Bereich durch die nach 1500 errichteten Höfe mit ihrer geschlossenen Front und ihrem großen Hoftor geprägt; diese Bebauungsstrukturen sind heutzutage nahezu nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar.

Bis in das 19. Jahrhundert dominierten die Funktionen Wohnen und Landwirtschaft den Bereich. Heute wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt; vereinzelt können auch Gewerbebetriebe vorgefunden werden.

Das Gebiet hebt sich als eigständiger Strukturbereich vom Stadtgrundriss ab und wird insbesondere durch ein kleinteiliges Straßen- und Wegenetz geprägt. Für den Bereich waren früher einfache Bauern- und Handwerkerhäuser mit massivem Mauerwerk im Erdgeschoss und Sichtfachwerk im Obergeschoss sowie Bürgerhäuser mit Steinfassaden, die im Erdgeschoss teilweise mit einem Ladeneinbau versehen wurden, typisch. Einige dieser historischen Gebäude sind heute als Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege ausgewiesen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs A ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster) sowie die für den Teilbereich typischen Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich A zeichnet sich im Wesentlichen durch teils steil geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer gehören zu den typischen Dachformen im Gebiet. Die Dacheindeckungen sind i. d. R. in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt. Neben den aus der Historie her typischen Biberschwanzziegeln sind auch andere Eindeckungen vorzufinden, insbesondere sind Doppelmuldenfalzziegel verbreitet.

Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Dachlandschaft können bei mehr als der Hälfte der Dächer Dachaufbauten verortet werden; Schlepp- und Giebelgauben sind die typischen Gaubentypen. Dachflächenfenster können in Bereich A zwar flächendeckend vorgefunden werden, allerdings sind diese oftmals in der zum öffentlichen Straßenraum hin abgewandten Dachseite verbaut. Dacheinschnitte (bspw. Loggien und Dachterrassen) kommen in der Dachlandschaft nur äußerst selten vor.

Hinsichtlich den typischen Merkmalen der Fassadengestaltung wird bei Betrachtung des Areals deutlich, dass die Gebäude weitestgehend in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Im Hinblick die Ausführung von Fenstern stellt das stehende Fensterformat die charakteristische Fensterform in Bereich A dar.

Werden die Grundstücke in Bereich A nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies i. d. R. mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen spielen im Bereich A nur eine untergeordnete Rolle.

Im Hinblick auf den baulichen Zustand der Gebäude sowie etwaiger Gestaltungsprobleme in Bereich A ist festzuhalten, dass sich gestalterische Problemstellungen insbesondere durch die teilweise schlechte Bausubstanz an der Grundelbachstraße und in ihren Seitengassen sowie durch frühere Modernisierungsmaßnahmen, die zunehmend den Charakter der Bebauung zerstören, ergeben.

1.2. Bereich B

Bereich B, bzw. das Gerberbachviertel, gehört historisch betrachtet zum ältesten Teil der Stadt Weinheim. Es stellt das ehemalige Stadtzentrum der damaligen Neustadt dar und ist zwischen dem 13. und 19. Jahrhundert entstanden. Die räumliche Entwicklung des Bereichs wurde insbesondere durch die topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt in Richtung Osten bzw. Südosten ab) sowie der im Mittelalter errichteten Stadtmauer bestimmt. War das Gebiet in der Vergangenheit das Handels- und Handwerkerzentrum der Stadt, so hat sich das Bild mit der Zeit nach und nach gewandelt. Heute charakterisiert eine Nutzungsmischung aus Wohnen und insbesondere im Randbereich Gastronomie, Handel und Dienstleistungen das Gebiet; die Schwerpunktnutzung in Bereich B ist jedoch das Wohnen.

In Bezug auf den Stadtgrundriss verfügt der Bereich über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich ab. Das Gerberbachviertel wird im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt; die Bebauung stammt überwiegend aus der Zeit vor 1800. Für den Bereich sind Fachwerkhäuser im fränkisch-alemannischen Stil oder mit konstruktivem Fachwerk sowie Stein- und Gründerzeithäuser verschiedener Stile typisch. Auf Grund der zahlreich vorhandenen und unter gestalterischen sowie historischen Gesichtspunkten wertvollen Gebäude, kann in Bereich B eine große Anzahl an Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege verortet werden. Auch gilt hier die Gesamtanlagenchutzsatzung.

Hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt des Bereichs B ist festzuhalten, dass dieser Bereich durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Im Speziellen zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster, Fensterläden und Fachwerk) sowie Schaufenster bzw. Ladeneinbauten.

Gekennzeichnet wird die Dachlandschaft in Bereich B im Wesentlichen durch häufig stark geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer; Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer sind die charakteristischen Dachformen im Gerberbachviertel. Historisch bedingt sind die Dacheindeckungen i. d. R. in naturrot/rotbraunen Tönen ausgeführt. Neben den prägenden Farbspektren gibt es in Bereich nur einige wenige Gebäude, deren Dächer – historisch bedingt – mit anthrazitfarbenen Materialien (Schiefer) eingedeckt sind. Vorherrschend kommen Biberschwanzziegel zum Einsatz. Dachaufbauten ergänzen die überwiegend geschlossene Dachlandschaft; Schlepp- und Satteldachgauben sind die vorherrschenden Gaubentypen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (z. B. Loggien und Dachterrassen) kommen in Bereich B nahezu nicht vor.

In Bezug auf die Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude fast ausnahmslos in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Im Gerberbachviertel sind die Fenster fast immer im stehenden Format verbaut und als Sprossenfenster ausgeführt; liegende Fensterformate sind untypisch für das Gerberbachviertel. Oftmals sind die Fensteröffnungen um Fensterläden aus Holz ergänzt. Für die äußere Gestaltwirkung des Bereichs ist weiterhin die Ausführung von Zierfachwerk typisch, das i. d. R. historisch bedingt ist.

Insbesondere die Erdgeschosszonen in der Hauptstraße und am Marktplatz werden durch Ladeneinbauten geprägt, die i. d. R. auf die oberen Geschosse gestalterisch abgestimmt sind und sich daher harmonisch in den Bestand einfügen.

Werbeanlagen sind nur in randlichen Teilbereichen (insbesondere Marktplatz und Grabengasse) relevante Elemente des Stadtbilds.

Bei Betrachtung des baulichen Zustands der Gebäude im Bereich kann festgestellt werden, dass dieser auf Grund der umfassenden und erfolgreichen Sanierung zwischen den 1980er und 2000er-Jahren im Zuge des Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ heute gestalterisch und funktional sehr gut ist. Lediglich bei einigen Einzelgebäuden besteht ein Sanierungsbedarf.

1.3. Bereich C

Geschichtlich betrachtet ist der Bereich C zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße, ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Frankfurt-Heidelberg). Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde. 1974 wurde die Hauptstraße in Teilen von einer Verkehrsstraße zur Fußgängerzone umgestaltet. Der Abschnitt vom Dürreplatz zum Marktplatz bildet zusammen mit der Bahnhofstraße (siehe Bereich E) das heutige Geschäftszentrum der Stadt.

Bereich C ist durch seine Einzelhandelsfunktion massiven baulichen Veränderungen ausgesetzt worden. Viele Einzelgebäude lassen jedoch noch ihren ehemaligen Baustil erkennen und geben dem Straßenbild dieses Bereiches eine spezielle Note, auch wenn seine ursprüngliche Bebauung mit einfachen Bauern- und Handwerkerhäusern durch Ladeneinbauten und die Errichtung repräsentativer Gründerzeithäuser zurückgedrängt wurde.

Bedingt durch die Historie, gute Bausubstanzen sowie besonderen Gestaltqualitäten können im Bereich C einige Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Bei Betrachtung der städtebaulichen Gestalt des Bereichs C ist festzuhalten, dass dieses Areal durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt.

Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster und Fensterläden) sowie Schaufenster bzw. Ladeneinbauten.

In Bereich C können im Wesentlichen geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer (u. a. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer) vorgefunden werden, die i. d. R. in naturrot/rotbraun bzw. anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt sind. Zur Eindeckung der Dächer wurden im Wesentlichen auf unterschiedliche Formen von Dachziegeln oder –steinen (u. a. Biberschwanzziegel, Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) zurückgegriffen. Charakteristische Merkmale der Dachlandschaft sind weiterhin Dachaufbauten, die zur Gestaltung der Dächer im Gebiet beitragen. Typisch sind dabei vor allem Schlepp- und Satteldachgauben; Dachflächenfenster und Dacheinschnitte (bspw. Loggien und Dachterrassen) spielen im Gegensatz zu Gauben lediglich eine untergeordnete Rolle und können nur selten bzw. gar nicht in der Dachlandschaft wahrgenommen werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude meist in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die straßenseitigen Fassaden sind im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt; auf Grund der umfassenden Schaufensterausbildungen im Bereich der Hauptstraße sind dort Sockel seltener vorzufinden. Mit Blick auf die Gestaltung der Fenster wird deutlich, dass der Bereich überwiegend durch stehende Fensterformate geprägt wird; liegende Fensterformate können nur vereinzelt vorgefunden werden. Die eingebauten Fenster sind des Öfteren als Sprossenfenster ausgeführt und werden vereinzelt um Fensterläden aus Holz ergänzt. Auf Grund der Einzelhandelsfunktion wird die Erdgeschosszone durch Schaufenster und Ladeneinbauten geprägt, die i. d. R. jedoch nicht auf die Gesamtfassade abgestimmt sind.

Mit Blick auf den baulichen und gestalterischen Zustand des Bereichs C ist festzustellen, dass sich insbesondere durch den Einbau moderner Erdgeschosszonen und der unkontrollierten Anbringung von Werbeanlagen in den Nachkriegsjahrzehnten starke gestalterische Brüche ergaben. Auf Grund der vergangenen Entwicklungen weist die Hauptstraße in Teilen (deutliche) gestalterische Beeinträchtigungen auf. Teilweise existieren aber auch gelungene Beispiele für die Integration von Ladenlokalen und angepasste Werbung.

1.4. Bereich D

Bereich D, der im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden ist, wurde auf Grundlage verschiedener Erweiterungspläne entwickelt. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden. Sowohl während der Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt. Noch heute deutlich erkennbar ist die unterschiedliche Charakteristik von Teilbereichen. Die Ehretstraße stellt sich als untergeordnete, von Villen gesäumte Straße dar, die zum Stadtgarten hin mit zwei ehemals öffentlichen Gebäuden (Amtsgericht, ehem. Grundbuchamt) einen Abschluss findet. Die Schulstraße und Bismarckstraße sind als wichtige Erschließungsstraßen konzipiert. Die zentrale Rolle dieser Achse spiegelt sich auch in der Verortung zweier großer Schulgebäude (Pestalozzischule und ehem. Diesterwegschule) wider. Westlich der Schulstraße befinden sich vergleichsweise weniger repräsentative Gebäude in einer höheren Bebauungsdichte. Im Bereich der Friedrichstraße und Bismarckstraße befanden sich historisch mehrere sehr großzügige Villengrundstücke (z.B. ehem. Villa des

Grafen von Berckheim), die nur noch tlw. erhalten sind. Neben großzügigen privaten Freiflächen befinden sich innerhalb bzw. benachbart zum Bereich D auch öffentliche Grünanlagen (Stadtgarten, Bürgerpark, Haganderpark). Bedingt durch die architektonischen Besonderheiten der Gründerzeit sowie dem guten baulichen Zustand der baulichen Anlagen befinden sich in Bereich D zahlreiche Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs D kann festgestellt werden, dass der Bereich durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die fast im gesamten Areal vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster) sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich D zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; vereinzelt befinden sich auch Gebäude mit Flachdächern im Gebiet. Mit Ausnahme der Flachdächer wurden zur Dacheindeckung unterschiedliche Formen von Dachziegeln und –steinen (u. a. Biberschwanzziegel, Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) verwendet, die im Wesentlichen in naturrot/rotbraun gehalten sind. Zur Ausführung der Flachdächer wurden im Wesentlichen die üblichen, im Handel verfügbaren, Materialien verwendet. Sofern die Dächer um Dachaufbauten ergänzt sind, handelt es sich in der Regel um Schlepp-, Satteldach- oder Flachdachgauben. Auch Dachflächenfenster können in der Dachlandschaft, sowohl auf den dem öffentlichen Raum zugewandten als auch den abgewandten Seiten der Dächer, wahrgenommen werden. Dacheinschnitte (bspw. Loggien) sind untypisch für Bereich D.

Mit Blick auf die Fassadengestaltung ist zu konstatieren, dass die Fassaden der Gebäude meistens in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Von einer farblichen Gestaltung von Fassaden wurde im Einzelfall dann abgesehen, wenn die Fassaden mit, für die Gründerzeit typischen, Backsteinen/Mauerziegeln ausgeführt wurden. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Mit Blick auf die Ausgestaltung der Fassaden ist weiterhin festzustellen, dass diese – entsprechend der typischen Architektursprache der Gründerzeit - des Öfteren profiliert und aufwendig gestaltet sind. In Bezug auf die typischen Fensterformate im Bereich ist zu konstatieren, dass stehende Fenster das Ortsbild klar dominieren; liegende Fensterformate können nur vereinzelt vorgefunden werden. Im Zusammenhang mit der Fensterausführung ist typisch, dass die Fenster des Öfteren eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.

Werden die Grundstücke in Bereich D nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies oftmals mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen können i. d. R. nur vereinzelt an den Randbereichen des Bereichs D vorgefunden werden und fügen sich somit in die dominierende Funktion des Gebiets „Wohnen“ gut ein.

Im Hinblick auf etwaige Gestaltungsprobleme im Bereich D ist festzustellen, dass es insbesondere durch den Abbruch von Gebäuden (z.B. Berckheim'sche Villa) sowie unmaßstäbliche An- und Neubauten in der Vergangenheit immer wieder zu deutlichen Überprägungen kam. Es ist weiterhin festzustellen, dass es insbesondere im Bereich Bismarckstraße/Bahnhofstraße/Friedrichstraße in den vergangenen Jahren zu deutlichen Veränderungen in der Dachlandschaft gekommen ist. Hier wurden vermehrt Gebäude neu errichtet, die mit Flachdächern versehen sind. Dies führte in der Folge dazu, dass die dort ursprünglich durch geneigte Dächer geprägte Dachlandschaft in Bereich D, zunehmend ihren ehemaligen Charakter verloren hat.

1.5. Bereich E

Dieser Bereich um die Bahnhofstraße ist wie Bereich D Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts gewesen, hat jedoch bis heute umfassende strukturelle und gestalterische Veränderungen erfahren. Die ursprüngliche Villenstraße wurde nach und nach mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdichtet. Die Wohnbebauung wurde durch Geschäftshäuser ersetzt oder Vorgärten eingeschossig mit Ladengeschäften überbaut. Mit Zunahme des Einzelhandels in der Bahnhofstraße fand eine sehr weitgehende Ausbreitung gestalterisch nicht auf die Bebauung abgestimmter Werbeanlagen statt. Der Bereich E wird durch Geschäfts- und Wohnhäuser geprägt, die sich untereinander sowohl in ihrer Geschossigkeit, als auch ihrer Bauweise und Grundfläche deutlich voneinander unterscheiden. Die Karlsberg-Passage setzt sich als Sonderbau von den weiteren baulichen Strukturen des Bereichs deutlich ab

Durch die vorgenannten Entwicklungen und dem damit verbundenen Verlust historischer und zugleich gestalterisch wertvoller Qualität können im Bereich E nur wenige Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs E ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die fast im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten, Schaufenster und Werbeanlagen.

Die Dachlandschaft in Bereich E zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; vereinzelt können auch Flachdächer im Ortsbild wahrgenommen werden. Mit Ausnahme der Flachdächer sind die Dächer i. d. R. mit naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien gedeckt. Die geneigten Dächer sind in der Regel mit verschiedenen Dachziegel und –stein-Varianten (u. a. Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) eingedeckt. Zur Ausführung der Flachdächer wurden unterschiedliche Materialien verwendet. Etwa die Hälfte der Dächer ist um einen Dachaufbau ergänzt (bspw. Satteldach-, Schleppdach-, und Flachdachgaube). Auch Dachflächenfenster können in der Dachlandschaft, sowohl auf den dem öffentlichen Raum zugewandten als auch den abgewandten Seiten des Daches, wahrgenommen werden. Dacheinschnitte (bspw. Loggien) sind untypisch für Bereich E.

Mit Blick auf die farbliche Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass diese i. d. R. in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang im Wesentlichen verzichtet. Die straßenseitigen Fassaden sind im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt; auf Grund der umfassenden Schaufensterausbildungen sind Sockel jedoch untypisch für den Bereich.

Die Erdgeschosszonen im Bereich E sind in der Regel nicht auf die Gesamtfassade abgestimmt; Werbeanlagen in unterschiedlichen Ausführungen (Form und Farbe) ergänzen das Gesamtbild in Bereich E.

Bei Betrachtung der baulichen Substanz und etwaiger Gestaltungsprobleme kann für den Bereich E festgehalten werden, dass die Substanz des zentralen Straßenzugs im Bereich E – die Bahnhofsstraße – im Wesentlichen als in Ordnung bewertet werden kann. Allerdings zeichnet sich die in Bereich E peripher gelegene Bergstraße durch eine in Teilen eher ungeordnete, schlecht erhaltene und teilweise ungenutzte Bausubstanz aus. Problematisch im Bereich ist zudem, dass die Werbeanlagen gestalterischen Ansprüchen oftmals nicht gerecht werden und die Schaufenster oftmals nicht auf die Gesamtfassade abstimmt sind und so oftmals als Fremdkörper wahrgenommen werden.

1.6. Bereich F

Bereich F ist in den 1920er und 30er-Jahren entstanden und diente sowohl zur Entstehungszeit als auch heute zu Wohnzwecken.

Die Gebietsstruktur wird durch eine offene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet und rundet den Bereich D räumlich und städtebaulich ab. Es können im Bereich F keine Kulturdenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Bei Analyse der städtebaulichen Gestalt für den Bereich F ist zu konstatieren, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich F zeichnet sich durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; Sattel- und Walmdächer sind die typischen Dachformen im in Bereich F. Die Dacheindeckungen sind nahezu alle in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben ausgeführt. Für die Eindeckung wurden unterschiedliche Formen von Dachziegeln und –steinen (u. a. Doppelmuldenfalzziegel, Reformziegel) verwendet. Ergänzt wird die Dachlandschaft durch Schlepp-, Satteldach- und Flachdachgauben; Dachflächenfenster können vereinzelt, sowohl auf den dem Straßenraum zugewandten als auch der dem Straßenraum abgewandten Dachflächen wahrgenommen werden. Dacheinschnitte sind für Bereich F untypisch.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude i. d. R. in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt.

Werden die Grundstücke in Bereich F nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies oftmals mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen spielen im Bereich F keine relevante Rolle.

Im Hinblick auf gestalterische Fehlentwicklungen und Bausubstanzen kann für den Bereich F festgestellt werden, dass einige aus gestalterischen Gesichtspunkten weniger gelungene Modernisierungen wahrgenommen werden können, bei denen wichtige

Gliederungselemente der Fassaden, wie etwa Klappläden und Fenstersprossen entfernt oder unpassende Materialien (z.B. Aluminium-Türen) eingesetzt wurden.

1.7. Bereich G

Der Bereich G ist im Zeitraum von etwa 1920 bis 1950 sukzessive entstanden und bildet den östlichen Abschluss des Weinheimer Siedlungsgefüges. Auf Grund seiner erhöhten Lage oberhalb der Altstadt und unterhalb der Burgen spielt der Bereich für das Weinheimer Ortsbild eine bedeutende Rolle. Wie schon während der Entstehungszeit wird der Bereich im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt.

Der Bereich wird vor allem durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Bereich G befinden sich lediglich zwei Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs G ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten sowie Einfriedungen.

Die Dachlandschaft in Bereich G zeichnet sich vordergründig durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; Sattel- und Walmdächer sind die prägenden Dachformen im Gebiet. Die Dacheindeckungen sind weitestgehend in naturrot/rotbraun oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt. Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Dachlandschaft können bei rund 40 Prozent der Dächer Dachaufbauten verortet werden; Schlepp- und Satteldachgauben dominieren die Dachlandschaft. Dachflächenfenster können punktuell, sowohl auf den dem Straßenraum zugewandten als auch der dem Straßenraum abgewandten Dachflächen wahrgenommen werden. Dacheinschnitte sind für Bereich G untypisch.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude i. d. R. in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die straßenseitigen Fassaden sind im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt.

Werden die Grundstücke in Bereich G nach außen hin räumlich abgegrenzt, erfolgt dies oftmals mit Natursteinmauern, verputzten Mauern sowie Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen.

Werbeanlagen spielen im Bereich G keine relevante Rolle.

Im Hinblick auf etwaige Gestaltungsprobleme kann für den Bereich festgestellt werden, dass hangseitige Anbauten sowie ortsuntypisch gestaltete Dächer die wesentlichen Fehlentwicklungen in den letzten Jahren darstellen und so zu starken Veränderungen im Ortsbild geführt haben. Auf Grund der exponierten topographischen Lage des Bereichs können die Entwicklungen nicht nur im Bereich selbst, sondern insbesondere auch aus der tiefergelegenen Innenstadt sehr gut wahrgenommen werden. Die baulichen Strukturen des Bereichs befinden sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

1.8. Bereich H

Dieser Bereich ist im Zuge der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts entstanden. Sowohl während der Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ geprägt.

Kennzeichnend für dieses Areal ist insbesondere die lockere Bebauung in offener Bauweise. Der Bereich wird durch Einfamilienhäuser im Gründerzeitstil geprägt.

In Bereich H können einige Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des Bereichs H ist festzuhalten, dass dieser durch Gebäude gekennzeichnet ist, die über mehrere Gestaltungsmerkmale verfügen, die nahezu im gesamten Teilbereich vorgefunden und in der Örtlichkeit abgelesen werden können. In Bezug auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden nachfolgend einige prägende Elemente der Stadtgestaltung des Bereichs vorgestellt. Konkret zählen hierzu u. a. die Dächer, Dachaufbauten unterschiedliche Fassadenelemente (bspw. Fenster) sowie Einfriedungen.

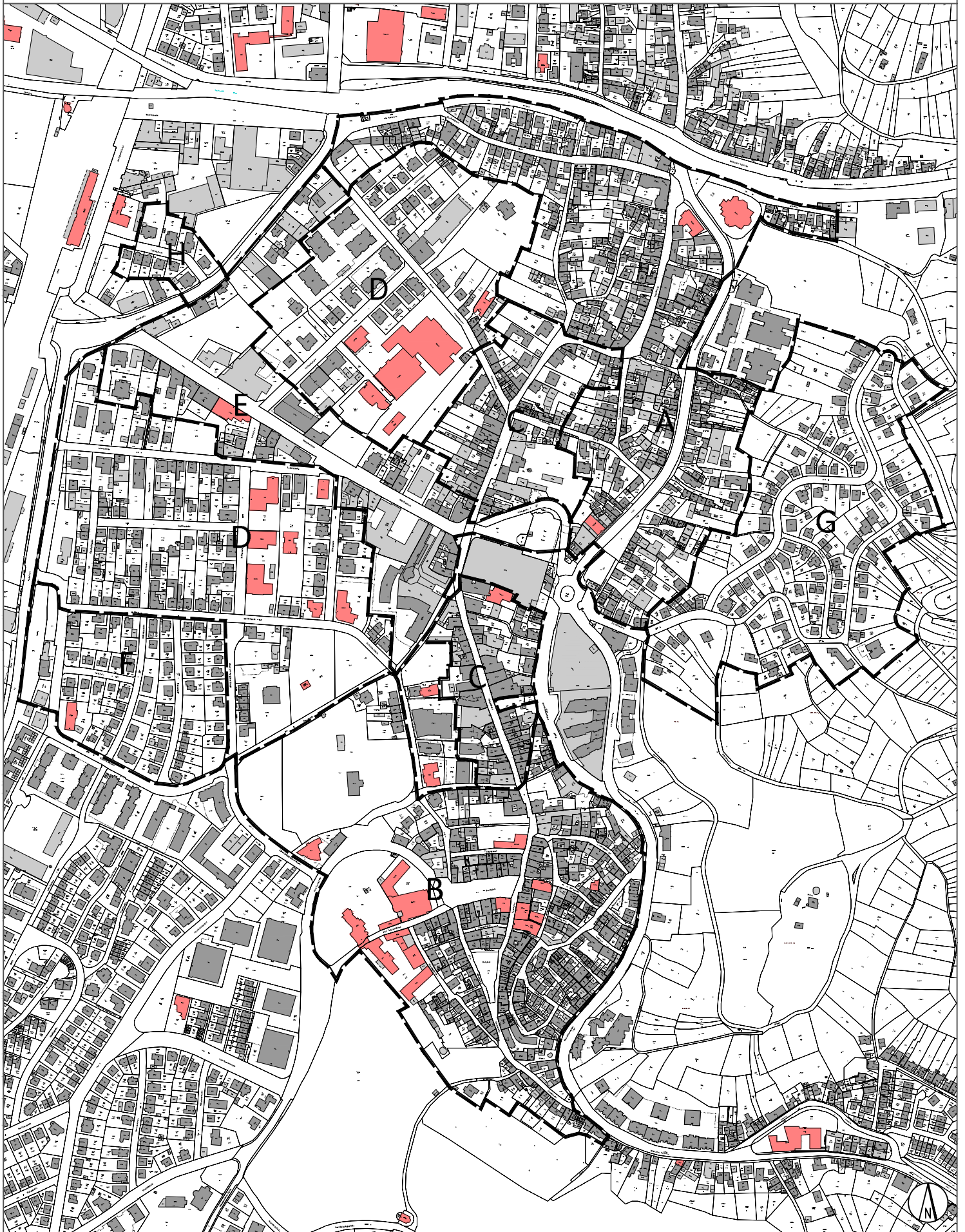
Die Dachlandschaft in Bereich H zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; das Satteldach ist die typische Dachform im Gebiet. Die Dacheindeckungen dieser Dächer sind i. d. R. in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt; zur Eindeckung wurden unterschiedliche Formen von Dachziegeln und –steinen verwendet. Im Hinblick auf die weitere Ausgestaltung der Dachlandschaft können bei mehr als der Hälfte der Dächer Dachaufbauten verortet werden; Schlepp- und Satteldachgauben sind hier die Wesentlichen Gaubentypen. Weiterhin sind in den Dachbereichen der Gebäude vereinzelt Dachflächenfenster verbaut, die sich auf Grund ihrer geringen Größe i. d. R. jedoch dem Gesamtbild des jeweiligen Daches unterordnen. Dacheinschnitte sind untypisch für den Bereich H.

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist festzustellen, dass die Gebäude meistens in zurückhaltenden und bewährten Farben gestaltet sind; auf grelle und schrille Töne wurde bislang i. d. R. verzichtet. Die Fassaden, die im Wesentlichen als Lochfassaden ausgeführt sind, sind meist um einen Sockel, der entweder farblich dargestellt oder plastisch ausgebildet ist, ergänzt. Mit Blick auf die Ausgestaltung der Fassaden ist weiterhin festzustellen, dass diese – entsprechend der typischen Architektursprache der Gründerzeit - des Öfteren profiliert und aufwendig gestaltet sind. In Bezug auf die typischen Fensterformate ist zu konstatieren, dass sowohl stehende als auch liegende Fensterformate in unterschiedlichen Zuschnitten vorgefunden werden können. Im Zusammenhang mit der Fensterausführung ist weiterhin typisch, dass bei stehenden Fenstern die Fensterhöhe oftmals größer ist, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird bei Betrachtung des Areals deutlich, dass stehende Fensterformate die charakteristische Fensterausführung darstellt. In Teilbereich H können grundsätzlich unterschiedliche Typen an Einfriedungen vorgefunden werden (u. a. aus Natursteinmauern, verputzte Mauern, Stützmauern in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen).

Werbeanlagen spielen im Bereich H keine relevante Rolle.

Hinsichtlich der gestalterischen Qualität des Bereiches ist festzustellen, dass diese eng mit seiner Nutzung als Wohngebiet verbunden ist; die Gebäude und Gärten sind in der Regel sehr gepflegt und befinden sich in einem guten Zustand.



Legende: Geltungsbereich der
 "GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE WEINHEIMER INNENSTADT"
 mit den Teilbereichen A - H

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

028/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stabsstelle Recht**

Datum:

25.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	16.03.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	23.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ sowie „Ehretstraße“,

Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 3) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ (Anlage 4) wird als Satzung beschlossen.

3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 5) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ (Anlage 6) wird als Satzung beschlossen.

4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 7) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ (Anlage 8) wird als Satzung beschlossen.

5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 9) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ (Anlage 10) wird als Satzung beschlossen.

6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 11) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ (Anlage 12) wird als Satzung beschlossen.

7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 13) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (Anlage 14) wird als Satzung beschlossen.

8. Erhaltungssatzung „Ehretstraße“:

- a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 15) wird beschlossen.
- b) Die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ (Anlage 16) wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 63, 65, I-03
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

- GR 018/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)
- ATUS 035/21 (ATUS am 10.03.2021)
- GR/060/21 Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ hier: Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer Innenstadt
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-/Städtebaurecht
- ATUS 184/21 Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“ / „Untere Hauptstraße“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ hier: Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

Bisheriger Beratungsverlauf

Erstmalig waren die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung und sieben eigenständiger Erhaltungssatzungen) sowie die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung, das Thema zur Vorberatung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) zu verweisen und die Beschlussfassung auf die folgende Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 zu vertagen.

Zwar fand eine Vorberatung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt, jedoch wurde die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat nochmals verschoben.

Am 21.04.2021 wurden im Gemeinderat schließlich die Aufstellungsbeschlüsse für insgesamt acht Erhaltungssatzungen („Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ sowie „Prankel“), für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie für die Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 gefasst.

Darüber hinaus wurde für alle Satzungsverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Dabei wird nur der Teilbereich des Ludwigsviertels erstmals mit einer Erhaltungssatzung belegt, in allen anderen Bereichen ist der satzungsgemäße städtebauliche Erhalt durch die bestehende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung seit nunmehr 27 Jahren bereits festgeschrieben. Hier findet lediglich eine Novellierung statt.

Aufgrund der Anregungen aus dem ATUS in der Sitzung am 10.03.2021 wurde für den Themenpunkt „neue Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“, der in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 neben den in Rede stehenden Erhaltungssatzungen ebenfalls behandelt wurde, die Beschlussfassung über ein Experten-Hearing als zusätzlicher Verfahrensbestandteil aufgenommen, das gleichermaßen für die Themenfelder „Gestaltungssatzung“ und „Erhaltungssatzung“ durchgeführt werden sollte. Das Hearing fand im Rahmen der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 statt.

Am 08.12.2021 stimmte der ATUS den Entwürfen von insgesamt neun Erhaltungssatzungen („Untere Hauptstraße“ (vormals „Domhofbezirk“), „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“), dem Entwurf der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie der Begründung zur Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu. Darüber hinaus beschloss der ATUS in dieser Sitzung die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die genannten Aufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahren.

Im Zuge der Sitzung am 08.12.2021 wurde von der CDU-Fraktion weiterhin der Prüfauftrag an die Verwaltung übergeben, wie am sinnvollsten/besten mit strittigen Bauvorhaben im Kontext der Erhaltungssatzungen umgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang wurde der Vorschlag einer „Schiedsstelle“ mit beratender Funktion geäußert. Dies erscheint der Verwaltung als nachvollziehbarer Ansatz, vor allem in Abgrenzung zu einem dauerhaft installierten und regelmäßig tagenden Gremium, das mit Blick auf die bisherige Weinheimer Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich in den letzten gut 10 Jahren aufgrund des Fehlens strittiger Fälle nicht zum Einsatz gekommen wäre. Für den Fall, dass es künftig zu strittigen Fällen im Kontext der novellierten Erhaltungssatzungen kommt, schlägt die Verwaltung vor, einen Personenkreis aus Fachleuten zu definieren, der bei Bedarf individuell und fallbezogen flexibel zur Lösung und Vermittlung in strittigen Fällen hinzugezogen werden kann. Um ein gewisses Maß an Neutralität in der Sache zu gewährleisten schlägt die Verwaltung eine dreiköpfige Fachberatung aus nicht in Weinheim ansässigen Experten mit zwei Architekten und einem Juristen vor. Sofern diese Beratung zeitnah organisiert werden müsste, könnte die dreiköpfige Fachberatung mit einem externen Architekten besetzt werden, der aus der jeweils aktuellen Liste der Architektenkammer genommen wird, in der Fachleute für Gestaltungsfragen geführt werden. In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung zum einen auf den Architekten Herrn Wasserrab von der GGH aus Heidelberg hin, der bereits in verschiedenen Weinheimer Sanierungsgebieten bei zahlreichen Modernisierungsvorhaben für Bauherren beratend tätig gewesen ist sowie eine hinreichende Ortskenntnis einbringen kann und zum anderen auf Herrn Prof. Dr. Jeromin, der im Expertenhearing kürzlich im Gemeinderat Rede und Antwort stand, um die juristische Seite kompetent abbilden zu können. Für einen strittigen Fall würde mit den dann gefundenen Personen ein Termin vereinbart, bei dem sie die jeweilige Situation vor Ort gemeinsam in Augenschein nehmen, mit der Bauherrschaft genauso wie mit der behördlichen Seite ins Gespräch kommen, sich die unterschiedlichen Standpunkte anhören, um dann als eine Art Vermittlungs- und Schiedsstelle eine Lösung zu entwickeln und diese den Akteuren zur Umsetzung anzuraten.

Abgerechnet werden kann mit den Experten dann auf Stunden- bzw. Tagessatzbasis, sodass fallbezogen auch nur dann und soweit Kosten entstehen, sofern die Dienste für einen konkreten Fall auch tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Ausgangssituation

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zielt für Teile des Innenstadtbereichs Weinheims darauf ab, „die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.“ Weiterhin soll die Satzung „dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.“

Nach nunmehr 27 Jahren Anwendung erachtet die Verwaltung insbesondere auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ zum 31.12.2021 eine Überarbeitung dieser Satzung zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll und empfiehlt die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung sowie mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen. Bis auf den Bereich Ludwigsviertel setzen diese Satzungen die bisher schon satzungsmäßig gesicherte städtebauliche Erhaltung fort. Ergänzend zu den Erhaltungssatzungen soll die novellierte Gestaltungssatzung gelten, sodass sich hier Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergänzen.

In den Teilbereichen der bisherigen Satzung, in denen ein dezidiertes städtebauliches Erhalt nach heutigen Rechtsmaßstäben nicht offenkundig ist, soll zukünftig nur noch die novellierte Gestaltungssatzung gelten.

Eine Überarbeitung ist insgesamt auch durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen (z.B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

Um den textlichen Umfang dieser Beschlussvorlage möglichst kompakt zu halten, wird u. a. auf eine nochmalige Beschreibung der Hintergründe zur formalen Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung an dieser Stelle verzichtet. Auf die genauen Gründe wurde bereits in der Beschlussvorlage vom 21.04.2021 zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ ausführlich eingegangen.

Verfahren:

Da die Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 S.1 BauGB als „sonstige Satzungen“ aufgestellt werden sollen, ist das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher als z.B. die Aufstellung eines Bebauungsplans. So bedarf es nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, insbesondere auch keiner Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzungen genügt lediglich der Satzungsbeschluss sowie die ortsübliche Bekanntmachung der jeweiligen Satzungen.

Bisheriges Verfahren:

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung dem Gemeinderat zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 Beschlüsse zur Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens vorgeschlagen und nach Beschlussfassung die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung und förmliche Beteiligung) entsprechend beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde eine mittels Flyern beworbene digitale Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, die die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung zum Inhalt hatte.

Darüber hinaus fand, wie durch die Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Weinheim im April 2021 beschlossen, im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung ein Experten-Hearing zu den beiden Themenfeldern „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 die Aufstellungsbeschlüsse für die Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ gefasst. Diese Beschlüsse umfassten zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde neben der Auslegung der Planunterlagen am 13.07.2021 auch eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung (Veranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“) durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung waren die Erhaltungssatzungen gemeinsam mit der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Ergebnisse der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung sowie die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten im Einzelfall zu Änderungen am Vorentwurf.

Im Nachfolgenden wird zunächst auf die Stellungnahmen eingegangen, die von Seiten der Öffentlichkeit im Zuge der Beteiligung zu den unterschiedlichen Erhaltungssatzungen eingegangen sind:

„Domhofbezirk“:

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein, die Änderungen der konkreten Geltungsbereichsabgrenzung, der Begründung zur Erhaltungssatzung sowie eine Umbenennung der vorliegenden Erhaltungssatzung zur Folge hatten (fortan „Untere Hauptstraße“ statt „Domhofbezirk“). Diesen Anregungen wurde durch Anpassungen der Planunterlagen weitgehend entsprochen.

„Gerberbachviertel“:

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein, die jedoch keine Änderungen im Vorentwurf der Erhaltungssatzung zur Folge hatten. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich u. a. auf den Regelungsumfang der Erhaltungssatzung im Allgemeinen sowie auf erhaltungswürdige Elemente der Stadtgestaltung. Darüber hinaus werden u. a. gestalterische und ordnungsrechtliche Missstände in der Weinheimer Innenstadt benannt, die auf Grund ihrer thematischen Zuordnungen jedoch nicht im Zuge des Instruments „Erhaltungssatzung“ behandelt werden können.

„Ludwigsviertel“:

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die jedoch keine Änderungen im Vorentwurf der Erhaltungssatzung zur Folge hatte. Der Eigentümer geht insbesondere auf die Fragestellung ein, wie energetische Sanierungsmaßnahmen in Einklang mit dem Instrument „Erhaltungssatzung“ und/oder dem Denkmalschutz gebracht werden können. Die Erhaltungssatzung steht solchen Maßnahmen grundsätzlich nicht entgegen. Es ist stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, um potenzielle Auswirkungen von städtebaulicher Relevanz beurteilen zu können.

„Gründerzeitviertel“, „Steinwegviertel Nord“, Steinwegviertel Süd“ und Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“:

Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen, die Änderungen an den Vorentwürfen zur Folge hatten.

Experten-Hearing:

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung hat in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 ein Experten-Hearing stattgefunden, zu dem zwei Expert:innen eingeladen wurden, deren berufliche Schwerpunkte, entsprechend dem gemeinsam eingereichten Antrag der Fraktionen von SPD, GAL und Linke, in den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Städtebaurecht liegen. Mit Frau Rechtsanwältin Hieß aus Wiesbaden sowie Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Jeromin konnten zwei Expert:innen für das Hearing gewonnen werden, die dem angeforderten Profil entsprachen und sowohl über dezidierte Erfahrung und tiefgreifendes Fachwissen im Bereich des Verwaltungsrechts (insbesondere Bauplanungs-, Satzungs-, Umwelt- und Denkmalschutzrecht) verfügen, als auch bereits konkrete Erfahrungen mit Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vorweisen können.

Aus den Ausführungen der Expert:innen wurde im Zuge des Hearings deutlich, dass die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sachgerecht und angebracht sei. Frau Hieß machte in diesem Kontext deutlich, dass § 34 BauGB schleichende Veränderungen des Ortsbilds nicht verhindern könne und die entsprechenden Satzungen daher auf jeden Fall sinnvoll seien.

Herr Prof. Dr. Jeromin plädierte dafür, dass die begonnen Aufstellungsverfahren dringend zeitnah zu Ende geführt werden sollten, um für das Ortsbild nachteilige Entwicklungen verhindern zu können. Auf Anregung der Expert:innen hin wurden im Anschluss des Hearings Änderungen an den Vorentwürfen der Erhaltungssatzungen vorgenommen. Konkret wurden im Zuge der Überarbeitung u. a. die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“/ „Untere Hauptstraße“ und „Gründerzeitviertel“ überarbeitet und angepasst.

Die Empfehlung, insbesondere im Randbereich der Geltungsbereiche keine Gebäude in die Satzung miteinzubeziehen, die sich nicht bzw. nur eingeschränkt unter die typischen städtebaulichen Merkmale subsumieren lassen, führte für den Bereich „Domhofbezirk“/ „Untere Hauptstraße“ dazu, dass der Geltungsbereich verkleinert wurde. Insbesondere wurden drei Grundstücke im Süden des Geltungsbereichs ausgeschieden und damit einer Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt.

Im „Gründerzeitviertel“ wurde, bedingt durch den tatsächlich vorhandenen Bestand (die städtebaulichen Strukturen der in Abbildung 1 schraffierten Fläche weichen deutlich vom restlichen Bestand des Umfeldes ab) und die rechtlichen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung der ursprüngliche Geltungsbereich in zwei separate Erhaltungsbereiche geteilt: die Bereiche „Gründerzeitviertel“ und „Ehretstraße“ (vgl. Abb. 1). Für beide Bereiche sind fortan eigenständige Erhaltungssatzungen vorgesehen, die sich durch jeweils eigenständige städtebauliche Eigenarten auszeichnen.

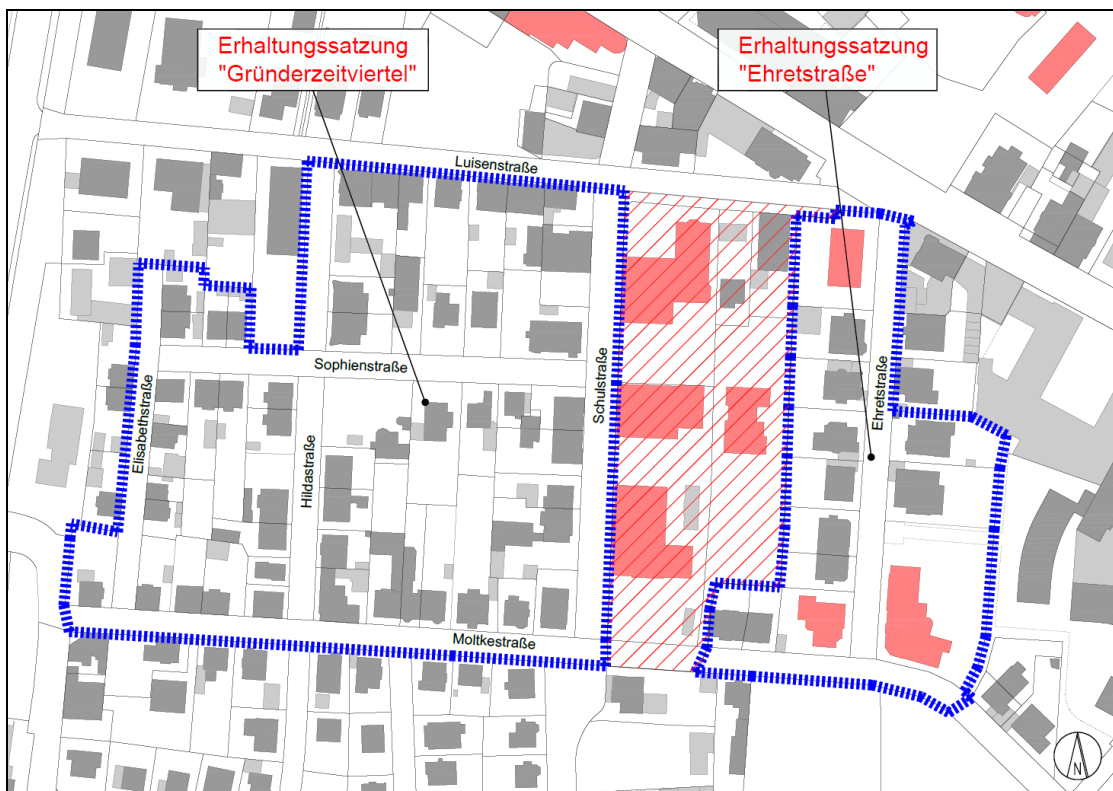


Abb. 1: Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“ und „Ehretstraße“

Im Zuge der Überprüfung der Geltungsbereiche wurde auch der Frage aus dem Experten-Hearing nachgegangen, inwieweit die rückwärtigen, i. d. R. unbebauten Bereiche im Zuge der Geltungsbereichsabgrenzungen ausgespart bleiben können. In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen in diesen Bereichen, also die Frage, ob gebaut werden kann, nach den planungsrechtlichen Grundlagen (i. d. R. B-Plan und/oder § 34 BauGB) richtet.

Somit sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich u. a. entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Erhaltungssatzung entfaltet hier nur im Hinblick auf das In-Erscheinung-Treten einer baulichen Anlage Wirkung. Hier ist es denkbar, dass eine Baumaßnahme im rückwärtigen Grundstücksteil nicht relevant in Erscheinung tritt, sodass die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen ist. Ist aber von städtebaulichen Auswirkungen und einem Widerspruch zur prägenden Eigenart der Umgebung auszugehen (z.B. auf Grund einer wahrnehmbaren und nicht angepassten Gestaltung des Dachgeschosses), greift der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung, der mit einer angepassten Gestaltung aber regelmäßig bewältigt werden kann. Dies entspricht den mit der Erhaltungssatzung verfolgten Zielsetzungen.

Insofern erachtet die Verwaltung die Herausnahme von Teilbereichen, die zur städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs maßgeblich beitragen, als nicht zielführend und im Ergebnis auch rechtlich nicht tragbar, denn das Instrument der Erhaltungssatzung stellt ja gerade auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart ab, wie sie in den einzelnen Bereichen prägenderweise vorzufinden ist.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat am 08.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwürfen zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“ (ehemals „Domhofbezirk“), „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ sowie „Ehretstraße“ zugestimmt und darüber hinaus die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 23.12.2021 bis zum 04.02.2022 durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung gingen von Seiten der Öffentlichkeit insgesamt 19 Stellungnahmen ein, die sich gleichermaßen auf alle in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen beziehen. Die eingereichten Stellungnahmen hatten keine Änderungen in den Entwürfen der Erhaltungssatzungen zur Folge. Die Bürger:innen begrüßen gesamtheitlich die Aufstellung der Erhaltungssatzungen und bringen insbesondere zum Ausdruck, welch hohen Stellenwert die historischen Bereiche auf Grund ihrer jeweiligen Charakteristika für das Weinheimer Stadtbild haben. Darüber hinaus sprechen sich mehrere Bürger:innen dafür aus, Erhaltungssatzungen auch für weitere Teilbereiche im Weinheimer Stadtgebiet aufzustellen (u. a. in Hohensachsen und Lützelsachsen)

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen, die Änderungen an den Entwürfen zur Folge hatten. Ergänzend zu den Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung gaben neben dem Landratsamt Rhein-Neckar (hier: Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde) auch der Badische Blinden- und Sehbehindertenverein eine Stellungnahme zu den in Rede stehenden Erhaltungssatzungen ab. Darin werden die Erhaltungssatzungen grundsätzlich begrüßt. Des Weiteren wird angeregt, den Satzungstext um eine pauschale Regelung zu ergänzen, nach der Maßnahmen zur Barrierefreiheit generell der Vorrang einzuräumen ist. Eine solche Ergänzung ist schon rechtssystematisch nicht zulässig.

Mit Blick auf über 25 Jahre Erfahrung mit Erhaltungssatzungen in der Innenstadt ist zudem festzustellen, dass bislang noch immer Lösungen gefunden wurden, mit denen dem berechtigten Interesse nach Barrierefreiheit entsprochen werden konnte wie auch dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart, wie allein die prominenten Beispiele der barrierefreien Erschließung des ehemaligen Notariats und der Tourist-Info am Marktplatz zeigen.

Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in den Abwägungsdokumenten (Anlagen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

Weder aus der frühzeitigen Beteiligung noch aus der förmlichen Beteiligung ergeben sich Erfordernisse, auf die Aufstellung der acht Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ sowie „Ehretstraße“ zu verzichten.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgten Abwägungs- und Satzungsbeschlüssen durch den Gemeinderat können die Erhaltungssatzungen ausgefertigt werden. Diese treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig soll, die entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderats vorausgesetzt, die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 bekannt gemacht werden. Diese tritt damit außer Kraft.

Alternativen:

Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird aufgehoben (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“):

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung aller acht Erhaltungssatzungen.

Für die meisten der genannten Bereiche würde damit die seit mehr als 25 Jahren bestehende Sicherung des städtebaulichen Erhalts aufgegeben. Bei dieser Variante ist konkret zu befürchten, dass sich der besondere städtebaulich prägende Charakter im Laufe der Zeit durch abweichende Vorhaben zunehmend verändert; die Eigenart der in Rede stehenden Bereiche droht jeweils verloren zu gehen.

- Variante 2:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung von Erhaltungssatzungen für bestimmte Teilbereiche.

Die Variante birgt die Gefahr, dass sich der durch die heutige Satzung noch gesicherte besondere städtebauliche prägende Charakter zunehmend verändert; die Eigenart der nicht in den Geltungsbereich eines Erhaltungsbereichs einbezogenen Bereiche droht verloren zu gehen.

Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“):

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten mit allen Einschränkungen und Nachteilen weiterhin. Die in diesem Novellierungsvorhaben dargelegten Ziele können damit nicht erreicht werden.

Finanzielle Auswirkung:

Für die Stadt Weinheim sind keine finanziellen Auswirkungen erkennbar.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“
2	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“
3	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“
4	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“
5	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“
6	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“
7	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“
8	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“
9	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“
10	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“
11	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“
12	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“
13	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der

14	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“
15	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“
16	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Ehretstraße“

Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 3) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ (Anlage 4) wird als Satzung beschlossen.

3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 5) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ (Anlage 6) wird als Satzung beschlossen.

4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 7) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ (Anlage 8) wird als Satzung beschlossen.

5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:
 - a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 9) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ (Anlage 10) wird als Satzung beschlossen.

6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:
- a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 11) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ (Anlage 12) wird als Satzung beschlossen.
7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:
- a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 13) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (Anlage 14) wird als Satzung beschlossen.
8. Erhaltungssatzung „Ehretstraße“:
- a) Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 15) wird beschlossen.
 - b) Die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ (Anlage 16) wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur

Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ (vor Offenlagebeschluss am 08.12.2021 noch als Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“)

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 14.05.2021 sowie Gespräche im Anschluss an die Öffentlichkeitsveranstaltung am 13.07.2021
Private/r A 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.07.2021

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 04.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021

B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 10.01.2022

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

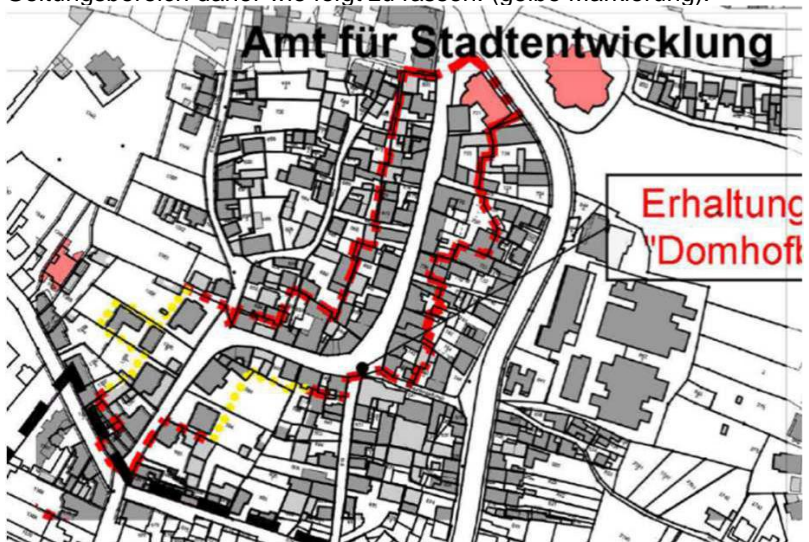
D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 26.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 18.01.2022
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	<p>Es wird in diesem Zuge auch eine Teilung des Flurstücks erfolgen. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Prüfung des Geltungsbereichs der geplanten Erhaltungssatzung Domhof. Eine Orientierung ist u.E. an dem Gebäudebestand, also der Satzungs begründung (geschlossenen Bauweise, der hohen baulichen Dichte und der Orientierung der Hauptbaukörper) vorzunehmen. Am Beispiel Domhof wäre der Geltungsbereich daher wie folgt zu fassen: (gelbe Markierung).</p>  <p>Die Begründung für den Erhaltungsbereich Domhof liegt insbesondere in der geschlossenen Bauweise, der hohen baulichen Dichte und der Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich. Nicht für den Bereich prägend sind nicht oder weniger bebaute Grundstücke (Grünflächen) im rückwärtigen Bereich.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die vorgebrachte Anregung ist Teil eines Schreibens, das im Zuge eines konkreten Bauvorhabens bei der Verwaltung eingegangen ist. Da nur die unter A 1.1 genannten Textpassagen inhaltliche Relevanz für das Aufstellungsverfahren dieser Erhaltungssatzung haben, wurde auf die Wiedergabe der weiteren Ausführungen des Schreibens im Rahmen der Abwägung verzichtet.</p> <p>Auf Hinweis des Bürgers wurde der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung durch die Verwaltung überprüft und in der Folge an vereinzelten Stellen geändert. Folgende Anpassungen am Geltungsbereich haben sich im Zuge der Überarbeitung ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollständige Herausnahme der Grundstücke Flst Nrn. 1356, 1356/1 und 1356/6 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung - Teilweise Herausnahme der Grundstücke Flst Nr. 594, 595 und 721 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung - Teilweise Einbeziehung des Grundstücks Flst. Nr. 593 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung <p>Die entsprechenden Änderungen wurden notwendig, da sich bei der erneuten Prüfung gezeigt hat, dass die städtebauliche Eigenart der aus dem Geltungsbereich entnommenen Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen (z. T. offene Bauweise, große Gärten sowie vom Bestand abweichende Größen der Hauptbaukörper) nicht mit den prägenden Merkmalen des Erhaltungsbereichs übereinstimmen. Entgegen der Anregung des Bürgers wurden die Grundstücke Flst. Nr. 1356, 1356/1 und 1356/6 nicht verkleinert, sondern vollständig aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung herausgenommen. Der Anregung wurde jedoch insoweit gefolgt, als dass der Geltungsbereich im Bereich der Flst. Nrn. 594 und 595 nahezu entsprechend dem Vorschlag geändert wurde.</p> <p>Darüber hinaus wurde entgegen der Anregung das Grundstück Flst. Nr. 593 neu mit in den Erhaltungsbereich aufgenommen, da sowohl die baulichen als auch die räumlichen Strukturen des Grundstücks der charakteristischen Eigenart des Erhaltungsbereichs entsprechen.</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchte ich Sie auf folgende Sachverhalte aufmerksam machen bzw. meine Einwendungen zu dem vorgelegten Vorentwurf vorbringen.	Kenntnisnahme.
A 2.2	Begründung zur Erhaltungssatzung Domhofbezirk: 1. Es erschließt sich nicht, warum es Erhaltungssatzung Domhofbezirk heißen soll, wenn der eigentliche Domhof nicht Teil der Satzung ist. „Untere Hauptstraße“ wäre passender. Daran ändert auch die Begründung unter 5. nichts. Im Gegenteil, das Wort „Domhofbezirk“ assoziiert doch, dass der Domhof mit drin ist.	Der Anregung wird gefolgt. Da der Erhaltungsbereich lediglich die „Untere Hauptstraße“ sowie die „Rosen-gasse“ umfasst - diese jedoch nicht Teil des in der Historie entstandenen Domhofs sind - scheint die bisherige Namensgebung „Domhofbezirk“ für die vorliegende Erhaltungssatzung unpassend gewählt. Um insbesondere Irritationen bei künftigen Anwendungsfällen zu vermeiden, folgt die Verwaltung der Anregung und benennt die vorliegende Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ in „Untere Hauptstraße“ um.
A 2.3	2. Geschossigkeit: „das Dachgeschoss ist vereinzelt in Fällen ausgebaut“. Abgesehen davon, dass der Satz nicht vollständig ist, stimmt diese Aussage meines Erachtens nicht. Durch die Um- und Neubauten der letzten Jahre, kann man sicherlich nicht davon sprechen, dass Dachgeschosse nur vereinzelt ausgebaut sind. Ich bitte um Überprüfung und ggf. Korrektur.	Der Anregung wird entsprochen. Die Verwaltung hat sich die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere mit Blick auf die Dachgeschosse, erneut angeschaut. Im Ergebnis kann dabei festgehalten werden, dass die Dachgeschosse im Erhaltungsbereich mehrheitlich ausgebaut sind. Diese Einschätzung wird in der Folge auch dadurch untermauert, dass mit Überarbeitung des Geltungsbereichs (vgl. A 2.6) auch Gebäude aus dem Erhaltungsbereich genommen werden, deren Dachgeschoss nicht zwangsläufig ausgebaut ist. Auf Grund der gemachten Feststellungen wird im Entwurf der Begründung zum Thema „Geschossigkeit“ fortan wie folgt ausgeführt: „Bei der überwiegenden Mehrheit der Gebäude im Erhaltungsgebiet sind die Dachgeschosse ausgebaut“.
A 2.4	3. Fassadengestaltung: Der letzte Satz ist abgeschnitten und endet im Nichts. Ich bitte um Mitteilung, wie der Text weitergeht.	Kenntnisnahme. Dem Bürger wurde per Schreiben vom 21.07.2021 schriftlich mitgeteilt, dass es sich bei betreffender Formulierung um einen redaktionellen Fehler handelt, der im Zuge der weiteren Bearbeitung entsprechend ausgebessert wird.
A 2.5	4. Ich bin Eigentümerin des Gebäudes Hauptstraße [anonymisiert] und möchte nicht, dass Bilder meines Hauses in der Satzung erscheinen. Dies betrifft Abbildung [anonymisiert] in Teilen und Abbildung [anonymisiert] vollständig.	Der Anregung wird entsprochen. Die Abbildungen „[anonymisiert]“ und „[anonymisiert]“ werden angepasst bzw. durch andere Fotos ersetzt.
A 2.6	Plan Geltungsbereich: Es wurde vom Amt für Stadtentwicklung in der Online-Veranstaltung mündlich vorgetragen, dass eine Erhaltungssatzung dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets dient. Der Domhofbezirk oder besser gesagt die Untere Hauptstraße ist hauptsächlich durch geschlossene Bauweise charakterisiert. Wieso	Der Anregung wird entsprochen. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurde durch die Verwaltung überprüft und in der Folge an einzelnen Stellen geändert. Folgende Anpassungen am Geltungsbereich haben sich im Zuge der Überarbeitung ergeben:

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>dann die Grundstücke Flurstücksnummer 1356 und 1356/6 mit in diesen Bereich fallen, erschließt sich nicht. Ebenso Flurstück 594. Warum andere Flurstücke mit Grenzbebauung nicht einbezogen werden, ist ebenso unklar (beispielhaft 593). Ich rege daher an, den Geltungsbereich nochmals zu überprüfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vollständige Herausnahme der Grundstücke Flst Nrn. 1356, 1356/1 und 1356/6 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung - Teilweise Herausnahme der Grundstücke Flst Nr. 594, 595 und 721 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung - Teilweise Einbeziehung des Grundstücks Flst. Nr. 593 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung <p>Die entsprechenden Änderungen wurden notwendig, da sich bei der erneuten Prüfung gezeigt hat, dass die städtebauliche Eigenart der aus dem Geltungsbereich entnommenen Grundstücke mit ihren baulichen Anlagen (z. T. offene Bauweise, große Gärten sowie vom Bestand abweichende Größen der Hauptbaukörper) nicht mit den prägenden Merkmalen des Erhaltungsbereichs übereinstimmen. Demgegenüber wurde das Grundstück Flst. Nr. 593 neu mit in den Erhaltungsbe- reich aufgenommen, da sowohl die baulichen als auch die räumlichen Strukturen des Grundstücks der charakteristischen Eigenart des Erhaltungsbereichs entspre- chen.</p>
A 2.7	Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.	<p>Kenntnisnahme. Dem Bürger wurde der Eingang der Stellungnahme per Schreiben vom 21.07.2021 schriftlich bestätigt.</p>

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die wäh- rend des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswer- tung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittel- verdachtsflächen einzustufen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	<p>die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur Erhaltungssatzung den Bereich „Domhofbezirk“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
B 14.2	<p>Zu beachten ist lediglich, dass aufgrund der Gebäudehistorie, bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen bzw. zu beachten sind.</p>	Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 und 45 BNatSchG sind handlungsbezogen. Durch die Aufstellung einer Satzung entstehen keine Beeinträchtigungen, sondern allenfalls durch deren Umsetzung. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher auf der Zulassungsebene bzw. der Ebene der tatsächli-

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		chen Ausführung zu prüfen. Die Satzung darf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte verursachen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, es liegen keine entsprechenden Hinweise vor.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	Kenntnisnahme.
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	
B 22.7	2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte <ul style="list-style-type: none"> Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1		
Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	
C 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	

C 8	Private/r 8	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 9	Private/r 9	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 10	Private/r 10	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Baumländmobilisierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Untere Hauptstraße“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 10.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und „Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p>Altlasten Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Untere Hauptstraße“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbe-	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	darfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 26.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplans und der textlichen Begründung. Zu diesem Vorhaben haben wir keine Anmerkungen. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung.	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festzulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 743 636 1203"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgegrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

am _____

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

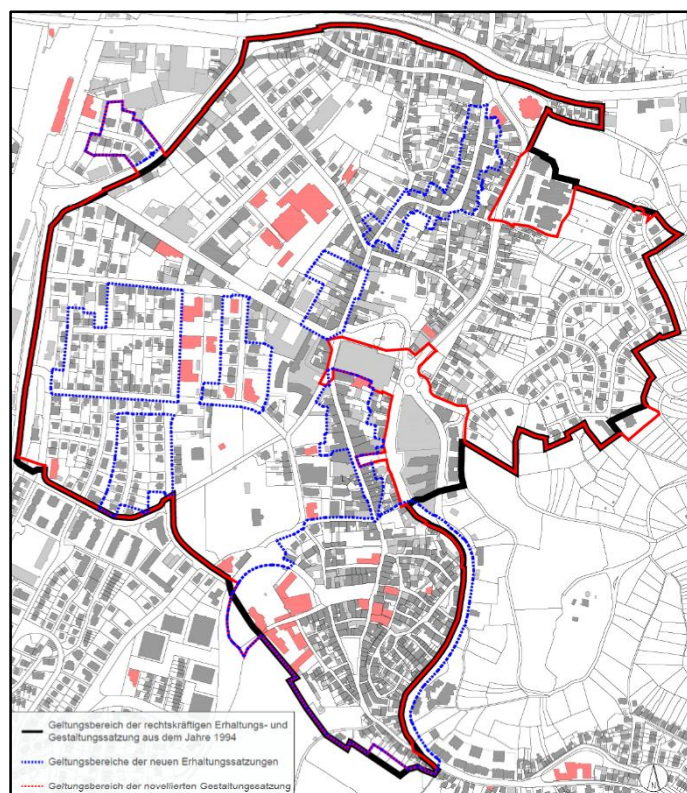


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

derer Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Untere Hauptstraße“ ge-schützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und orts-bildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ bedürfen der Rück-bau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städte-bauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Än-derungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklas-sen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Orts-bild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbeson-dere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Untere Hauptstraße“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im ange-strebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmälwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzte Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).



Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Untere Hauptstraße“, dem die Straßenzüge „Hauptstraße“, „Leibengäßchen“ sowie „Rosengasse“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Untere Hauptstraße“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet gehört das in Rede stehende Gebiet zum entstehungsgeschichtlich ältesten Teil der Stadt Weinheim. Der Bereich ist zwischen dem 13. und dem 19. Jahrhundert entstanden und war bis in das 19. Jahrhundert überwiegend bäuerlich geprägt. Bis zu dieser Zeit wurde der Bereich durch die nach 1500 errichteten Höfe mit ihrer geschlossenen Front und ihrem großen Hoftor geprägt; diese Bebauungsstrukturen sind heutzutage nahezu nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar.

Bis in das 19. Jahrhundert dominierten die Funktionen Wohnen und Landwirtschaft den Bereich. Heute wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt; vereinzelt können auch Gewerbebetriebe im Erhaltungsbereich vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Stadtentwicklung in Weinheim



Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Untere Hauptstraße“ im städtischen Kontext

nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Zwar dominiert eine dichte, straßenseitige Bebauung im Erhaltungsbereich, dennoch können

vereinzelt Bereiche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke lokalisiert werden, die weitaus weniger bebaut sind.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Raum stehen. Giebelständige Gebäude sind im Straßenzug nur vereinzelt vorzufinden.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch



Abb. 7: Traufständiges Gebäude



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

Raumbildung

Der Straßenraum wird durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9: Raumbildung im Erhaltungsbereich

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Hauptstraße orientieren. Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild.



Abb. 10: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen auch dreigeschossig. Bei der überwiegenden Mehrheit der Gebäude im Erhaltungsgebiet sind die Dachgeschosse ausgebaut. Hauptgebäude mit mehr als drei Geschossen sind untypisch für den Erhaltungsbereich.



Abb. 11 und 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Hauptstraße

Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt 135 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 40 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 330 m².

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen und -gebäude charakterisiert, die oftmals an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen.

Auf Grund ihrer räumlichen Lage prägen die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.

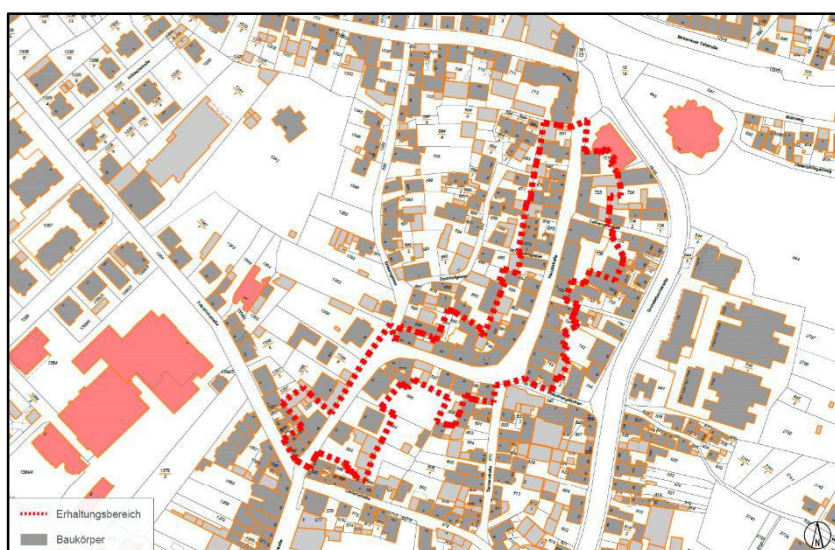


Abb. 13: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform im Geltungsbereich der Satzung ist das Satteldach. Vereinzelt können auch das

Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Flachdach im Areal verortet werden; die allerdings im Ortsbild nur eine untergeordnete Rolle spielen.



Abb. 14: Satteldach

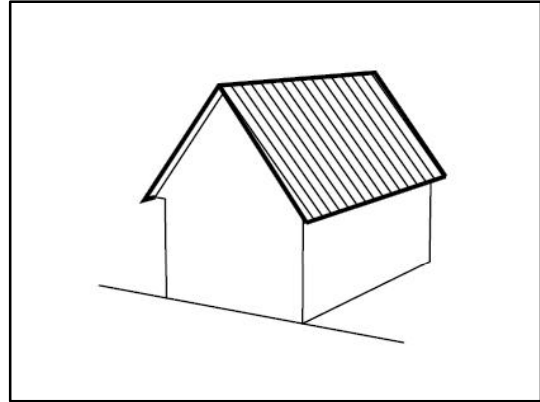


Abb. 15: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 16 zeigt, dass naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich prägen.

Im Areal können darüber hinaus von den prägenden Dachfarben abweichende Dacheindeckungen (bspw. grau) verortet werden, die jedoch nicht dem historischen Bestand entsprechen.



Abb. 16: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppegauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Darüber hinaus können vereinzelt Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich verortet werden.

Hinsichtlich den Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Mit Ausnahme vereinzelter

Dachflächen sind die Dachaufbauten im Erhaltungsbereich hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die jeweiligen Hauptdächer der Gebäude i. d. R. abgestimmt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb.17: Giebelgaube

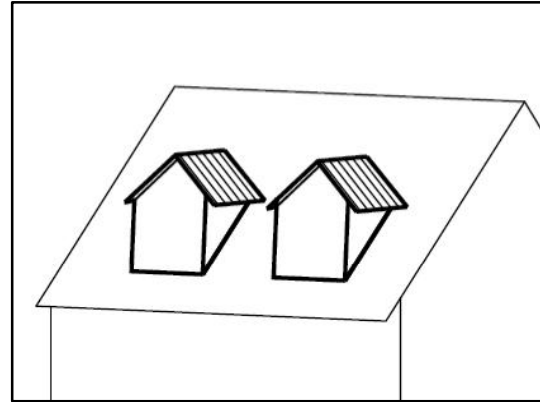


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Schleppgaube

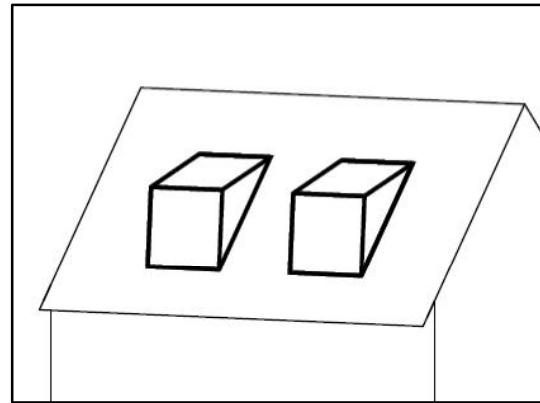


Abb. 20: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 21: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

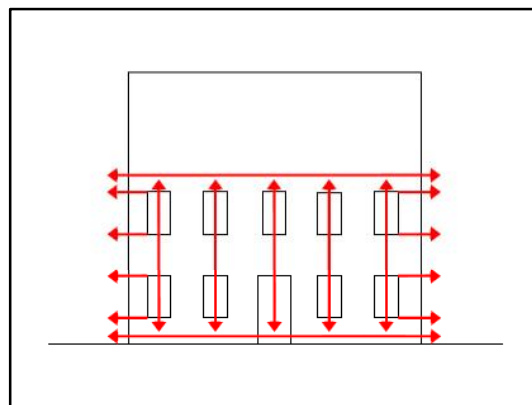


Abb.22: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 23: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

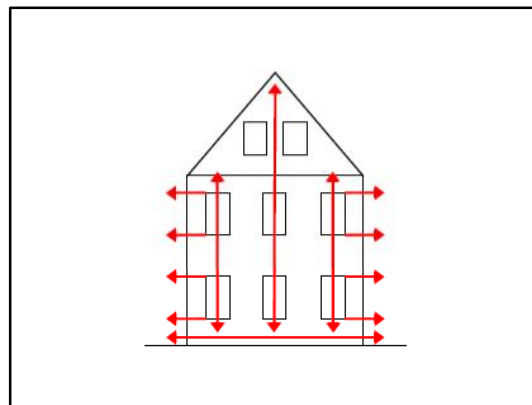


Abb. 24: Schemaskizze

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Charakterisiert wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster oftmals als Sprossenfenster ausgeführt sind. Diese Fensterausführung trägt zur Fassadengliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade bei. Neben dieser Fensterausführung sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich prägend, die nicht gegliedert sind.

Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei.



Abb. 25: Sprossenfenster

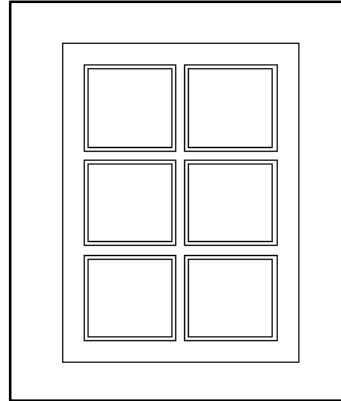


Abb. 26: Schemaskizze

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund des häufigen Vorkommens hat dieses Element prägende Wirkung auf das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 27 und 28: Fensterläden im Erhaltungsbereich



Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seiner Häufigkeit charakteristisch für das Gebiet.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal eine eigene, individuelle Note.

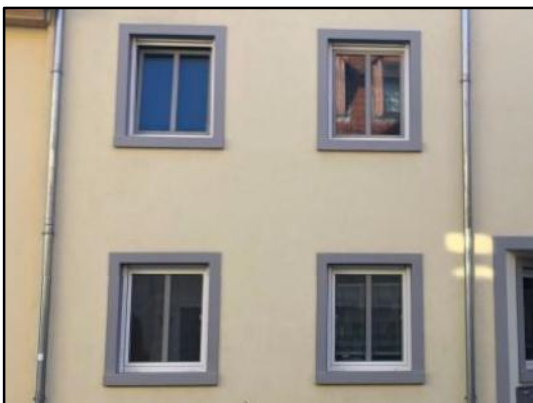


Abb. 29: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 30: Faschen aus Naturstein

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

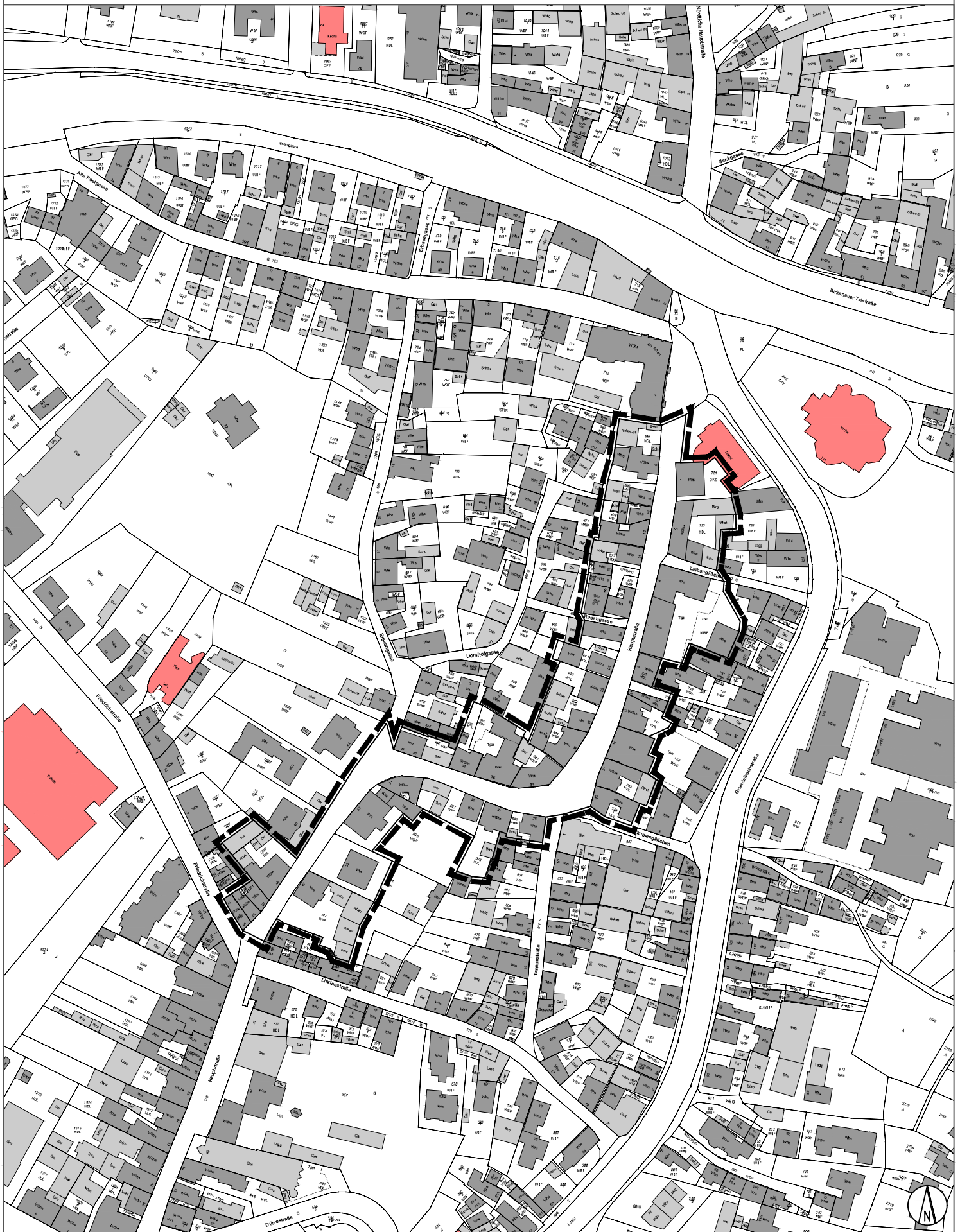
Da die „Untere Hauptstraße“ im Wesentlichen ihren Ursprung in einer Epoche (Mittelalter) hat, ähneln die wesentlichen, räumlichen städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs (Hauptstraße und Rosengasse) denen des direkten Umfeldes (u. a. Alte Postgasse, Domhof- und Erbsengasse, Leibengäßchen und Tannenstraße). Sowohl die Hauptstraße als auch die umliegenden Straßenzüge werden insbesondere durch überwiegend hohe bauliche Dichten und meist traufständigen Gebäuden geprägt. Gemein haben die Straßenzüge zudem, dass sich die Hauptgebäude i. d. R. am Verlauf der Straße orientieren und der Straßenraum durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst wird.

Der Erhaltungsbereich (Hauptstraße und Rosengasse) grenzt sich von seinem Umfeld jedoch insofern ab, als dass die baulichen Anlagen auf Grund ihrer in Kapitel 6 dargelegten besonderen städtebaulichen Merkmale - im Zusammenspiel mit den vorhandenen Raumstrukturen - das Erscheinungsbild im Geltungsbereich maßgeblich prägen. Die Gebäude entwickeln zur Hauptstraße hin ihre Schauseite mit repräsentativen Fassaden. Hierdurch wird der öffentliche Straßenraum, der sich am Rodensteiner Brunnen platzartig aufweitet, aufgewertet und erhält eine besondere Qualität. Demgegenüber in ihrer städtebaulichen Wirkung und Qualität klar zurückgesetzt stellen sich die Nebenstraßen mit ihrer Bebauung dar. Zwar befinden sich auch dort, außerhalb des Geltungsbereichs vereinzelt Gebäude, die typische gestalterische Merkmale des Erhaltungsbereichs aufweisen, allerdings bei weitem nicht in der Ausprägung bzw. mit der städtebaulichen Wirkung wie im Erhaltungsbereich. Insgesamt stellt sich der Bestand dort wesentlich heterogener dar. Eine prägende Wirkung wie für den Erhaltungsbereich festgestellt, konnte für die umliegenden Straßenzüge nicht attestiert werden.

Im Zuge der Geltungsbereichsabgrenzung unberücksichtigt blieben zudem das Martin-Luther-Haus am nördlichen Ende der Hauptstraße in der Funktion als Sonderbau sowie drei Grundstücke an der Hauptstraße (im Bereich Einmündung Erbsengasse/Hauptstraße), die räumliche Strukturen aufweisen, die stark von der prägenden Eigenart des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. abweichende Bauweise, niedrige bauliche Dichte sowie rückwärtige Bebauung der Grundstücke). Zwei dieser Gebäude sind als Kulturdenkmale ausgewiesen und werden daher als Einzelobjekte geschützt.

Im Erhaltungsbereich unberücksichtigt blieben im Norden das Gebäude Hauptstraße 4 und im Süden die Bebauungen Hauptstraße 38 und 40. Dies begründet sich durch vom Erhaltungsbereich abweichende Merkmale wie etwa der Geschossigkeit, der Grundfläche, fehlende Gliederungselemente (keine Sprossenfenster und

Fensterläden) und die Erdgeschossausbildung als Arkade mit Dienstleistungen und Gastronomie.



Legende: ■■■■■ Geltungsbereich



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 09.07.2021
Private/r A 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.07.2021
Private/r A 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 27.07.2021

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 05.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021

B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022
D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022

D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung


D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022
D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022


D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 26.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022

D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

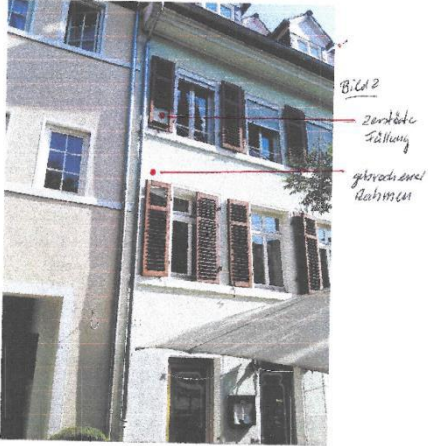
A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	wir wohnen in der Altstadt und haben mit großer Erwartung und Interesse die neue Erhaltungssatzung durchgelesen.	Kenntnisnahme.
A 1.2	<p>Leider sind wir ziemlich verwundert, was diese neue Satzung den eigentlich regelt. Aus unsere nämlich nichts. Sehr oft steht "weitgehend, meistens....." und " aber auch Ausnahmen".</p> <p>Unsere Frage daher:</p> <p>Diese neue Satzung enthält keinerlei Vorgaben, wie bestimmte Kriterien auszu- sehen haben. z.B. Fensterformen, Dachziegelfarben, Dachgauben</p> <p>Mit welcher Begründung werden in Zukunft Bauvorhaben genehmigt oder abge- lehnt. Da nichts geregelt ist, unterliegt dies der "Willkür" des Genehmigers und dieses wird aus unserer Sicht mit dieser Satzung festgeschrieben. Eigentlich kann nichts abgelehnt werden, da sie in der Altstadt mit Sicherheit für jedes Vorhaben eine existierendes Beispiel finden werden.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn sie an der Online dazu Stellung nehmen könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Einwender/innen haben an der Informationsveranstaltung zur Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung am 13.07.2021 teilgenommen.</p> <p>Im Zuge dieser Veranstaltung wurden durch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung die beiden Instrumentarien „Gestaltungssatzung“ und „Erhaltungssatzung“ aus- führlich erläutert. Hierbei wurde u. a. auf die unterschiedlichen Zielsetzungen und die mit den Satzungen jeweils verbundenen Rechtswirkungen eingegangen.</p> <p>Durch die Mitarbeiter der Verwaltung wurde im Rahmen des Vortrages deutlich gemacht, dass eine Erhaltungssatzung, im Gegensatz zu einer Gestaltungssat- zung, keine konkreten Vorschriften über die Baugestaltung macht, sondern im We- sentlichen nur Bezug auf die typischen und charakteristischen städtebaulichen Merkmale des Erhaltungsbereichs nimmt. Die in der Begründung genannten städ- tebaulichen Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage zur Zulässigkeit von bau- lichen Anlagen. Jedes Vorhaben wird im Einzelfall als gebundene Entscheidung beschieden.</p>
A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	gerne nehmen wir Ihr Angebot an, einen Beitrag zur Erhaltungssatzung anzubrin- gen. Wir selbst sind Anwohner der Wachenbergstr.	Kenntnisnahme.
A 2.2	<p>1. Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Stadt mehr Einfluss auf die unnötige Versiegelung der Flächen in der Innenstadt einwirken würde. Exemplarisch zeigen wir Ihnen Fotos des Bereiches gegenüber Grundelbachstr. 18 / Spitalgäßchen, wo es zugelassen wurde, dass ein Neubau mit großen Park- flächen ohne jegliche Begrünung durchgeführt werden konnte. Dies ist optisch furchtbar für Passanten und Touristen und vor allem ökologisch schlimm, da diese</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Ei- genart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Betonflächen zu einer starken Erhitzung führen. Wir erwarten hier keine Blumenwiesen, aber zumindest ein paar Sträucher o.ä. die sich ohne Probleme mit 2-3 qm am Haus anbringen ließen. Der Anblick ist inzwischen so trostlos steril, dass wir unsere Geschäftsbesucher hier nicht mehr hinführen.</p>	<p>einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen.</p> <p>In Bezug auf das vom Einwender beschriebene Vorhaben „Grundelbachstraße 18/ Spitalgässchen“ ist zunächst voranzustellen, dass sich dieses im „unbeplanten Innenbereich“ befindet und sich die grundsätzliche Vorhabenzulässigkeit demnach gemäß § 34 BauGB beurteilt. Da sich das Vorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat, war somit die Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben gegeben, insbesondere auch im Hinblick auf den angesprochenen Versiegelungsgrad.</p>
	<p>Zu A 2.2</p> 	

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	 <p>The 'Inhalt/Anregungen' column contains two photographs. The top photograph shows a narrow alleyway with a dark asphalt surface on the left and a light-colored building on the right. A drainage grate is visible on the sidewalk next to the building. The bottom photograph shows a cobblestone-paved area next to a grey building with a utility box. A drainage grate is also visible in the foreground.</p>	

A 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.3	2. Wir würden es zudem begrüßen, wenn der einseitige Anbau von Amberbäume vermieden wird (s.Wachenbergstr.). Dieser Baum ist ein Neophyt und sicherlich pflegeleicht, aber ökologisch wertlos. Warum dieser hundertfach in Weinheim angepflanzt wurden, erschließt sich uns nicht. Zuvor wurden die alten Kirschbäume gefällt an denen die Kirschkerneißer regelmäßig zu sehen waren.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das städtebauliche Instrument Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Vorgaben von bestimmten Baumaterialien in einer Erhaltungssatzung sind nicht von der Ermächtigung des § 172 BauGB gedeckt.
A 2.4	3. Wir lehnen es zu strikt ab, größere Werbeflächen im Innenstadtbereich anzubringen. Das schadet der Innenstadt und dem Tourismus. Auch wenn z.B. die Bahnhofstr. kein historischer Stadtteil ist, so wird er dennoch von Touristen aufgesucht; insbesondere wenn Menschen mit dem Zug kommen. Mehr Werbung würde den Charme der Innenstadt beschädigen und zudem nicht zur Belebung der Geschäfte führen. Wir selbst mussten jahrelang auf die Werbeflächen des Modeparks Röder blicken, das die sonst schöne Sicht auf die Innenstadt sehr negativ beeinflusste.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von Werbeanlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da Werbeanlagen im Erhaltungsbereich „Gerberbachviertel“ keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.
A 2.5	Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen aufnehmen. Gerne können Sie uns dazu auch kontaktieren.	Kenntnisnahme.
A 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.1	1. Klappläden sind ein sehr wichtiges Gestaltungsmittel für Fassaden. Ich vermute einen Satz daß vorhandene Kl.Läden auf jedem Fall zu erhalten sind, und fall defekt durch neue baugleiche Läden zu ersetzen sind. (Bild 2)	Der Anregung wird bereits entsprochen. Im Vorentwurf der Begründung zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“, die als Beurteilungsgrundlage zur Zulassung von Vorhaben dient, wird zu Klappläden bereits wie folgt ausgeführt:

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>"Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei. Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund der Häufigkeit prägen diese Elemente das Ortsbild im Bereich."</p> <p>Entsprechende Formulierungen haben für die Genehmigungspraxis zur Folge, dass insbesondere Änderungen an Klappläden oder der Rückbau solcher Elemente einer separaten Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen. Diese entscheidet dann im Einzelfall über die geplanten Vorhaben.</p>
A 3.2	<p>2. Es gibt „wilde“ elektrische und hässliche Anlagen – alles ohne Genehmigung – (Bild 1) dies sollte in Zukunft vermieden werden.</p> 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von Werbeanlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind.</p> <p>Da Werbeanlagen im Erhaltungsbereich „Gerberbachviertel“ und insbesondere deren Elektrifizierung, keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen städtebaulichen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
A 3.3	<p>3. unzulässige Nutzung eines Treppenabsatzes Verweise auf eine gerichtliche Auseinandersetzung der Stadt Weinheim (Trep- penstufen Eiszeit) Keine Bedienung Treppen (Bild 3)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Zulässigkeit von Außengastronomie unterliegt dem Ordnungsrecht und ist kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung.</p> <p>Die Stellungnahme wurde auf Grund der thematischen Zuständigkeit an das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Weinheim weitergeleitet.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		
A 3.4	4. Es sollte festgehalten werden, in der Satzung daß ein Durchgang von 1,5 mtr. Breite eingehalten werden muß (Marktplatz links u. rechts der Häuserfront)	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter Nummer A 3.3 wird verwiesen.
A 3.5	5. Ich vermisse eine Art „Schiedsstelle“ die unterschiedliche Meinung einer Lösung zuführt.	Kenntnisnahme. Gegen bau- und planungsrechtliche Entscheidungen der Stadtverwaltung, die sich auf geplante Vorhaben im Bereich der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ beziehen, kann regelmäßig Widerspruch eingelegt werden; eine Überprüfung findet i. d. R. durch das Regierungspräsidium in Karlsruhe als nächsthöhere Behörde statt. Für Sondernutzungserlaubnisse im Bereich des Marktplatzes ist das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Weinheim zuständig.
A 3.6	6. Wie will man formal juristisch gegen Verstöße vorgehen. Wer kontrolliert in der Praxis, was so alles passiert?	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter Nummer A 3.5 wird verwiesen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	<p>die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen.</p> <p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung.</p> <p>Wir haben hierzu keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.2	Da hier teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr für Vögel deutlich reduziert.	<p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da größere Glasflächen untypisch für den Erhaltungsbereich sind, zählen diese nicht zu den prägenden Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
B 14.3	Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen wir weiterhin hinsichtlich einer Beleuchtung von Schriftzügen oder Werbetafeln Regelungen dahingehend aufzunehmen, dass die Leuchtkörper lediglich von oben nach unten bzw. zielgerichtet abstrahlen. Zusätzlich sollte aufgenommen werden, dass LEDs mit einer maximalen Leuchtkraft von 2700 K einzusetzen sind und auf selbstleuchtende Buchstaben an den Außenfassaden verzichtet werden sollte.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da die Farbtemperatur der Beleuchtung von Werbeanlagen keine städtebauliche Relevanz entfaltet, können sie nicht Regelungsgegenstand einer Erhaltungssatzung sein.</p>
B 14.4	Ebenso sind bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen und zu beachten.	<p>Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 und 45 BNatSchG sind handlungsbezogen. Durch die Aufstellung einer Satzung entstehen keine Beeinträchtigungen, sondern allenfalls durch deren Umsetzung. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher auf der Zulassungsebene bzw. der Ebene der tatsächli-</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		chen Ausführung zu prüfen. Die Satzung darf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte verursachen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, es liegen keine entsprechenden Hinweise vor.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	Kenntnisnahme.
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	
B 22.7	2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1		
Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Bauleistungsfinanzierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Gerberbachviertel“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Pranke</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Pranke“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Pranke</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Pranke“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes ausschließlich bei Satzungen nach § 34 Absatz 4 sowie § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch anzuwenden. Die Regelungen sind demnach im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ (= „sonstige Satzung“) nicht anzuwenden.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p>Altlasten Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Gerberbachviertel“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbe-	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	darfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 26.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu unserer Stellungnahme vom 19.Juli 2021 haben wir keine eine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festszulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 740 636 1203"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgegrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
		bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
am _____
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben
vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

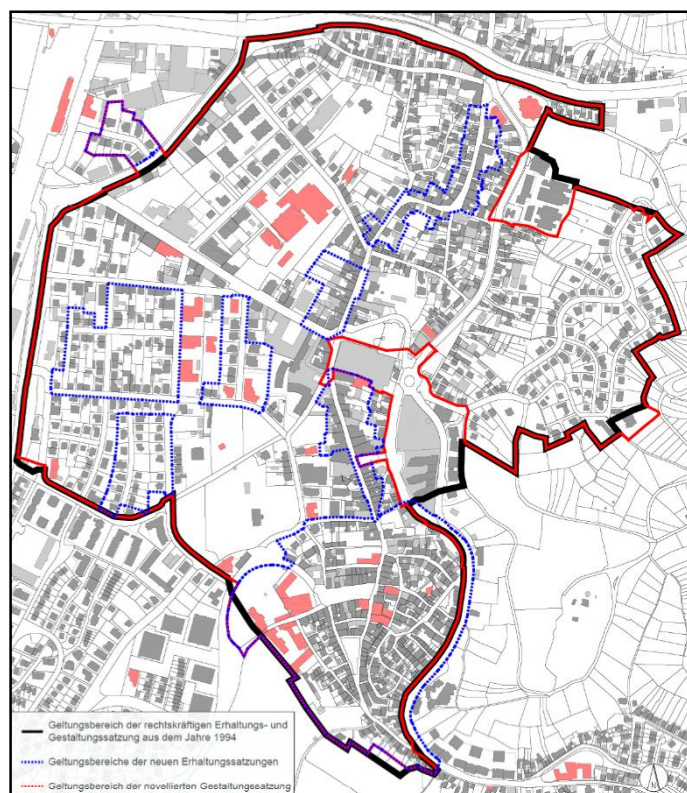


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

derer städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Gerberbachviertel“ ge-schützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und orts-bildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ bedürfen der Rück-bau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Ei-genart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Gerberbachviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im ange-strebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmälwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzte Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus liegt der festgesetzte Erhaltungsbereich im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim liegt. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).

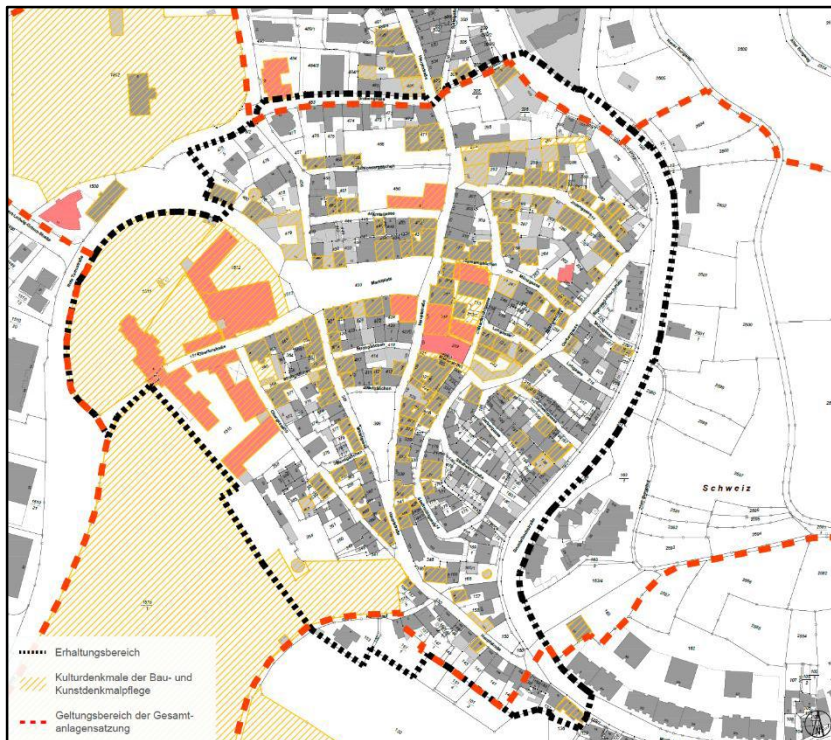


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Gerberbachviertel“, dem die Straßenzüge „Amtsgasse“, „Bandgäßchen“, „Gerbergasse“, „Grabengasse“, „Grundelbachstraße“, „Hauptstraße“, „Höllentaffel“, „Hutgäßchen“, „Institutstraße“, „Judengasse“, „Katzenlauf“, „Lohgasse“, „Marktplatz“, „Mittelgasse“, „Mühlgäßchen“, „Müllheimer Talstraße“, „Münzgasse“, „Obergasse“, „Obertorstraße“, „Quergäßchen“, „Rote Turmstraße“, „Schlossergäßchen“, „Schweizgasse“, „Sigmund-Hirsch-Platz“, „Stadtmühlgasse“, „Stadtwehrstraße“ und „Strohgäßchen“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet gehört das in Rede stehende Gebiet zum ältesten Teil der Stadt Weinheim und stellt das ehemalige Stadtzentrum der damaligen Neustadt dar. Der Bereich ist zwischen dem 13. und dem 19. Jahrhundert entstanden. Die räumliche Entwicklung des Bereichs wurde insbesondere durch die topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt in Richtung Osten bzw. Südosten ab) sowie der im Mittelalter errichteten Stadtmauer bestimmt.

War das Gebiet in der Vergangenheit das Handels- und Handwerkerzentrum der Stadt, so hat sich das Bild mit der Zeit nach und nach gewandelt. Heute charakterisiert eine Nutzungsmischung aus Wohnen und insbesondere im Randbereich Gastronomie, Handel und Dienstleistungen das Gebiet; die Schwerpunktnutzung im Erhaltungsbe-
reich ist jedoch das Wohnen.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Stadtentwicklung in Weinheim

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ im städtischen Kontext

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

Der Erhaltungsbereich verfügt über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich vom Stadtgrundriss ab. Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch die geschlossene Bauweise geprägt; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Vereinzelt können Bereiche verortet werden, in denen die Grundstücke sichtbar weniger bebaut sind. Hierzu zählen insbesondere die Grünflächen um das Schloss sowie die Freiflächen des angrenzenden Schlossparks.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Im Erhaltungsbereich steht die deutliche Mehrzahl der Hauptgebäude traufständig zum Straßen- und Wegenetz. Die wenigen giebelständigen Gebäude konzentrieren sich vor allem im Bereich der Hauptstraße sowie in der Obergasse.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Mittelgasse



Abb. 8: Giebelständige Gebäude in der Hauptstraße

Raumbildung

Die Straßen- und Platzräume werden durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des Straßen- und Wegenetzes orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen sogar dreigeschossig (v. a. in der Hauptstraße sowie am Marktplatz). Ein- bzw. viergeschossige Gebäude bilden im Erhaltungsbereich die Ausnahmen. In vielen Fällen sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Die Abbildungen 12 und 13 machen weiterhin beispielhaft sichtbar, dass das Areal an vielen Stellen durch eine bewegte Topographie geprägt wird. Die Bebauung im Geltungsbereich orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten; sichtbar wird dieser Umstand - mal mehr, mal weniger deutlich - an der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet.



Abb. 12: Abfallendes Gelände in der Judengasse (Blickrichtung Südosten)



Abb. 13: Bebauung, die sich am Gelände orientiert (Blickrichtung Nordwesten)

Baukörper

Der Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen sehr kleinteilig bebaut. Das Areal wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 110 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 25 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 400 m² (Das Schloss ist hierbei nicht berücksichtigt).

Nebenanlagen und -gebäude können im Erhaltungsbereich sowohl in den vorderen als auch den rückwärtigen Grundstücksbereichen verortet werden. Diese ordnen sich in Bezug auf die Grundflächengröße den Hauptgebäuden i. d. R. jedoch unter.

Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen Nebenanlagen und -gebäude nur bedingt das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Das Gerberbachviertel ist insbesondere vom Schlossberg und der Ruine Windeck her sehr gut als homogene Einheit wahrnehmbar. Bei dieser Ansicht von oben kommt der Dachlandschaft des Gerberbachviertels eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild zu.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform im Geltungsbereich der Satzung ist das Satteldach. Des Weiteren ist im Erhaltungsbereich das Krüppelwalm-, Walm- sowie Mansarddach im Ortsbild wahrnehmbar; diese drei Dachformen kommen im Verhältnis zum Satteldach allerdings nur vereinzelt und ohne einen konkreten Schwerpunkt im Erhaltungsbereich vor.



Abb. 15: Satteldach

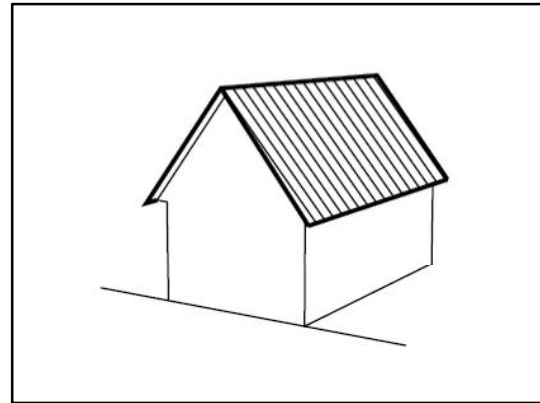


Abb. 16: Schemaskizze

Dachfarben

Aus Abbildung 17 wird ersichtlich, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird. Neben den prägenden Farbspektren gibt es im Erhaltungsbereich nur einige wenige Gebäude, deren Dächer - historisch bedingt - mit anthrazitfarbenen Materialien (Schiefer) eingedeckt sind.



Abb. 17: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Bei der Mehrzahl der im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude können Dachaufbauten verortet werden. Die Dachlandschaft im Areal wird im Wesentlichen durch Schleppt- und Giebelgauben geprägt.



Abb. 18: Giebelgaube

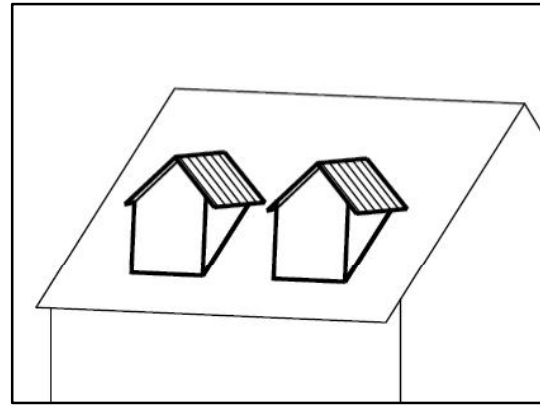


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

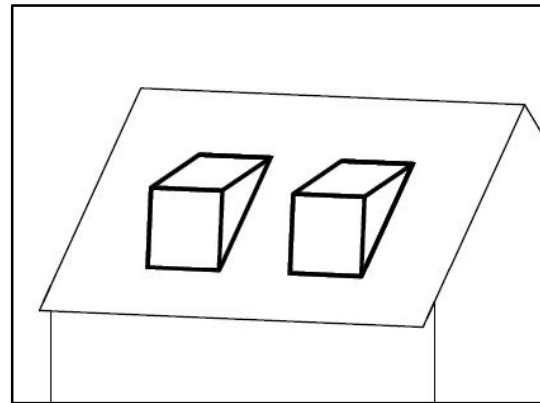


Abb. 21: Schemaskizze

Flachdach- und Walmdauben sowie Zwerchhäuser bzw. -giebel können hingegen nur vereinzelt im Dachbereich vorgefunden werden.

Hinsichtlich den Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Mit Ausnahme vereinzelter Dachflächen sind die Dachaufbauten im Erhaltungsbereich hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die jeweiligen Hauptdächer der Gebäude i. d. R. abgestimmt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 22: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

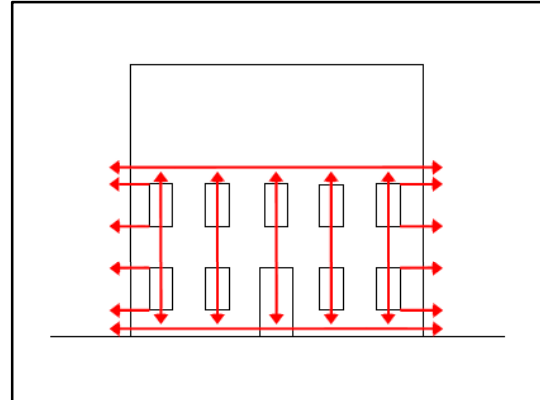


Abb.23: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist weiterhin, dass die im Giebel dreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

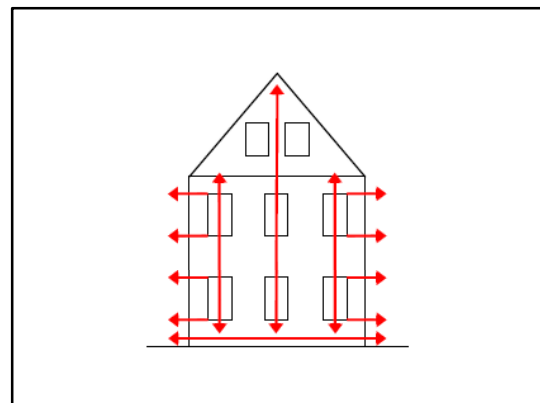


Abb. 25: Schemaskizze

Fachwerk

Fachwerk stellt eine historische und besonders städtebaulich wertvolle Bauweise dar. Fachwerk wurde in der Vergangenheit meist in Gerüstbauweise aus Hölzern mit Lehm- oder Ziegelgefachen hergestellt. Neben der kompletten Errichtung in Holzständerbauweise wurde Fachwerk aber auch in Kombination mit gemauerten Gebäudeteilen hergestellt.

Fachwerk kann in nahezu jedem Straßenzug im Erhaltungsbereich verortet werden, kommt vermehrt jedoch in der Gerber-, Juden-, Loh-, Mittel-, Münz- und Stadtmühl-gasse sowie in der Hauptstraße vor. Das Fachwerk stellt ein immer wiederkehrendes Element der Fassadengestaltung im Erhaltungsbereich dar.

Auf Grund der Häufigkeit sowie der hohen Wertigkeit des Fachwerks sowohl für die Gestaltung der Fassade selbst als auch für das Ortsbild, trägt diese Bauweise zur Individualität und Eigenart des Erhaltungsbereichs bei.



Abb. 26 und 27: Gebäude mit gemauertem Erdgeschoss und Fachwerk im Obergeschoss

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Geprägt wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster i. d. R. als Sprossenfenster oder als Fenster mit Flügelteilung ausgeführt sind. Diese Fensterausführungen unterstützen die Gliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

Die Erdgeschosszonen in der Hauptstraße und am Marktplatz sind im Wesentlichen durch Schaufenster geprägt. Dieser Straßenzug bzw. Platzraum ist durch Handel und Gastronomie geprägt.

Neben den genannten Fensterausführungen sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich charakteristisch, die zwar ein stehendes Format haben aber nicht gegliedert sind.



Abb. 28: Sprossenfenster

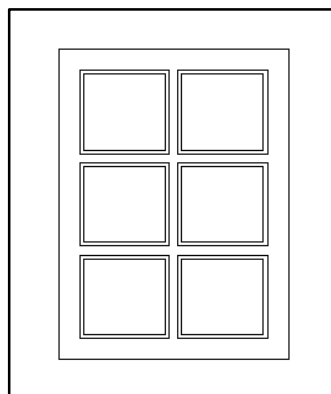


Abb. 29: Schemaskizze



Abb.30: Fenster mit Flügelteilung

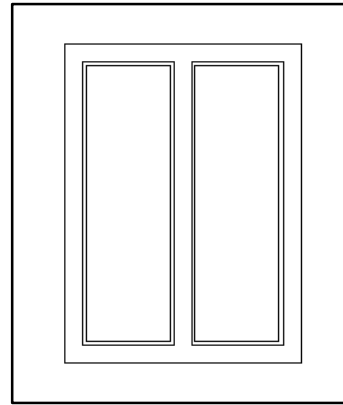


Abb. 31: Schemaskizze



Abb.32 und 33: Schaufenster am Marktplatz und in der Hauptstraße

Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei.

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund der Häufigkeit haben prägen diese Elemente das Ortsbild im Bereich.



Abb. 34 und 35: Fensterläden im Erhaltungsbereich

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens charakteristisch für das Gebiet.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal eine eigene, individuelle Note.



Abb. 36: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 37: Faschen aus Naturstein

Sonstige Fassadenelemente - Gesimse

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Dieses Gestaltungselement kann vermehrt an Gebäuden im Bereich des Marktplatzes sowie in der Hauptstraße verortet werden; die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesimse ausgeführt.



Abb. 38: Gebäude mit Fensterbank- und Gurtgesims



Abb. 39: Gebäude mit Fensterbankgesims

Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff

Naturstein zählt zu den historischen und prägenden Baumaterialien im Erhaltungsbereich.

Der Baustoff wurde insbesondere zur Ausführung von Sockeln, Faschen, Gesimsen sowie zur Herstellung ganzer Mauerwerke von Gebäuden genutzt. Da der Naturstein i. d. R. nicht verputzt ist und in seiner Ursprünglichkeit erhalten ist, setzt er sich insbesondere von verputzten Fassaden deutlich ab. Der als Baustoff genutzte Naturstein setzt qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und trägt in der Folge zu einem individuellen und stilvollen Charakter des Ortsbilds bei.



Abb.40 und 41: Naturstein als Baumaterial

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die Grabengasse stellt im Wesentlichen die nördliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar; die städtebaulichen Strukturen südlich der Grabengasse sind Bestandteil dieser Satzung, die nördlich der Straße vorhandenen Strukturen hingegen nicht. Auf eine Einbeziehung der nördlich gelagerten Bebauungen im Rahmen dieser Satzung wurde verzichtet, da deren Strukturen z. T. von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. anthrazitfarbene Dächer sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude).

Die städtebaulichen Strukturen in der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hauptstraße ähneln denen des Erhaltungsbereichs. Das prägende Merkmal dieses Areals stellt allerdings - entgegen der des Erhaltungsbereichs - der Einzelhandel in der Erdgeschosszone dar. Auf Grund dessen wurde auf eine Einbeziehung der mittleren Hauptstraße in diese Satzung verzichtet. Sie wird durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt.

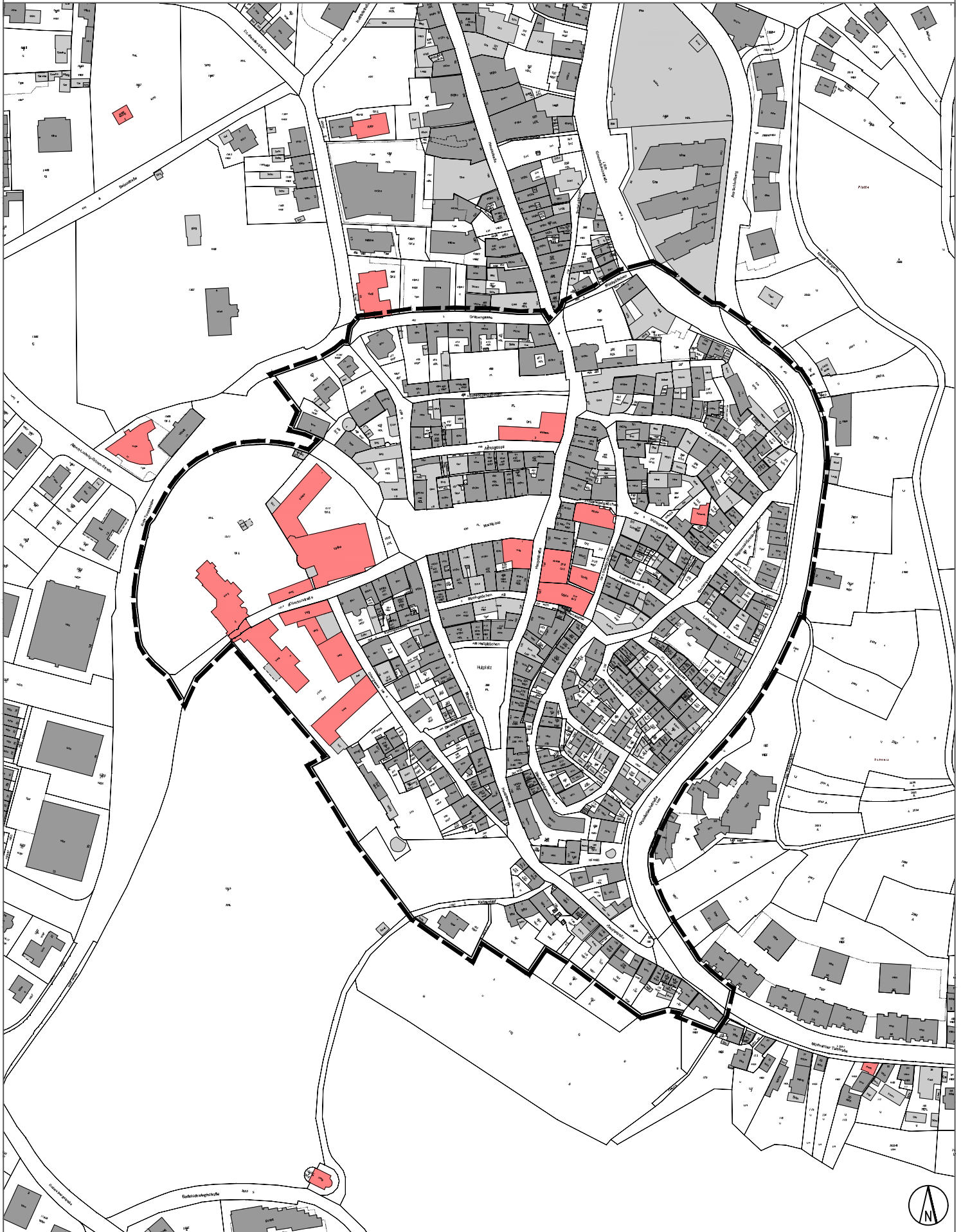
Der Hermannshof stellt die nordwestliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Areals in den Erhaltungsbereich ist insbesondere auf Grund der für den Erhaltungsbereich untypischen Bauweise (offen) sowie Dachformen (u. a. Flachdach) ausgeschlossen. Die Grundelbachstraße stellt zudem eine städtebaulich wirksame Zäsur zu den östlich der Straße und im Erhaltungsbereich dieser Satzung liegenden Bebauungen dar.

Die südlich bzw. südöstlich der Grundelbach- bzw. Hauptstraße gelegenen Gebäude wurden unter anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt. Die dort umgesetzten baulichen Anlagen (u. a. 2-5 Geschosse, Zeltdach, Vorgartenbereiche) entsprechen nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs.

Der Schlosspark sowie die „Rote Turmstraße“ trennen den Erhaltungsbereich von den nächst gelegenen Bebauungen („Luppertbauten“) im Westen. Auf eine Einbeziehung dieser baulichen Strukturen wurde insbesondere auf Grund der sehr unterschiedlichen Bauungsstrukturen verzichtet.

Aus Sicht der Stadt konnte für die direkt umliegenden Straßenzüge - mit Ausnahme der Hauptstraße - keine erhöhte Schutzwürdigkeit festgestellt werden.





A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 04.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 26.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 14.2	Im Hinblick auf den Klimawandel und die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse sind Flächen, welche einen schnellen Abfluss von Wasser verhindern besonders wichtig. Wir bitten daher um Prüfung, inwieweit für abgängige Bäume in den Vorgärten ein Ersatzgebot und für die rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen ein Erhaltungsgebot aufgenommen werden könnte.	Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen. Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Kontext der Erhaltungssatzung können von der Satzung betroffene Bürgerinnen und Bürger nicht dazu verpflichtet werden, abgängige Bäume in den Vorgärten entsprechend zu ersetzen. Von der Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Schaffung eines Ersatzangebots für abgängige Bäume im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung wird daher abgesehen. Im Kontext der Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. In Bezug auf ein Erhaltungsgebot für die rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen wird in der Begründung bereits ausgeführt, dass die rückwärtigen, i. d. R. unbebauten und gärtnerisch angelegten Bereichen zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs zählen und somit diese Bereiche auch dem Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der Erhaltungssatzung unterliegen.
B 14.3	Auch sollten nicht überdachte Stellflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) und des Regelungsumfangs (i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Da für die städtebauliche Wirkung im Erhaltungsbereich unerheblich ist, ob wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung von Stellplätzen verwendet werden, ist die Materialauswahl bei der Gestaltung von Parkplatzflächen nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.4	Da hier teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr deutlich reduziert.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gründerzeitviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da größere Glasflächen untypisch für den Erhaltungsbereich sind, zählen diese nicht zu den prägenden Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.
B 14.5	Auch sind bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten aber auch Reptilien zu prüfen bzw. zu beachten.	Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 und 45 BNatSchG sind handlungsbezogen. Durch die Aufstellung einer Satzung entstehen keine Beeinträchtigungen, sondern allenfalls durch deren Umsetzung. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher auf der Zulassungsebene bzw. der Ebene der tatsächlichen Ausführung zu prüfen. Die Satzung darf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte verursachen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, es liegen keine entsprechenden Hinweise vor.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	1. Allgemeine Hinweise Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden. Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	Kenntnisnahme.
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.	
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. 	Kenntnisnahme.

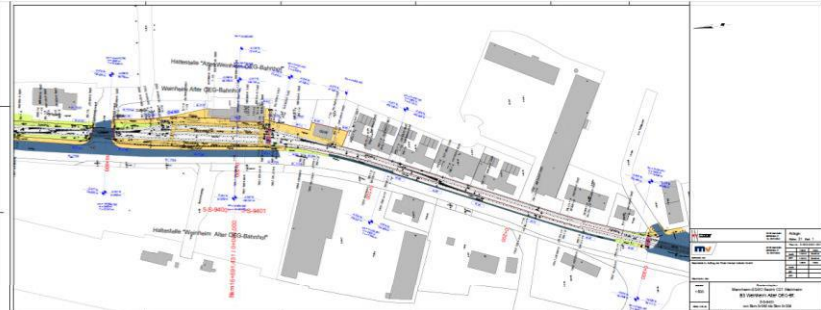
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. 	Kenntnisnahme.

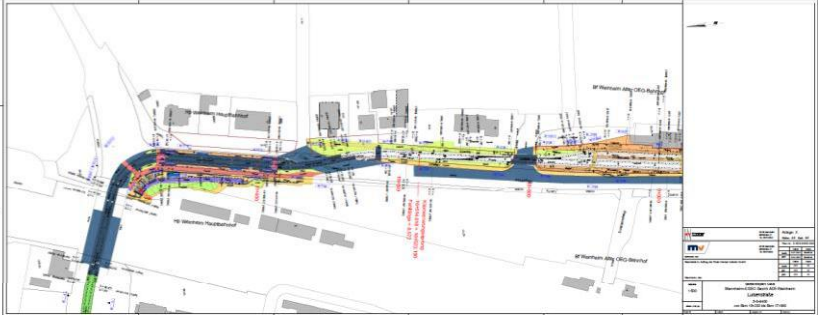
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. Gute Ausleuchtung der Zugangswege. Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. Gute Ausleuchtung der Zugangswege. Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p>	

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindeforum an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim.	Kenntnisnahme.
B 52.2	Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG.	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Darüber hinaus möchten wie auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme.
B 52.4	Anbei erhalten Sie zwei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.6		Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1		
Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	

C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Baumländmobilisierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Gründerzeitviertel“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs-oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Pranke</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Pranke“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Pranke</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Pranke“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zu dem Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen. Die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes ausschließlich bei Satzungen nach § 34 Absatz 4 sowie § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch anzuwenden. Die Regelungen sind demnach im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ (= „sonstige Satzung“) nicht anzuwenden.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p>Altlasten Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Gründerzeitviertel“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbe-	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	darfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 26.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu unserer Stellungnahme vom 19.Juli 2021 haben wir keine eine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festzulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 740 636 1203"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
		bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

am _____

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

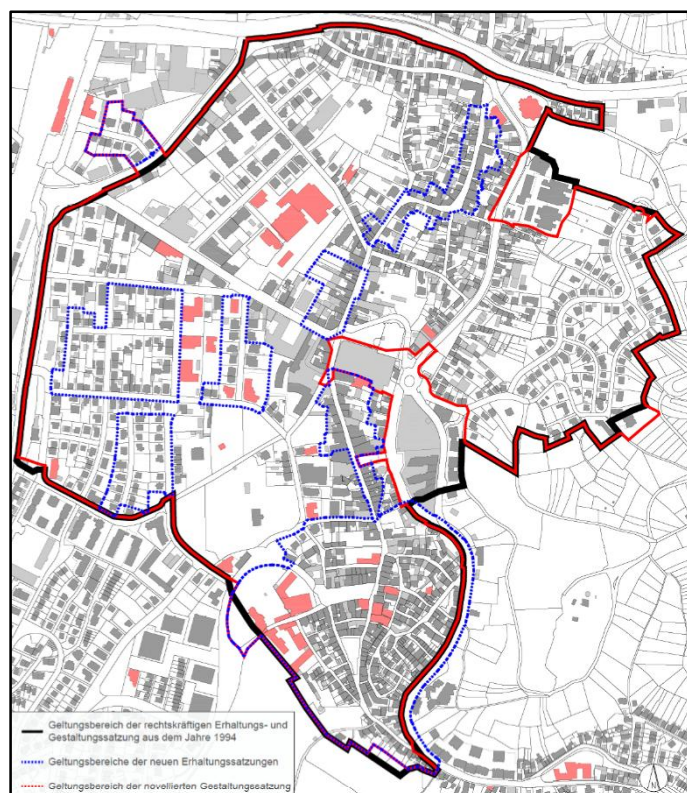


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

derer Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Gründerzeitviertel“ ge-schützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und orts-bildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Ge-nehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Ei-genart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Gründerzeitviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im ange-strebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).



Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Gründerzeitviertel“, dem die Straßenzüge „Elisabethstraße“, „Hildastraße“, „Luisenstraße“, „Moltkestraße“, „Schulstraße“ und „Sophienstraße“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gründerzeitviertel“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgte anhand des Bebauungsplans von Stadtgeometer Hout aus Schwetzingen. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden. Das Gebiet wird durch zahlreiche verschiedene Wohntypen geprägt: Villen, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser.

Sowohl damals als auch heute wurde das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den histori-



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Stadtentwicklung in Weinheim



Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Gründerzeitviertel“ im städtischen Kontext

schen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses kann anhand der Darstellung festgestellt werden, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Nahezu alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine verhältnismäßig niedrige bauliche Dichte vor. Die „Blockinnenbereiche“ sind i. d. R. unbebaut und die dort liegenden Grundstücke in der Regel gärtnerisch angelegt.

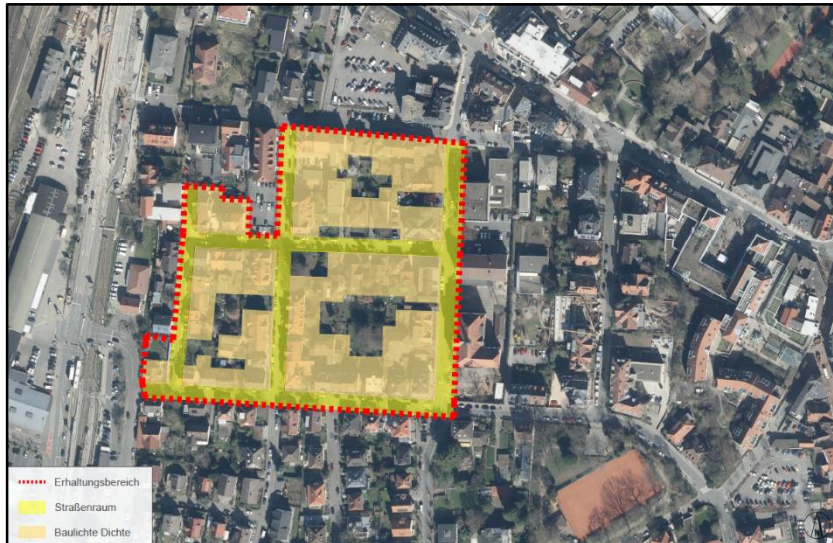


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der Gebäude zeichnet sich der Erhaltungsbereich überwiegend durch homogene Straßenzüge aus. Zwar können vereinzelt giebelständig stehende Gebäude im Erhaltungsbereich verortet werden, dennoch überwiegen die Gebäude, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum stehen.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Moltkestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Sophienstraße

Raumbildung

In nahezu allen Straßenzügen sind vorgelagerte Gärten typisch für den Erhaltungsbe-
reich; in diesem Fall liegen die Hauptgebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Die vorgelagerten Flächen unterscheiden sich meist deutlich in ihrer Ausgestaltung sowie in ihrem Umfang. In der Regel werden die Flächen durch Sockel- bzw.

Stützmauern, welche i. d. R. mit Metallzäunen versehen sind, zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt.

Der Straßenraum in der Elisabethstraße sowie Teile des Straßenraums in der Moltkestraße werden durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9: Vorgelagerte Gärten in der Hildastraße



Abb. 10: Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie

Orientierung der Baukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des orthogonal angelegten Straßennetzes orientieren.

Mit wenigen Ausnahmen in der Sophienstraße liegen alle Hauptgebäude im Erhaltungsbereich in einer Bauflucht.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch 2 bis 3-geschossige Bebauungen geprägt. Historisch bedingt (der Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen während der

Gründerzeit entstanden) sind bei zahlreichen Gebäuden bis zu 4 Meter hohe Geschosse typisch.

Charakteristisch für den Bereich ist weiterhin, dass bei zahlreichen Gebäuden das oberste Geschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist. Die Höhenentwicklung in den Straßenzügen des Erhaltungsbereichs im Übrigen ist meist einheitlich. Die Gebäudehöhen orientieren sich am nach Westen und Norden abfallenden Gelände.



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung der



Abb.13: Bebauung entsprechend dem nach Westen abfallenden Ge



Abb. 14: Ausprägung unterschiedlicher Geschossigkeiten bei gleicher Gebäudehöhe; vier Vollgeschosse/drei Vollgeschosse

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für die Hauptbaukörper in der Hilda-, Moltke- und Sophienstraße ist weiterhin, dass diese oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb.15: Gebäude mit Auslucht in der Moltkestraße



Abb.16: Gebäude mit Runderker in der Hildastraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 130 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 300 m².

Nebenanlagen und -gebäude prägen i. d. R. die rückwärtigen Bereiche der meist langgezogenen Grundstücke. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 50 m² und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche sowie die räumliche Lage prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

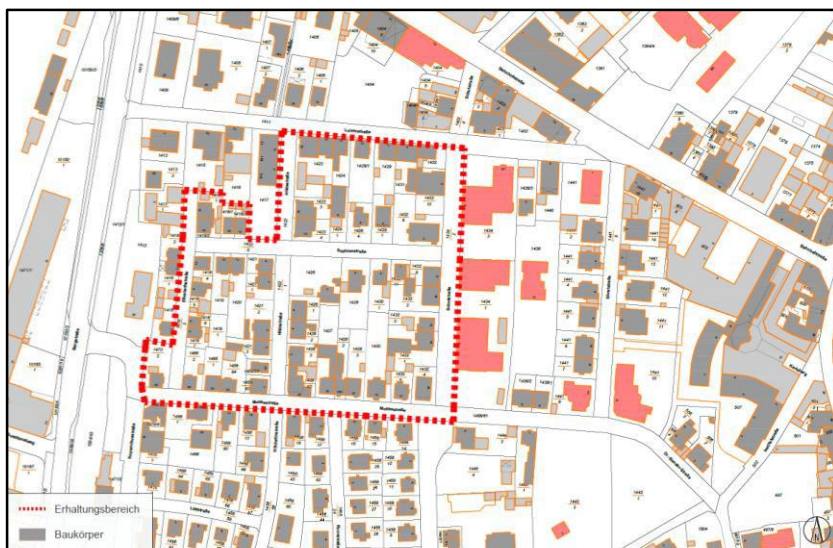


Abb. 17: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Sattel-, Walm- sowie Mansarddächer sind die charakteristischen Dachformen im Areal. Vereinzelt können Flachdächer im Gebiet verortet werden; diese spielen im Kontext des Ortsbilds jedoch nur eine untergeordnete Rolle.



Abb.18: Satteldach

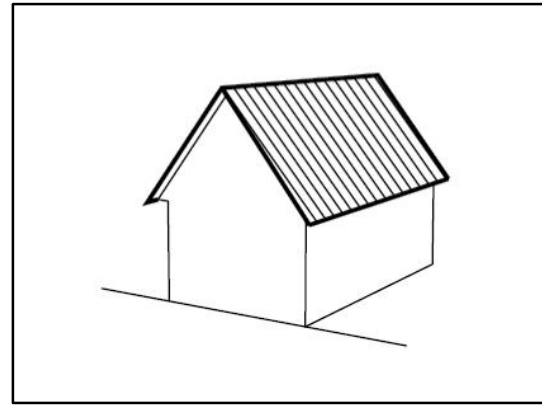


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Walmdach

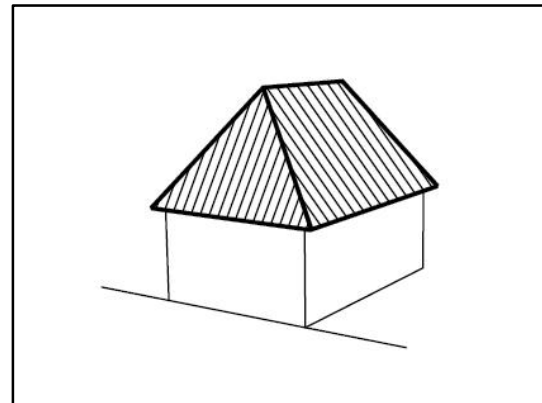


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Mansarddach mit Satteldach

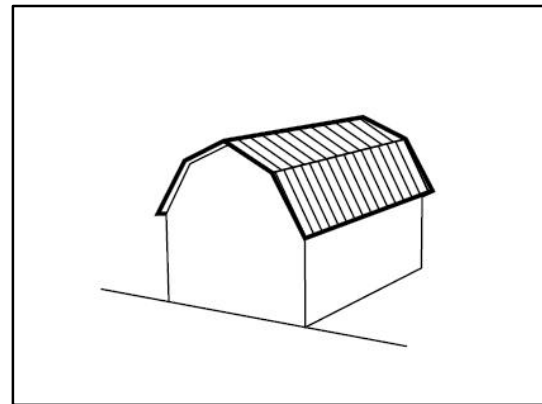


Abb. 23: Schemaskizze

Dachfarben

Neben historisch bedingten anthrazitfarbenen Dacheindeckungen (Schiefer) prägen naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich.

Vereinzelt können auch andere Farbspektren (bspw. hellgrau) im Areal verortet werden, die nicht dem historischen Bestand entsprechen. Diese Farben resultieren im Wesentlichen aus den zur Ausführung der Flachdächer verwendeten Materialien (u. a. Kies).



Abb. 24: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Ausprägungen typisch. Vereinzelt können im Erhaltungsbereich auch andere Gaubenformen wie etwa Flachdach-, Walm- oder Spitzgauben sowie Sonderformen vorgefunden werden.



Abb. 25: Giebelgaube

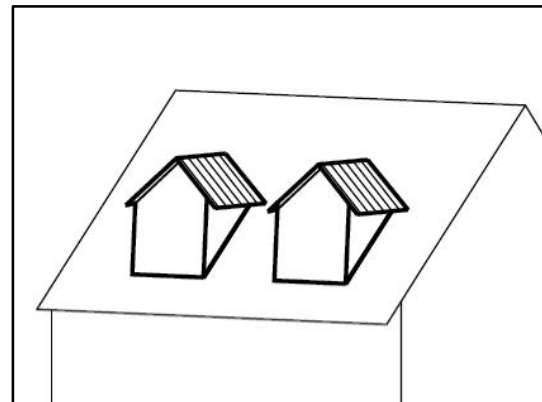


Abb.26: Schemaskizze



Abb. 27: Schleppgaube

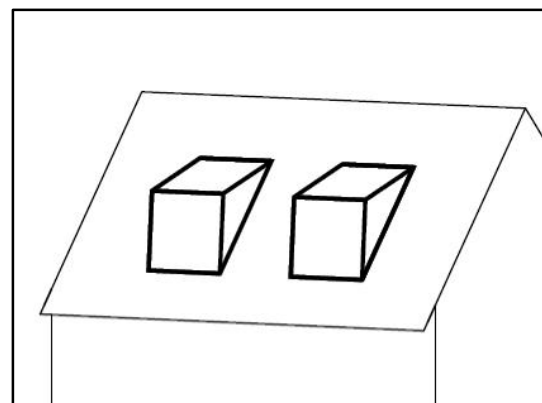


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Zwerchgiebel

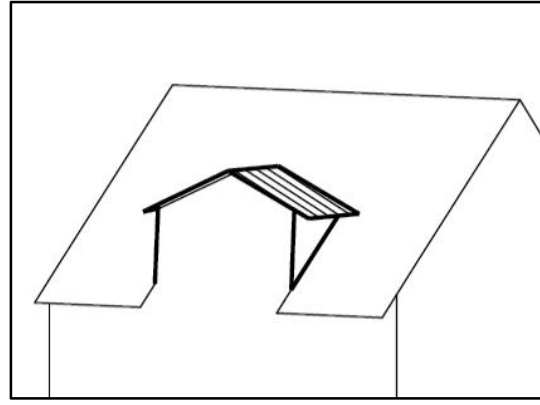


Abb. 30: Schemaskizze

Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten i. d. R. in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Bereich ist zudem, dass die prägenden Gauben- und Giebelformen oftmals miteinander kombiniert werden. Im Erhaltungsbereich sind zahlreiche Dächer vorzufinden, auf denen große Zwerchgiebel dominieren; diese sind i. d. R. um weitere kleinere, weniger in Erscheinung tretende Gauben ergänzt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer verspielten und teils fast überladenen Dachlandschaft vermittelt.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die prägenden Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb.31: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Hildastraße

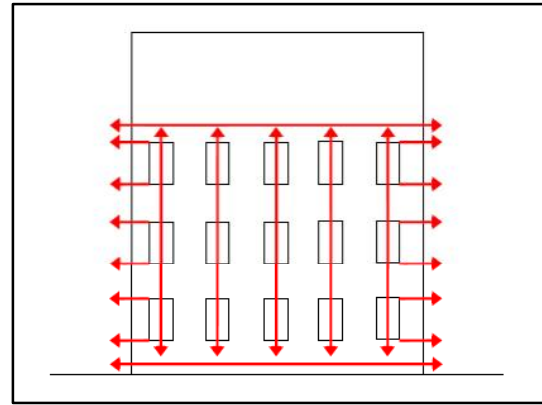


Abb. 32: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist ferner, dass die im Giebdreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb.33: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Sophienstraße

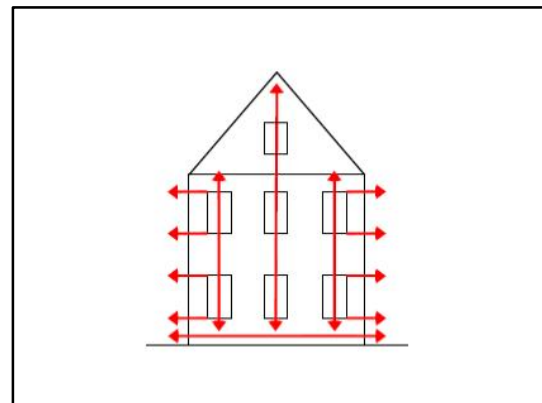


Abb.34: Schemaskizze

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei stehenden Fensterformaten ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster oftmals eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.



Abb. 35 und 36: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Reichhaltig verzierte Fenster- und Türumrahmungen sind charakteristische Merkmale aus der Zeit der Stadtentwicklung im 19. Jahrhundert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement prägend für den Bereich.

In der Gesamtschau verleihen die Umrahmungen dem Areal einen eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 37 und 38: Faschen aus Naturstein

Sonstige Fassadenelemente - Gesimse

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 39: Gebäude mit Sockel-, Gurt- und Fensterbankgesims



Abb.40: Gebäude mit Gurtgesims

Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und charakteristisches Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 41: Faschen und Gesims aus Buntsandstein



Abb. 42: Sockel aus Bruchstein und Faschen aus Buntsandstein

Sonstige Fassadenelemente - Backsteine/Mauerziegel als Baustoff

Backstein bzw. Mauerziegel sind Baustoffe, die vermehrt im Zuge der Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert (Gründerzeit) verwendet wurden und so ein prägendes Merkmal dieser Epoche darstellen.

Neben Naturstein, stellt auch Backstein/Mauerziegel ein gängiger Baustoff des Erhaltungsbereichs dar; bei vielen Gebäuden können diese Materialien wahrgenommen werden. In der Vergangenheit wurden diese Baustoffe im Erhaltungsbereich i. d. R. zur Errichtung des Mauerwerks der Gebäude verwendet. Auf Grund der Häufung im Gebiet sowie der mit den Materialien einhergehenden Gestaltqualität, prägen die Baustoffe den Erhaltungsbereich und verleihen ihm einen individuellen und prägenden Charakter.



Abb. 43 und 44: Gebäude aus Backsteinen/Mauerziegeln

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Luisenstraße weicht dahingehend von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, als dass dort u. a. deutlich heterogenere Geschossigkeiten, andere Dachformen (u. a. Flachdächer), andere Fassadengestaltungen (u. a. Schaufenster in der Erdgeschosszone, liegende Fensterformate) und vom Erhaltungsbereich abweichende bauliche Dichten vorgefunden werden können.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist, die deutlich von der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs abweichen. Die östlich der Schulstraße direkt angrenzenden Gebäude zeichnen sich u. a. durch hohe Gebäudehöhen, sehr dominante Gebäudekubaturen sowie groß dimensionierte Dachflächen aus und setzen sich so deutlich sichtbar von den städtebaulichen Strukturen des näheren Umfelds des Erhaltungsbereichs ab. Entgegen dem Erhaltungsbereich sind darüber hinaus weitläufige und großzügig gestaltete Außenbereichsflächen charakteristisch für den Bereich östlich der Schulstraße. Hinzu kommen in diesem Bereich Gebäude aus späteren Jahrzehnten, deren städtebauliche Merkmale deutlich erkennbar von dem historischen Bestand abweichen.

Die Roon- und Albert-Ludwig-Grimm-Straße die südlich der Moltkestraße (südliche Grenze des Erhaltungsbereichs) liegen, wurden auf Grund vom Erhaltungsbereich abweichender städtebaulicher Strukturen (u. a. 2 Geschosse sowie Walmdächer) nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen. Die Raum- und Baustrukturen dieser Straßenzüge werden auf Grund ihrer Homogenität durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt. Die Hölderlinstraße findet im Zuge dieser Satzung ebenfalls keine Berücksichtigung, da dieser Straßenzug im Gegensatz zum

Erhaltungsbereich hinsichtlich seiner baulichen Strukturen sehr heterogen ist (u. a. Gebäudestellung, Grundfläche der Hauptbaukörper). Für den Straßenzug sind unregelmäßig wechselnde Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) sowie Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) typisch.

Im Westen endet der Geltungsbereich in der Elisabethstraße bzw. der Hildastraße, wobei in beiden Straßenzügen nur die östlich der Straße gelegenen Gebäude mit in den Erhaltungsbereich einbezogen wurden. Die ausgeschiedenen Gebäude, die sich westlich der beiden Straßenzüge befinden, entsprechen auf Grund jeweils individueller städtebaulicher Kriterien nicht dem typischen Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs. Abweichende Merkmale sind insbesondere die Geschossigkeiten (1-geschossig), die Dachformen (u. a. Flachdächer) sowie die häufig deutlich größeren Grundflächen der Hauptgebäude. Sie stehen erkennbar in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit der im Erhaltungsbereich gegebenen Charakteristik.



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 27.08.2021
---------------	----------------	---------------------------------

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 04.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021

B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung

B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudенbach 69514 Laudенbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021

B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, Schreiben vom 15.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenalmtal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
------	--	-------------------

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 27.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	<p>vielen Dank noch Mal für die Informationen und das Angebot bei unserem Telefonat am Dienstagmittag. Mir hat sich die Frage gestellt, wie sich Maßnahmen zur energetischen Sanierung und/ oder CO2-Einsparung mit dem Erhalt von Fassaden und anderen äußeren (Betrachtungs-)Kriterien vereinbaren lassen.</p> <p>Dazu einige Beispiele: Photovoltaikanlage, Fassadendämmung, Ladestation für E-Fahrzeuge und Außenmodul für Wärmepumpe. Alle Maßnahmen verändern die Ansicht eines Gebäudes, bzw. des Ensembles als Ganzes, teilweise drastisch und sind auch nicht, oder nur mit sehr hohem Aufwand, wieder rückgängig zu machen.</p> <p>Deshalb würde ich mir wünschen, dass in der neuen Erhaltungssatzung explizit und konkret darauf eingegangen wird, also was möglich ist und was nicht, um Planungssicherheit zu haben und perspektivisch eine Wertsteigerung erzielen zu können. Denn was nutzt das hübsch anzusehende Haus, wenn die Energiekosten immer weiter steigen. Auch ein Verkauf zu einem guten Preis könnte schwierig werden, wenn es starke Einschränkungen in dem Bereich gäbe.</p> <p>Unser Haus stellt einen speziellen Fall dar, da es unter Denkmalschutz steht (inkl. des schmiedeeisernen Zaunes zur Straße hin), also kommt eine Fassadendämmung eh nicht in Frage. Aber dieses Beispiel ist natürlich das mit der größten visuellen Änderung.</p> <p>Und ich mag mir gar nicht vorstellen, wie die Straße aussähe, wenn alle Häuser um uns herum mit einer gedämmten Fassade versehen wären. Aber gibt es gestalterische/ technische Alternativen, oder die Möglichkeit finanzieller Kompensation?</p> <p>Ich hoffe, meine Ausführung ist verständlich und "zweckdienlich". Sollten Sie eine Rückfrage haben, können wir auch gerne telefonieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dem Bürger wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt. In Bezug auf die Frage nach der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, Fassadendämmungen, oder Außenmodulen für Wärmepumpen im Bereich einer Erhaltungssatzung ist festzuhalten, dass diesbezüglich keine allgemein gültige Aussage getroffen werden kann, da in der Genehmigungspraxis jedes Vorhaben im Einzelfall entschieden wird. Im Hinblick auf etwaige Veränderungen im Straßenbild ist zu konstatieren, dass sich das typische Erscheinungsbild in der Ludwigsstraße nicht ohne Weiteres verändern kann, da zahlreiche Gebäude als Kulturdenkmale ausgewiesen sind und so den Regelungen des Denkmalschutzes unterliegen. Mit dem Erlass des städtebaulichen Instruments der Erhaltungssatzung, das auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart abzielt, würde in der Folge auch für diejenigen Gebäude ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt, die bislang nicht unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie der Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich einer separaten Genehmigung. Für den beschriebenen Fall, dass ein Gebäude in der Ludwigsstraße unter Denkmalschutz steht, bedeutet der Erlass einer neuen Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung, dass neben den Regelungen des Denkmalschutzes zusätzlich die Regelungen der neuen Satzung(en) zu berücksichtigen wären. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass der Denkmalschutz durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt wird, sondern dieser durch die neue Satzung nur unterstützt wird. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung sind keine unmittelbaren finanziellen Kompensationen für Bauherren verbunden.</p>

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	<p>die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen.</p> <p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung.</p> <p>Zur Erhaltungssatzung den Bereich „Ludwigsviertel“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.2	Da hier teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr für Vögel deutlich reduziert.	<p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Ludwigsviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da größere Glasflächen untypisch für den Erhaltungsbereich sind, zählen diese nicht zu den prägenden Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
B 14.3	Weiterhin bitten wir um Prüfung, inwieweit für abgängige Bäume in den Vorgärten ein Ersatzangebot aufgenommen werden könnte.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Kontext der Erhaltungssatzung können von der Satzung betroffene Bürgerinnen und Bürger nicht dazu verpflichtet werden, abgängige Bäume in den Vorgärten entsprechend zu ersetzen. Auf Grund dessen wird von der Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Schaffung eines Ersatzangebots für abgängige Bäume im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung abgesehen.</p>
B 14.4	Auch sollten nicht überdachte Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) und des Regelungsumfangs (i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Da für die städtebauliche Wirkung im Erhaltungsbereich unerheblich ist, ob wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung von Stellplätzen verwendet werden, ist die Materialauswahl bei der Gestaltung von Parkplatzflächen nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
B 14.5	Ebenso sind bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz	<p>Kenntnisnahme.</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	(BNatschG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten aber auch Reptilien zu prüfen und zu beachten.	Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 und 45 BNatSchG sind handlungsbezogen. Durch die Aufstellung einer Satzung entstehen keine Beeinträchtigungen, sondern allenfalls durch deren Umsetzung. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher auf der Zulassungsebene bzw. der Ebene der tatsächlichen Ausführung zu prüfen. Die Satzung darf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte verursachen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, es liegen keine entsprechenden Hinweise vor.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	Kenntnisnahme.
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre 	Kenntnisnahme.

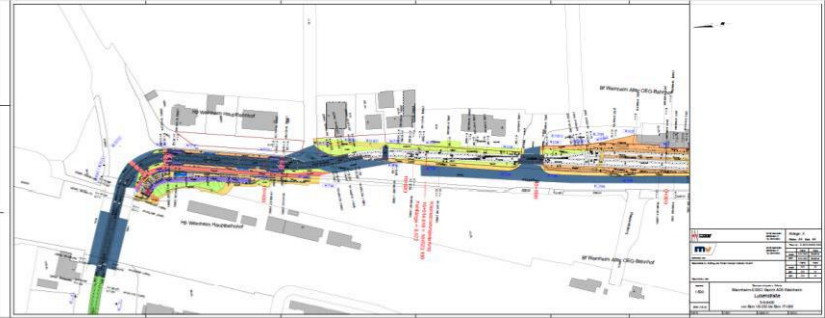

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindegang an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	
B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	<p>vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim mit dem Haltepunkt Weinheim Hauptbahnhof.</p>	Kenntnisnahme.
B 52.2	<p>Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. Darüber hinaus möchten wir auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnverkehrs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.</p>	Kenntnisnahme.
B 52.3	<p>Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnverkehrs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lärmschuttwälle bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnverkehr sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.</p>	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.4	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie zwei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.
B 52.6		Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1 Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2 Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3 Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4 Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	
C 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	
C 8	Private/r 8	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 9	Private/r 9	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 10	Private/r 10	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Bauleistungsfinanzierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Ludwigsviertel“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs-oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Pranke</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Pranke“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Pranke</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Pranke“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes ausschließlich bei Satzungen nach § 34 Absatz 4 sowie § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch anzuwenden. Die Regelungen sind demnach im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ (= „sonstige Satzung“) nicht anzuwenden. Die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zu dem Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p><u>Altlasten</u> Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Ludwigsviertel“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbe-	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	darfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu unserer Stellungnahme vom 20.Juli 2021 haben wir keine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festzulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 740 636 1203"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dynamisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dynamisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dynamisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgegrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
am _____
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben
vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	17

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

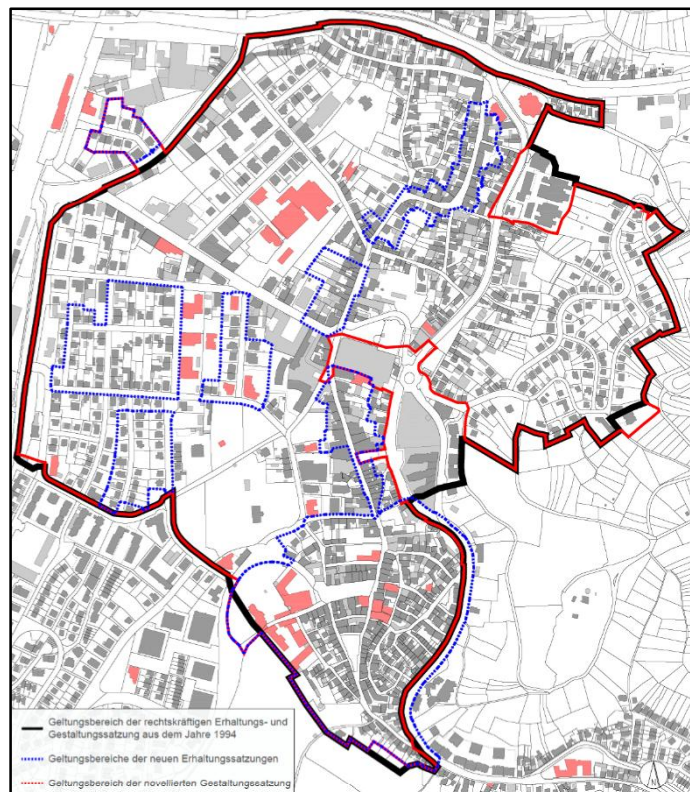


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

derer Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Ludwigsviertel“ ge-schützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und orts-bildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Geneh-migung.

Mit der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Ludwigsviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhal-tung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestreb-ten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denk-malwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzte Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).

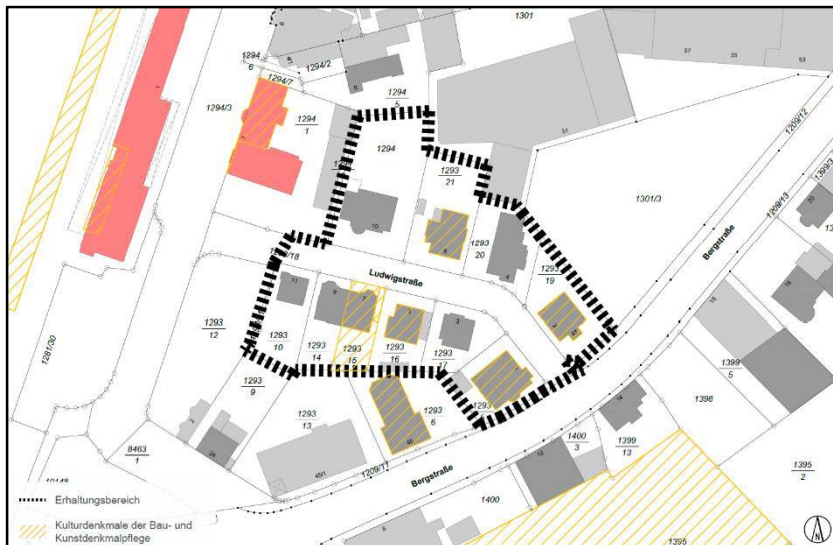


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Ludwigsviertel“, dem der Straßenzug „Ludwigsstraße“ zugeordnet wird.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Das in Rede stehende Gebiet ist im Zuge der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts entstanden. Grundlage für die Entwicklung war der Bebauungsplan des Baugeometers Hout aus Schwetzingen.

Das Gelände, welches ursprünglich ein Weinberg war, gehörte in zum damaligen Zeitpunkt dem Essigfabrikanten Ludwig Klein; dem Namensgeber der heutigen Ludwigsstraße.

Sowohl in der Vergangenheit als auch heute wurde der Bereich durch die Funktion „Wohnen“ geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

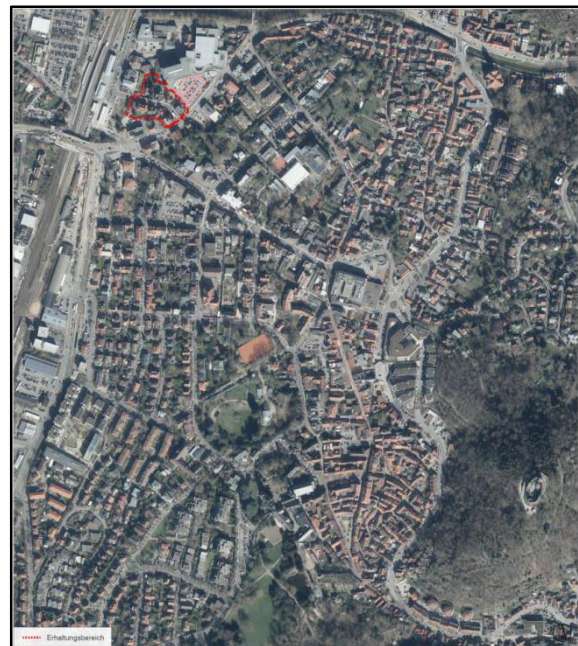


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ im städtischen Kontext

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet sind die Grundstücke in der Regel im vorderen Grundstücksbereich bebaut. Die rückwärtigen Bereiche sind hingegen sichtbar weniger bebaut.

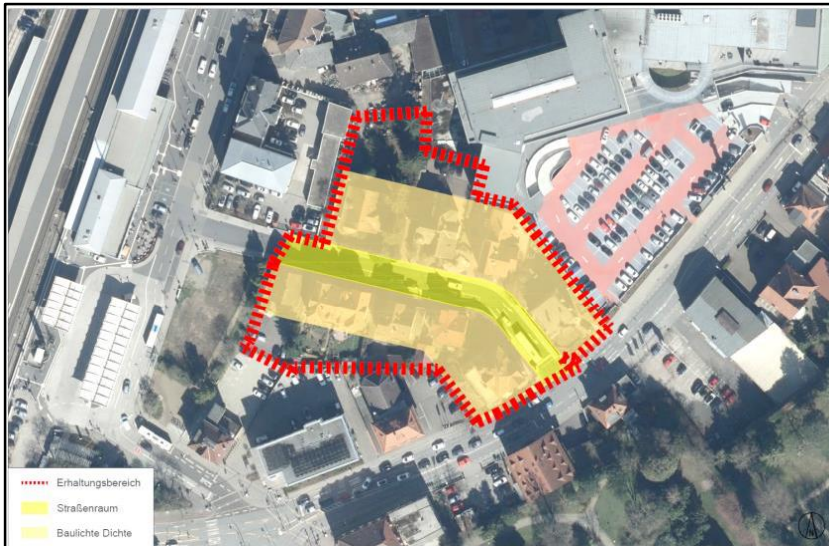


Abb. 6: Baulichte Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Hinsichtlich der Gebäudestellung wird der Erhaltungsbereich durch Gebäude geprägt, die sowohl giebelständig zum Straßennetz- und Wegenetz stehen, aber auch durch Gebäude bei denen sich sowohl der Giebel als auch die Traufe zur Straßenseite hin orientieren.



Abb. 7: Gebäude mit Giebel und Traufe in der Ludwigstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

Raumbildung

Der Erhaltungsbereich wird durch offen angelegte Gärten geprägt, die den Straßenraum aufweiten. Darüber hinaus wird der öffentliche Raum durch Sockelmauern, die in der Regel mit schmiedeeisernen Zäunen versehen sind, gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

Orientierung der Hauptbaukörper

Abbildung 11 zeigt, dass sich die Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich am Verlauf der Ludwigstraße orientieren und auch die Kurve der Straße abbilden.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Die Ludwigstraße wird durch 2- bis 3-geschossige Bebauungen geprägt, bei denen nahezu alle das Dachgeschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist.



Abb. 12 und 13: Weitestgehend einheitliche Geschossigkeit der Gebäude

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus. Charakteristisch für die Gebäude in der Ludwigsstraße ist außerdem, dass diese meist um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Erker/Vorbau

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 150 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 85 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 215 m².

Nebenanlagen -und Gebäude können im Erhaltungsbereich vereinzelt in den rückwärtigen und den vorderen Grundstücksbereichen verortet werden. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 40 m² und ordnen sich auf der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.

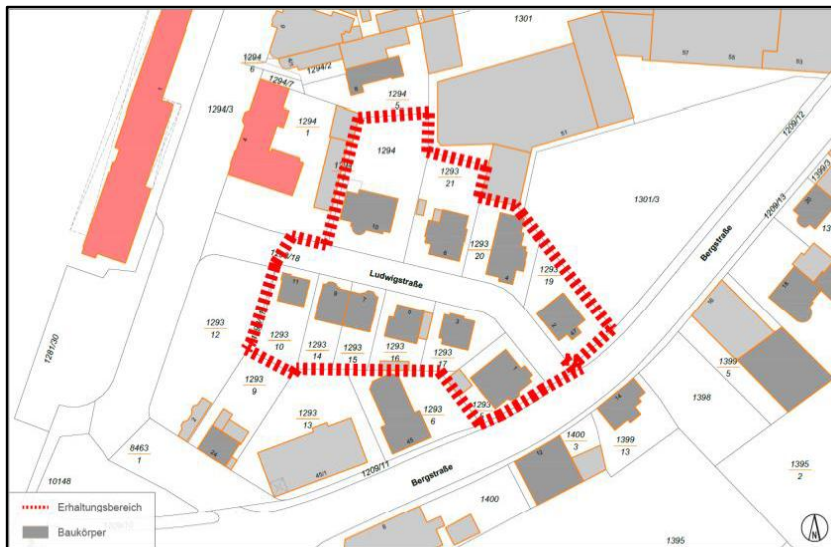


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch zahlreiche unterschiedliche, z. T. kombinierte, geneigte Dachformen geprägt. Mehrheitlich wird der Geltungsbereich im Wesentlichen durch das Satteldach dominiert. In vereinzelten Fällen wird das giebelständige Satteldach um ein traufständiges Mansarddach ergänzt. Im Geltungsbereich können weiterhin Walm- und Krüppelwalmdächer vorgefunden werden, die jedoch nur eine untergeordnete Rolle im Kontext des Ortsbilds spielen.



Abb. 17: Satteldach

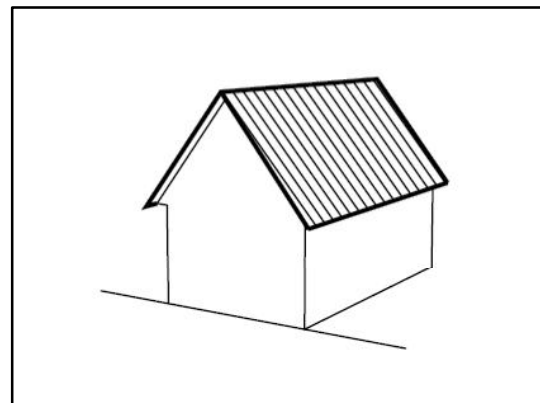


Abb.18: Schemaskizze



Abb.19: Satteldach in Kombination mit einem Mansarddach mit Satteldach

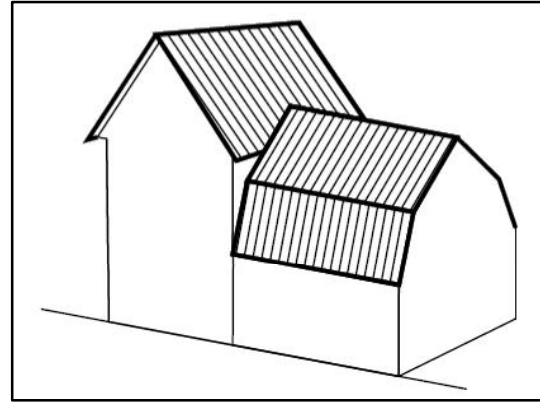


Abb.20: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 21 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich anthrazitfarbene und rotglänzende Dacheindeckungen verortet werden. Entsprechen anthrazitfarbene Dächer dem historischen Vorbild aus der Gründerzeit, so stellt ein rotglänzendes Dach eine Abweichung vom historischen Bestand dar.

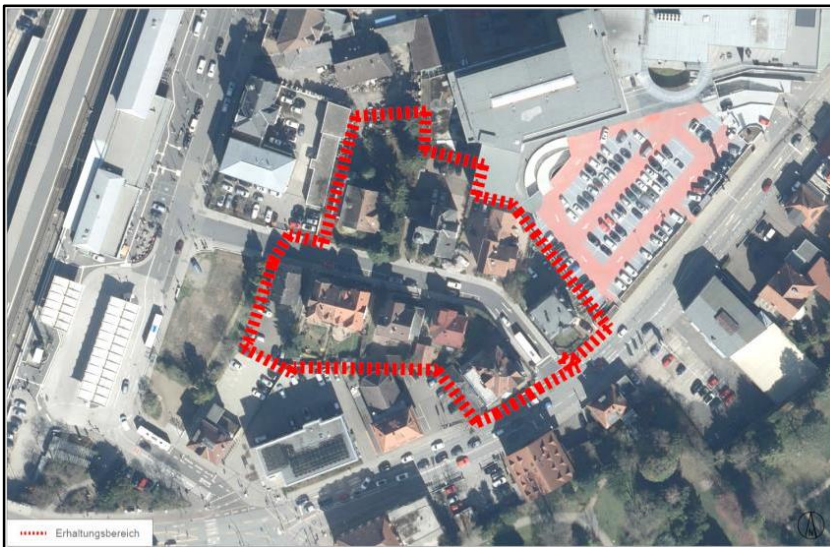


Abb. 21: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppegauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Vereinzelt sind auch Sonderformen von Gauben oder Zwerchhäuser im Areal vorhanden. Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist darüber hinaus, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen, Anzahl sowie deren Lage i. d. R. auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenspiel der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 22: Giebelgaube

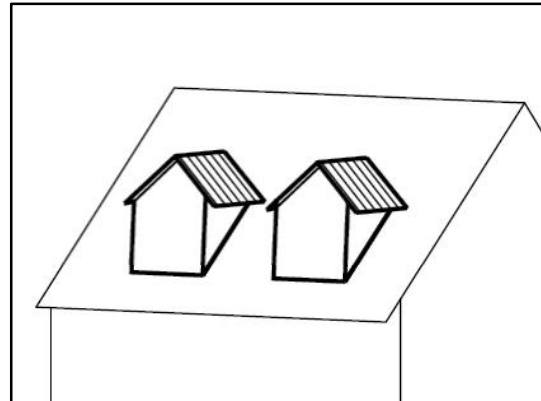


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

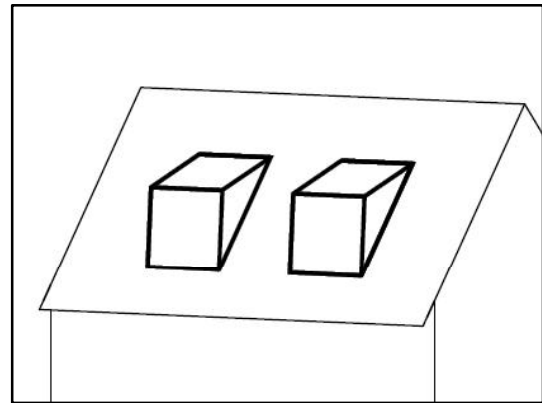


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Zwerchgiebel

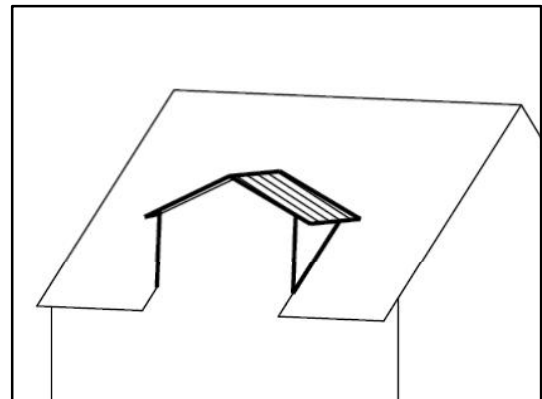


Abb. 27: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Taufständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die prägenden Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich. Prägend ist zudem, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 28: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem Gebäude, das sowohl giebel- als auch traufständig zum öffentlichen Raum steht

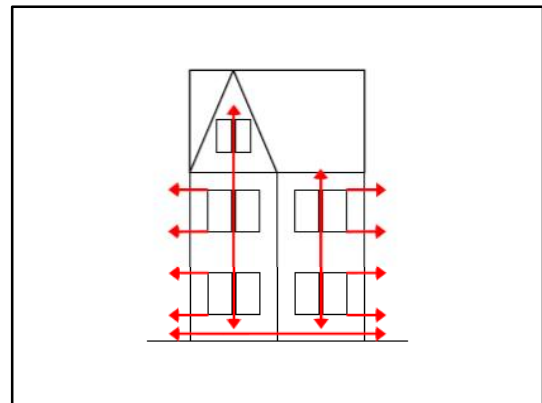


Abb. 29: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist ferner, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 30: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

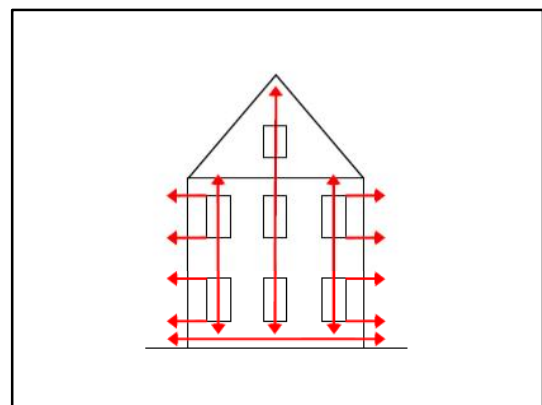


Abb. 31: Schemaskizze

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster des Öfteren eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen.

Darüber hinaus sind kleinteilige Fensterensembles sowie abgerundete Fassadenöffnungen charakteristisch für das Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs.



Abb. 32: Abgerundete Fassadenöffnungen



Abb. 33: Wechselspiel von kleinen und großen Fenstern

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung. Dieses Gestaltungselement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement typisch für den Bereich.

Im Gesamtkontext der Fassadengestaltung verleihen die Umrahmungen dem Areal einen besonderen, individuellen Charakter.



Abb.34: Faschen aus Naturstein



Abb. 35: Faschen aus Putz und Farbe

Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und prägendes Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 36: Ortssteine und Faschen aus Naturstein



Abb. 37: Sockel, Faschen und Gesims aus Naturstein

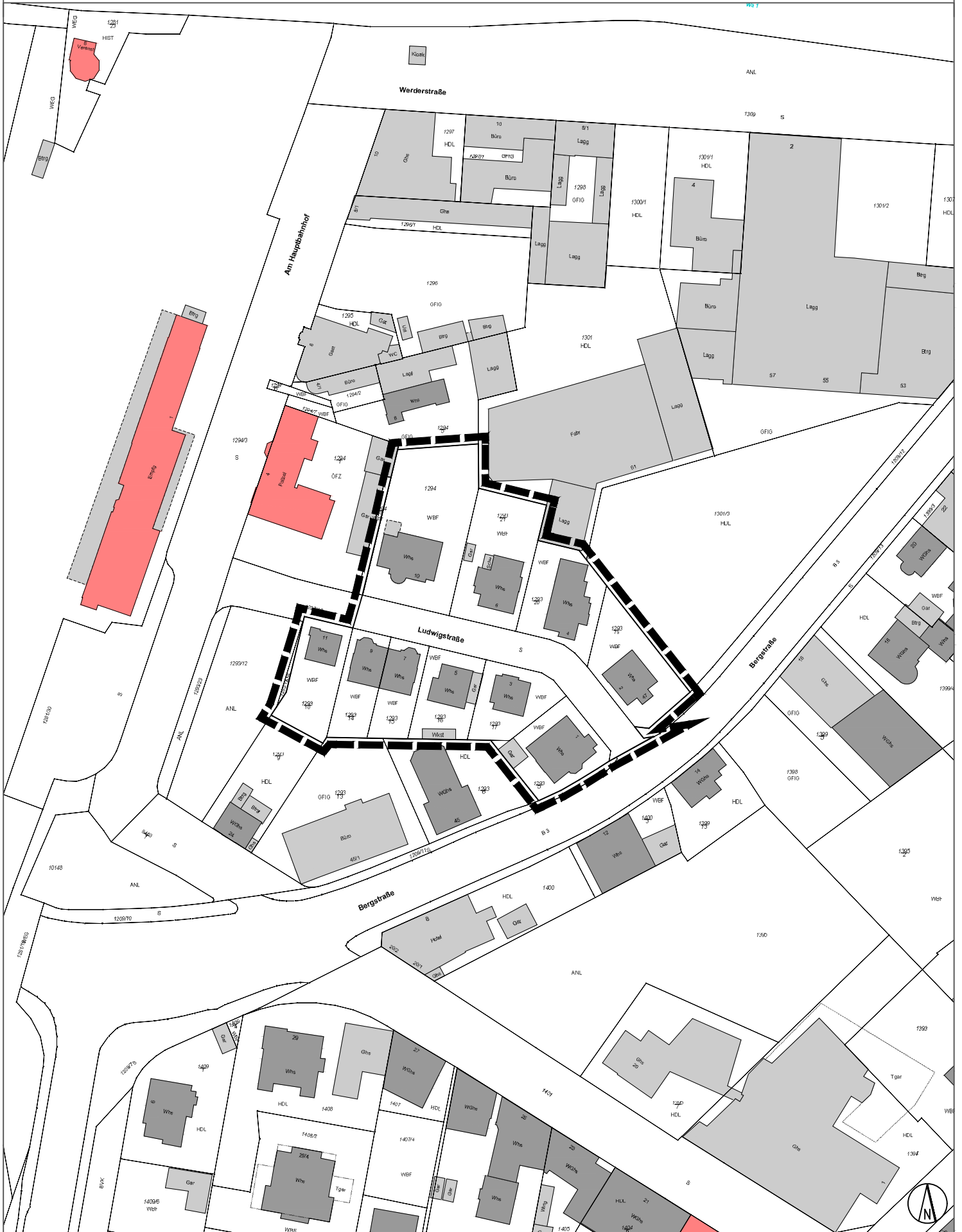
7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich grenzende Bebauung (3-Glocken-Center) wurde auf Grund ihrer unverkennbaren abweichenden baulichen Strukturen (u. a. >4 Geschosse, deutlich größere Grundfläche und allgemeine Zweckbestimmung) nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Eine Einbeziehung der östlich der Bergstraße (B 3) befindlichen Raum- und Baustrukturen wurde ausgeschlossen, da dort die städtebaulichen Strukturen deutlich von denen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. andere Dachformen und -aufbauten sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude). Zudem trennt die breit dimensionierte Bergstraße diesen Bereich vom Erhaltungsbereich.

Die südwestlich des Erhaltungsbereichs gelegene Bebauung (u. a. Gewerbebetrieb) und der westlich vom Erhaltungsbereich befindliche Hauptbahnhof entsprechen weder in räumlicher noch baulicher Hinsicht (u. a. abweichende Dachformen, unterschiedliche Geschossigkeiten und verschiedene Grundflächengrößen der Hauptgebäude) den Strukturen des Erhaltungsbereichs. Hinsichtlich ihrer Funktion weichen die dortigen Nutzungen von denen des Erhaltungsbereichs ab.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 04.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 20.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 27.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	<p>die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur Erhaltungssatzung den Bereich „Steinwegviertel Nord“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
B 14.2	<p>Im Hinblick auf den Klimawandel und die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse sind Flächen, welche einen schnellen Abfluss von Wasser verhindern besonders wichtig. Da in diesem Bereich doch einige Flachdächer vorkommen, bitten wir erneut zu prüfen, inwieweit in der Satzung doch verankert werden könnte, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden sollten. Dies käme auch dem Stadtklima zugute, zumal sich begrünte Flächen weniger schnell aufheizen als nicht begrünte Flächen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Steinwegviertel Nord“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und der Sicherung des in Rede stehenden städtebaulichen Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Aufgrund dessen wird von der Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Ausführung von Dächern im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung abgesehen.</p>
B 14.3	<p>Da hier auch teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr für Vögel deutlich reduziert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Steinwegviertel Nord“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da bestimmte Fenstermaterialien im Erhaltungsbereich „Steinwegviertel Nord“ keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.4	Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen wir hinsichtlich einer Beleuchtung von Schriftzügen oder Werbetafeln Regelungen dahingehend aufzunehmen, dass die Leuchtkörper lediglich von oben nach unten bzw. zielgerichtet abstrahlen. Zusätzlich sollte aufgenommen werden, dass LEDs mit einer maximalen Leuchtkraft von 2700 K einzusetzen sind und auf selbstleuchtende Buchstaben an den Außenfassaden verzichtet werden sollte.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Steinwegviertel Nord“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da die Farbtemperatur der Beleuchtung von Werbeanlagen keine städtebauliche Relevanz entfaltet, können sie nicht Regelungsgegenstand einer Erhaltungssatzung sein.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	1. Allgemeine Hinweise Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden. Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.	Kenntnisnahme.
B 22.2	2. Gestaltung von Gewerbeobjekten	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausge-</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>staltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchshemmende Türen und Fenster eingebaut werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	Kenntnisnahme.
B 22.6	2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	Kenntnisnahme.
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. 	

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindegtag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1 Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2 Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3 Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4 Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	

C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	<p>Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.</p>
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	<p>die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>),</p> <p>und</p> <p><i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). <p>Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.</p>
C 19.2	<p>In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Bauleistungsfinanzierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Steinwegviertel Nord“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden.</p> <p>Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs-oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und „Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p>Altlasten Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Steinwegviertel Nord“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.	
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.2	<p>Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	<p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.</p>	Kenntnisnahme.
D 49.2	<p>Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.</p>	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung.</p> <p>Zu unserer Stellungnahme vom 19. Juli 2021 haben wir keine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung.</p>	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festzulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 743 636 1203"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. gemeines LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 5 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.	am _____
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom _____

Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
	Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen	Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.
-----------------------	--

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB: MH
------------------------	---	--------

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	15

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

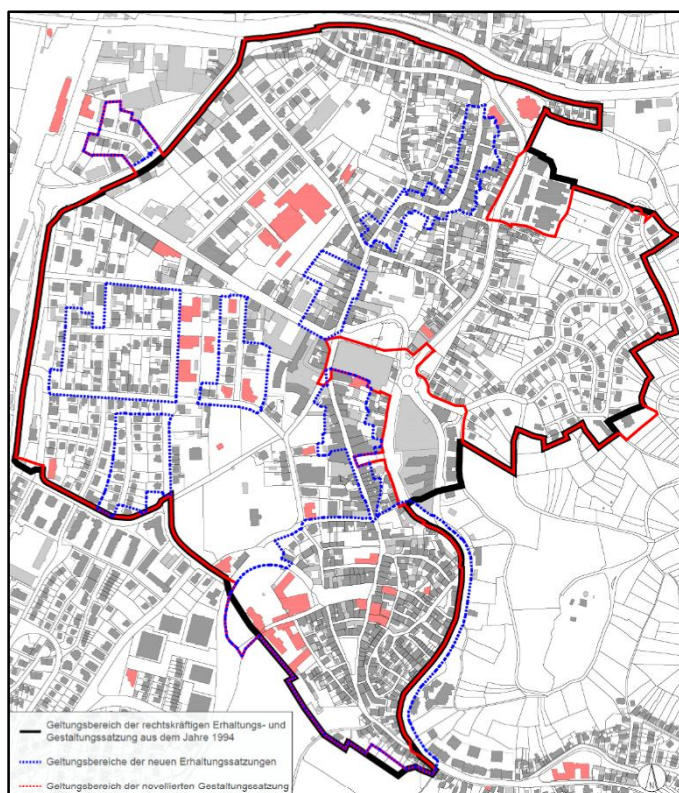


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

Bei der Überarbeitung der Erhaltungssatzung wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Steinwegviertel Nord“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauli-che Merkmale sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ bedürfen der Rück-bau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Steinwegviertel Nord“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im ange-strebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmälwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzte Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).

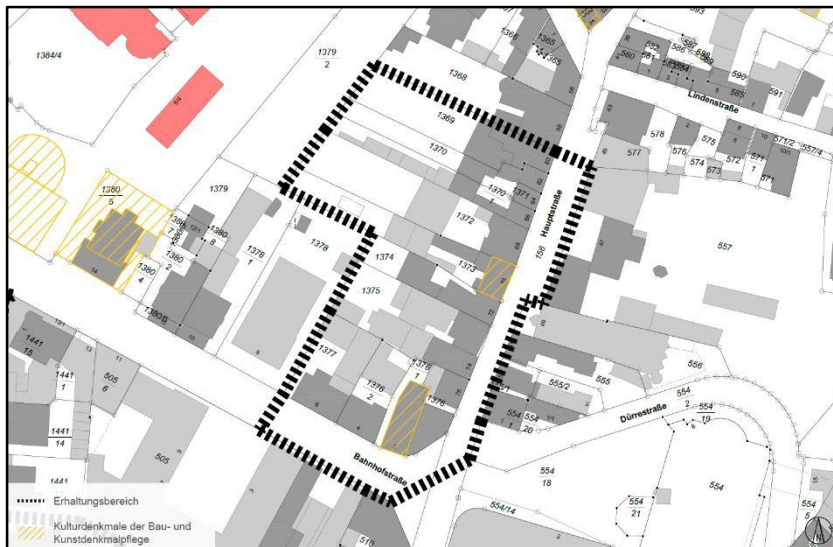


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Steinwegviertel Nord“, dem die Straßenzüge „Bahnhofsstraße“ sowie „Hauptstraße“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg). Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde.

In der Vergangenheit waren einfache Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

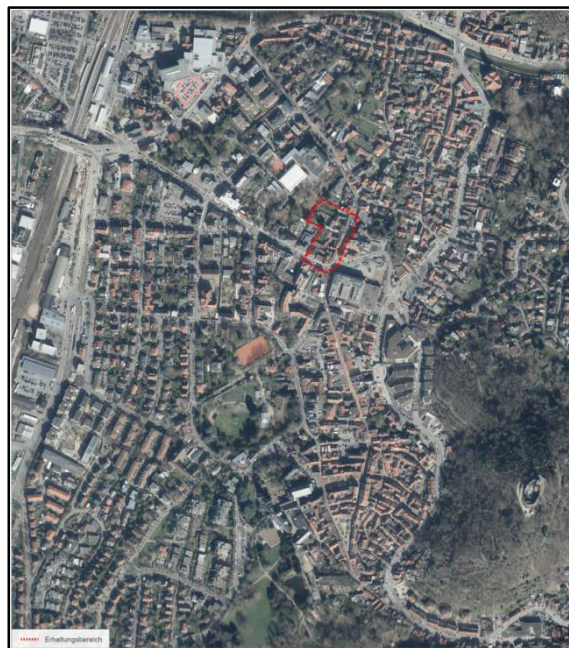


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ im städtischen Kontext

Heute ist die Hauptstraße durch Einzelhandel geprägt und bildet mit der Bahnhofstraße das heutige Geschäftszentrum der Stadt Weinheim. Der Bereich zeichnet sich in der Regel durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aus.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Nur vereinzelt können Bereiche verortet werden, in denen die Grundstücke sichtbar weniger bebaut sind.

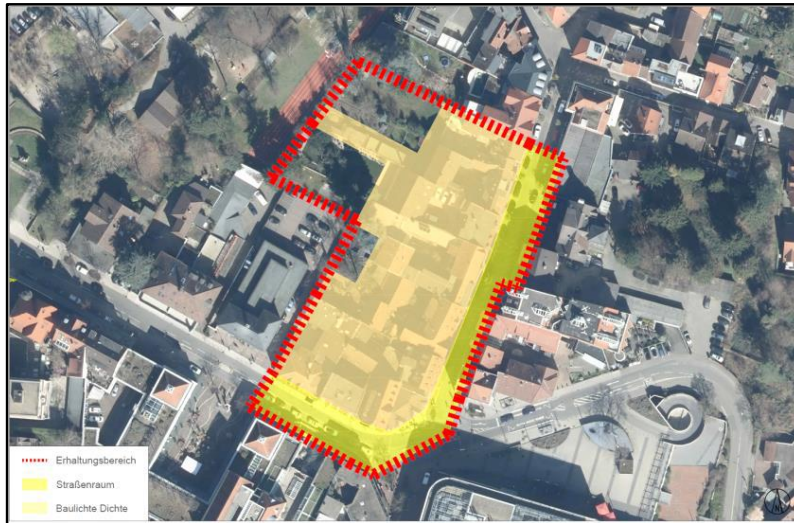


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum stehen. Giebelständige Gebäude können in den beiden Straßenzügen nur vereinzelt vorgefunden werden.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Hauptstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Hauptstraße

Raumbildung

Sowohl in der Haupt- als auch in der Bahnhofstraße werden die Straßenräume durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

Orientierung der Baukörper

Hinsichtlich der Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand Abbildung 11 deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Bahnhof- und Hauptstraße orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. In der Hauptstraße verfügen alle Gebäude über mindestens zwei Geschosse; teilweise sind die Gebäude auch dreigeschossig. Die unterschiedlichen Proportionen in der Fassadengestaltung lassen auf unterschiedliche Epochen der Weinheimer Stadtentwicklung schließen (Mittelalter, Gründerzeit).

In der Bahnhofstraße prägt eine zweigeschossige Bebauung das Ortsbild.



Abb. 12 und 13: Höhenentwicklung in der Haupt- und Bahnhofstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 150 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 55 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 320 m².

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen und -gebäude geprägt, die an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen. Bedingt durch ihre räumliche Lage prägen die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

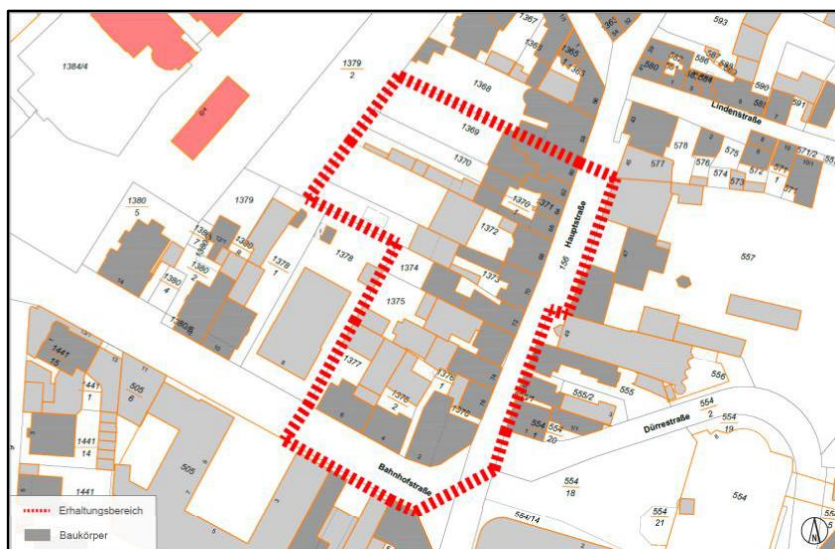


Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Das Satteldach ist die dominierende Dachform im Geltungsbereich. Vereinzelt ist auch das Walm-, Krüppelwalm-, und Mansarddach mit Sattel oder Flachdach im Erhaltungsbereich vorhanden. Diese Dachformen haben nur bedingte prägende Wirkung auf das Ortsbild.



Abb. 15: Satteldach

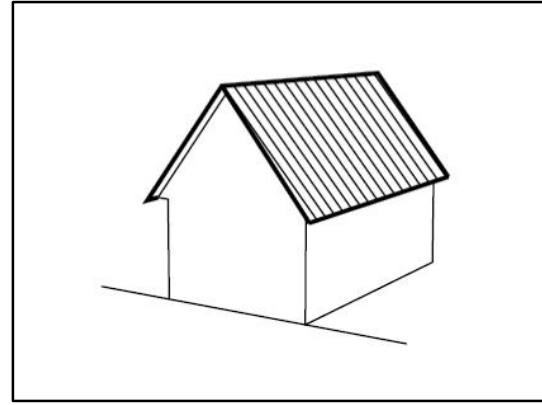


Abb. 16: Schemaskizze

Dachfarben

Wie aus Abbildung 17 hervorgeht, wird der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des Bereichs entsprechen.



Abb. 17: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schlepplachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Im Erhaltungsbereich sind weiterhin Zwerchgiebel sowie Flachdachgauben im Dachbereich erkennbar.



Abb. 18: Giebelgaube

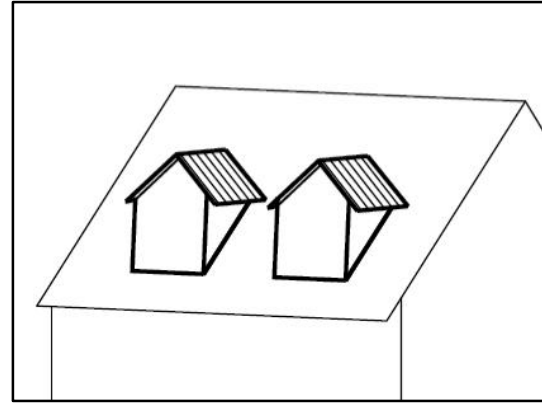


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

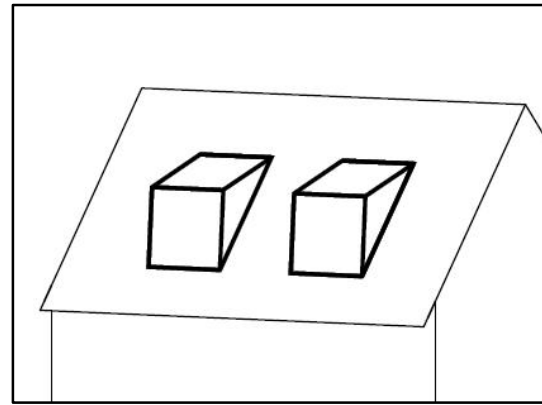


Abb. 21: Schemaskizze

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauen i. d. R. gleich groß sind und in den Materialien sowie Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist außerdem, dass die Gauen hinsichtlich ihrer Anzahl, Proportionen und Lage i. d. R. nicht auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer recht unruhigen Dachlandschaft vermittelt.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. lediglich horizontal gegliedert sind. Nur in vereinzelt Fällen sind die Fassaden vertikal gegliedert.

Traufständige Gebäude:

Fenster und Dachtraufen stellen im Erhaltungsbereich die einzigen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Vertikal gegliederte Fassaden sind im Erhaltungsbereich nur bei Gebäuden typisch, die über ein erstes und zweites Obergeschoss verfügen. Hierbei sind die Fenster übereinander symmetrisch angeordnet. Eine Abstimmung der schaufenstergeprägten Erdgeschosszone mit den darüber liegenden Geschossen ist untypisch.



Abb. 22: Horizontale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Bahnhofstraße

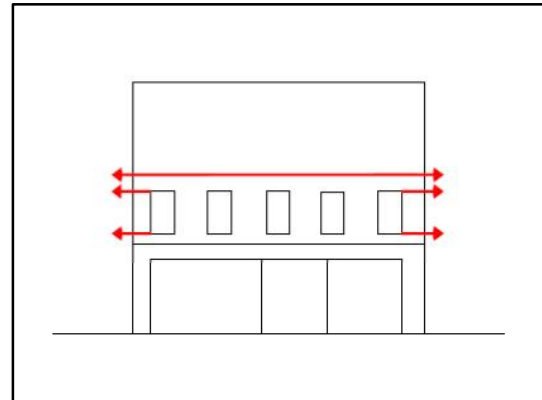


Abb. 23: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Symmetrisch angeordnete Fenster im stehenden Format tragen im Wesentlichen zur horizontalen Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich bei.

Im Giebeldreieck angeordnete Fenster sind i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet.



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Bahnhofstraße

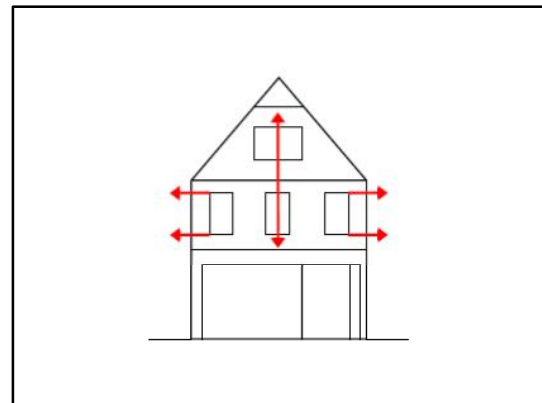


Abb. 25: Schemaskizze

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind stehende Fensterformate typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Die Erdgeschosszone ist durch Schaufenster geprägt, die jedoch nicht auf die Fenster in den darüber liegenden Geschossen abgestimmt sind.



Abb. 26: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich



Abb. 27: Schaufenster in der Erdgeschosszone

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens typisch für das Areal.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal einen ganz eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 28: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 29: Faschen aus Naturstein

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelten Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Zwar können in den angrenzenden Straßenzügen (nördlicher Bereich Hauptstraße, Friedrichstraße, Bahnhofstraße) des Geltungsbereichs dieser Satzung vereinzelte

Gebäude mit typischen städtebauliche Merkmale des Erhaltungsbereichs vorgefunden werden (u. a. Dachform und Geschossigkeit), jedoch überwiegen dort in Summe vom Erhaltungsbereich abweichende städtebauliche Strukturen. Ein prägender städtebaulicher Zusammenhang zum Erhaltungsbereich besteht nicht.

Wird der südlich angrenzende Bereich vorwiegend durch großvolumige Neubauten mit Flachdächern geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), so befinden sich in der Bahnhof- und Friedrichstraße überwiegend Gebäude ohne besonderen Gestaltwert für das Ortsbild. Auf Grund dieses Sachverhalts und der damit verbundenen fehlenden erhöhten Schutzwürdigkeit, wurde auf die Einbeziehung weiterer im Umfeld der Erhaltungssatzung befindlichen Bebauungen in den Geltungsbereich dieser Satzung abgesehen.



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 05.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorxheimertal 69517 Gorxheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 20.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 27.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur Erhaltungssatzung den Bereich „Steinwegviertel Süd“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 14.2	Da hier auch teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr für Vögel deutlich reduziert.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Steinwegviertel Süd“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da bestimmte Fenstermaterialien im Erhaltungsbereich „Steinwegviertel Süd“ keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.
B 14.3	Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen wir hinsichtlich einer Beleuchtung von Schriftzügen oder Werbetafeln Regelungen dahingehend aufzunehmen, dass die Leuchtkörper lediglich von oben nach unten bzw. zielgerichtet abstrahlen. Zusätzlich sollte aufgenommen werden, dass LEDs mit einer maximalen Leuchtkraft von 2700 K einzusetzen sind und auf selbstleuchtende Buchstaben an den Außenfassaden verzichtet werden sollte.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung des Bereichs „Steinwegviertel Süd“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Da die Farbtemperatur der Beleuchtung von Werbeanlagen keine städtebauliche Relevanz entfaltet, können sie nicht Regelungsgegenstand einer Erhaltungssatzung sein.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	Kenntnisnahme.
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	
B 22.7	2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1		
Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Bauleistungsbeschleunigungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Steinwegviertel Süd“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützel-sachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>ge-neigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bau-träger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützel-sachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bau-träger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu-meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung fak-tisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p><u>Altlasten</u> Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Steinwegviertel Süd“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbe-	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	darfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu unserer Stellungnahme vom 19.Juli 2021 haben wir keine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung.	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festzulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 742 636 1200"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dänisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFh-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dänisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFh-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dänisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFh-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotverletzung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgegrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
am _____
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben
vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

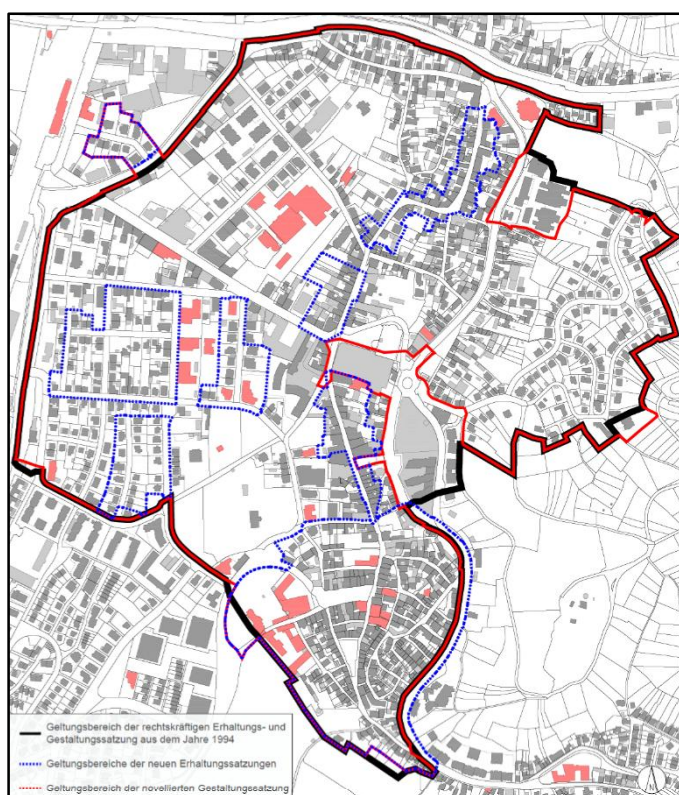


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Steinwegviertel Süd“ ge-schützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und orts-bildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ bedürfen der Rück-bau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Steinwegviertel Süd“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im ange-strebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmälwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Gebäude abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).

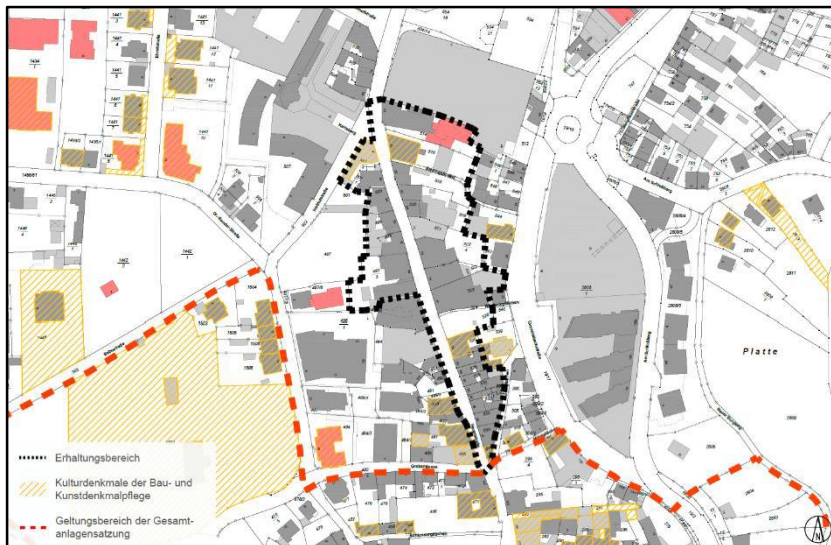


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es er darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Steinwegviertel Süd“, dem die Straßen bzw. Wege „Bleichgäßchen“, „Hauptstraße“ und Windeckgäßchen zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg).

Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde. 1974 wurde die Hauptstraße von einer Verkehrsstraße zur Fußgängerzone umgestaltet.

In der Vergangenheit waren einfache Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

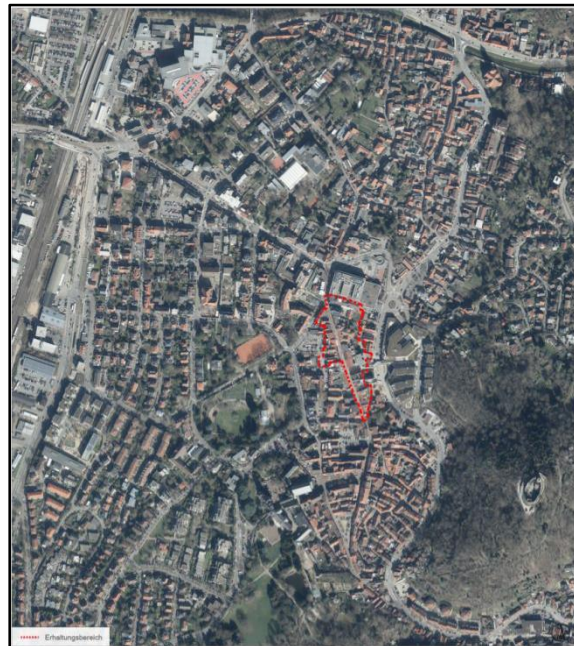


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ im städtischen Kontext

Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.

Heute ist die Hauptstraße durch Einzelhandel geprägt und bildet mit der Bahnhofstraße das heutige Geschäftszentrum der Stadt Weinheim. Der Bereich zeichnet sich in der Regel durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aus.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor; die Gebäude sind an den öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Fußgängerzone) errichtet.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum Straßen- und Wegenetz stehen. Giebelständige Gebäude sind im Erhaltungsbereich nur vereinzelt vorzufinden.

Bei einem traufständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. breiter als hoch; bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit.



Abb. 8: Traufständiges Gebäude



Abb. 9: Giebelständiges Gebäude

Raumbildung

Der Straßenraum wird durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 10 und 11: Raumbildung im Erhaltungsbereich

Orientierung der Baukörper

Hinsichtlich der Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Hauptstraße orientieren. Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild.



Abb. 12: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Für die Hauptstraße sind 2- und 3-geschossige Bebauungen mit unterschiedlichen Geschossausprägungen typisch. Die verschiedenen Geschossausprägungen sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Stadtentwicklungsepochen (Mittelalter und Gründerzeit) mit jeweils eigenen Architekturstilen zurückzuführen. Die Geschosshöhe bei einem Gebäude aus dem Mittelalter ist i. d. R. niedriger als bei einem Gebäude aus der Gründerzeit. Im Ergebnis führten die unterschiedlichen Geschossausprägungen zu einer uneinheitlichen Höhenentwicklung im Erhaltungsbereich.

Im nördlichen Areal des Erhaltungsbereichs befinden sich darüber hinaus zwei Gebäude aus der Gründerzeit, die sich auf Grund ihrer baulichen Strukturen (u. a. Gebäudehöhe, Grundfläche, Dach- und Fassadengestaltung) vom Umfeld deutlich abgrenzen und in der Folge eine repräsentative Wirkung entfalten.



Abb. 13: Höhenentwicklung im Erhaltungsbereich



Abb. 14: Gebäude, die auf Grund ihrer Höhe nicht der typischen Bebauung im Erhaltungsbereich entsprechen

Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundflächengröße durchschnittlich 220 m² beträgt. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 600 m².

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der meist langgezogenen Grundstücke werden durch Nebenanlagen und -gebäude charakterisiert, die an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

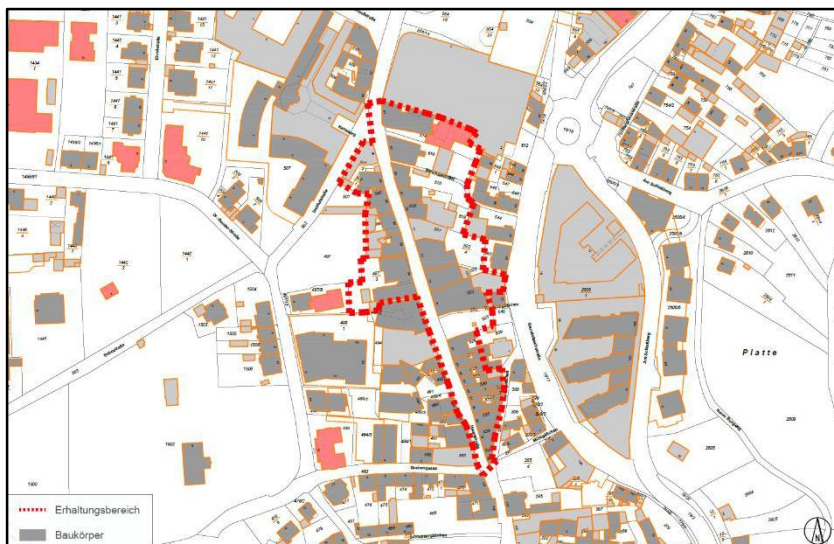


Abb. 15: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dachformen geprägt. Die für den Geltungsbereich der Satzung charakteristische Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm-, Walm-, und Mansarddächer im Areal verortet werden; diese Dachform entfalten jedoch nur bedingt eine prägende Wirkung das Ortsbild.



Abb. 16: Satteldach

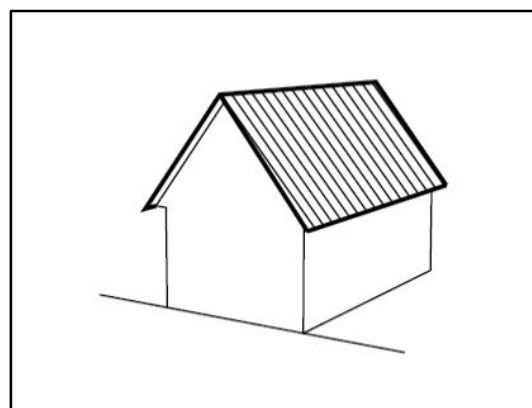


Abb. 17: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 18 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird. Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich anthrazitfarbene Dacheindeckungen verortet werden, die im Wesentlichen den historischen Vorbildern aus der Gründerzeit entsprechen.



Abb. 18: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Schleppdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch ist für den Erhaltungsbereich weiterhin, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen sowie deren Lage auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 19: Schleppgaube

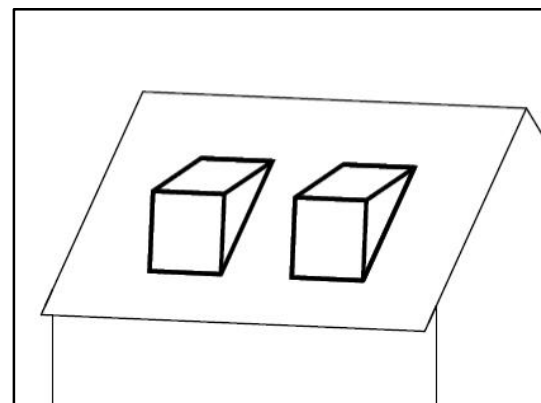


Abb. 20: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster und Dachtraufen stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Die Gebäude im Erhaltungsbereich sind durch unstrukturierte und auf die Fassade nicht abgestimmte Schaufenster in der Erdgeschosszone geprägt. Vertikal gegliederte Fassaden sind im Erhaltungsbereich daher nur bei Gebäuden typisch, die über ein erstes und zweites Obergeschoss verfügen. Hierbei sind die Fenster übereinander symmetrisch angeordnet.



Abb. 21: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

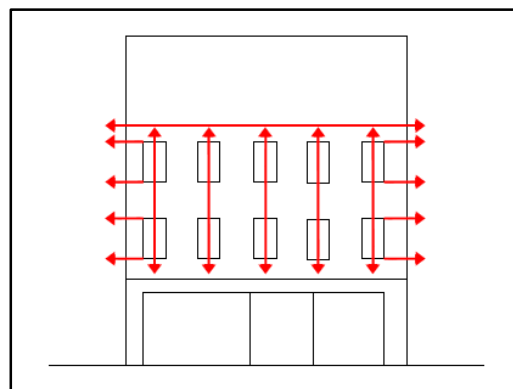


Abb. 22: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Symmetrisch angeordnete Fenster im stehenden Format tragen sowohl zur horizontalen als auch vertikalen Fassadengliederung im Erhaltungsbereich bei.

Typisch für die vertikale Gliederung ist zudem, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 23: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

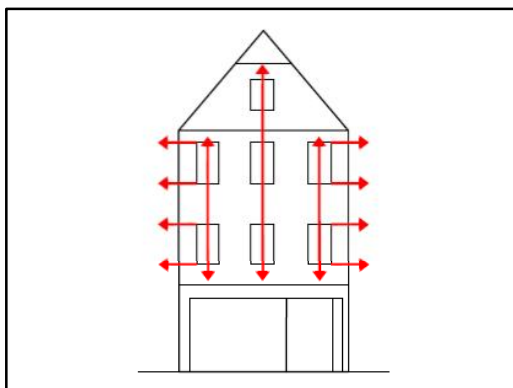


Abb. 24: Schemaskizze

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind stehende Fensterformate typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite.

Die Erdgeschosszone ist durch Schaufenster geprägt, die jedoch nicht auf die Fenster der darüber liegenden Geschosse abgestimmt sind.



Abb. 25: Typische Fensterformate im Erhaltungsgebiet



Abb. 26: Schaufenster in der Erdgeschosszone

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung. Dieses Gestaltungselement kann im Erhaltungsgebiet in zahlreichen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seiner Häufigkeit charakteristisch für den Bereich. In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal einen ganz eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 27: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 28: Faschen aus Naturstein

Sonstige Fassadenelemente - Gesimse

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsgebiet vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar. Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 29: Gebäude mit Gurt- und Fensterbankgesims



Abb. 30: Gebäude mit Gurtgesims

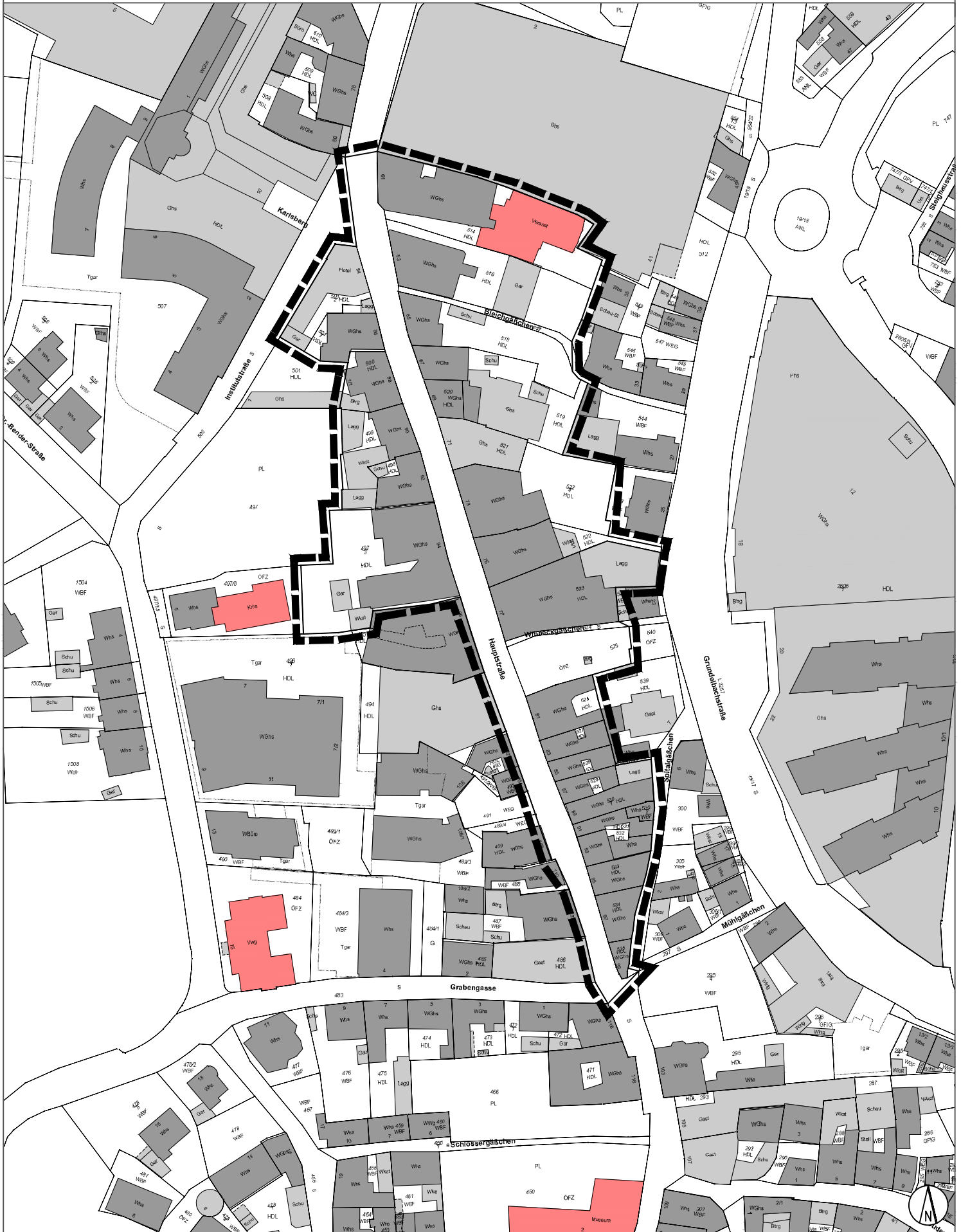
7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Im Norden des Erhaltungsbereich können städtebauliche Strukturen vorgefunden werden, die sich sichtbar vom Erhaltungsbereich unterscheiden. Im Gegensatz zum Erhaltungsbereich wird dieser Bereich durch großvolumige Bebauungen geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), die unter völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (u. a. abweichende Geschossigkeiten sowie Flachdächer).

Die sowohl östlich als auch westlich des Erhaltungsbereichs befindlichen Raum- und Baustrukturen weichen von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs insofern ab, als dass dort u. a. die Bauweise eine andere ist (offen bzw. abweichend), die typische Erdgeschosszonengestaltung fehlt und die Baugestaltung eine andere ist, als in der Hauptstraße. Ferner sind die baulichen Strukturen in diesen Bereichen zum Teil derart überformt, sodass eine Unterschutzstellung im Zuge dieser Erhaltungssatzung nicht gerechtfertigt bzw. sinnvoll ist.

Die südlich angrenzenden Straßenzüge werden auf Grund ihrer prägenden städtebaulichen Merkmale bereits durch eine separate Erhaltungssatzung geschützt.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 04.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Stadt Weinheim
Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Keine Rückmeldung

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 26.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 18.01.2022
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	<p>die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ sind aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
B 14.2	<p>Große Glasfronten stellen Gefahren für besonders Vögel dar. Daher sollte bei der Errichtung großer Glasfronten egal ob Schaufenster oder Fenster eines Wohnhauses auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr deutlich reduziert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da größere Glasflächen untypisch für den Erhaltungsbereich sind, zählen diese nicht zu den prägenden Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
B 14.3	<p>Da der Bereich noch durch rückwärtige Gärten geprägt ist, bitten wir um Prüfung, inwieweit hierfür ein Erhaltungsgebot festgesetzt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich der Erhaltungssatzung aktuell nach den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Somit sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn sie sich entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Da sich die gesamte vorhandene Bebauung im Erhaltungsbereich an den jeweiligen Straßenführungen orientiert, verlaufen auch die faktischen Baugrenzen (Kriterium „überbaubare Grundstücksfläche“) in den rückwärtigen Bereichen parallel zur Bebauung. Die entsprechenden Baugrenzen verhindern bereits heute schon – auch ohne Erlass einer Erhaltungssatzung – eine deutlich über das in der Umgebung übliche Maß hinausgehende Bebauung.</p>

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, neben die des § 34 BauGB hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p> <p>Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind.</p> <p>Da in der Begründung bereits ausgeführt wird, dass die rückwärtigen, i. d. R. unbebauten und gärtnerisch angelegten Bereichen zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs zählen, unterliegen diese Bereiche somit auch dem Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der Erhaltungssatzung.</p>
B 14.4	Auch sollten nicht überdachte Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung bzw. gesetzlichen Ermächtigung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Des Weiteren ist es für die städtebauliche Wirkung im Erhaltungsbereich unerheblich, ob wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung von Stellplätzen verwendet werden.</p>
B 14.5	Weiterhin sind bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen und zu beachten.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 und 45 BNatSchG sind handlungsbezogen. Durch die Aufstellung einer Satzung entstehen keine Beeinträchtigungen, sondern allenfalls durch deren Umsetzung. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher auf der Zulassungsebene bzw. der Ebene der tatsächlichen Ausführung zu prüfen. Die Satzung darf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte verursachen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, es liegen keine entsprechenden Hinweise vor.</p>
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	1. Allgemeine Hinweise	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	Kenntnisnahme.
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen. • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</p> <p>Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindefesttag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1		
Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	
C 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Baumländmobilisierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.</p> <p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	<p>Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.</p>
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Großsachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Bedenken gegen die Satzungen.	
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	Kenntnisnahme.
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQextrem überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<u>Altlasten / Bodenschutz</u>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.	
D 10.9, D 12.9	<p>Altlasten</p> <p>Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden.</p> <p>Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.10, D 12.10	Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	(HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.	
D 10.12, D 12.12	Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 26.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung.	Kenntnisnahme.

D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 26.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Zu unserer Stellungnahme vom 19.Juli 2021 haben wir keine eine weitere Ergänzung.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.</p>
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor.</p>

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet fetszulegen, dass die schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 61.1	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 432 636 895"> <thead> <tr> <th data-bbox="286 432 405 464"></th> <th data-bbox="405 432 517 464">Art des Verstoßes</th> <th data-bbox="517 432 636 464">Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="286 464 405 528">Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td data-bbox="405 464 517 528">Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td data-bbox="517 464 636 528">Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 528 405 592">Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td data-bbox="405 528 517 592">Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. „kleines“ LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td data-bbox="517 528 636 592">Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 592 405 719">Artenschutz</td> <td data-bbox="405 592 517 719">Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG und FFH-Anhang IV oder europäische Vogelart betroffen</td> <td data-bbox="517 592 636 719">Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotswirkung adtertia eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 719 405 815">Biotopschutz</td> <td data-bbox="405 719 517 815">->Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder ->Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichbar</td> <td data-bbox="517 719 636 815">->Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG. ->Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 815 405 895">Natura 2000</td> <td data-bbox="405 815 517 895">Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td data-bbox="517 815 636 895">UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. „kleines“ LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG und FFH-Anhang IV oder europäische Vogelart betroffen	Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotswirkung adtertia eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopschutz	->Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder ->Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichbar	->Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG. ->Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. „kleines“ LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG und FFH-Anhang IV oder europäische Vogelart betroffen	Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verbotswirkung adtertia eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopschutz	->Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichbar oder ->Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichbar	->Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG. ->Formlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 58 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
		bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		
	Weinheim, _____		

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
am _____
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben
vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	15

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

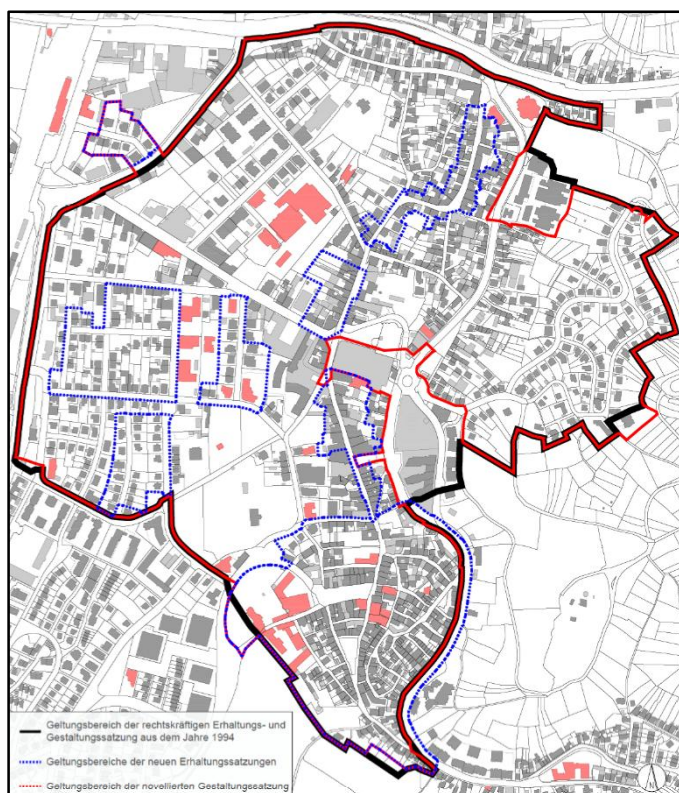


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

derer Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Stra-ßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prä-gende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hin-aus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errich-tung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Ge-stalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neu-bauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungs-vorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ insgesamt Beson-derheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Geltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtge-stalt prägen; auch ist die Denkmalwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelt Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021)



Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 1920er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, dem die Straßenzüge „Albert-Ludwig-Grimm-Straße“ und „Roonstraße“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

In Bezug auf die Historie ist Areal im Zuge der Stadterweiterung in den 1920er und 1930er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen entstanden. Sowohl zur Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim



Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ im städtischen Kontext

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine niedrige bauliche Dichte. Abbildung 6 zeigt, dass die rückwärtigen Bereiche in der Regel unbebaut und gärtnerisch angelegt sind.



Abb.6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

Die Roonstraße wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum Straßen- und Wegenetz stehen. Im Gegensatz zur Roonstraße wird die Albert-Ludwig-Grimm-Straße durch keine bestimmte Gebäudestellung geprägt. Hier stehen die Gebäude sowohl giebel-, als auch traufständig zum öffentlichen Verkehrsraum.

Bei giebelständigen Gebäuden ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Roonstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

Raumbildung

Für den Erhaltungsgebiet sind Vorgartenbereiche typisch. Einerseits fassen diese den Straßenraum und andererseits dimensionieren sie diesen entsprechend auf.



Abb. 9 und 10: Raumbildung in der Roonstraße

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der nachfolgenden Abbildung deutlich, dass die Hauptgebäude am Straßennetz ausgerichtet sind. Liegen die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße in einer Bauflucht, so orientieren sich die Hauptbaukörper in der Roonstraße am Verlauf der Straße und bilden zudem die Kurve innerhalb der Straße ab.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENARTART DER VORHANDENEN BAUKÖRPER

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt.

Sowohl in der Roon- als auch der Albert-Ludwig-Grimm-Straße herrscht eine 2-geschossige Bebauung vor. Ist bei vereinzelt Gebäuden in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße das Dachgeschoss ausgebaut, so ist ein Ausbau des Dachgeschosses in der Roonstraße hingegen untypisch.



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Roonstraße



Abb. 13: Ausbau des dritten Geschosses als Vollgeschoss in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus. Charakteristisch für die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße ist zudem, dass diese um eine zum Straßenraum hin orientierte Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Erker/Vorbau im Erhaltungsbereich

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 100 m² betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 60 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 180 m².

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich sowohl in den rückwärtigen als auch in den vorderen Grundstücksbereichen. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m² und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform ist das Walmdach. In der Albert-Ludwig-Grimm-Straße befinden sich vereinzelt Gebäude, die über Satteldächer verfügen. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 17: Walmdach

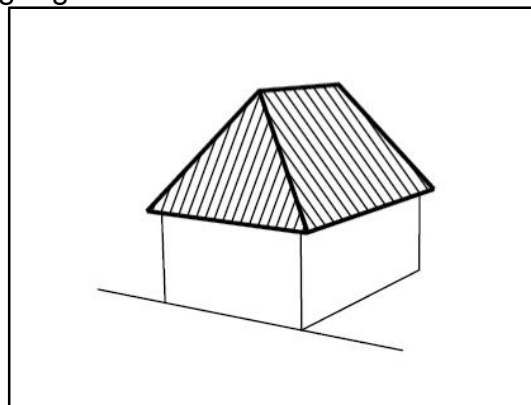


Abb. 18: Schemaskizze

Dachfarben

Aus Abbildung 19 geht hervor, dass naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich prägen. Im Areal können darüber hinaus von den prägenden Dachfarben abweichende Dacheindeckungen (grau) verortet werden, die jedoch nicht dem historischen Bestand entsprechen.



Abb. 19: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Flachdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

Hinsichtlich der Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen.

Typisch für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen sowie deren Lage i. d. R. auf die Hauptdächer abgestimmt sind. Durch das Zusammenspiel der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 20: Giebelgaube

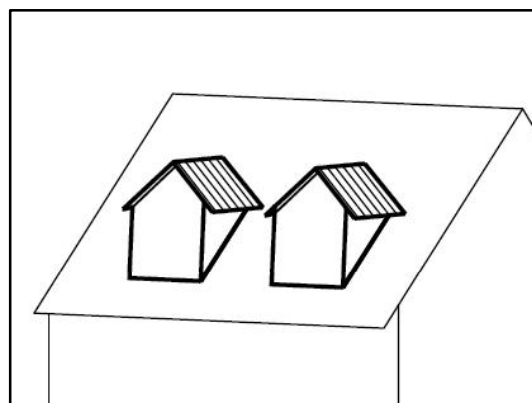


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Flachdachgaube

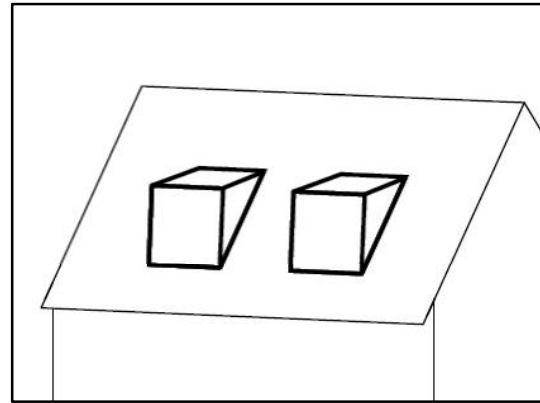


Abb. 23: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Roonstraße

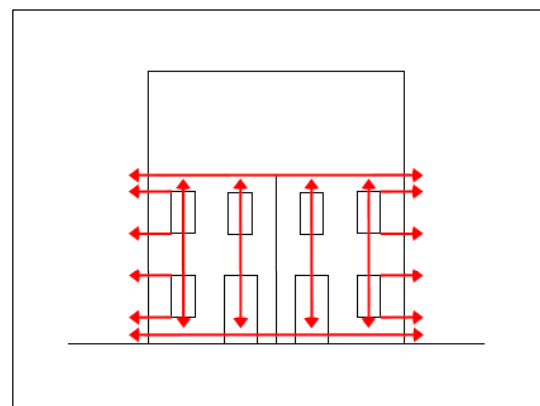


Abb. 25: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebdreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 26: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

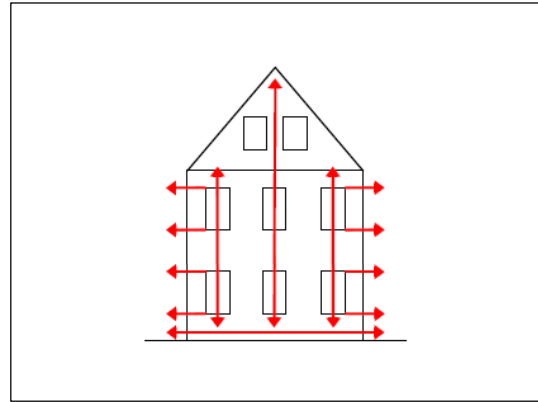


Abb. 27: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Moltkestraße weicht dahingehend von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, als dass dort insbesondere andere Geschossigkeiten (i. d. R. 2-3 geschossig) vorgefunden werden können. Dieser Straßenzug wird mit weiteren Straßenzügen ähnlicher prägender städtebaulicher Merkmale durch eine separate Erhaltungssatzung geschützt.

Die direkt angrenzenden Bebauungen östlich der Albert-Ludwig-Grimm-Straße sind zu einem deutlich späteren Zeitpunkt realisiert worden, als die Gebäude im Erhaltungsbereich. Die im Zuge dieser Satzung unberücksichtigten Baustrukturen sind im Zuge einer konkreten Planung umgesetzt worden, im Rahmen derer grundsätzlich andere städtebauliche Prämissen verfolgt wurden, als im Erhaltungsbereich. Diese Bebauungen weichen in Bezug auf den Erhaltungsbereich insofern ab, als dass dort insbesondere die Dachformen (Zeltdach) und die Dachfarben (anthrazit) andere sind.

Die südlich der Kopernikusstraße gelegenen Gebäude wurden im Zuge einer Planung entwickelt, mit der anderweitige städtebauliche Prämissen verfolgt wurden. Die dort umgesetzte Architektur (u. a. 3-4 Geschosse und flache Walmdächer) entspricht nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs und kann diesem so in der Folge nicht zugeordnet werden.

Die Bebauungen in der westlich angrenzenden Hölderlinstraße weisen in Summe deutlich weniger homogene und prägende städtebauliche Merkmale auf, als der Bestand im Erhaltungsbereich. Im Gegensatz zum homogenen Erhaltungsbereich, der sich u. a. durch naturrot bzw. rotbraune Walmdächer auszeichnet, variieren in der Hölderlinstraße sowohl die Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) als auch Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) unregelmäßig. Aus stadtgestalterischer Sicht tragen insbesondere liegende Fensterformate und zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte auskragende Balkone zu einem durchschnittlichen Erscheinungsbild der Hölderlinstraße bei.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur

Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ (vor Offenlagebeschluss am 08.12.2021 noch als Teilbereich der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“)

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 04.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022

D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022

D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung

D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 27.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 18.01.2022
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Stellungnahme, E-Mail vom 26.01.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	Kenntnisnahme.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 14.2	Im Hinblick auf den Klimawandel und die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse sind Flächen, welche einen schnellen Abfluss von Wasser verhindern besonders wichtig. Wir bitten daher um Prüfung, inwieweit für abgängige Bäume in den Vorgärten ein Ersatzgebot und für die rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen ein Erhaltungsgebot aufgenommen werden könnte.	Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen. Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Kontext der Erhaltungssatzung können von der Satzung betroffene Bürgerinnen und Bürger nicht dazu verpflichtet werden, abgängige Bäume in den Vorgärten entsprechend zu ersetzen. Von der Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Schaffung eines Ersatzangebots für abgängige Bäume im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung wird daher abgesehen. Im Kontext der Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. In Bezug auf ein Erhaltungsgebot für die rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen wird in der Begründung bereits ausgeführt, dass die rückwärtigen, i. d. R. unbebauten und gärtnerisch angelegten Bereichen zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs zählen und somit diese Bereiche auch dem Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der Erhaltungssatzung unterliegen.
B 14.3	Auch sollten nicht überdachte Stellflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) und des Regelungsumfangs (i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Da für die städtebauliche Wirkung im Erhaltungsbereich unerheblich ist, ob wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung von Stellplätzen verwendet werden, ist die Materialauswahl bei der Gestaltung von Parkplatzflächen nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 04.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.4	Da hier teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr deutlich reduziert.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gründerzeitviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da größere Glasflächen untypisch für den Erhaltungsbereich sind, zählen diese nicht zu den prägenden Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.
B 14.5	Auch sind bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten aber auch Reptilien zu prüfen bzw. zu beachten.	Kenntnisnahme. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 und 45 BNatSchG sind handlungsbezogen. Durch die Aufstellung einer Satzung entstehen keine Beeinträchtigungen, sondern allenfalls durch deren Umsetzung. Artenschutzrechtliche Tatbestände sind daher auf der Zulassungsebene bzw. der Ebene der tatsächlichen Ausführung zu prüfen. Die Satzung darf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte verursachen. Davon ist vorliegend nicht auszugehen, es liegen keine entsprechenden Hinweise vor.
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	1. Allgemeine Hinweise Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden. Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	Kenntnisnahme.
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.	
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. 	Kenntnisnahme.

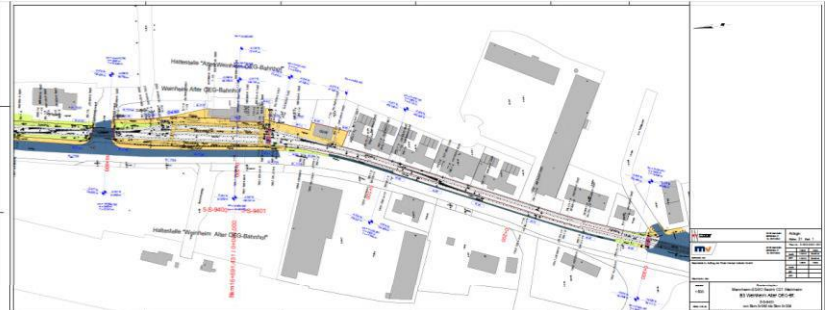
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. 	Kenntnisnahme.

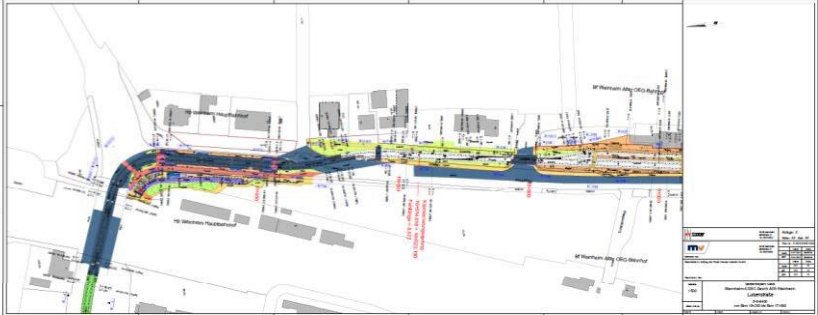
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. Gute Ausleuchtung der Zugangswege. Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. Gute Ausleuchtung der Zugangswege. Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p>	

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim.	Kenntnisnahme.
B 52.2	Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG.	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Darüber hinaus möchten wie auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme.
B 52.4	Anbei erhalten Sie zwei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.6		Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1 Private/r 1		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 2 Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 3 Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 4 Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 10		
Private/r 10		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 11		
Private/r 11		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 12		
Private/r 12		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.

C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.	
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen.
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>), und <i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zu der vorliegenden Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen: - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ hat ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit der vorliegenden Erhaltungssatzung verfolgt wird.
C 19.2	In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Baumländmobilisierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.	Kenntnisnahme. Der Erhaltungsbereich „Ehretstraße“ ist derzeit nicht als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 19.1 verwiesen.

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegründung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 19.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>
C 19.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu erweitern, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen" und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Groß-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>sachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>.</p> <p>Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.</p>	

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Erhaltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachsener-/Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 19.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachsener-/Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 19.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) theoretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“ (so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: Hinweise: - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und „Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.9, D 12.9	<p>Altlasten Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Bereich „Ehretstraße“. Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt mit der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.</p>
D 10.11, D 12.11	<p>Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
D 10.12, D 12.12	<p>Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.</p>

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbe-	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	darfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplans und der textlichen Begründung. Die RNV GmbH hat keine Einwände gegen dieses Vorhaben. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung.	Kenntnisnahme.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet festzulegen, dass die Schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 26.01.2022																			
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim																		
D 61.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 21.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf einer Erhaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. D 14).</p>																		
D 61.2	<p style="text-align: center;">Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p> <p style="text-align: center;">Hinweise zum Verfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitplanverfahren</p> <table border="1" data-bbox="286 743 636 1203"> <thead> <tr> <th></th> <th>Art des Verstoßes</th> <th>Was ist zu tun ?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dynamisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen</td> <td>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.</td> </tr> <tr> <td>Biotopechutz</td> <td>>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend</td> <td>>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt</td> <td>UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>		Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?	Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dynamisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.	Biotopechutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	<p>Kenntnisnahme. Der Anhang wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
	Art des Verstoßes	Was ist zu tun ?																		
Naturschutzgebiet (NSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der NSG-Verordnung	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Verstoß gegen Ver- oder Gebote der LSG-Verordnung; es handelt sich um ein sog. dynamisches LSG nach § 28 Abs. 2 NatSchG	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Artenschutz	Verstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG und FFH-Anhang IV-Art oder europäische Vogelart betroffen	Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sind ausschließlich nur besonders geschützte europäische Vogelarten betroffen und liegt die Verstoßvermeidung außerhalb eines NSG, ist der Antrag bei der UNB zu stellen.																		
Biotopechutz	>Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff ausgleichend oder >Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff nicht ausgleichend	>Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 50 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 4 NatSchG >Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, § 54 NatSchG																		
Natura 2000	Erhaltungsziele eines Natura2000-Gebiets berührt	UNB entscheidet über Vertraglichkeit nach § 34 BNatSchG unter Mitwirkung der HNB nach § 36 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG																		



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Ehretstraße“

Stand: **21.02.2022**

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Ehretstraße“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
am _____
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben
vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Ehretstraße“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	18

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Stadt Weinheim bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Aufgrund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1, rote Umrandung).

Da sich die Anwendung einer flächendeckenden Erhaltungssatzung mit zum Teil sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung acht neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der acht Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben (blaue Umrandung). Deren Abgrenzungen gehen auf die intensive Betrachtung des baulichen Bestands zurück, welche die Identifikation von weitgehend homogenen Bereichen mit typischen städtebaulichen Charakteristika zum Gegenstand hatten. Dabei wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

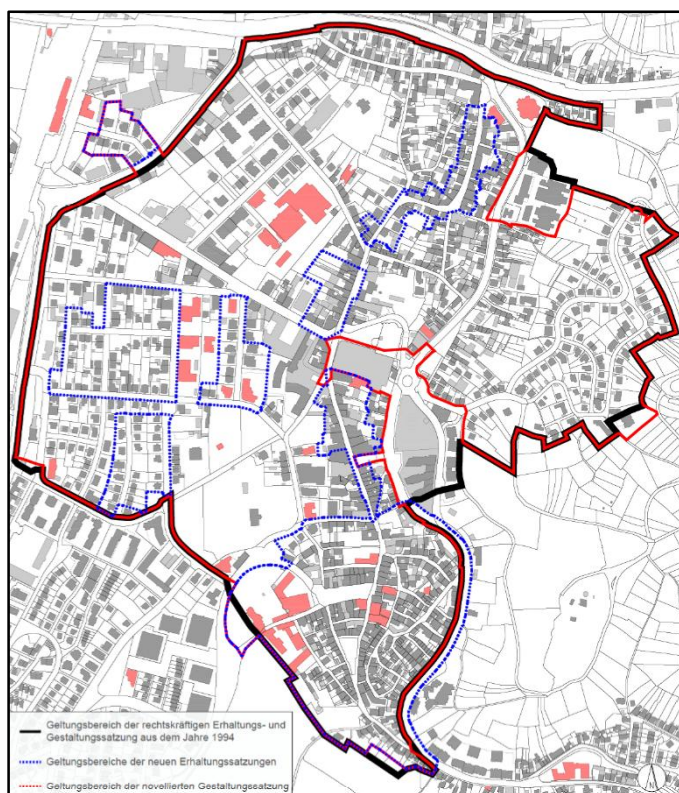


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

Bei der Überarbeitung der Erhaltungssatzung wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

unterzogen, sondern darüber hinaus der gesamte Innenstadtbereich zwischen der We-schnitz im Norden, im Osten bis an den Waldrand, im Süden bis zur Gemarkungs-grenze und der Bahntrasse im Westen betrachtet.

Im Ergebnis wurde so festgestellt, für welche Bereiche eine Erhaltungssatzung ziel-führend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Redu-zierung der Geltungsbereichsflächen, obwohl zusätzlich zu den hier erwähnten acht Erhaltungssatzungen im Bereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zwei weitere Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ vor-gesehen sind.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Ehretstraße“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprä-genden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzei-chen sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmoni-sches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Geneh-migung.

Mit der Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristi-sche städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rück-bauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unter-liegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbau-ordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Ge-bäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, ins-besondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die Ehretstraße sowie die in den Geltungsbereich einbezogenen umliegenden Bereiche insgesamt Besonderheiten aufweisen, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalwürdigkeit von vorhande-nen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Geneh-migungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart

durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).



Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Ehretstraße“, dem vollständig der Straßenzug „Ehretstraße“ sowie Teile der Straßenzüge „Luisenstraße“ und „Moltkestraße“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Ehretstraße“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

Historische Entwicklung

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgte anhand des Bebauungsplans von Stadtgeometer Hout aus Schwetzingen. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden.

Sowohl damals als auch heute wurde das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ nimmt die Bezeichnung direkten Bezug auf den im Fokus der Erhaltungssatzung stehenden Straßenzug „Ehretstraße“. Dies ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Stadtentwicklung in Weinheim

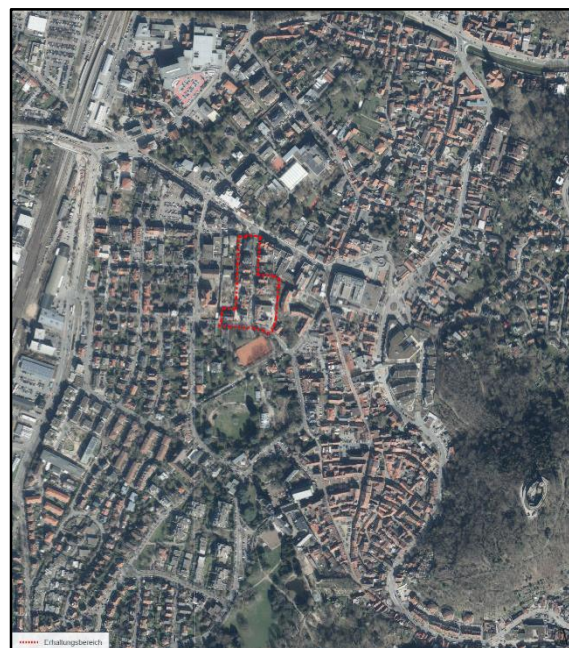


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ehretstraße“ im städtischen Kontext

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses kann anhand der Darstellung festgestellt werden, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Nahezu alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsbereich herrscht weitestgehend eine verhältnismäßig hohe bauliche Dichte vor. Die rückwärtigen Bereiche sind i. d. R. unbebaut und gärtnerisch angelegt.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der Gebäude zeichnet sich der Erhaltungsbereich durch unterschiedliche Gebäudestellungen aus. Im Erhaltungsbereich können etwa gleichermaßen giebel- als auch traufständig stehende Gebäude verortet werden. Traufständige Gebäude weisen teilweise größere Zwerchgiebel auf.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Moltkestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Ehretstraße

Raumbildung

Im Erhaltungsbereich sind vorgelagerte Gärten typisch für die jeweiligen Grundstücke; in diesem Fall liegen die Hauptgebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Die vorgelagerten Flächen unterscheiden sich meist deutlich in ihrer Ausgestaltung sowie in ihrem Umfang. In der Regel werden die Flächen durch Sockel- bzw. Stützmauern, welche i. d. R. mit Metallzäunen versehen sind, zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt.



Abb. 9: Vorgelagerte Gärten in der Hildastraße



Abb. 10: Gebäude mit vorgegarterm Gartenbereich und Stützmauer

Orientierung der Baukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des Straßennetzes orientieren. Im Erhaltungsbereich liegen alle Hauptgebäude in einer Bauflucht.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKÖRPER

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch 2 bis 3-geschossige Bebauungen geprägt. Historisch bedingt (Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen während der Gründerzeit entstanden) sind bei zahlreichen Gebäuden bis zu 4 Meter hohe Geschosse typisch.

Charakteristisch für den Bereich ist weiterhin, dass bei zahlreichen Gebäuden das oberste Geschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist. Die Höhenentwicklung in der Ehretstraße ist weitgehend einheitlich. Die Gebäudehöhen orientieren sich am nach Norden abfallenden Gelände.



Abb. 12: Weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude



Abb.13: Überproportional hohe Geschosse

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für die Hauptbaukörper in der Ehretstraße ist weiterhin, dass diese oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb.14: Gebäude mit Auslucht in der Ehretstraße



Abb.15: Gebäude mit Runderker in der Ehretstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 190 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 100 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 290 m².

Nebenanlagen und -gebäude sind nur selten im Erhaltungsbereich vorzufinden. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 40 m² und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche sowie dem geringen Auftreten prägen Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

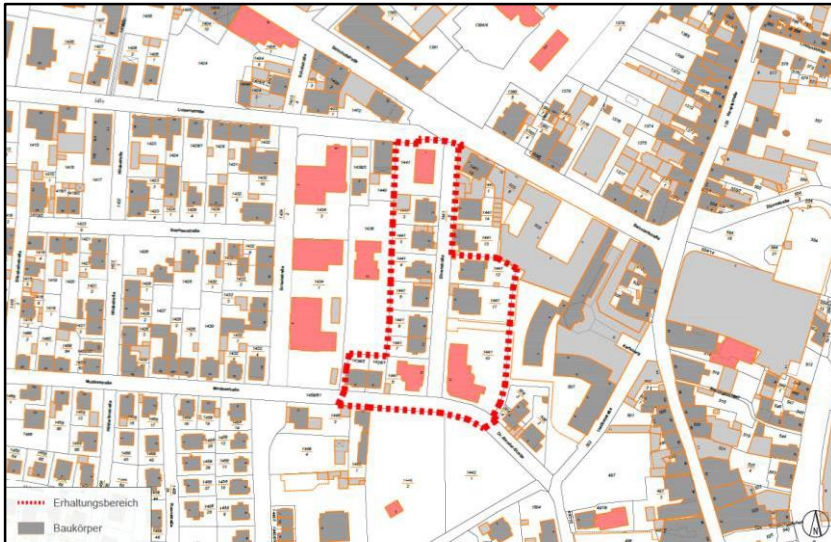


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch zahlreiche unterschiedliche, z. T. kombinierte, geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer) geprägt. Charakteristisch ist zudem, dass die Anbauten der verschiedenen Gebäude (z. B. Zwerchhaus, Auslucht, Erker) i. d. R. über eigene Dächer verfügen und so die Dachlandschaft mitprägen. Durch die zahlreichen verschiedenen Ausprägungen der vorhandenen Dachformen entsteht im Erhaltungsbereich eine sehr verspielte Dachlandschaft mit einer ganz eigenen und unverwechselbaren Typik.



Abb.17: Satteldach

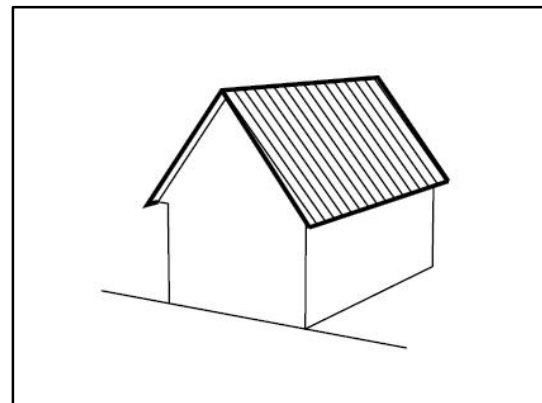


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Walmdach

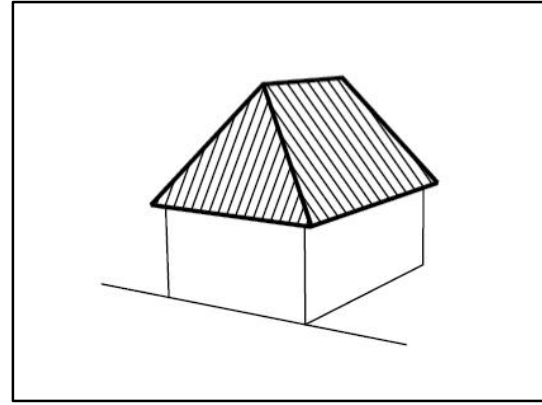


Abb. 20: Schemaskizze



Abb. 21: Mansarddach mit Walmdach

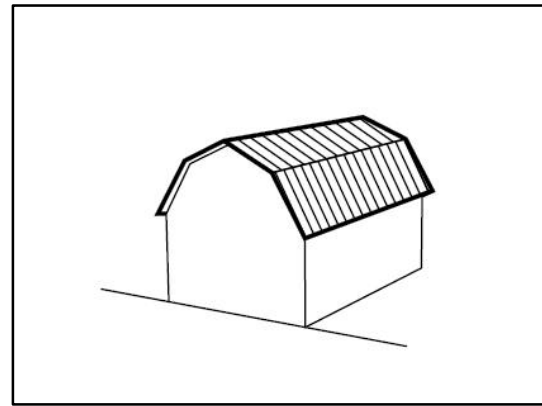


Abb. 22: Schemaskizze



Abb. 23: Krüppelwalmdach

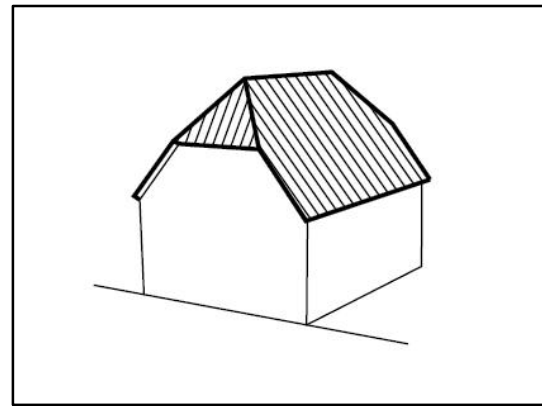


Abb. 24: Schemaskizze

Dachfarben

Neben historisch bedingten naturrot bzw. rotbraunen Dacheindeckungen prägen anthrazitfarbene Dacheindeckungen (Schiefer) die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich.



Abb. 25: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Schleppgauben sowie Zwerchgiebel/Zwerchhäuser in unterschiedlichen Ausprägungen typisch. Vereinzelt können im Erhaltungsbereich auch andere Gaubenformen wie etwa Giebel-, Walm- oder Spitzgauben sowie Sonderformen vorgefunden werden.



Abb. 26: Schleppgaube

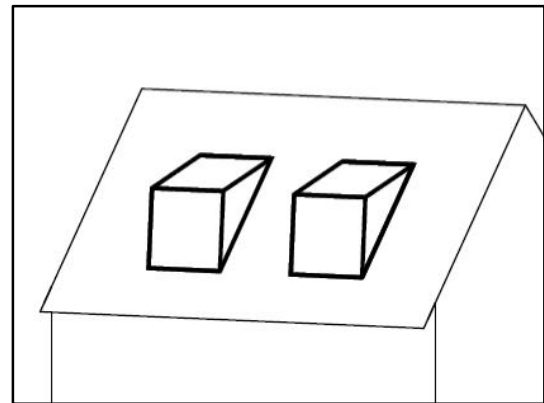


Abb. 27: Schemaskizze



Abb. 28: Zwerchhaus

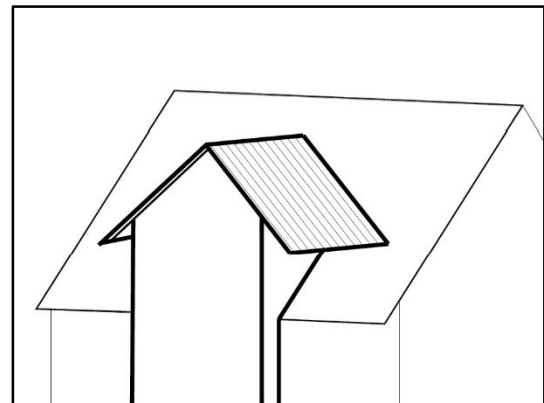


Abb. 29: Schemaskizze

Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten i. d. R. in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Bereich ist zudem, dass die prägenden Gauben- und Giebelformen oftmals miteinander kombiniert werden.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer verspielten und teils fast überladenen Dachlandschaft vermittelt.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Taufständige Gebäude:

Fenster, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die prägenden Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich. Prägend ist zudem, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 30: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Moltkestraße

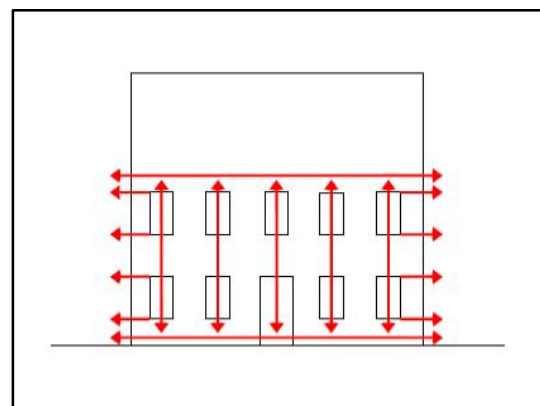


Abb. 31: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist ferner, dass die im Giebdreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 32: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Ehretstraße

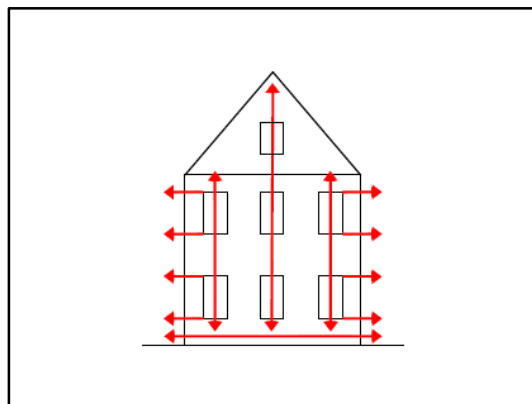


Abb. 33: Schemaskizze

Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsbereich sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster oftmals eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen.

Darüber hinaus sind kleinteilige Fensterensembles sowie abgerundete Fassadenöffnungen charakteristisch für das Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs.



Abb. 34: Abgerundete Fassadenöffnungen



Abb. 35: Wechselspiel von kleinen und großen Fenstern

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Reichhaltig verzierte Fenster- und Türumrahmungen sind charakteristische Merkmale aus der Zeit der Stadtentwicklung im 19. Jahrhundert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement prägend für den Bereich.

In der Gesamtschau verleihen die Umrahmungen dem Areal einen eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 36 und 37: Faschen aus Naturstein

Sonstige Fassadenelemente - Gesimse

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 38: Gebäude mit Sockel- und Fensterbankgesims



Abb.39: Gebäude mit Gurt- und Sockelgesims

Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und charakteristisches Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 40: Faschen und Gesims aus Buntsandstein



Abb. 41: Sockel aus Bruchstein und Faschen aus Buntsandstein

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnhof- und Luisenstraße entfalten auf Grund ihrer jeweiligen Straßenraumdimensionierungen eine räumliche Barrierewirkung und trennen so den Erhaltungsbereich klar von den nördlich anschließenden baulichen Strukturen ab.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist (insbesondere Karlsberg-Carré), die nach deutlich vom Erhaltungsbereich abweichenden städtebaulichen Prämissen entwickelt wurde, was unter anderem in der Ausgestaltung der Dachformen, der Bauweise sowie Grundfläche der Hauptgebäude ersichtlich wird.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die großräumig angelegten Tennisplatzflächen begrenzt; die Moltke- bzw. Dr. Bender-Straße bilden dabei den südlichen Abschluss des Erhaltungsbereichs.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Westen des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist, die deutlich von der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs abweichen. Die Gebäude, deren Zugang über die Schulstraße erfolgt, zeichnen sich u. a. durch hohe Gebäudehöhen, sehr dominante Gebäudekubaturen sowie groß dimensionierte Dachflächen aus und setzen sich so deutlich sichtbar von den städtebaulichen Strukturen des näheren Umfelds des Erhaltungsbereichs ab. Entgegen dem Erhaltungsbereich sind darüber hinaus weitläufige und großzügig gestaltete Außenbereichsflächen charakteristisch für den Bereich östlich der Schulstraße. Hinzu

kommen in diesem Bereich Gebäude aus späteren Jahrzehnten, deren städtebauliche Merkmale deutlich erkennbar von dem historischen Bestand abweichen.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

029/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stabsstelle Recht**

Datum:

25.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	16.03.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	23.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Erhaltungssatzung „Prankel“,

Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 63, 65, I-03
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

GR 020/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)
ATUS 036/21 (ATUS am 10.03.2021)
GR 061/21 Erhaltungssatzung „Prankel“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer Innenstadt
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-/Städtebaurecht
ATUS 185/21 Erhaltungssatzung „Prankel“
hier: Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

Bisheriger Beratungsverlauf

Erstmalig waren die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung und sieben eigenständiger Erhaltungssatzungen) sowie die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung, das Thema zur Vorberatung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) zu verweisen und die Beschlussfassung auf die folgende Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 zu vertagen.

Zwar fand eine Vorberatung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt, jedoch wurde die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat nochmals verschoben. Am 21.04.2021 wurde im Gemeinderat schließlich u. a. der Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ gefasst. Darüber hinaus wurde in gleicher Sitzung auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Prankel“ beschlossen.

Am 08.12.2021 stimmte der ATUS den Entwürfen von insgesamt neun Erhaltungssatzungen („Untere Hauptstraße“ (vormals „Domhofbezirk“), „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“ sowie „Prankel“), dem Entwurf der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie der Begründung zur Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu.

Anpassung des Geltungsbereichs

Sowohl zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (inkl. frühzeitiger Beteiligung) als auch zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses (inkl. förmlicher Beteiligung) wurde über die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den (Vor-)Entwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ diskutiert.

Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, den Geltungsbereich in Richtung Süden am Staffelprankelweg enden zu lassen (siehe Abb. 1). Der Gemeinderat beschloss abweichend von der Beschlussvorlage der Verwaltung einen nach Süden vergrößerten Geltungsbereich (siehe Abb. 2), der auch den Bereich Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße umfasste. Dieser Geltungsbereich war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die insbesondere für den Bereich südlich des Staffelprankelwegs hinterfragten, ob die Bestandsbebauung schützenswert und somit die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt sei. Im Rahmen des Expertenhearings hatten auch die von der Stadt hinzugezogenen Experten mit Blick auf den Bereich südlich des Staffelprankelwegs eine insgesamt nicht homogene städtebauliche Gestalt festgestellt und deshalb die ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene, kleinere Geltungsbereichsabgrenzung empfohlen. Weiterhin hatten sie gegenüber der Verwaltung den Hinweis gegeben, dass bei Bedarf für den Bereich südlich des Staffelprankelwegs eine eigenständige Erhaltungssatzung aufgestellt werden könnte (z. B. ausgehend von den fünf Doppelhäusern östlich der Prankelstraße).

Unter Berufung auf diese Feststellungen schlug die Verwaltung in der Beschlussvorlage für den Offenlagebeschluss erneut den ursprünglichen Geltungsbereich (vgl. Abb. 1) vor. Der ATUS folgte dieser Empfehlung nicht und beschloss erneut den nach Süden erweiterten Geltungsbereich (vgl. Abb. 2).

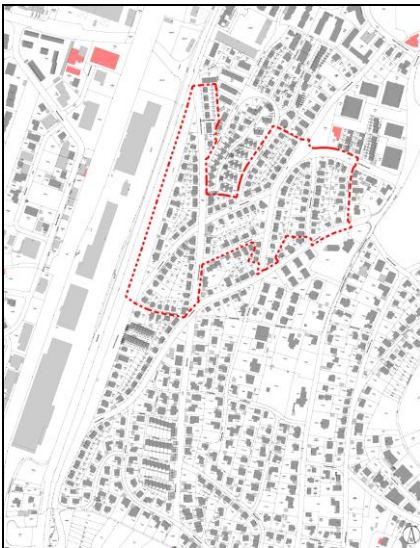


Abb. 1: Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung „Prankel“ (vor Beschlussfassung am 21.04.2021)

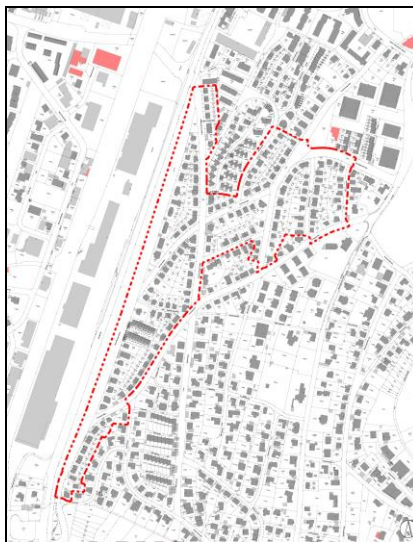


Abb.2: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ nach ergänzter Beschlussfassung am 21.04.2021 sowie nach Beschluss der Offenlage am 08.12.2021

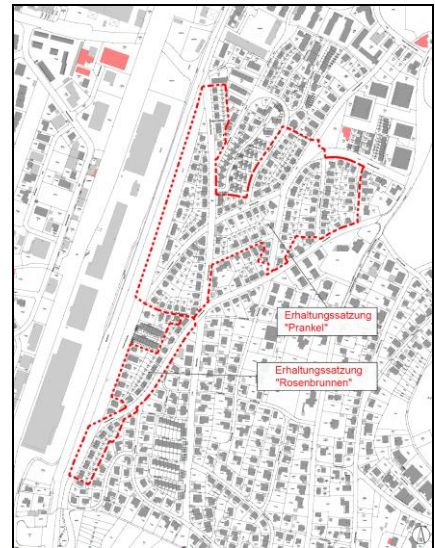


Abb. 3: Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ nach Abwägung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Offenlage gingen erneut Stellungnahmen ein, die insbesondere für den Bereich südlich des Staffelprankelwegs die Rechtmäßigkeit einer Erhaltungssatzung hinterfragen. In einer Stellungnahme, die fünf betroffene Eigentümer vertritt, wird eine Klage für den Fall angekündigt, dass sich die Erhaltungssatzung auch auf die Bereiche südlich des Staffelprankelwegs erstrecken sollte. Die Verwaltung hat sich daraufhin mit den im bisherigen Verfahren vorgebrachten Argumenten sowie den bestehenden städtebaulichen Strukturen nochmals eingehend befasst.

Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung unter Beibehaltung der Idee einer Unterschutzstellung auch des südlich des Staffelprankelwegs gelegenen Bereichs, den Empfehlungen der Experten aus dem Hearing dennoch in zwei Punkten zu folgen:

Zum einen soll der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ am Staffelprankelweg enden. Für den sich so ergebenden Geltungsbereich (vgl. Abb. 1) kann eine in sich sehr homogene, charakteristische städtebauliche Eigenart konstatiert werden. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ ist Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Zum zweiten soll eine eigenständige Erhaltungssatzung (siehe separate Beschlussvorlage) mit der Bezeichnung „Rosenbrunnen“ aufgestellt werden, welche die erhaltenswerten Strukturen südlich des Staffelprankelwegs beinhaltet. Damit kann dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die städtebauliche Charakteristik in diesem Bereich einige eigenständige Merkmale aufweist.

Somit kann in beiden Geltungsbereichen eine jeweils sehr gezielt auf die vorhandene städtebauliche Eigenart abzielende Unterschutzstellung erfolgen. Gegenüber der Geltungsbereichsabgrenzung, die Gegenstand der bisherigen Beteiligungsverfahren war, sollen an mehreren Stellen Anpassungen erfolgen, um Gebäude, die deutlich erkennbar nicht der geschützten städtebaulichen Eigenart entsprechen, aus dem Satzungsgebiet zu eliminieren (siehe Abb. 3). Auf diese Weise kann auch einigen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit Rechnung getragen werden, welche mit Verweis auf die teilweise heterogene Gebäudestruktur die Schutzwürdigkeit einiger Teilbereiche grundsätzlich in Frage stellen (siehe unten).

Der Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung „Prankel“ umfasst die Straßenzüge „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freudenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Obere Prankelsteige“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“, „Untere Prankelsteige“ sowie „Wienkoopstraße“. Der in Abb. 1 abgrenzte Bereich umfasste dementsprechend jene bis heute sehr homogenen städtebaulichen Strukturen, die weit überwiegend in den 1920er und 1930er Jahren im Rahmen der damaligen Stadterweiterung (vgl. hierzu Abb. 4) entstanden sind.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich allein auf diesen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“. Für die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ wird eine separate Beschlussvorlage in der gleichen Sitzung vorgelegt.

Anlass und Problemstellung

Im Rahmen der Überlegungen zur Überarbeitung der bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt wurde neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen zunächst nur ein Gebiet ermittelt, das ebenfalls jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenart in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, das erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist, nämlich das Gebiet „Prankel“. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde das Gebiet ergänzt (siehe oben) und umfasst somit auch das Gebiet „Rosenbrunnen“.

Entwicklung des Gebiets „Prankel“:

Dass das Gebiet „Prankel“ derart geschlossen und einheitlich ist, ist wenig verwunderlich, denn der in den 1920er und 1930er entstandene Bereich, der auf den Planungen eines Bebauungsplans basiert, ist nahezu in einem Guss im Rahmen der damaligen Stadterweiterung entstanden. Da das direkte Umfeld des ersten Bauabschnitts zum damaligen Zeitpunkt nur spärlich bebaut war und das Wohngebiet an einem Hang realisiert wurde, konnte der „Prankel“ auch von weiter weg als eine geschlossene und

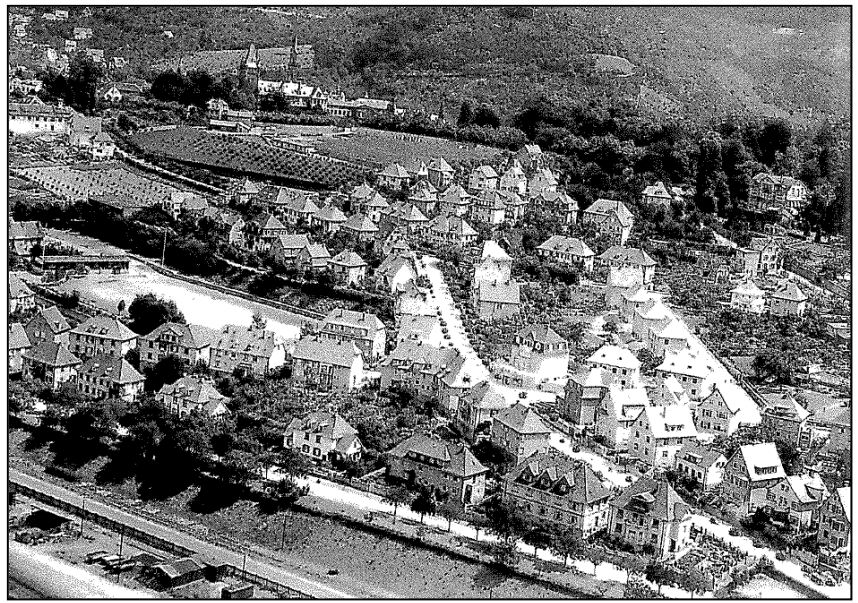


Abb. 4: Luftaufnahme des „Prankels“ aus dem Jahre 1935

homogene Einheit wahrgenommen werden (vgl. Abb. 4). Da das Gebiet bis heute weitgehend wie damals erhalten geblieben ist, stellt der Bereich „Prankel“ damit ein wichtiges historisches Zeugnis der Weinheimer Stadtentwicklung und insbesondere der Stadterweiterungen in südliche Richtung dar.

Die Erweiterungen basieren im Wesentlichen auf den Planungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahr 1910. Im Rahmen dieses Bebauungsplans sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich

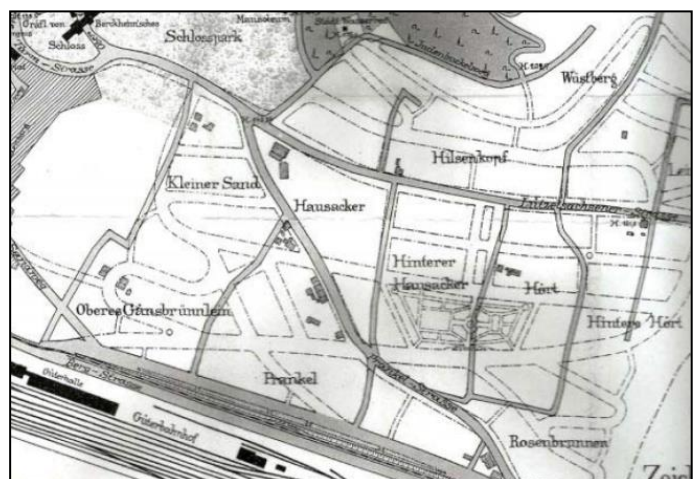


Abb. 5: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre

östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel. Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen.

Verzögert durch den 1. Weltkrieg sowie den darauffolgenden Inflationsjahren konnte erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen werden. Bis in die 1930er-Jahre entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich ein Wohngebiet, das sich fortan durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnete. Da sich in der Folgezeit die Neu- und Umbauten innerhalb des Gebiets „Prankel“ nahezu durchgängig den vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen unterordneten, blieben im Grunde die ursprünglichen Strukturen aus den 1920er und 1930er Jahren des Areals bis heute erhalten (vgl. Abb. 6 und 7).



Abb. 6: Sehr homogene Bebauungsstrukturen aus den 1930er Jahren (u. a. einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform)



Abb. 7: Gebäude aus dem Jahr 1994, das die bei Abb. 6 genannten Merkmale und damit auch die städtebauliche Eigenart übernimmt; gleichzeitig ist dieses Gebäude als „modernes“ Gebäude erkennbar

Der „Prankel“ zeichnet sich im Wesentlichen durch eine offene Bauweise aus; die Hauptgebäude haben bei dieser Bauweise einen entsprechenden Abstand zueinander. Charakteristisch für das Gebiet ist zudem, dass nahezu alle Grundstücke im straßenzugewandten Bereich über Vorgartenbereiche bzw. befestigte Flächen verfügen und diese in der Regel durch Einfriedungen bzw. Stützmauern eingefasst sind. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind oftmals unbebaut und gärtnerisch angelegt.

Grundsätzlich orientieren sich alle Hauptbaukörper im Bereich „Prankel“ am Straßen- und Wegenetz und liegen, bis auf wenige Ausnahmen, in einer jeweils zur Straße hin orientierten einheitlichen Bauflucht.

In Bezug auf die baulichen Strukturen wird das Wohngebiet weiterhin durch eine zweigeschossige Bebauung sowie eine homogene und stark in Erscheinung tretende Dachlandschaft geprägt. Auf Grund der Hanglage des Bereichs „Prankel“ wirkt sich die Dachgestaltung nicht nur auf das Ortsbild im Gebiet selbst aus, sondern beeinflusst auch die Wahrnehmung außerhalb des Gebiets. Geneigte Dächer (Walm-, Sattel- und Mansarddächern) sind für das Gebiet typisch. Naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen dominieren das Ortsbild im Bereich „Prankel“. Die Dachlandschaft wird weiterhin durch Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel geprägt. Da die Dachaufbauten in ihrer Dimensionierung auf das Hauptdach abgestimmt sind, bleibt das Hauptdach des jeweiligen Gebäudes immer das prägende Element im Dachbereich.

Neben der Dachgestaltung wirkt sich die Fassadengestaltung wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild der Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind meist sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinander stehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Die dargelegten wesentlichen städtebaulichen Merkmale verdeutlichen, dass sich der in Rede stehende Bereich durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnet. Die aus den unterschiedlichen Elementen resultierende städtebauliche Gestalt macht im Ergebnis die „Eigenart“ aus, die mit dem Instrument „Erhaltungssatzung“ geschützt werden soll. Das aus städtebaulicher Sicht wertvolle Areal ist daher in ganz besonderer Weise dazu geeignet, künftig mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ (vgl. §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB)) geschützt zu werden.

Das Umfeld bildet zum Teil einen deutlichen Kontrast zum aus städtebaulicher Sicht sehr homogenen Erhaltungsgebiet. Die nähere Umgebung des geplanten Erhaltungsbereichs zeichnet sich insbesondere durch Bebauungen aus, die entgegen dem Erhaltungsbereich über sehr heterogene städtebauliche Merkmale verfügen (u. a. variierende Geschossigkeiten, wechselnde Dachformen und -farben) oder im Rahmen einer Bauleitplanung unter zum Teil völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (insbesondere das Gelände des ehemaligen Jahnplatzes, die „Luppertbauten“ und Teilflächen südöstlich der Prankelstraße).

Zielstellung und Rechtswirkung der Erhaltungssatzung

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung sollen insbesondere die typischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäude in ihrer derzeitigen Form gesichert und erhalten werden. Im Zuge der Satzung sollen sich mit Blick in die Zukunft auch Neu- und Umbauten in die städtebauliche Eigenart des Gebiets einfügen, sodass die typische städtebauliche Eigenart des „Prankels“ gewahrt bleibt bzw. deutlich aus dem Kontext herausfallende Gebäude verhindert werden.

Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird sich unabhängig von dem Erlass einer Erhaltungssatzung auch weiterhin grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) ergeben. Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert eine Gestaltung, die der städtebaulichen Eigenart widerspricht. Das heißt bei Erlass einer Erhaltungssatzung ist künftig bei Vorhaben an Bestandsgebäuden wie auch bei Neubauten vor allem gestalterisch darauf zu achten, dass sie konform mit der schützenswerten städtebaulichen Eigenart des Gebietes sind. Damit steht eine Erhaltungssatzung modernem Bauen keineswegs zwangsläufig entgegen, insbesondere ergeben sich keine konkreten Verpflichtungen zur Verwendung bestimmter Materialien oder der handwerklichen Ausführung, wie dies bei denkmalgeschützten Objekten der Fall ist. Bauvorhaben sind zulassungsfähig, sofern sie konform mit den geschützten, grundlegenden städtebaulichen Charakteristika des Gebiets sind. Mit der Erhaltungssatzung geht es vor allem darum, dem Risiko entgegen zu treten, dass sich der typische und prägende Charakter des Areals zunehmend verändert und so die Eigenart des „Prankels“ verloren geht.

Verfahren:

Da die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 S.1 BauGB als „sonstige Satzung“ aufgestellt werden soll, ist das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch einen Bebauungsplan. So bedarf es nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, insbesondere auch keiner Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genügt neben dem Satzungsbeschluss lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung.

Bisheriges Verfahren:

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung dem Gemeinderat zur Erhaltungssatzung „Prankel“ in der städtischen Sitzung am 21.04.2021 Beschlüsse zur Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens vorgeschlagen. Nach den entsprechenden Beschlussfassungen am 21.04.2021 (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung) sowie am 08.12.2021 (Offenlagebeschluss) wurden die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung und förmliche Beteiligung) beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde eine mittels Flyer beworbene digitale Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, die das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ zum Inhalt hatte.

Darüber hinaus fand, wie durch die Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Weinheim im April 2021 beschlossen, im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung ein Experten-Hearing zu den beiden Themenfeldern „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese wurde vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde neben der Auslegung der Planunterlagen am 19.07.2021 eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ (Veranstaltung: Baukultur bewahren – Erhaltungssatzung für das Gebiet „Prankel“) durchgeführt, zu der zuvor u. a. per Posteinwurf eingeladen wurde. Die Veranstaltung war insgesamt durch eine zustimmende Haltung zur Erhaltungssatzung geprägt; sowohl während als auch am Ende der Veranstaltung haben mehrere Bürger:innen ihre Zustimmung zur Erhaltungssatzung aktiv ausgedrückt. Zwei der rund 25 Teilnehmer:innen haben hingegen aktiv bekundet, dass sie das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ kritisch sehen und als fragwürdig erachten bzw. ihm ablehnend gegenüber stehen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung insgesamt 17 Stellungnahmen von 13 unterschiedlichen Absendern ein. In der Mehrheit (acht Stellungnahmen von acht unterschiedlichen Absendern) wird die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ausdrücklich begrüßt. Drei Absender (sechs Stellungnahmen) äußerten sich grundsätzlich kritisch zum Instrument der Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“.

Thematisiert wurden dabei insbesondere die Abgrenzung des Geltungsbereichs und tlw. damit zusammenhängend die Frage, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“ oder in Teilgebieten (der Bereich zwischen Staffelprankelweg/ Prankelstraße/ Rosenbrunnenstraße sowie die fortführenden städtebaulichen Strukturen östlich der Prankelstraße) in Anbetracht der Bestandsbebauung gerechtfertigt sei.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 28 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die jedoch keine Änderungen am Vorentwurf zur Folge hatten.

Experten-Hearing:

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung hat in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 ein Experten-Hearing stattgefunden, zu dem zwei Expert:innen eingeladen wurden, deren berufliche Schwerpunkte in den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Städtebaurecht liegen. Mit Frau Rechtsanwältin Hieß aus Wiesbaden sowie Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Jeromin aus Andernach konnten zwei Expert:innen für das Hearing gewonnen werden, die dem angeforderten Profil entsprachen und sowohl über dezidierte Erfahrung und tiefgreifendes Fachwissen im Bereich des Verwaltungsrechts (insbesondere Bauplanungs-, Satzungs-, Umwelt- und Denkmalschutzrecht) verfügen, als auch bereits konkrete Erfahrungen mit Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vorweisen können.

Im Rahmen des Hearings wurden verschiedenste Fragestellungen zu den Themenkomplexen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ besprochen und diskutiert. Im Hinblick auf das Verhältnis von Erhaltungssatzung und etwaiger Nachverdichtung wurde u. a. durch Herrn Prof. Dr. Jeromin ausgeführt, dass Erhaltungssatzungen per se Nachverdichtungen nicht entgegenstehen, weil es bei einer Erhaltungssatzung nur darum gehe, dass sich neue und veränderte Bauwerke in das schützenswerte Gesamtbild einfügen. Auf Nachfrage hin wurde für die konkreten Weinheimer Gebiete von den Experten festgehalten, dass eine deutlich über das heutige Maß hinausgehende Nachverdichtung in den oft bereits dicht bebauten Gebieten bereits nach § 34 BauGB nicht zulässig sei. Schon deshalb seien die Auswirkungen der Erhaltungssatzungen auf Nachverdichtungsmöglichkeiten gering. In Bezug auf den Einsatz regenerativer Energien kam Frau Hieß zur Einschätzung, dass zwischen den Erhaltungssatzungen und dem Einsatz regenerativer Energien grundsätzlich kein Widerspruch bestehe und Bauherren i. d. R. erneuerbare Energien nutzen können, sofern das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu stark beeinträchtigt wird.

Aus den Ausführungen der Expert:innen wurde im Zuge des Hearings zudem deutlich, dass die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ sachgerecht und angebracht seien. Frau Hieß machte in diesem Kontext deutlich, dass § 34 BauGB schleichende Veränderungen des Ortsbilds nicht verhindern könne und die entsprechenden Satzungen daher auf jeden Fall sinnvoll seien. Prof. Dr. Jeromin plädierte dafür, dass die begonnen Aufstellungsverfahren dringend zeitnah zu Ende geführt werden sollten, um für das Ortsbild nachteilige Entwicklungen verhindern zu können.

Auf Anregung der Expert:innen hin wurden im Anschluss des Hearings Änderungen an den Vorentwürfen der Erhaltungssatzung vorgenommen; dabei wurde u. a. der Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung hinterfragt (s.o.).

Offenlage:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat am 08.12.2021 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Sie wurde parallel zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 23.12.2021 bis zum 04.02.2022 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der Beteiligung insgesamt 26 Stellungnahmen ein. Von 23 der 26 Absender wird die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“, wie in Abbildung 2 dargestellt, begrüßt. Drei Stellungnahmen (stellvertretend für insgesamt 9 Personen) äußern sich grundsätzlich ablehnend gegenüber dem Instrument Erhaltungssatzung; davon beziehen sich zwei Stellungnahmen (4 Personen) auf den gesamten Geltungsbereich und eine (5 Personen) auf den Teilbereich südlich des Staffelprankelwegs. Die kritischen Stellungnahmen hinterfragen insbesondere das Vorliegen schützenswerter städtebaulicher Strukturen und stehen den mit einer Erhaltungssatzung einhergehenden Einschränkungen kritisch gegenüber. Die Verwaltung empfiehlt, die Aufteilung des Geltungsbereichs in zwei separate Satzungen sowie darüber hinaus Anpassungen bei der Gebietsabgrenzung für den südlichen Bereich Rosenbrunnen (siehe oben).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 23 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die jedoch keine Änderungen am Entwurf zur Folge hatten. Ergänzend zu den Anregungen und Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung gab im Zuge der Offenlage insbesondere der Badische Blinden- und Sehbehindertenverein eine Stellungnahme zur in Rede stehenden Erhaltungssatzung ab. Darin wird die Erhaltungssatzung grundsätzlich begrüßt. Des Weiteren wird angeregt, den Satzungstext um eine pauschale Regelung zu ergänzen, nach der Maßnahmen zur Barrierefreiheit generell der Vorrang einzuräumen ist. Eine solche Ergänzung ist schon rechtssystematisch nicht zulässig. Mit Blick auf über 25 Jahre Erfahrung mit Erhaltungssatzungen in der Innenstadt ist zudem festzustellen, dass bislang noch immer Lösungen gefunden wurden, mit denen dem berechtigten Interesse nach Barrierefreiheit entsprochen werden konnte wie auch dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart, wie allein die prominenten Beispiele der barrierefreien Erschließung des ehemaligen Notariats und der Tourist-Info am Marktplatz zeigen.

Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit als auch jene von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Abwägungsdokument (Anlage 1) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

Weder aus der frühzeitigen Beteiligung noch aus der förmlichen Beteiligung ergeben sich Erfordernisse, auf die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ zu verzichten.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat kann die Erhaltungssatzung ausgefertigt werden. Diese tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Alternativen:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“. Bei einem Verzicht ist auf mittlere bis längere Sicht wahrscheinlich, dass sich der prägende Charakter des Gebiets zunehmend verändert und so die ursprüngliche Eigenart des in Rede stehenden Bereichs verloren geht.

Finanzielle Auswirkung:

Für die Stadt Weinheim sind keine finanziellen Auswirkungen erkennbar.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Prankel“
2	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Prankel“

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



ABWÄGUNG

der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Prankel“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 22.02.2021
Private/r A 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 11.03.2021
Private/r A 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.06.2021
Private/r A 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 25.06.2021
Private/r A 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 28.06.2021
Private/r A 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 14.07.2021
Private/r A 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 21.07.2021
Private/r A 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 26.07.2021
Private/r A 9a, 9b und 9c	[anonymisiert]	E-Mails vom 02.08.2021, 29.08.2021 und 06.10.2021,
Private/r A 10a und 10b	[anonymisiert]	Stellungnahmen vom 16.08.2021 und 11.09.2021
Private/r A 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 05.09.2021
Private/r A 12a und 12b	[anonymisiert]	Stellungnahmen vom 13.09.2021 und 18.09.2021

Private/r A 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 14.09.2021
----------------	----------------	---------------------------------

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 02.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudенbach 69514 Laudенbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung

B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Keine Anregungen,

	76137 Karlsruhe	Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 07.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 13.01.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 02.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 20	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 21	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 22	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 23	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 24	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 25	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 26	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022
D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der

		unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde und des Wasserrechtsamts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021

D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022
D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudенbach 69514 Laudенbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022

D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 27.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1	<p>Sehr erfreut sind wir, dass die Stadtverwaltung die Erhaltung der typischen Häuser im Prankelviertel mit einer entsprechenden Satzung angehen möchte.</p> <p>Seit Jahren verfolgen wir die gravierenden baulichen Veränderungen an der Lützelachsener Straße und der Weinbergstraße. Schöne Altbauten weichen großen „schuhschachtelähnlichen“ Häusern.</p> <p>Ähnliches befürchten wir mittlerweile auch hier an der Wachenbergstraße. Hier stehen ebenfalls sehr typische, den Häusern im Prankelgebiet ähnliche Häuser, die in unseren Augen erhaltenswert sind. Leider wurde eine Industriellenvilla ([anonymisiert]) mit bester Bausubstanz abgerissen und es sind Bauarbeiten im Gange, die wohl auch auf ein sehr großes Gebäude – komplett in Betonbauweise – schließen lassen. Daneben ([anonymisiert]) wurde vor ein paar Jahren ein schönes Haus mit Satteldach aus den 60 er Jahren abgerissen und durch ein Haus mit Pultdach ersetzt, das ebenfalls nicht in die Umgebung passt.</p> <p>Nun steht ein weiteres seit Jahrzehnten nicht bewohntes Haus zum Verkauf ([anonymisiert]). Und auch hier ist ein Abriss und der Neubau eines „modernen“ Hauses zu befürchten, das nun mit Verweis auf die beiden vorgenannten wohl zu genehmigen wäre.</p> <p>Wir bitten Sie auch im Hinblick auf die weit über die Altstadt sichtbare Ansicht des Wachenbergs mit den beiden Burgen auch in diesem Gebiet das typische Erscheinungsbild der zu erhalten.</p> <p>Vielen Dank.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf das von Private/r 1 beschriebene Gebiet „Wachenberg“ kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass dieser Teilbereich auf Grund der tatsächlich vorhandenen, heterogenen städtebaulichen Strukturen nicht die hohen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, die die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen würden. Zur gleichen Einschätzung gelangte die Stadt bereits im Jahr 1994, als die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt wurde. Bereits damals wurde von einer Unterschutzstellung des „Wachenbergs“ im Rahmen einer Erhaltungssatzung abgesehen und es wurden lediglich Vorschriften über die Gestaltung erlassen.</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	<p>als [anonymisiert] im ATUS habe ich auch die Unterlagen zur gestrigen ATUS-Sitzung bekommen, insbesondere bzgl. der geplanten Erhaltungssatzung "Prankel". Ich werde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit meiner Frau Stellung beziehen, halte es aber für sinnvoll, mich schon einmal vorab mit einer Anregung an Sie zu wenden. Dies ist mit der GAL-Fraktion abgestimmt, so dass Sie dies auch als GAL-Positionierung interpretieren dürfen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 2.2	<p>Mir geht es im folgenden nicht um die Inhalte der geplanten Erhaltungssatzung, sondern ausschließlich um den Geltungsbereich.</p> <p><u>Zunächst:</u> Ich finde es sehr gut, dass Teile des Prankelviertels jetzt eine Erhaltungssatzung bekommen sollen! Ich teile Ihre in der "Weinheimer Woche" hoffentlich richtig zitierte Einschätzung: "/Das Prankelgebiet ist kein gewöhnliches Wohngebiet, wie es das überall gibt, sondern etwas ganz Besonderes/".</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 2.3	<p>Was ich jedoch nicht nachvollziehen kann, ist, dass das Dreieck Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße nicht enthalten sein soll. Die Begründung in der Vorlage zur gestrigen ATUS-Sitzung lautet (Seite 18, Anlage 2): "/Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare Merkmale auf. Insbesondere fehlt es hier an der einheitlichen Bebauungsstruktur./" Dies betrifft als negative Abweichung (siehe beigefügten Google-Maps-Auszug) konkret die Gebäude Rosenbrunnenstraße 17 und 18 (Reihenhaus-Blöcke), Rosenbrunnenstraße 21 sowie Rosenbrunnenstraße 26 und 26/1 - und damit 5 von über 30 Gebäuden (wenn man die Reihenhäuser nicht einzeln zählt). Die restlichen Gebäude stammen alle aus den 1920er und 1930er Jahren und entsprechen der "einheitlichen Bebauungsstruktur". Abweichungen in ähnlicher zahlenmäßiger Größenordnung gibt es im gesamten Gebiet der geplanten Erhaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 2.4	<p>Besonders pikant finde ich es, dass wir uns als Anwohner Ende der 90er Jahre gegen die in der jetzigen Form geplante und dann durchgeführte Bebauung bzgl. Haus 26 und 26/1 gewehrt haben und vom damaligen OB Kleefoot kühl beschieden wurden, es gebe keine Satzung, die dem Investor Vorgaben mache und man müsse die Gestaltungsfreiheit eines Investors respektieren. Jetzt würden wir quasi zum zweiten Mal bestraft, weil wir aufgrunddessen wegen uneinheitlicher Bebauungsstruktur nicht in den Bereich der Erhaltungssatzung fallen sollen. Auch die Häuser 17, 18 und 21 konnten in den 1950er und 1960er Jahren in den damaligen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Baulücken nur gebaut werden, weil es eben damals leider noch keine Erhaltungssatzung gab. Aufgrund der Attraktivität gerade des südlichen Bereichs der Rosenbrunnenstraße gehen wir davon aus, dass ohne Erhaltungssatzung dieser Abschnitt in den nächsten Jahrzehnten bei Besitzerwechsel zur Rendite-Maximierung mit drei- oder vierstöckigen, für das Viertel untypischen Wohnblöcken bebaut wird.</p>	
A 2.5	<p>Auch die Tatsache, dass genau der am besten aus der Entfernung sichtbare untere Bereich ausgenommen werden soll, während gleichzeitig davon gesprochen wird, dass "/der 'Prankel' auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen/" wird (Seite 2 der Anlage 2), löst bei uns verwundertes Kopfschütteln aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 2.6	<p>Ich möchte mich also dafür aussprechen, auch den Bereich Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße in das Gebiet der Erhaltungssatzung "Prankel" aufzunehmen. Aufgrund der optischen Exponiertheit, würden sich zusätzlich auch noch die Häuser auf der Südseite der Prankelstraße zwischen Lortzingstraße und Haydnstraße zur Aufnahme anbieten. Auch diese sind sehr schöne Beispiele für die Architektur der 1920er und 1930er Jahre im Prankelviertel.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2021 wurden die Areale „Staffelprankelweg / Rosenbrunnenstraße / Prankelstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße (zwischen Haydnstraße und Lortzingstraße) in den Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung sowie das in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 durchgeführte Experten-Hearing wurde der Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung „Prankel“ (Vorentwurf) auf Anraten der Fachanwälte durch die Verwaltung einer Prüfung unterzogen. Nach vollzogener Prüfung und erneuter Diskussion im ATUS am 08.12.2021 wurde der dem ATUS durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegte „kleinere“ Geltungsbereich wieder um jene Bereiche ergänzt, die bereits in der ATUS-Sitzung am 21.04.2021 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen wurden. Die Mitglieder des ATUS machten in der Sitzung deutlich, für die städtebaulichen Strukturen der „südlichen Erweiterung“ explizit das Instrument der „Erhaltungssatzung“ zu erwägen und deshalb zum Gegenstand des Verfahrens, d.h. zunächst der frühzeitigen Beteiligung, zu machen. Im Zuge des Offenlagebeschlusses wurde dieser erweiterte Geltungsbereich erneut bestätigt und folglich zum Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage) gemacht. Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss</p>

A 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teilbereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungsgründungen dargelegt sind.</p> <p>Mit Aufstellung der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ wird den Anregungen von Private/r 2 entsprechend Rechnung getragen.</p>
A 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.1	<p>vielen Dank, dass Sie mir die beiden Flyer so schnell zugesendet haben. Ich weiß, dass diese offiziell erst ab nächsten Dienstag zur Verfügung stehen. Es war für mich sehr interessant, diese zu lesen und alles ist gut verständlich. Ich hoffe und denke, dass die Stadt volle Zustimmung zu der Erhaltungssatzung bekommen wird. Sicher werden wir auch über den weiteren Verlauf in der Presse informiert.</p> <p>Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende!</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.1	<p>mit Begeisterung haben wir die Nachricht bzgl. der Erhaltungssatzung aufgenommen und freuen uns als Eigentümer und Anwohner über den Erhalt dieser städtebaulichen Eigenart und der Charakteristik vom „Prankel“.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 4.2	<p>An dieser Stelle möchten wir anregen und Sie bitten ebenso eine Anpassung der Verkehrsregelung in diesen Charakter einfließen zu lassen. Im Besonderen spreche ich die Friedrich-Vogler-Straße an;</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenverkehr können kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Bearbeitung noch während der frühzeitigen Beteiligung an die thematisch zuständigen Stellen</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>1. Die ständigen & massive Geschwindigkeitsüberschreitungen obwohl nur 30Km/h zulässig 2. Andauernder LKW Verkehr von schweren Baustellenfahrzeugen mit Lärm & Dreck. 3. Keinerlei Beachtung der Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Karillionstr. / Friedrich-Voglerstr 4. Gefährliche Überholvorgänge durch PKW´s (SUV) von Radfahrern und anderen PKW´s.</p> <p>Seit nunmehr 20 Jahren erleben und beobachten wir, dass die Friedrich-Vogler-Str sich zunehmend als eine Art „Abkürzungsalternative“ zur B3 in Richtung „Musikerviertel“ und darüber hinaus liegende Wohnviertel entwickelt hat um lange Wartezeiten an Verkehrsampeln zu umgehen.</p> <p>Die Schulkinder, Kindergartenkinder, Anwohner und Spaziergänger sind dadurch mittlerweile einer nicht unerheblichen Gefährdung ausgesetzt, was sich auch in den regelmäßigen Verkehrsunfällen an o.g. Kreuzung und ständig verkratzten parkenden Autos der Anwohner widerspiegelt.</p> <p>Ein angepasstes Verkehrskonzept (bsp. STOP Schilder im Kreuzungsbereich, Fahrbahnschwellen, mobile oder stationäre Radarmessungen etc.) würde auch zur „Verkehrssicherung & Befriedung“ des „Prankel“ beitragen.</p> <p>Gerne stehen wir hierzu für Rückfragen, Anregungen o.ä. zur Verfügung.</p>	<p>in der Verwaltung weitergeleitet. Ein entsprechender Austausch zu den vorgetragenen Anregungen zwischen den Beteiligten fand bzw. findet derzeit noch statt.</p>

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 5.1	<p>als Eigentümer eines Prankel-typischen Hauses begrüßen wir das Konzept der Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ sehr. So haben wir vor wenigen Jahren unser Haus im klassischen Prankel-Stil saniert und haben uns u. a. bei der Neueindeckung des Daches für Biberschwanz-Ziegel entschieden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 5.2	<p>Einhergehend mit der Erhaltungssatzung sollte aus unserer Sicht jedoch auch dringend die Verkehrssituation von Ihnen betrachtet und neu bewertet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenverkehr können kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Bearbeitung</p>

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Gerade im Bereich der 30er-Zone Friedrich-Vogler-Straße ist täglich zu beobachten, dass einfachste Verkehrsregeln signifikant nicht eingehalten werden. Wir beobachten täglich hohe Geschwindigkeitsüberschreitungen und die Gefährdung von Fußgängern, Kindern (die Kreuzung ist täglicher Schulweg für Schüler der DBS, des PGW und anderer Schulen) und Fahrradfahrern an der Kreuzung Karrillonstrasse / Friedrich-Vogler-Strasse durch Missachtung der Vorfahrtsregelung. Weiterhin wird die Friedrich-Vogler-Strasse verstärkt von Schwerlastverkehr genutzt als Verbindung zwischen Musikerviertel und B3. Das passt nicht zum Prankel!</p> <p>Wir halten daher eine Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit durch „STOP-Schilder“ an der Kreuzung Friedrich-Vogler-Strasse / Karrillonstrasse sowie ein Verbot von Schwerlastverkehr für sinnvoll und notwendig. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen überdenken und zum Anlass für notwendige Maßnahmen nehmen.</p>	<p>noch während der frühzeitigen Beteiligung an die thematisch zuständigen Stellen in der Verwaltung weitergeleitet. Ein entsprechender Austausch zu den vorgetragenen Anregungen zwischen den Beteiligten fand bzw. findet derzeit noch statt.</p>

A 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 6.1	<p>Gesamtbild des Prankel und Ansicht der Häuser von der Straßenseite: Die Ansicht von der Straße ist erhaltenswert und muss geschützt werden. Das hat natürlich eine Auswirkung auf zukünftige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wie wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen, z.B. die Energieverordnung des Landes BW, erfüllt werden? Sind solche Gebäude dann von dieser Verordnung automatisch befreit, z.B. bei Erneuerung der Heizungsanlage (Gebäudedämmung, 25% erneuerbare Energien, neu verputzen usw.?) Das ist klar zu regeln. Vielleicht ist dies auch anderer Stelle bereits geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden, soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen des GEG die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.</p>
A 6.2	<p>Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass „moderne“ Häuser, Quader mit Flachdach (Betonklotz), wie sie in der Hügelstr. bzw. Weinbergstr. gebaut wurden, nicht im Prankel gebaut werden können. Das würde den erhaltenswerten Charakter des gesamten Gebiets zerstören.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sowohl im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch im Bereich „Rosenbrunnen“ grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen</p>

A 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche.</p> <p>Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p> <p>Im Kontext einer Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Wie in der Begründung ausgeführt, kommt auch der Dachlandschaft eine prägende Rolle für die städtebauliche Wirkung zu. Sie ist damit ebenfalls geschützt.</p> <p>Für jedes Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob dieses die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).</p>
A 6.3	<p>Bebauung des Gartenbereiches: Ich erachte es als wichtig, dass nicht der gesamte Gartenbereich zugebaut werden kann. Dies hätte einen erheblichen Einfluss auf das Klima, da die Luftströmungen, die heute im Sommer abends zu einer angenehmen Abkühlung führen, behindert oder gar verhindert werden. Es sollte unbedingt vermieden werden, dass Zustände entstehen, wie z.B. in der Innenstadt von Viernheim. Da steht die Luft, es steht Haus an Haus und die Gärten sind sehr häufig mit einem weiteren Haus zugebaut. So soll es im Prankel auf keinen Fall werden. Die Bebauungen der Gärten soll auf ein sinnvolles, nicht klimaschädliches Maß beschränkt werden.</p>	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sowohl im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch im Bereich „Rosenbrunnen“ grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht. Eine konkrete Steuerung der Grundstücksüberbauung bzw. der Freihaltung von Gartenflächen könnte nur im Wege eines Bebauungsplans erfolgen, der aber für den Bereich „Prankel“ bzw. „Rosenbrunnen“ nicht vorgesehen ist.</p>
A 6.4	<p>Gestaltung des nicht von der Straße sichtbaren Bereiches: Anbauten, z.B. Wintergärten, sollen möglich sein, aber auf ein sinnvolles Maß beschränkt werden. Wie auch immer so was zu definieren ist. Vielleicht ein gewisser Prozentsatz vom gesamten Grundstück darf max. bebaut werden. Änderungen der rückwärtigen Ansicht der Häuser sollen möglich sein. Z.B. Anbau eines Balkons, Änderung, Erweiterung der hinteren Giebel...</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Stellungnahme unter A.6.3 wird verwiesen.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.1	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir im Anschluss an das Online-Meeting am 19.7.2021 nachfolgende Gedanken und Anregungen einbringen.</p> <p>Über den Sinngehalt von Erhaltungssatzungen kann man sicher trefflich streiten. Es kann gute Gründe für eine solche Satzung geben. Dies darf jedoch nicht dazu führen, ein Erscheinungsbild dermaßen zu konservieren, dass eine Entwicklung und Anpassung an kommende Sichtweisen und neue Erkenntnisse verbaut wird. Diese Befürchtung sehen wir nach den Ausführungen der Mitarbeiter der Stadtverwaltung am Abend des 19.7.2021 mehr als bestätigt.</p> <p>Unsere Anregungen und Bedenken betreffen 4 Punkte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 7.2	<p>1. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen müssen mehr Flexibilität im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Städtebaus und des Bauens gewähren.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf den Koalitionsvertrag der grün-schwarzen Regierung „Jetzt für Morgen- der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg“, insbesondere auf die Seiten 137ff (B. Städtebau) und S. 139 ff (D. Bauen) zu verweisen.</p> <p>Gerade auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien ist alles im Fluss. Keiner kann die Entwicklung der kommenden Jahre abschätzen. Was heute richtig erscheint, kann morgen sich als falsch oder zu-mindest ineffektiv erweisen .</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. die Unterlagen zur Beschlussvorlage vom 24.11.2021 zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt sowie die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) stehen den Zielen der Regierung grundsätzlich entgegen. Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein.</p> <p>Viele andere Elemente einer energieeffizienteren Zukunft, z.B. die Verwendung innovativer Baustoffe, die Verwendung neuer Technologien etc. werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt.</p> <p>Der Koalitionsvertrag sieht sogar bei unter Denkmalschutz gestellten Gebäuden keinen Widerspruch zwischen dem Denkmalschutz und der zeitgemäßen, ökologischen Nutzung von Denkmalen. Insofern ist das wesentlich weniger restriktive Instrument der Erhaltungssatzung ebenfalls mit den ökologischen Zielstellungen vereinbar.</p>
A 7.3	<p>Völlig unverständlich ist, dass durch die Erhaltungssatzungen in Verbindung mit § 105 Gebäudeenergie Gesetz (GEG) nicht nur für das Quartier Prankel, sondern für weite Teile der Kernstadt Energiesparmaßnahmen verhindert werden können. Personen, die zum Bsp. nicht dämmen wollen, können sich auf § 105 GEG berufen. Personen, die dämmen wollen, kann dies unter Berufung auf das Ortsbild des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>§ 105 GEG lautet: „Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Gebietes der Erhaltungssatzung durch die Verwaltung verwehrt werden. Dies geht völlig an den Erfordernissen der Zeit vorbei !!!</p>	<p>von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“ Damit besteht die Möglichkeit, bei Bedarf eine Abweichung von den Vorschriften zuzulassen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird, denn § 105 GEG findet auch auf „sonstige besonders erhaltenswerte Bau-substanz“ Anwendung. Keineswegs besteht die Notwendigkeit der Eigentümer, auf Maßnahmen zur Energieeffizienz zu verzichten. § 105 GEG ermöglicht aber eine Abweichung von den Vorgaben des GEG, um z.B. unsachgemäße Härtefälle zu vermeiden. Im Übrigen haben die aktuellen Verfahren zur Aufhebung und Aufstellung von Erhaltungssatzungen eine deutliche Reduzierung der Gebietskulissen zum Gegenstand. Die Fläche der acht geplanten Erhaltungsbereiche in der Innenstadt umfasst in Summe etwa 21 ha und somit rund 65 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung (ca. 60 ha).</p>
A 7.4	<p>Auch ist eine Festlegung von Fassadenproportionen, Dachausformungen und die Festlegung von Materialien samt Farbangaben kontraproduktiv. Nachhaltiges Bauen und Sanieren (S.139 ff Erneuerungsvertrag BW) kann in den jetzt vorliegenden Entwürfen der Gestaltungs- und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht verwirklicht werden, wenn die zukünftige Entwicklung und Innovation in Zukunft vielfältig in der Baukultur erlebbar gemacht werden soll, aber jetzt noch nicht konkret benannt oder abgebildet werden kann. Was passiert, wenn das Dach isoliert werden soll (von innen oder von außen) und nach neuem Recht eine PV Anlage errichtet werden muss? Können Solardachziegel oder eine Warmwasseranlage installiert werden? Was ist dann mit Form und Farbe?</p>	<p>Kenntnisnahme. Über die Kriterien des § 34 BauGB hinaus sind bei Erlass einer Erhaltungssatzung zur Beurteilung geplanter baulicher Maßnahmen im Genehmigungsverfahren auch die städtebaulichen Eigenschaften und Merkmale des Gebiets maßgebend, die in den Begründungen zu den Satzungen erläutert und dargelegt sind. Für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind etwa Fassadengliederungen oder bestimmte Dachformen charakteristisch. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben (bspw. konkrete Maßangaben, Farben oder Materialien) bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Hinblick auf nachhaltiges Bauen und Sanieren ist festzuhalten, dass grundsätzlich auch moderne Anforderungen (u. a. PV-Anlagen, Dachisolierung) in einer Erhaltungssatzung umgesetzt werden können, sofern die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsbereichs nicht beeinträchtigt wird. Dabei kommt es auf das städtebauliche Erscheinungsbild, nicht jedoch auf die objektbezogene (Detail)Gestaltung eines einzelnen Gebäudes an. Die Isolierung eines Dachs oder das Anbringen von PV-Anlagen ist innerhalb einer Erhaltungssatzung grundsätzlich möglich. Gerade Solardachziegel, die es bereits in unterschiedlichen Farbausführungen auf dem Markt gibt, können geeignete Produkte sein, um gestalterischen Zielen in besonderem Maße zu entsprechen und gleichzeitig ökologisch orientiertes Bauen zu fördern.</p>


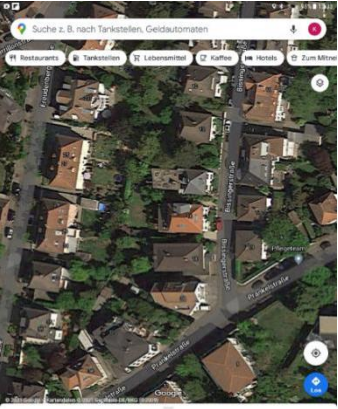
A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.5	<p>2. Unter den ökologischen Gesichtspunkten der Einschränkung des Flächenverbrauchs (S. 137 ff Erneuerungsvertrag BW) ist eine Öffnungsklausel zur innerstädtischen Nachverdichtung aufzunehmen, die den § 34 BbauG „ergänzt“: Wie sich bereits in der Diskussion um die Entwicklung des Regionalplanes gezeigt hat, ist unter ökologischen Gesichtspunkten ein Flächenverbrauch nur noch bedingt zu verantworten. Die Nachverdichtung wird an Bedeutung gewinnen. Eine diesbezügliche gesetzliche Regelung ist zu erwarten.</p> <p>Es müssen eine aktive Innenentwicklung und kompakte Siedlungsmuster in urbanen Quartieren zugelassen werden. Ziel ist nicht nur die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher kommunaler Flächen, sondern das Ergänzen von Baulücken und Brachflächen zur entsprechenden Nachverdichtung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Ergänzung des § 34 BauGB durch eine Satzung auf Grundlage der Landesbauordnung ist schon rechtssystematisch nicht möglich (Planungsrecht vs. Bauordnungsrecht). Die Zulässigkeit von Maßnahmen der Nachverdichtung richtet sich nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten (§§ 30, 33 und 34 BauGB). Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung entscheidet sich der Gemeinderat bewusst für ein Instrumentarium, das lediglich den Erhalt der städtebaulichen Eigenart zum Gegenstand hat, nicht die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bebauung. Eine „Öffnungsklausel“ ist folglich zum einen nicht erforderlich und nicht möglich, sie ist aber insofern nicht zielführend, da innerhalb des Satzungsgebiets jedwede bauliche Ergänzung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, sodass die Öffnungsklausel bei allen Neubauten zur Anwendung käme. Damit könnte das Satzungsziel nicht mehr erreicht werden.</p>
A 7.6	<p>Die bisherige Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens, wonach das maximale Volumen der Umgebungsbebauung Vorgabe für alle weiteren Anbau- und Neubauvorhaben war und dabei die Verhältnismäßigkeit zwischen Grundstücksgröße und Gebäudegröße nicht beachtet wurde, kann künftig nicht mehr der Maßstab für eine Baugenehmigung sein. Ansonsten kann eine wirksame Nachverdichtung, wie im Erneuerungsvertrag angestrebt, nicht erfolgen. Der Bewertungsspielraum muss erweitert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In Bezug auf die Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist festzuhalten, dass die Beurteilung streng nach den gesetzlichen Regelungen erfolgt. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1994, ist in Bezug auf das Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ in erster Linie auf die absoluten Maße des maßgeblichen Bestandes abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18/92 (München)).</p>
A 7.7	<p>Auch ist festzuhalten, dass durch die insbesondere beschriebenen Fassadenproportionen sowie Fensteröffnungen, Trauf- und Firsthöhen und Gebäudefluchten eine Eigenart des Areals nicht nur erfasst sondern auch derart manifestiert wird, dass es kaum möglich sein wird, dass die Gestaltung zukünftiger Neubauten oder Erweiterungsbauten dem dann geltenden Stand der Technik gerecht wird. . Dieses „Einfrieren“ von Formensprachen ist gerade bei den heutigen, sich ständig ändernden Anforderungen an die Gebäude und aber auch an seine Nutzer nicht nur kontraproduktiv, sondern gar schädlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist festzuhalten, dass sich diese in den Bereichen der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ aktuell maßgeblich nach den Regelungen des § 34 BauGB („ungeplanter Innenbereich“) richten. Insbesondere „Trauf- und Firsthöhen“ (Einfügenskriterium „Maß der baulichen Nutzung“) können bei der Beurteilung von Vorhaben somit schon eine entsprechende Relevanz besitzen. Die Baufluchten richten sich nach dem Bebauungsplan Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil der Stadt Weinheim“. Unabhängig von der Erhaltungssatzung bestehen damit umfangreiche Regelungen, nach denen sich die Zulässigkeit eines Neubauvorhabens richtet.</p> <p>Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p>





A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p> <p>Im Kontext der Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Wie in der Begründung ausgeführt, kommt auch der Dachlandschaft eine prägende Rolle für die städtebauliche Wirkung zu. Sie ist damit ebenfalls geschützt. Für jedes Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob dieses die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).</p>
A 7.8	<p>Unter diesen Gesichtspunkten ist daran zu denken, z. Bsp. den Ausbau der Dachgeschosse zu begünstigen. Es muss daher möglich sein, Flachdachgauben durch Schleppdachgauben zu ersetzen, auch größere Dachgauben (s. Bild) auch auf der Straßenseite zu erlauben. Dies gilt aber ganz besonders für den rückwärtigen Bereich. Dort sind schon heute größere Ausbauten vorhanden, z. Bsp. in der Freudenbergstraße 23 (s. Bild aus der Vogelperspektive).</p>	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ verhindert nicht generell, dass Flachdachgauben durch Schleppdachgauben ersetzt werden können. Beide Gaubentypen kommen im Erhaltungsbereich „Prankel“ vor.</p>
A 7.9	<p>Nach den Ausführungen der Herren Höhn und Henn am Abend des 19.7.2021 könnte eine Nachverdichtung insbesondere auch im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Berufung auf das Ortsbild verwehrt werden. Auch dies widerspricht dem Trend der Zeit. Sollen die Quartiere, die unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung stehen, zu Lasten von neu zu erschließenden Baugebieten „verschont“ werden? Die Erhaltungssatzungen in der jetzigen Gestalt „hebeln“ den § 34 BauGB in unzumutbarer Weise aus und schränken die weitere Entwicklung ein.</p>	<p>Kenntnisnahme. In Bezug ein mögliches „Aushebeln“ des § 34 BauGB durch eine Erhaltungssatzung ist festzuhalten, dass § 34 BauGB – mit/oder ohne Erlass einer Erhaltungssatzung – das maßgebliche Instrument zur Beurteilung von Vorhaben im „unbeplanten Innenbereich“ ist. In den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ gilt außerdem der Bebauungsplan Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“.</p> <p>Bezüglich der Ausführungen in der Öffentlichkeitsveranstaltung liegt offenbar ein Missverständnis vor. Es ist möglich, dass auf Grundlage der Erhaltungssatzung konkrete Bauvorhaben abgelehnt werden. Das gilt auch für Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Voraussetzung für eine Ablehnung ist stets, dass das Bauvorhaben der geschützten städtebaulichen Eigenart widerspricht.</p> <p>Es ist jedoch nicht so, dass durch die Erhaltungssatzung eine ansonsten zulässige Bebauung generell ausgeschlossen werden kann. Ein „Aushebeln“ des § 34 BauGB findet demnach nicht statt.</p>
A 7.10	<p>3. Weitere Anregungen- konkrete Beispiele</p> <p>Der Entwurf einer Erhaltungssatzung ist zwar rechtlich gesehen kein Bebauungsplan. Er kommt einem solchen jedoch sehr nahe, ganz abgesehen von den in der</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Erhaltungssatzung dient allein der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie ermöglicht es z.B. nicht, neue Baurechte zu begründen oder bestehende Baurechte zu eliminieren.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Erhaltungssatzung enthaltenen Tendenzen in Richtung Vorgaben des Denkmalschutzes.</p>	<p>Demgegenüber besteht das Wesen eines Bebauungsplans gerade darin, Bau-rechte zu begründen oder zu eliminieren und darüber hinaus vielfältige Vorgaben und Bedingungen zu manifestieren. Insofern bestehen durchaus Unterschiede zwischen diesen beiden Instrumenten.</p>
A 7.11	<p>Aus diesem Grund könnten die Verwaltung und nachfolgend die Gerichte die Auf-fassung vertreten, dass die Erhaltungssatzung den Rahmen der Bebauung bin-dend festsetzt, ohne Art und Maß der bereits bestehenden, umliegenden Bebau-ung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung der Erhaltungssatzung wird insbesondere für den Bereich Prankel auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines besonders wertvol-len Straßenzuges abgestellt, der das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich beeinflusst.</p> <p>Dieser Schutzzweck darf jedoch nicht dazu führen, dass im rückwärtigen, von der Straßenseite nicht oder kaum einsehbaren Bereich Möglichkeiten einer Nachver-dichtung verwehrt werden, soweit diese das Erscheinungsbild von der Straßen-seite nicht beeinträchtigen. Konkret gilt dies für Erweiterungen bereits bestehender Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücksflächen.</p> <p>Als markante Beispiele sind hier im Bereich der Satzung für den Bereich Prankel die Bebauung der Grundstücke Bissingerstraße 14 und 16 zu nennen. Beigefügt sind jeweils je ein Bild von der Straßenseite und von der rückwärtigen Bebauung aus der Sicht der Grundstücke Freudenbergstraße 29, sowie ein Bild aus der Vo-gelperspektive.</p> <p>Die Bilder von der Straßenseite zeigen, dass das Straßenbild der Bissingerstraße durch die Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich nicht verändert wird. Die Bilder machen deutlich, dass Nachverdichtungen im Gartenbereich die Ziele der Erhaltungssatzung in keiner Weise beeinträchtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sowohl im Bereich der Erhaltungssat-zung „Prankel“ als auch im Bereich „Rosenbrunnen“ grundsätzlich nach den Vor-schriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücks-fläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebauli-chen Eigenart widerspricht.</p> <p>Auf die Ausführungen unter A 7.9 wird verwiesen.</p> <p>Entsprechend § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB ist im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung insbesondere die Errichtung einer baulichen Anlage zulässig, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird. Ob ein Bauvorhaben nach der Erhaltungssatzung zugelassen werden kann, wird jeweils im Einzelfall geprüft. Dabei wird auch dessen Lage und das damit einhergehende In-Erscheinung-treten berücksichtigt.</p>
A 7.12	<p>Es muss nicht nur in der Satzung für den Bereich Prankel, z.Bsp. in § 3 ein ent-sprechender Satz hinzugefügt werden: „Die Genehmigung darf nicht verweigert werden, wenn das äußere Erscheinungsbild eines Straßenzuges nicht maßgeblich beeinflusst wird und das Vorhaben durch die Grundsätze des allgemeinen Bau-rechts gedeckt ist.“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Versagungsgründe ergeben sich aus dem Wortlaut des § 172 Abs. 3 BauGB. Demnach darf in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadt-</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		gestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Darüber hinaus darf die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
A 7.13	4. Heute war in der WN im Rahmen einer Berichterstattung über die Flutkatastrophen in Westdeutschland zu lesen: „Architektur muss den Klimawandel immer mitdenken“. Ist dies bei den Einschränkungen durch die Erhaltungssatzungen gewährleistet?	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf Flutkatastrophen ist zum einen die bauliche Entwicklung im Bereich von Gewässersystemen zu betrachten. Die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ liegen nicht innerhalb der für ein Gewässersystem relevanten Bereiche. Darüber hinaus ist allgemein den Belangen des Klima- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Die Erhaltungssatzung zielt im Wesentlichen auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines bestehenden Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Maßnahmen z.B. zum Schutz des Klimas (u. a. PV-Anlagen, Dachisolierung) können grundsätzlich auch innerhalb eines Gebiets mit Erhaltungssatzung umgesetzt werden. Auf die Ausführungen unter A 7.4 wird verwiesen.</p>
A 7.14	Schließlich werden auf Grund einer Erhaltungssatzung viele bisher genehmigungsfreie Vorhaben genehmigungspflichtig. Es ist daher zu befürchten, dass wegen der notwendigen, umfangreichen Einzelfallentscheidungen ein enormer Verwaltungsaufwand entsteht. Auch werden die zu treffenden Entscheidungen im höchsten Maße prozessanfällig sein. Es wird nicht ausbleiben, dass daher einige neue Stellen geschaffen werden müssen.	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf etwaige, durch Erhaltungssatzungen bedingte, Prozesse ist festzuhalten, dass die Anwendung der nunmehr 27-Jahre alten rechtskräftigen Erhaltungssatzung hat sich bislang keine auffällige Prozessanfälligkeit gezeigt.</p>
A 7.15	Zusammenfassend halten wir fest, dass es nach all dem es besser wäre, keine Satzungen zu verabschieden, zumal sie auf kaltem Wege aus großen Teilen der Kernstadt ein „denkmalgeschütztes Ensemble“ machen.	<p>Kenntnisnahme. Es ist zutreffend, dass durch die Gestaltungssatzung für den Bereich „Innenstadt“ sowie die Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ zusätzliche Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden definiert werden. Für die Innenstadt bestehen allerdings bereits seit 1994 umfassende Gestaltungsvorschriften. Mit der Novellierung der Gestaltungssatzung ergeben sich daher keine grundlegenden Änderungen. Die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sollen neu unter den Schutz einer Erhaltungssatzung gestellt werden. Auf diese Weise erfolgt ein Schutz der städtebaulichen Eigenart. Ein objektbezogener Schutz von Gestaltungsdetails, wie es für den Denkmalschutz üblich ist, erfolgt hingegen nicht. Insofern ist der Vergleich „mit einem denkmalgeschützten Ensemble“ nur bedingt zutreffend.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Das Aufstellungsverfahren wird bewusst von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung flankiert, die weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgeht. Damit wird ein hohes Maß an Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeiten sichergestellt.</p>
A 7.16	<p>Wie sagte doch Herr Höhn: Das Prankel-Gebiet ist in seiner ursprünglichen Form schon seit 100 Jahren erhalten geblieben- ohne spezielle Regelungen. Lassen wir es dabei.</p> <p>Gerne stehen wir für weitere Fragen zu unserer Eingabe zu Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verwaltung wurde, insbesondere im Zuge der Beteiligung zur Erhaltungssatzung Prankel (der damals vorgesehene Geltungsbereich umfasste auch den Bereich „Rosenbrunnen“), von mehreren Weinheimer Bürger:innen das Bedauern mitgeteilt, dass sich das Gebiet rund um die Weinheimer Straße/Südstadt im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung sehr stark und - jedenfalls teilweise - zum negativen entwickelt habe. Viele äußerten, sie hätten sich eine stärkere Bewahrung der städtebaulichen Eigenart gewünscht. Die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind zwar bislang noch weitgehend homogen in seiner Eigenart erhalten, es ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass sich diese auch für die kommenden Jahre erhält. Aus diesem Grund hält es die Stadt für geboten und gerechtfertigt, die Gebiete „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ mit einer Erhaltungssatzung zu schützen, sodass auch in Zukunft die städtebauliche Eigenart des Bereichs gewahrt bleibt. Dies gilt auch deshalb, weil eine Erhaltungssatzung nicht mehr zur Anwendung kommen kann, wenn bereits deutliche Überprägungen der ursprünglichen städtebaulichen Eigenart stattgefunden haben.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.17	 <p>Beispiele für Gaubenvielfalt</p>  <p>Bild aus Vogelperspektive</p>	Kenntnisnahme.

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="284 863 499 890">Bissingerstraße 16</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="757 863 1070 890">Straßen- und Gartenansicht</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="284 1388 674 1415">Bissingerstraße 14 Gartenansicht</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="757 1388 931 1415">Straßenansicht</p> </div> </div>	

A 8	Private/r 8	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 8.1	Als Hausbesitzer in der Prankelstraße [anonymisiert] begrüße ich die Idee einer Erhaltungssatzung Prankel zum Erhalt der derzeitigen Bau- und Siedlungs-Struktur. Ich würde mich freuen, wenn die Satzung genehmigt wird.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen

A 9a	Private/r 9a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9a.1	meinem Verständnis nach bedarf es im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzungen für alle baulichen Veränderungen auf Grundstücken im Außenbereich einer separate Genehmigung. Derzeit bemühe ich mich, Transparenz bezüglich der rechtlichen Wirkungen der Erhaltungssatzungen zu schaffen.	Kenntnisnahme. Es wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.
A 9a.2	Gehe ich richtig in der Annahme, dass nach Beschluss und bei Gültigkeit der Erhaltungssatzungen beispielsweise folgende Maßnahmen bewilligungspflichtig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Austausch des im Mauerwerk verankerten Briefkastens, - Austausch des Schildes mit der Hausnummer, - Austausch des Garagentors oder einer anderen Garagentür, - Anbringung oder Rückbau eines Geländers, - neuer Farbanstrich des Garagentors oder einer anderen Garagentür, - Anbringung einer Markise über Terrasse, - Neueinbau oder Austausch eines Dachflächenfensters, - Neuaufstellung eines Gartenhäuschens, - neuer Farbanstrich des Gartenhäuschens. 	Kenntnisnahme. In Bezug auf die Genehmigungspflicht ist festzuhalten, dass all jene Vorhaben, die grundsätzlich geeignet sind, das Schutzziel des jeweiligen Erhaltungstatbestandes zu beeinträchtigen, eine Genehmigung erforderlich ist. Nur solche Maßnahmen, die die Schutzziele der Erhaltungssatzung von vornherein nicht beeinträchtigen können, bedürfen keiner Erhaltungsgenehmigung, z.B. die Erneuerung des Außenanstrichs oder Maßnahmen zur baulichen Instandsetzung (Beseitigung von Mängeln, die auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter beruhen). Für die konkreten angefragten Vorhaben bedeutet dies: Grundsätzlich keiner Genehmigung bedürfen der Austausch des im Mauerwerk verankerten Briefkastens, der Austausch des Schildes mit der Hausnummer, der Austausch des Garagentors oder einer anderen Garagentür, der Farbanstrich des Garagentors oder einer anderen Garagentür sowie der Farbanstrich des Gartenhäuschens. Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind die Anbringung einer neuen Markise, der Neueinbau oder Austausch eines Dach-

		flächenfensters oder die Neuaufstellung eines Gartenhäuschens kenntnisgabepflichtig. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf in der Regel einen Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden.
A 9a.3	Mit welchen Bearbeitungszeiten eines Antrags (z. B. für obige Maßnahmen) ist zu rechnen? Sind die Genehmigungen gebührenpflichtig? Mit welchen Strafen ist zu rechnen, falls bewilligungspflichtige Maßnahmen ohne Genehmigung durchgeführt werden? Ich bitte um konkrete Antworten, da nur diese für Rechtssicherheit sorgen. Die Antworten möchte ich gegebenenfalls im Rahmen meines bürgerschaftlichen Engagements verwenden und der Öffentlichkeit zukommen lassen.	Kenntnisnahme. Hinsichtlich der Bearbeitungszeit ist zu sagen, dass diese ab Eingang der vollständigen Unterlagen bis Baubeginn regelmäßig etwa ein Monat beträgt. Für die Ausstellung von Genehmigungen wird eine Grundgebühr von 50,00 € zzgl. 0,5 ‰ der Baukosten erhoben. Im Hinblick auf etwaige Strafen bei Vorhaben ohne Genehmigung ist festzuhalten, dass bei schweren Verstößen ggfls. der Bau eingestellt werden muss oder der Rückbau verlangt werden kann. Je nach Einzelfall genügt auch eine nachträgliche Beantragung der Maßnahme.
A 9a.4	Außerdem würden mich die weiteren Schritte der Bürgerbeteiligung interessieren. Wie kann ich sicherstellen, keinen Termin zu verpassen?	Hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufs wurde Private/r A 9 mitgeteilt, dass die zweite Beteiligungsphase voraussichtlich im Herbst/Winter 2021 stattfinden wird. Die Bekanntmachung über den Beginn der zweiten Beteiligungsphase wird eine Woche vor dem eigentlichen Beteiligungsbeginn ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten bekanntgemacht. Dort werden alle wesentlichen Rahmenbedingungen zur Beteiligung genannt. Darüber hinaus wurde erläutert, dass die zweite Beteiligungsphase durch ein städtisches Gremium beschlossen werden muss und es dementsprechend Beschlussanträge und Beschlussvorlagen geben wird. Private/r A 9 wurde erläutert, dass sowohl unter https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_atu.html (Ausschuss für Umwelt, Technik und Stadtentwicklung) als auch https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_gr.html (Gemeinderat) alle Unterlagen zu den entsprechenden Sitzungsterminen abgerufen werden können. Bei förmlichen Beschluss der zweiten Beteiligungsphase, kann dies den Sitzungsunterlagen entnommen werden. Zudem wurde angeboten, den aktuellen Stand des Verfahrens bei den entsprechenden Sacharbeitern zu jeder Zeit abfragen zu können.

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9b.1	zu Ihrer (frühzeitigen) Information übersende ich Ihnen mein Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel. Die Verteilung des Schreibens ist für Ende der nächsten Woche geplant. In Planung ist außerdem ein weiteres Schreiben an die Betroffenen der anderen Erhaltungssatzungen.	Kenntnisnahme.

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9b.2	<p>Schreiben:</p> <p>[anonymisiert] Weinheim, 30.08.2021 [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p>An die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im „Prankel“</p> <p>Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Weinheim plant, im Herbst oder Winter 2021 für das Gebiet „Prankel“ eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten bleiben. Eine solche Erhaltungssatzung ist nach §§ 172 ff. BauGB möglich. Die Satzung gilt nach Beschluss durch den Stadtrat für die einbezogenen Grundstücke. Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Weinheim.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 9b.3	<p>Einerseits handelt es sich hierbei um ein ehrenwertes Anliegen unserer Stadt. Andererseits bedeutet die Gültigkeit einer Erhaltungssatzung, dass der Rückbau oder die Errichtung, der Anbau oder der Umbau sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt beispielsweise auch für die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und den Garten, nicht jedoch für die Räume innerhalb des Gebäudes.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 9b.4	<p>Für die Eigentümerinnen/Eigentümer einer Immobilie ergeben sich dadurch folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Veränderung einer baulichen Anlage muss (gegebenenfalls zusätzlich) nach den Vorgaben der Erhaltungssatzung genehmigt werden. Hierzu gehören beispielsweise bereits der Einbau eines Dachflächenfensters oder die Aufstellung eines Gartenhäuschens, selbstverständlich aber auch ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die bestehenden üblichen baurechtlichen Anforderungen gelten uneingeschränkt fort. Es handelt sich bei der Erhaltungssatzung um eine weitere bürokratische Belastung, die durch die Antragsbearbeitung zu einer Verzögerung führen kann und durch die Gebührenpflicht zu einer Verteuerung der baulichen Maßnahme führt. Die Eigentumsrechte werden durch den Genehmigungsvorbehalt deutlich eingeschränkt. Bauliche Veränderungen sind dann nur noch im Rahmen der restriktiven Erhaltungssatzung möglich. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hat damit eine positive Zielstellung. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Da für viele städtebaulich in Erscheinung tretende Vorhaben ohnehin ein behördliches Verfahren erforderlich ist, kann die Konformität mit der Erhaltungssatzung in diesem Zuge mitgeprüft werden, sodass für den Bauherrn häufig kein spürbarer Mehraufwand entsteht. In Bezug auf etwaige Bearbeitungszeiträume und entsprechende Gebührenpflichten wird auf die Ausführungen unter A 9a.3 verwiesen. Diese Rahmenbedingungen entsprechen den üblichen gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Baugenehmigungen.</p>
A 9b.5	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Beurteilung eines Antrags auf Veränderung einer baulichen Anlage dürfte die Stadtverwaltung Weinheim häufig einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum besitzen. Die Frage, ob die beantragte Veränderung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart darstellt oder 	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>nicht, lässt sich eben nicht immer zweifelsfrei objektiv beantworten. Beispielsweise könnte zur Befriedigung höherwertiger familiärer Wohnbedürfnisse ein Anbau notwendig werden. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Genehmigung für den Anbau letztlich vom guten Willen der Stadtverwaltung Weinheim abhängt. Gegen ein eventuelles Versagen der Genehmigung rechtlich vorzugehen, ist möglich, aber langwierig, teuer und hinsichtlich des Erfolgs unsicher.</p>	<p>Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe erfolgt nach Rechtsgrundsätzen und Tatbestandsmerkmalen. Sie stellt eine normale und etablierte Rechtsanwendung dar.</p>
A 9b.6	<p>• Es besteht die Gefahr, dass sich die Erhaltungssatzung ungünstig auf den Wert der einbezogenen Grundstücke bzw. Immobilien auswirkt. Für die Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die deutlich eingeschränkten Eigentumsrechte zu einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets führen und potenzielle Kaufinteressenten (z. B. mit mehreren Kindern und Anbaubedarf) abschrecken. Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen mit der Erhaltungssatzung das Risiko einer Wertminderung ein, ohne dass in diesem Fall von Seiten der Stadt Weinheim eine finanzielle Kompensation vorgesehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verwaltung liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich der Erlass einer Erhaltungssatzung – wie hier behauptet - ungünstig auf die Grundstückswerte auswirkt. Vielmehr ist denkbar, dass sich eine eher positive Wirkung einstellt. Diese Annahme begründet sich insbesondere darin, dass besonders qualitätvolle städtebaulichen Strukturen, wie sie in den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ derzeit noch vorzufinden sind – einen deutlichen Mehrwert gegenüber baulichen und räumlichen Strukturen aufweisen, die städtebaulich deutlich weniger relevant sind oder als Ensemble in Erscheinung treten. Zumal solche Strukturen nicht reproduzierbar sind und somit die Gebiete „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ ein besonderes Alleinstellungsmerkmal aufweisen. Mit der Erhaltungssatzung erhalten die Eigentümer Gewissheit, dass die Umgebung in ihrer Eigenart erhalten wird und keine dieser Eigenart widersprechenden Bauvorhaben realisiert werden.</p>
A 9b.7	<p>Diese Nachteile können zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Zukunftsfähigkeit unserer Grundstücke bzw. Immobilien und des Prankels insgesamt führen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen A 9b 4-6 wird verwiesen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von Seiten des Verfassers unterstellten Nachteile eine subjektive Einschätzung darstellen, die jedenfalls in weiten Teilen von der Stadt als unbegründet angesehen werden.</p>
A 9b.8	<p>Aus diesen Gründen bin ich gegen den Erlass einer Erhaltungssatzung „Prankel“.</p> <p>Sollten Sie meine Einschätzung zur Erhaltungssatzung teilen, würde ich Sie um Unterstützung bitten. Ich möchte mich mit diesem Schreiben und der Nennung der Zahl der unterstützenden Personen an den Oberbürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und Mitglieder des Rats unserer Stadt wenden.</p> <p>Für den Fall der Unterstützung bitte ich Sie, die angehängte Rückmeldung auszufüllen und mir auf dem Postweg zukommen zu lassen. Alternativ können Sie mir eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefon oder E-Mail) und einem kurzen Unterstützungstext zukommen lassen. Meine E-Mail Adresse lautet: [anonymisiert].</p> <p>Ihre Rückmeldung erwarte ich bis Ende September 2021.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Über die weitere Entwicklung werde ich Sie gemäß Rückmeldung informieren.</p> <p>Wie bereits erwähnt, werde ich an die Mitglieder des Stadtrats nur die Zahl der unterstützenden Personen, nicht aber die (Kontakt-)Daten weitergeben. Eine (vertrauliche) Weitergabe der Daten könnte allenfalls an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim zur Überprüfung der genannten Zahl notwendig werden. Darüber hinaus werden die Daten selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben und nach Abschluss des Verfahrens nach datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht.</p> <p>Teilen Sie mir bitte in der Rückmeldung mit, wenn Sie gegebenenfalls bereit wären, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer [anonymisiert] gern zur Verfügung. Außerdem lege ich Ihnen meinen Leserbrief in den Weinheimer Nachrichten vom [anonymisiert] in Kopie bei.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Zeit, die Sie sich zum Lesen des Briefes genommen haben, und gegebenenfalls für Ihre Unterstützung.</p> <p>Mit besten Grüßen</p> <p>Anlagen: Rückmeldung und Leserbrief</p>	
A 9b.9	<p>Rückmeldung:</p> <p style="text-align: center;">Rückmeldung</p> <p style="text-align: center;">auf das Schreiben von [anonymisiert] vom 30.08.21 mit Betreff „Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel“</p> <p>zurück an</p> <p>[anonymisiert] [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p style="text-align: center;">Ich bitte die Mitglieder des Rats der Stadt Weinheim, einer Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht zuzustimmen.</p> <p>Name, Vorname: _____ Anschrift: _____ Telefon oder E-Mail: _____</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Mit einer eventuell notwendigen (vertraulichen) Weitergabe einer Unterstützungsliste mit meinen obigen Daten an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bin ich einverstanden.</p> <p>Bitte ankreuzen: <input type="checkbox"/> Ich möchte über die weitere Entwicklung informiert werden. <input type="checkbox"/> Ich wäre gegebenenfalls bereit, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Weinheim, _____ Datum und Unterschrift</p>	
A 9b.9	<p>Leserbrief:</p> <p style="text-align: center;"><small>Weinheimer Nachrichten vom</small></p> <p style="text-align: center;">Gravierende Nachteile <small>Thema Erhaltungssatzungen</small></p> <p><small>In Weinheim soll es für mehrere Dekade eine Erhaltungssatzung geben. Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Ortsteile. Ein solches Anliegen klingt ehrenwert, hat allerdings für zahlreiche Betroffenen gravierende Nachteile. Die Erhaltungssatzung gilt nicht nur für den von der Straße sichtbaren Teil des Dorndorfes, sondern auch für Terrassen und Gärten. Jede kleinste bauliche Änderung im Außenbereich bedarf einer Genehmigung. Damit können auch die Gärten nicht mehr demnach dem Wohnzweck dienen sondern damit weiterentwickelt. Im Resultat, ist die weitgehende Einschränkung der Eigentümern mit einer hohen (Teil-) Entlohnung verbunden.</small></p> <p><small>Zur Erhaltung einer Genehmigung muss ein Antrag bei der Stadt Weinheim gestellt werden, der bei allen Beteiligten mit Berücksichtigung verbunden ist. Nicht auszuwählen ist, dass Einzelangelegenheiten bei der Antragstellung überlassen werden, dass entsprechende Verfahren vom guten Willen der Beteiligten abhängig sind. Es ist zu befehlen, dass die Erhaltungssatzungen zu einer weiteren Beeinträchtigung des Vertrauens der Bürgerinnen und Bürger in Politik und Verwaltung führen. Man kann, dass die Stadt Weinheim in der Vergangenheit gegenüber, wie andere viele Väter in der Zukunft durch eine solche Beschlüsse korrekter erfüllt wurden.</small></p> <p><small>Für dieses Gebiet ist übrigens keine Erhaltungssatzung vorgesehen. Wenn es für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Ortschaft nicht ausreicht, ist von der Straße aus sichtbaren grundlegenden Bauelemente der Ortskerne stützungsabhängig zu sichern und weniger rechtlich vorgeschrieben. Außerdem stellt sich die Frage, wieso die Stadt Weinheim ein Besondere Interesse für die Organisation und Moderation der Ortsteile hat. Sollte dann für die Stadt Weinheim nicht unangenehm sein, bedarf es einer Erklärung, wie die Befragung mit den öffentlich bekannten Problemen der Weinheimer Nachbarn verbunden.</small></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9c.1	<p>wie mit E-Mail vom 29.08.2021 angekündigt, habe ich die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel angeschrieben. Die Kontaktaufnahme erfolgte durch Einwurf des Schreibens (siehe Anlage „20210902_Anschreiben.pdf“) in die Briefkästen. Bei Ablehnung der geplanten Erhaltungssatzung bat ich um eine entsprechende Rückmeldung. Nachstehend informiere ich Sie über das Ergebnis.</p> <p>Anfang September wurden von mir 217 Schreiben verteilt. Bis Ende September erhielt ich 34 Rückmeldungen (bezogen auf Grundstücke) mit 44 Unterschriften. Bei Bedarf sende ich Ihnen zur Überprüfung die Original-Rückmeldungen vertraulich zu.</p> <p>Die Rückmeldungen belegen, dass es im Prankel unter den Eigentümerinnen und Eigentümern eine größere Personengruppe gibt, die der geplanten Erhaltungssatzung ablehnend gegenübersteht.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Vermietungen wahrscheinlich zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer nicht erreicht werden konnten, Erhaltungssatzungen eine rechtlich schwierige Materie darstellen und für künftige bauliche Beschränkungen oft keine aktuelle Problemsensibilität vorhanden ist. Zahlreiche Gebäude befinden sich außerdem im Eigentum der Baugenossenschaft Weinheim. Insofern zeigt das Ergebnis deutlich, dass die Pläne zur Erhaltungssatzung im Prankel nicht uneingeschränkt geteilt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 9c.2	<p>Zur Begründung der Ablehnung der Erhaltungssatzung verweise ich auf die im angehängten Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel aufgeführten Nachteile.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen A 9b 4-6 wird verwiesen.</p>
A 9c.3	<p>Darüber hinaus frage ich mich, ob die teilweise ausgeprägt heterogene Bebauung im geplanten Erhaltungsgebiet Prankel überhaupt eine Erhaltungssatzung rechtfertigt bzw. zulässt. Hiermit lade ich Sie ein, aus den Fenstern im Dachgeschoss meines Hauses zu schauen. Sie werden auf eine bunte Mischung von Baugestaltungen aus verschiedenen Epochen des vergangenen Jahrhunderts blicken.</p> <p>Hier von einer städtebaulichen Eigenart aufgrund städtebaulicher Gestalt (§§ 172 ff. BauGB) zu sprechen, würde ich zumindest als mutig bezeichnen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der Rechtmäßigkeit einer Erhaltungssatzung Prankel.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) war Gegenstand einer Beratung durch zwei Fachanwälte, deren fachlichen Schwerpunkte u. a. im öffentlichen Baurecht liegen. Diese haben sowohl den Mitgliedern des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) als auch der Stadtverwaltung im Zuge eines Experten-Hearings am 15.09.2021 bestätigt, dass die sich in Aufstellung befindliche Erhaltungssatzung (Vorentwurf) für den Bereich Prankel grundsätzlich den rechtlichen Anforderungen genügt, um eine Erhaltungssatzung erlassen zu können, d.h., dass die Schutzwürdigkeit des darin vorgesehenen Satzungsgebiets „Prankel“ im Grundsatz eindeutig gegeben ist.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Allerdings wurde im Rahmen des Experten-Hearings auch die Anregung durch die Anwälte gegeben, dass der Geltungsbereich im Süden im Bereich Staffelprankelweg/Prankel/Rosenbrunnenstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße, einer erneuten Überprüfung durch die Verwaltung unterzogen werden sollte. Explizit wurde angeregt, bei Bedarf über eine separate Satzung für den Bereich südlich des Staffelprankelwegs nachzudenken.</p> <p>Nach vollzogener Prüfung und erneuter Diskussion im ATUS am 08.12.2021 wurde der dem ATUS, durch die Verwaltung zur Beschlussfassung, vorgelegte reduzierte Geltungsbereich (nur nördlich des Staffelprankelwegs) abgelehnt und auch für Strukturen südlich des Staffelprankelwegs das Schutzregime einer Erhaltungssatzung als erforderlich erachtet. Dementsprechend wurde die Geltungsbereichsabgrenzung, die bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, auch zum Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage) gemacht.</p> <p>Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teilbereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße“) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungs begründungen dargelegt sind.</p> <p>Der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ wird mit Blick auf die ursprüngliche Gebietskulisse der südlichen Erweiterung an mehreren Stellen angepasst: Im Zuge der Überarbeitung werden dabei jene städtebaulichen Bereiche ausgeschieden, die augenscheinlich – und durch Private/r A 9 beschrieben - von der homogenen städtebaulichen Eigenart des geplanten Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ abweichen. Unberücksichtigt bleiben dabei fortan u. a. die Reihenhausbauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Mit der Aussparung dieser benannten, von der städtebaulichen Eigenart des Bereichs „Rosenbrunnen“ abweichenden städtebaulichen Strukturen, wird unter anderem der Anregung von Private/r A 9 Rechnung getragen.</p>
A 9c.4	<p>Ein Problem sehe ich des Weiteren darin, dass verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer von den Plänen der Stadtverwaltung Weinheim zur Errichtung einer Erhaltungssatzung keine Kenntnis hatten bzw. möglicherweise immer noch haben. Impliziert eine wirksame Bürgerbeteiligung nicht eine Verpflichtung der Stadtverwaltung Weinheim zur Information der betroffenen Personengruppe, z. B. durch persönliche Anschreiben? Wie wurden beispielsweise nicht in Weinheim lebende Eigentümerinnen und Eigentümer informiert?</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf den Umfang eines Aufstellungsverfahrens einer Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 BauGB ist festzuhalten, dass dieses aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher ist, als etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans. So bedarf es bei der Aufstellung einer solchen Satzung, sofern diese nicht mit einem Bebauungsplan kombiniert wird, nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, somit auch keiner Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genügt lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung. Obwohl eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben ist, hat der Gemeinderat dennoch am 21.04.2021 beschlossen, das Verfahren mit einer zweistufigen Beteiligung auszugestalten. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen weit übertroffen. Im Zuge der ersten von zwei geplanten Beteiligungsphasen wurden weit über das übliche Maß hinausgehende Anstrengungen seitens der Verwaltung unternommen, um insbesondere die Bürgerinnen und Bürger im Quartier „Prankel“ (umfasst die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) möglichst umfassend über das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ zu informieren. Insbesondere wurde jeder Haushalt mit einem eigens zu diesem Thema erstellten Postwurf über das Satzungsverfahren informiert und zu einer digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen. Diese Veranstaltung wurde am 19.07.2021 durchgeführt. Selbstverständlich hat parallel die übliche Auslegung der Unterlagen stattgefunden (digital und in der Stadtbibliothek), auf die in der amtlichen Bekanntmachung vom 12.06.2021 hingewiesen wurde. Pressewirksam wurde über das Thema „Erhaltungssatzung Prankel“ seit dem Aufstellungsbeschluss im April 2021 bereits mehrfach berichtet (u. a. Weinheimer Woche (Ausgaben 17, 28, 29 und 38), Weinheimer Nachrichten (u. a. Artikel vom 23.04.2021) und Rhein-Neckar-Zeitung (u. a. Artikel vom 21.07.2021 und 20.09.2021).</p>
A 9c.5	<p>Dem weiteren Vorgehen der Stadtverwaltung Weinheim folgend werde ich mich mit dem Anliegen der Ablehnung der Erhaltungssatzung jeweils zeitnah an die</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Mitglieder des Gemeinderats und des Technischen Ausschusses wenden. Zusätzlich plane ich, die Öffentlichkeit jeweils entsprechend zu informieren. Eine Kopie dieses Schreibens erhalten die zuständigen Beschäftigten im Amt für Stadtentwicklung sowie verschiedene unterstützende Personen.	

A 10a	Private/r 10a							
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim						
A 10a.1	<p>in der Videokonferenz am 20.07.2021 wurde die Erhaltungssatzung Prankel durch die Stadt Weinheim öffentlich diskutiert.</p> <p>Eine zentrale Fragestellung ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass Eigentümer nach derzeitiger Informationslage nicht einschätzen können, welche Unterschiede bei der Instandsetzung, Renovierung, Erweiterung, Gestaltung oder ggf. Abriss durch den Eigentümer zu beachten wären. Es sollte daher im Interesse der Verwaltung liegen, die Auswirkungen nachvollziehbar und transparent darzustellen und den betroffenen Eigentümern mitzuteilen. Ich bitte daher um eine Gegenüberstellung der sich ergebenden Veränderungen (Synopsis) der heutigen Rechtslage LOB §35 – „Einfügen in die Umgebungsbebauung“ zur geplanten Erhaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 10 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt. In Bezug auf die geplanten Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ kann konstatiert werden, dass sich die Beurteilung von Vorhaben im Wesentlichen nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet. In weiten Teilen der vorgesehenen Erhaltungsbereiche gelten für die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Maßstäben des § 34 BauGB zusätzlich die Vorschriften eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung ändert sich die Genehmigungspraxis von Vorhaben insofern, als dass zur Prüfung der Zulässigkeit neben § 34 BauGB (ggfls. i. V. m. dem Bebauungsplan) die Erhaltungssatzung als eigenständiger Prüfpunkt neu hinzukommt. Um zu verdeutlichen, welche Änderungen sich in der Genehmigungspraxis durch den Erlass einer Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“ (der Geltungsbereich umfasste zum damaligen Verfahrenszeitpunkt auch den Bereich „Rosenbrunnen“) gegenüber der bisherigen Genehmigungslage ergeben würden, hat das Amt für Stadtentwicklung die nachfolgende Synopsis erstellt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute</th> <th style="text-align: center;">Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?</td> <td>1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?</td> </tr> <tr> <td>2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich</td> <td>2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich</td> </tr> </tbody> </table>	Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute	Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich
Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute	Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung							
1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?							
2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich							

A 10a	Private/r 10a	Stellungnahme der Stadt Weinheim	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen		
		<ul style="list-style-type: none"> - der Art der baulichen Nutzung - dem Maß der baulichen Nutzung - der überbaubaren Grundstücksfläche - der Bauweise <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p> <p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p> <p>→ Ohne Erhaltungssatzung ist das Vorhaben zulässig, unabhängig davon, ob es bei seiner Verwirklichung die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt.</p> <p>→ Es droht konkret der Verlust erhaltenswerter städtebaulicher Qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> - der Art der baulichen Nutzung - dem Maß der baulichen Nutzung - der überbaubaren Grundstücksfläche - der Bauweise <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p> <p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p> <p>Erhaltungssatzung: Die städtebauliche Gestalt des Gebiets wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Die beantragte Genehmigung darf nur dann 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 künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Prüfungsfragen Erhaltungssatzung:</p> <p>a) Ist die konkrete bauliche Anlage prägend im o. g. Sinne?</p> <p>b) Wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt? (Zur Beurteilung wird die Begründung der Satzung herangezogen)</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Wie der Synopse entnommen werden kann, erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben - sowohl mit als auch ohne Erhaltungssatzung – stets für den jeweiligen Einzelfall und in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Bestand in der Umgebung.</p>
A 10a.2	<p>Da nach meinem Kenntnisstand die Verwaltung der Initiator der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen in der Weinheimer Kernstadt ist, würden mich die Hintergründe der Initiative interessieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Da es bereits seit 1994 die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt gibt, ist zunächst festzuhalten, dass die heutige Verwaltung keine gänzlich neuartigen Satzungen für die Weinheimer Innenstadt auf den Weg bringen will und somit nicht als „Initiator der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ bezeichnet werden kann. Vielmehr strebt die Verwaltung an, die seit 1994 bestehende Satzung für die Innenstadt zu novellieren, da unter anderem das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zum 31.12.2021 ausläuft und sich seit 1994 die planerischen und sonstigen gesellschaftlichen Zielstellungen (z. B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) z. T. geändert haben. Im Zuge der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen ausführlich und eingehend betrachtet wurde. Im Rahmen dieser Bestandserhebungen kristallisierte sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden (wobei die Einbeziehung der Ludwigstraße vorgesehen ist), im Gebiet der Kernstadt die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ heraus, die jene städtebauliche Eigenarten aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweisen, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs sind. Diese Feststellung hat die Verwaltung zum Anlass genommen, dem Gemeinderat der Stadt Weinheim den Erlass einer Erhaltungssatzung (vgl. §§ 172 ff. BauGB) für das Quartier "Prankel" (zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht für den Bereich „Rosenbrunnen“) vorzuschlagen. Der Gemeinderat hat am 21.04.2021 unter anderem den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ (inkl. „Rosenbrunnen“) gefasst.</p>
A 10a.3	<p>In der Begründung zur Erhaltungssatzung verweisen sie bereits darauf, dass es sich nicht um geschichtlich oder künstlerische bedeutenden baulichen Anlagen handelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Passage, dass „es sich nicht um geschichtlich oder künstlerische bedeutenden baulichen Anlagen handelt“ ist in der Begründung (Vorentwurf) zur Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht enthalten.</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Unter dem Themenpunkt „2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung“ wird in Bezug auf geschichtliche oder künstlerische bedeutende bauliche Anlagen lediglich ausgeführt, dass im Zuge der Genehmigungspraxis die Genehmigung für ein Vorhaben versagt werden kann, wenn das in Rede stehende Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist (vgl. S. 4 der Begründung (Vorentwurf vom 07.06.2021)).</p>
A 10a.4	<p>Das Ausmaß des umfassten Bereichs von immerhin ca. 20 bis 30% der innerstädtischen Bereiche ist jedoch sehr großflächig gewählt. Dies lässt darüber hinaus viele Fragestellungen offen, die die Abgrenzung der Gebiete betreffen sowie den Ausschluss von Gebäuden/Teilbereichen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Durch die rechtskräftige Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 waren bislang rund 73 ha durch Vorschriften einer flächendeckenden Gestaltungssatzung sowie ca. 60 ha durch Regelungen einer ebenfalls flächendeckenden Erhaltungssatzung belegt. Mit Novellierung der Satzung würde sich sowohl der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, als auch der Erhaltungssatzung verkleinern. Im Hinblick auf die Novellierung der Erhaltungssatzung wurde im Rahmen der Überarbeitung deutlich, dass ein zusammenhängender und flächendeckender Geltungsbereich wie bislang geltend nicht mehr sachgerecht erscheint. Bei entsprechenden Bestandsaufnahmen in der Weinheimer Innenstadt haben sich insgesamt sieben bzw. in der Folge acht voneinander unabhängige Bereiche herauskristallisiert, die jeweils über eine eigene städtebauliche Eigenart verfügen und weiterhin den hohen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung genügen. Die Fläche der acht geplanten Erhaltungsbereiche in der Innenstadt umfasst in Summe etwa 21 ha und somit rund 65 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung (ca. 60 ha). Der Vorentwurf der Erhaltungssatzung für den Bereich "Prankel" umfasst rund 9,2 ha und der Entwurf der Erhaltungssatzung für den Bereich „Rosenbrunnen“ rund 1,90 ha. In Summe umfassen beide Bereiche ca. 11,1 ha und entsprechen somit in etwa der Größe des Erhaltungsbereichs "Gerberbachviertel" (10,7 ha). Insgesamt steht damit – bezogen auf die gesamte Innenstadt – eine Verkleinerung der Erhaltungssatzungsgebiete von ca. 60 ha auf ca. 32 ha zur Diskussion.</p>
A 10a.5	<p>Ein charakteristisches städtebauliches Erscheinungsbild kann darüber hinaus nur dadurch erreicht werden, wenn Straßenzüge beidseitig Berücksichtigung finden. Als Beispiel möchte ich die Prankelstraße aufführen, deren westliche Aus-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine einseitige Einbeziehung von baulichen Strukturen in einen Erhaltungsbereich kann durchaus angemessen sein, z. B: wenn sich die Bebauungsstrukturen auf der gegenüberliegenden Straßenseite deutlich von den Strukturen des einbezogenen Bereichs unterscheiden, wenn die Topographie eine natürliche, räumliche Grenze</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>richtung erhalten werden soll, die östliche Ausrichtung weiterhin nach LOB bebaut werden darf. Dies und die Ausgrenzung von Teilflächen wird dem Erhalt gestalterischer städtebaulicher Eigenarten nicht gerecht.</p>	<p>darstellt oder Grünstrukturen eine deutliche Zäsur zwischen den Bebauungen auf den jeweiligen Straßenseiten bilden. Die Prankelstraße zwischen Haydnstraße und Weberstraße ist dafür ein gutes Beispiel. Bedingt durch die Topografie, die von der Prankelstraße abgewandte Bebauung auf der östlichen Straßenseite und die daraus folgende starke Eingrünung in Richtung der Prankelstraße führen dazu, dass die beiden Seiten der gleichen Straße sehr unterschiedliche städtebauliche Merkmale aufweisen und eben kein zusammengehöriges Erscheinungsbild ergeben.</p>
A 10a.6	<p>Meinen Fragestellungen und Äußerungen können Sie eine gewisse Grundskepsis entnehmen. Diese basiert darauf, dass nicht erkennbar ist, wie die geplante Erhaltungssatzung die Bedürfnisse der Eigentümer und die Herausforderungen an den Wohnraum der Zukunft berücksichtigt. Ich halte es daher für ratsam, ein so wichtiges Thema in einem erweiterten Rahmen, z.B. in der Zukunftswerkstatt, zu diskutieren. Unter einer verbreiterten Bürgerbeteiligung könnten die Rahmenbedingungen erörtert, Ideen aufgenommen und eine Konsensfähigkeit erreicht werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Unabhängig davon, ob die Themen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ Gegenstand der Zukunftswerkstatt sind, ist für die Aufstellung dieser Satzungen ein förmliches Verfahren erforderlich, dass auch (tlw.) eine eigenständige Beteiligung erfordert. Dies ist auch sinnvoll, weil so gewährleistet ist, dass die Inhalte der Satzung im Fokus der Beteiligung stehen. Angesichts der Vielfalt an Themen in der Zukunftswerkstatt besteht die Gefahr, dass Satzungsinhalte nicht vollständig oder im Zusammenhang behandelt werden können, was die Qualität der satzungsbezogenen Beteiligung mindern würde. Im Übrigen ist die Ausgestaltung der Zukunftswerkstatt nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 10b.1	<p>Ich nehme Bezug auf Ihrer Stellungnahme vom 16.08.2021.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 10b.2	<p>Die von Ihnen als Synopse bezeichnet Gegenüberstellung ist unzureichend. Sie stellt in keinsten Weise dar, was Eigentümer bei baulicher Veränderung zu erwarten haben. Objektive Kriterien, die zu einer nachvollziehbaren Entscheidung herangezogen werden könnten, fehlen. Vielmehr müssen sich die Eigentümer bei Genehmigungen auf erweiterte, subjektive Einzelfallentscheidungen der Genehmigungsbehörde einstellen. Die Lasten und die Konsequenzen der Entscheidungen haben die Eigentümer zu tragen. Dies ist nicht hinnehmbar.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf Beschlussfassung des Gemeinderats vom 21.04.2021 wurden durch die Verwaltung Fachanwälte (Frau Hieß, Wiesbaden und Herr Prof. Dr. Jeromin, Andernach) beauftragt, die sich u. a. im Zuge der Erarbeitung der Erhaltungssatzung (Vorentwurf) für den Bereich „Prankel“ (umfasste auch den Bereich „Rosenbrunnen“) fachlich einbringen sollten. Die fachlichen Schwerpunkte der beiden Anwälte liegen u. a. im öffentlichen Baurecht liegen und haben nachweislich bereits umfassende Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen sammeln können. Die fachliche Richtigkeit der Private/r A.10b übersandten Synopse wurde vor Übersendung einer Prüfung durch die beauftragten Fachanwälte unterzogen.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe erfolgt nach Rechtsgrundsätzen und Tatbestandsmerkmalen. Sie stellt eine normale und etablierte Rechtsanwendung dar. Eine gleichartige Bewertung seitens der Verwaltung erfolgt beispielsweise auch bei der Beurteilung nach § 34 BauGB, nach dem sich die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ weitgehend richtet.</p>
A 10b.3	<p>Ihrer Argumentation des Verlustes erhaltenswerter städtebaulicher Qualität muss ich widersprechen. Der Prankel hat sich in fast 100 Jahre entwickelt und verändert und dies auf vorhandener Rechtsgrundlage. Die Bausubstanz ist nicht so homogen wie ihre ausgewählten Bilder zur Erhaltungssatzung zeigen wollen. Erkennbar ist dies auch an den Ausgrenzungen des vorgeschlagenen Geltungsbereichs und vielen zum Teil sehr unterschiedlichen Baustilen innerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf Beschlussfassung des Gemeinderats vom 21.04.2021 wurden durch die Verwaltung Fachanwälte (Frau Hieß, Wiesbaden und Herr Prof. Dr. Jeromin, Andernach) beauftragt, die sich u. a. im Zuge der Erarbeitung der Erhaltungssatzung (Vorentwurf) für den Bereich „Prankel“ (umfasste auch (umfasste auch den Bereich „Rosenbrunnen“) fachlich einbringen sollten. Die fachlichen Schwerpunkte der beiden Anwälte liegen u. a. im öffentlichen Baurecht liegen und haben nachweislich bereits umfassende Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen sammeln können. Im Hinblick auf die thematisierte Bausubstanz wurde sowohl der Verwaltung als auch dem ATUS in der Sitzung am 15.09.2021 im Zuge des Experten-Hearings bestätigt, dass die städtebaulichen Strukturen des in Rede stehenden Erhaltungsbereichs im Wesentlichen eine derart hohe Qualität und Homogenität aufweisen, sodass den hohen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechen wird. Dieser Einschätzung steht nicht entgegen, das tlw. Straßengevierte nur unvollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden oder einzelne Gebäude innerhalb des Geltungsbereich den prägenden städtebaulichen Merkmalen nicht bzw. nur in Teilen entsprechen. Mit der Erhaltungssatzung wird der Zweck verfolgt, das Ortsbild, die Stadtgestalt und die städtebauliche Eigenart innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten. Dies schließt Entwicklungen und Veränderungen nicht aus, sofern hiermit die städtebauliche Charakteristik nicht verändert wird.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 10b.4	Die beidseitige Berücksichtigung von Straßenzügen ist zwingend erforderlich, denn gerade diese führt zu einem geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild. Es handelt sich bei der Prankelstraße nicht um eine mehrspurige breitausgebaute Straße. Die vorhandenen Grünstrukturen sind vergänglich und können sich kurzfristig verändern. Beispielhaft möchte ich die sehr gepflegte Grünzone an der Ecke Prankel-/Weberstraße heranziehen. Diese wurde im Rahmen der Anschlussunterbringung als möglicher Standort einer Bebauung diskutiert.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 10a.5 wird verwiesen.
A 10b.5	Erstaunlich finde ich auch die Argumentation in der Zukunftswerkstatt über Wohnformen und der damit einhergehenden Notwendigkeiten sprechen zu wollen, aber die inhaltliche Tiefe einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung scheuen.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 10a.6 wird verwiesen.
A 10b.6	Beschlussvorlag Drucksache 124/21 Der Aussage der überwiegend zustimmenden Stellungnahmen, möchte ich als Teilnehmer an der 2. Videokonferenz wie folgt zusammenfassen: - Beeinflussend habe ich die zu Beginn der Konferenz durch den städtisch beauftragten Moderator gestellten Fragen zur Grundhaltung der Teilnehmer empfunden. - Das Gespräch fand in freundlicher Atmosphäre statt.	Kenntnisnahme. Die zu Beginn der Veranstaltung gestellten Fragen dienten lediglich dazu, um ein allgemeines Meinungs-/Stimmungsbild sowohl zur Veranstaltung als auch zum Quartier „Prankel“ gemäß Geltungsbereichs des Satzungsvorentwurfs, d.h. inkl. des Bereichs „Rosenbrunnen“ abzufragen. Den Anwesenden wurden die nachfolgenden Fragen gestellt, die jedoch auf freiwilliger Basis beantwortet werden konnten: - „Welche Erwartungen haben Sie an heute Abend?“ - „Was macht das Quartier „Prankel“ aus?“ Die Fragen sind offen gestellt und ließen durchaus eine Beantwortung dahingehend zu, dass dem „Prankel“ im oben genannten Sinn keine besonderen Merkmale zugeordnet werden können.
A 10b.7	- Daraus ist jedoch keinesfalls der Schluss einer überwiegenden Zustimmung zu ziehen.	Kenntnisnahme. Den Eindruck einer positiven Stimmung zur Erhaltungssatzung im Zuge der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung begründet sich aus Sicht der Verwaltung insbesondere dadurch, dass sowohl während als auch am Ende der Veranstaltung mehrere Bürger Ihre Zustimmung zur Erhaltungssatzung aktiv ausgedrückt haben (u. a. durch Redebeiträge, Chatnachrichten oder positive Emojis). Lediglich zwei der rund 25 Teilnehmer:innen haben aktiv bekundet, dass Sie das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ auch kritisch sehen.
A 10b.8	- Die Beteiligung der Öffentlichkeitsveranstaltung Prankel war mäßig besucht. Dies lag sicherlich an der Art der Veranstaltung über Videokonferenz und der	Kenntnisnahme.

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Urlaubszeit. Darüber hinaus war nicht identifizierbar, welche Rolle die Teilnehmer hatten (Mieter, Interessierter, Eigentümer).</p>	<p>Die Veranstaltung wurde bewusst vor die in Baden-Württemberg stattfindenden Ferien gelegt, nämlich auf Montag, den 19.07.2021; die Ferien starteten am Donnerstag, den 29.07.2021. Auf Grund der vorherrschenden Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Regelungen durch das Land Baden-Württemberg war die Durchführung der Veranstaltung als Präsenzveranstaltung zum damaligen Zeitpunkt (Juli 2021) nicht sinnvoll möglich und es wäre angesichts der pandemischen Lagen keineswegs sichergestellt, dass bei einer Präsenzveranstaltung mehr Menschen teilgenommen hätten.</p> <p>In Bezug auf die Rolle der Teilnehmer:innen ist festzuhalten, dass diese in anderen Öffentlichkeitsveranstaltungen regelmäßig nicht abgefragt wird. Zumal stand es Private/r A 10, der laut eigener Aussage Teilnehmer der Veranstaltung war, frei, die Teilnehmer:innen nach ihrer Rolle im Kontext der Veranstaltung abzufragen.</p>
A 10b.9	<p>- Die Fragen zu den nachvollziehbaren Kriterien bei Genehmigungen wurden gestellt aber nicht beantwortet.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Fragen wurden beantwortet. Lediglich der Forderung, quantifizierbare und allgemeingültige Kriterien zu benennen konnte nicht nachgekommen werden, weil es diese nicht gibt. Deshalb wurde im Zuge der Veranstaltung mehrmals der Hinweis gegeben, dass keine verbindlichen Aussagen zu konkreten Planungen getroffen werden können und diese jeweils im Einzelfall geprüft werden müssen. Zumal wurde darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von geplanten baulichen Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend sind, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind.</p>
A 10b.10	<p>Zusammenfassung: - Die heutige Rechtslage nach LBO §34 ist ausreichend und gibt der Stadt gestalterischen Spielraum. Dieser Entscheidungsspielraum muss jedoch stringent angewendet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich in den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ im Wesentlichen nach den Regelungen des §§ 30 und 34 BauGB. Die Anwendung dieser Vorschrift gibt der Stadt aber keinen gestalterischen Spielraum, da es sich bei der Beurteilung eines Vorhabens um eine gebundene Entscheidung handelt. Für ein geplantes Vorhaben besteht i. d. R. ein Genehmigungsanspruch, sobald es den Einfügenskriterien des § 34 BauGB genügt. Selbstverständlich erfolgt die Anwendung der planungsrechtlichen Vorgaben stets stringent.</p>
A 10b.11	<p>- Die Erhaltungssatzung führt zu einer einseitigen Benachteiligung der Eigentümer und weiteren bürokratischen Aufwand und dies auf der Basis subjektiven Einzelfallentscheidungen der Verwaltung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es handelt sich bei den Zulassungsentscheidungen auf Grundlage der Erhaltungssatzung um gebundene Entscheidungen. Auf die Ausführungen unter A 10b.2 wird verwiesen.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hat damit eine positive Zielstellung. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Da für viele städtebaulich in Erscheinung tretende Vorhaben ohnehin ein behördliches Verfahren erforderlich ist, kann die Konformität mit der Erhaltungssatzung in diesem Zuge mitgeprüft werden, so dass für den Bauherrn häufig kein spürbarer Mehraufwand entsteht. Eine einseitige Benachteiligung findet nicht statt, da die Eigentümer von der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auch profitieren.</p>
A 10b.12	- Entscheidungsspielräume, auch im Rahmen zukünftiger Wohnformen, werden unnötig eingegrenzt.	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ist festzuhalten, dass sich diese im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ und der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ aktuell maßgeblich nach den Regelungen des §§ 30 und 34 BauGB richten. Es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Insofern bestehen keine Entscheidungsspielräume seitens der Behörde. Mit einer Erhaltungssatzung werden zukünftige Wohnformen nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt.</p>
A 10b.13	- Die Resonanz der Öffentlichkeit ist nicht durch überwiegende Zustimmung geprägt.	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 10b.7 wird verwiesen.</p>
A 10b.14	Betroffene der Prankelstraße organisieren sich derzeit.	<p>Kenntnisnahme. Dieser Umstand ist der Verwaltung bekannt. Die Verwaltung steht mit dem Initiator einer möglichen BI zur „Erhaltungssatzung Prankel“ in Kontakt; entsprechende Bürgeranschreiben dieses Bürgers liegen vor. Auf die entsprechenden Rahmenparameter dieser Initiative geht die Verwaltung im Zuge der Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung Prankel“ für die ATUS-Sitzung am 24.11.2021 ein.</p>
A 10b.15	- Die Bebauung des Prankels ist unterschiedlich und über die Jahre gewachsen.-	<p>Kenntnisnahme. In großen Teilen des Gebiets „Prankels“ bzw. „Rosenbrunnen“ ist eine weitgehend homogene Bebauung festzustellen, die überwiegend innerhalb eines klar begrenzten Zeitfensters entstanden ist. Südlich des Staffelprankelwegs (Bereich „Rosenbrunnen“) ist jedoch eine größere Heterogenität festzustellen, die vor allem auf Gebäude späterer Jahrzehnte zurückzuführen ist. Da es im Hinblick auf die städtebauliche Eigenart Unterschiede zwischen den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ gibt, wird für jeden Bereich jeweils eine eigenständige Erhaltungssatzung aufgestellt.</p>

A 10b		Private/r 10b
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Im Zuge der Splittung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Prankel“ in die beiden eigenständigen Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ werden auch die Geltungsbereiche an einigen Stellen angepasst. Insbesondere der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ wird mit Blick auf die ursprüngliche Gebietskulisse der südlichen Erweiterung an mehreren Stellen angepasst: Im Zuge der Überarbeitung werden dabei jene städtebaulichen Bereiche ausgeschieden, die augenscheinlich von der homogenen städtebaulichen Eigenart des geplanten Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ abweichen. Unberücksichtigt bleiben dabei fortan u. a. die Reihenhausbebauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bebauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bebauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße.
A 10b.16	Als Eigentümer einer Immobilie innerhalb des anvisierten Geltungsbereiches lehne ich die Umsetzung der Erhaltungssatzung zum Gebiet Prankel ab. Ihr Antwortschreiben vom 16.08.2021 sowie eine Kopie dieses Schreibens habe den Fraktionen zur Verfügung gestellt.	Kenntnisnahme.

A 11		Private/r 11
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 11.1	vielen Dank noch einmal für die vergangene Informationsveranstaltung - ich begrüße das Vorhaben. Zur Info für sie die Initiative von [anonymisiert] - damit sie das mal gehört haben. Ich unterzeichne die Petition des Herrn nicht.	Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
	Zu A 11.1 Schreiben: [anonymisiert] [anonymisiert] [anonymisiert] An die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im „Prankel“ Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel	Kenntnisnahme.

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Weinheim plant, im Herbst oder Winter 2021 für das Gebiet „Prankel“ eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten bleiben. Eine solche Erhaltungssatzung ist nach §§ 172 ff. BauGB möglich. Die Satzung gilt nach Beschluss durch den Stadtrat für die einbezogenen Grundstücke. Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Weinheim.</p> <p>Einerseits handelt es sich hierbei um ein ehrenwertes Anliegen unserer Stadt. Andererseits bedeutet die Gültigkeit einer Erhaltungssatzung, dass der Rückbau oder die Errichtung, der Anbau oder der Umbau sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt beispielsweise auch für die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und den Garten, nicht jedoch für die Räume innerhalb des Gebäudes.</p> <p>Für die Eigentümerinnen/Eigentümer einer Immobilie ergeben sich dadurch folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Veränderung einer baulichen Anlage muss (gegebenenfalls zusätzlich) nach den Vorgaben der Erhaltungssatzung genehmigt werden. Hierzu gehören beispielsweise bereits der Einbau eines Dachflächenfensters oder die Aufstellung eines Gartenhäuschens, selbstverständlich aber auch ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die bestehenden üblichen baurechtlichen Anforderungen gelten uneingeschränkt fort. Es handelt sich bei der Erhaltungssatzung um eine weitere bürokratische Belastung, die durch die Antragsbearbeitung zu einer Verzögerung führen kann und durch die Gebührenpflicht zu einer Verteuerung der baulichen Maßnahme führt. Die Eigentumsrechte werden durch den Genehmigungsvorbehalt deutlich eingeschränkt. Bauliche Veränderungen sind dann nur noch im Rahmen der restriktiven Erhaltungssatzung möglich. • Bei der Beurteilung eines Antrags auf Veränderung einer baulichen Anlage dürfte die Stadtverwaltung Weinheim häufig einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum besitzen. Die Frage, ob die beantragte Veränderung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart darstellt oder nicht, lässt sich eben nicht immer zweifelsfrei objektiv beantworten. Beispielsweise könnte zur Befriedigung höherwertiger familiärer Wohnbedürfnisse ein Anbau notwendig werden. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Genehmigung für den Anbau letztlich vom guten Willen der Stadtverwaltung Weinheim abhängt. Gegen ein eventuelles Versagen der Genehmigung rechtlich vorzugehen, ist möglich, aber langwierig, teuer und hinsichtlich des Erfolgs unsicher. • Es besteht die Gefahr, dass sich die Erhaltungssatzung ungünstig auf den Wert der einbezogenen Grundstücke bzw. Immobilien auswirkt. Für die Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die deutlich eingeschränkten Eigentumsrechte zu einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets führen und potenzielle Kaufinteressenten (z. B. mit mehreren Kindern und Anbaubedarf) abschrecken. Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen mit der Erhaltungssatzung das Risiko einer Wertminderung ein, ohne dass in diesem Fall von Seiten der Stadt Weinheim eine finanzielle Kompensation vorgesehen ist. <p>Diese Nachteile können zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Zukunftsfähigkeit unserer Grundstücke bzw. Immobilien und des Prankels insgesamt führen.</p>	

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Aus diesen Gründen bin ich gegen den Erlass einer Erhaltungssatzung „Prankel“.</p> <p>Sollten Sie meine Einschätzung zur Erhaltungssatzung teilen, würde ich Sie um Unterstützung bitten. Ich möchte mich mit diesem Schreiben und der Nennung der Zahl der unterstützenden Personen an den Oberbürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und Mitglieder des Rats unserer Stadt wenden.</p> <p>Für den Fall der Unterstützung bitte ich Sie, die angehängte Rückmeldung auszufüllen und mir auf dem Postweg zukommen zu lassen. Alternativ können Sie mir eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefon oder E-Mail) und einem kurzen Unterstützungstext zukommen lassen. Meine E-Mail Adresse lautet: [anonymisiert].</p> <p>Ihre Rückmeldung erwarte ich bis Ende September 2021.</p> <p>Über die weitere Entwicklung werde ich Sie gemäß Rückmeldung informieren.</p> <p>Wie bereits erwähnt, werde ich an die Mitglieder des Stadtrats nur die Zahl der unterstützenden Personen, nicht aber die (Kontakt-)Daten weitergeben. Eine (vertrauliche) Weitergabe der Daten könnte allenfalls an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim zur Überprüfung der genannten Zahl notwendig werden. Darüber hinaus werden die Daten selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben und nach Abschluss des Verfahrens nach datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht.</p> <p>Teilen Sie mir bitte in der Rückmeldung mit, wenn Sie gegebenenfalls bereit wären, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer [anonymisiert] gern zur Verfügung. Außerdem lege ich Ihnen meinen Leserbrief in den Weinheimer Nachrichten vom [anonymisiert] in Kopie bei.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Zeit, die Sie sich zum Lesen des Briefes genommen haben, und gegebenenfalls für Ihre Unterstützung.</p> <p>Mit besten Grüßen</p> <p>Anlagen: Rückmeldung und Leserbrief</p>	
	<p>Zu A 11.1</p> <p>Leserbrief:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Telefon oder E-Mail: _____</p> <p>Mit einer eventuell notwendigen (vertraulichen) Weitergabe einer Unterstützungsliste mit meinen obigen Daten an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bin ich einverstanden.</p> <p>Bitte ankreuzen: <input type="checkbox"/> Ich möchte über die weitere Entwicklung informiert werden. <input type="checkbox"/> Ich wäre gegebenenfalls bereit, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Weinheim, _____ Datum und Unterschrift</p>	

A 12a	Private/r 12a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 12a.1	<p>leider haben wir von der geplanten Erhaltungssatzung Prankel nur zufällig etwas erfahren. Daher möchte ich mich für unser Telefonat heute vormittag und die Informationen, die Sie mir geben konnten, bedanken.</p> <p>Insbesondere wichtig war die Information, dass in dieser Woche am Mittwoch ein Expertenhearing stattfinden wird und eventuell der untere Bereich der Prankelstraße gar nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden wird. Ich bitte Sie, mich und damit die [anonymisiert] zu informieren, wie es hier weiter geht.</p> <p>Unabhängig hiervon bitten wir Sie, sich dafür einzusetzen, dass unser Haus [anonymisiert], das im derzeitigen Entwurf als einziges Haus der [anonymisiert] in der Erhaltungssatzung enthalten ist, auf alle Fälle aus einer möglichen Erhaltungssatzung herauszunehmen ist.</p> <p>Wir begründen dies wie folgt: Das Haus gehört zu einem in den sechziger Jahren entstandenen Neubaugebiet. Dieses beginnt hier unten an der B3 und zieht sich den Berg hinauf bis zur Lützelsachsener Straße.</p> <p>Es steht also städtebaulich in keinerlei Zusammenhang mit dem durch eine mögliche "Erhaltungssatzung Prankel" zu schützenden Häusern wesentlich</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Private/r A 12 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p> <p>Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung sowie das in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 durchgeführte Experten-Hearing wurde der Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung „Prankel“ (Vorentwurf) auf Anraten der Fachanwälte durch die Verwaltung einer Prüfung unterzogen. Nach vollzogener Prüfung und erneuter Diskussion im ATUS am 08.12.2021 wurde der dem ATUS durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegte „kleinere“ Geltungsbereich wieder um jene Bereiche ergänzt, die bereits in der ATUS-Sitzung am 21.04.2021 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen wurden. Die Mitglieder des ATUS machten in der Sitzung deutlich, für die städtebaulichen Strukturen der „südlichen Erweiterung“ explizit das Instrument der „Erhaltungssatzung“ zu erwägen und deshalb zum Gegenstand des Verfahrens, d.h. zunächst der frühzeitigen Beteiligung, zu machen.</p> <p>Im Zuge des Offenlagebeschlusses wurde dieser erweiterte Geltungsbereich erneut bestätigt und folglich zum Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage) gemacht.</p>

A 12a	Private/r 12a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>früherer Jahrzehnte.</p> <p>Es wäre sehr entgegenkommend, wenn Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens informieren könnten.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieser E-Mail.</p> <p>Vorab schon einmal vielen Dank.</p>	<p>Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teilbereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungs begründungen dargelegt sind.</p> <p>Der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ wird mit Blick auf die ursprüngliche Gebietskulisse der südlichen Erweiterung an mehreren Stellen angepasst: Im Zuge der Überarbeitung werden dabei jene städtebaulichen Bereiche ausgeschieden, die augenscheinlich von der homogenen städtebaulichen Eigenart des geplanten Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ abweichen. Unberücksichtigt bleiben dabei fortan u. a. die Reihenhausbauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße. Mit der Aussparung dieser benannten, von der städtebaulichen Eigenart des Bereichs „Rosenbrunnen“ abweichenden städtebaulichen Strukturen, wird unter anderem der Anregung von Private/r A 12 Rechnung getragen.</p>

A 12b	Private/r 12b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 12b.1	<p>Vielen Dank für Ihre Information. Wir wären Ihnen und der Stadt Weinheim sehr dankbar, wenn Sie uns weiter auf dem Laufenden halten könnten bzw. auch informieren, was wir jetzt tun müssen, damit das Haus [anonymisiert] nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 12 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p>

A 13	Private/r 13	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 13.1	Es ist mir ein Anliegen, Ihnen im Anhang meine Antwort an ihn zukommen zu lassen.	Kenntnisnahme.
A 13.2	<p><u>Antwort im Anhang</u></p> <p>herzlichen Dank für Ihren Brief an die Eigentümer einer Immobilie im Prankelgebiet. Es ist mir ein großes Anliegen, Ihnen zu antworten und gleichzeitig auch dem Bauamt und Herrn Keller, den ich unten zitiere, meine Antwort zukommen zu lassen, da ich denke, dass das Thema für die Stadtverwaltung, aber auch für andere Weinheimer Bürger wichtig ist.</p>	Kenntnisnahme.
A 13.3	Sie machen sich Sorgen, dass durch eine von der Stadt Weinheim geplante Erhaltungssatzung Ihre Handlungsfreiheit (Anbau, Umbau, Ausbau) als Immobilieneigentümer eingeschränkt werden könnte. Das ist verständlich, denn jeder möchte seine individuellen Wohnvorstellungen möglichst ohne viel Gesetzesauflagen umsetzen können.	Kenntnisnahme.
A 13.4	Andererseits macht sich die Stadt Weinheim Gedanken, wie der „Prankel“ als homogenes einheitliches Stadtbild und Charakteristikum für seine Entstehungszeit erhalten werden kann. Das ehrt die Stadtverwaltung, wie Sie in Ihrem Brief auch feststellen. Sie hat den historischen Wert dieses Stadtteils erkannt und übernimmt Verantwortung für die Zukunft.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
A 13.5	<p>Im Internet ist auf der Seite des Weinheimer Museums im Heinz Keller-Zeitungsarchiv über das Gebiet „Prankel“ zu lesen (hier verkürzt und auszugsweise):</p> <p><i>1910 legte der Leiter des Vermessungsamtes, Stadtgeometer Karl Karcher, den Entwurf für einen Bebauungsplan vor. Sein Plan darf man 110 Jahre später durchaus als visionär bezeichnen. Es sollte „eine Gartenstadt entstehen, um die Weinheim wohl von vielen Städten beneidet werden wird, und die zweifellos bald eine wohlhabende Bevölkerung von auswärts heranziehen wird“.</i></p> <p><i>Der Ausbruch des Ersten Weltkriegs und seine Folgen verzögerten die Wohnbaupläne. Ab 1925 entstand „der Prankel“ mit der Rosenanlage und den Straßen, die die Namen von Weinheimer Ehrenbürgern tragen. Zwei Drittel der Bauherren waren Beamte, Angestellte und Selbständige.</i></p> <p><i>Die großen Industriebetriebe Freudenberg und Hirsch unterstützten die Arbeit der 1911 gegründeten Gemeinnützigen Baugenossenschaft und errichteten an der Rosenbrunnenstraße neue Wohnhäuser.</i></p>	Kenntnisnahme.

A 13.6	Die geplante Erhaltungssatzung dient vorausschauend dem Zweck, eben dieses privilegierte Wohngebiet in seiner harmonischen Einheit zu erhalten. Sie will unverhältnismäßige Anbauten, überdimensionierte Betonklötze, zu dicht überbaute Gärten oder gar Abriss verhindern. M.W. haben Sie In einem Leserbrief von [anonymisiert] in den "Weinheimer Nachrichten" zu Recht genau diese Entwicklung in einem anderen Quartier beklagt.	Kenntnisnahme.
A 13.7	Ich stimme Ihnen zu, dass eine Erhaltungssatzung eine Anpassung an heutige Erkenntnisse und Wohn-Ansprüche nicht verhindern sollte. Modernisierungen, Um- und ggf. Anbauten sind aber durchaus möglich, ohne den Charakter des Wohngebietes zu verwässern. Besonders die „imposante Dachlandschaft“ des „Prankel“, wie im Flyer der Stadt Weinheim steht, bietet viel Potential zum Ausbau - beim heutigen Wohnungsmangel durchaus gewünscht.	Kenntnisnahme.
A 13.8	In ihrem Flyer bittet die Stadt die Bürger um Beteiligung am Planungsprozess, um Ideen und Anregungen. Übernehmen wir in diesem Sinn ebenso wie die Stadt konstruktive Verantwortung für den „Prankel“, dass er weiterhin das bevorzugte Wohngebiet Weinheims bleibt und wir gerne dort wohnen.	Kenntnisnahme.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.	Kenntnisnahme.

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragsingang. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses) Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.	
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 02.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur Erhaltungssatzung das Gebiet „Prankel“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 14.2	Wir bitten lediglich zu prüfen, inwieweit in der Satzung verankert werden kann, dass für Metalleindeckungen nur beschichtetes Metall zulässig ist, Schottergärten auszuschließen sind und abgängiges Gehölze entsprechend ersetzt werden sollte.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) und des Regelungsumfangs (i. d. R. keine baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Aufgrund dessen ist die Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Ausführung von Metalleindeckungen im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung nicht möglich. Das gleiche gilt für die Anregung, Schottergärten auszuschließen und eine Verpflichtung zu begründen, abgängige Gehölze zu ersetzen.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	Kenntnisnahme.
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen	Kenntnisnahme.

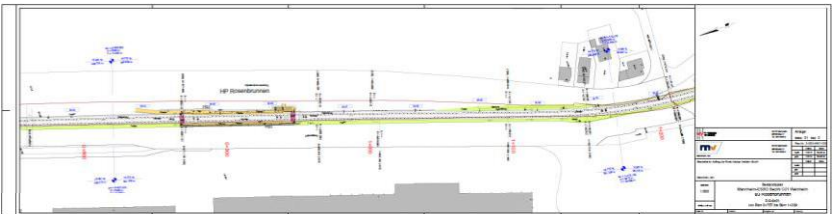
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0 • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglastonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. 	Kenntnisnahme.

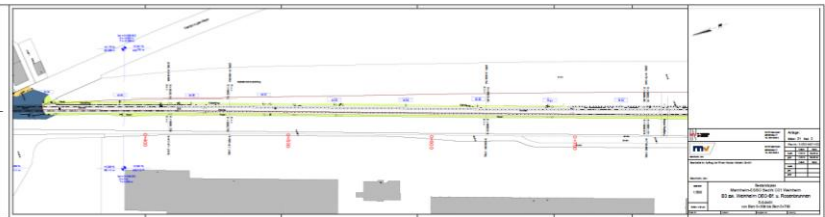
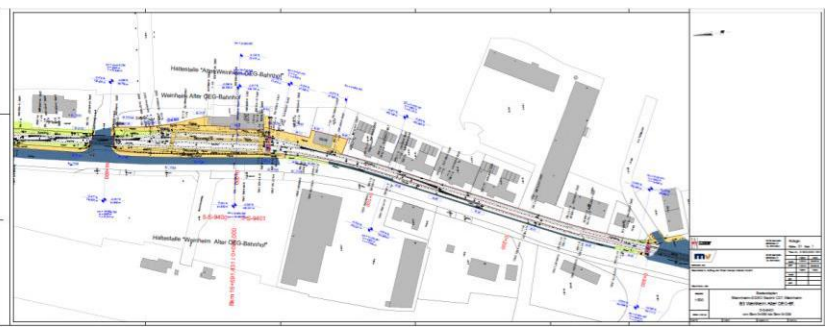
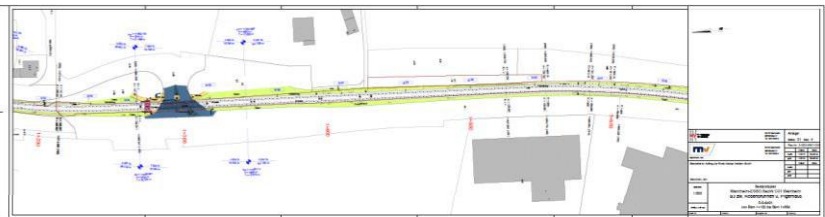
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</p> <p>Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindegtag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9401 von Weinheim nach Heidelberg mit dem Haltepunkt Rosenbrunnen.	Kenntnisnahme.
B 52.2	Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. Darüber hinaus möchten wie auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	Kenntnisnahme.
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lätwerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme.
B 52.4	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie vier rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.6		Kenntnisnahme.
B 52.7		Kenntnisnahme.
B 52.8		Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	im Rahmen der Offenlage möchten wir im Folgenden zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ als Eigentümer einer betroffenen Immobilie Stellung nehmen. Grundsätzlich begrüßen wir den o.a. Entwurf. Allerdings ist aus unserer Sicht ein Fehler enthalten.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Es betrifft dies die südlichste Ecke der in „§ 1 Räumlicher Geltungsbereich“ beigefügten Übersichtskarte. Konkret ist dies das Grundstück ([anonymisiert], Flurstück [anonymisiert]) Lortzingstraße 14. Das auf diesem Grundstück errichtete Wohngebäude entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart, die geschützt werden soll. Denn das Gebäude wurde in den Jahren 1964/65 erbaut (siehe beigefügte Anlagen). Somit fällt es nicht unter „§ 2 Sachlicher Geltungsbereich“, der die „städtebauliche Eigenart“ des zu schützenden Bereichs aus den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts definiert. Vielmehr stellt es sogar durch die viele Jahrzehnte spätere Erstellung in einem gänzlich anderen Baustil einen Fremdkörper in dem ansonsten weitgehend homogenen Bereich dar.	Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten gefolgt, da das in Rede stehende Wohngebäude wahrnehmbar nicht den städtebaulichen Eigenarten der geplanten Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ entspricht. Das Gebäude „Lortzingstraße 14“ wurde in den 1960er-Jahren nach Maßgabe des „Bebauungs- und Aufbauplans für das Gebiet westlich der Lützelsachsenerstraße zwischen der Gemarkungsgrenze und Prankelstraße“ und somit unter - von den Erhaltungsbereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ - abweichenden städtebaulichen Prämissen errichtet (u. a. max. 1 Geschoss, Satteldächer bis max. 23° Dachneigung). Auf Grund der abweichenden städtebaulichen Strukturen sticht das Wohngebäude deutlich erkennbar aus dem Kontext der sehr homogenen Bebauungen an der Prankelstraße heraus (vgl. Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“). Aus fachlicher Sicht kann eine Einbeziehung des Grundstücks „Lortzingstraße 14“ weder in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ noch in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ begründet werden. Dementsprechend ist es in beiden Geltungsbereichen nicht enthalten.
C 1.3	Wir fordern Sie daher auf, das o.a. Grundstück aus der Erhaltungssatzung „Prankel“ herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ausführungen unter C 1.2 wird verwiesen.
C 1.4	Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Private/r C 1 wurde der Eingang der Stellungnahme per Mail vom 10.01.2022 schriftlich bestätigt.
C 1.5	Bitte überlassen Sie uns die E-Mail-Adressen der Vorsitzenden der Fraktionen bzw. der Mitglieder des Fachausschusses im Weinheimer Gemeinderat, damit wir diese direkt über unsere Einwendung informieren können.	Kenntnisnahme. Private/r C 1 wurden die auf der Homepage der Stadt Weinheim öffentlich einsehbaren E-Mail-Adressen der Mitglieder des Gemeinderats (inkl. der Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen) sowie der Mitglieder des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung per Mail vom 10.01.2022 schriftlich übermittelt.

C 1		Private/r 1
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.6	Sollte es im weiteren Verfahren notwendig sein, werde ich Ihnen gerne die notarielle Vollmacht meines Bruders für meine Vertretungsberechtigung zukommen lassen.	Kenntnisnahme.
C 1.7	<i>Hinweis der Verwaltung:</i> Der bzw. die Bürger/in hat als Anlage zur eingereichten Stellungnahme zwei Auszüge aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 zum Wohngebäude „Lortzingstraße 14“ angehängt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die entsprechenden Unterlagen an dieser Stelle nicht gezeigt.	

C 2		Private/r 2
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	im Rahmen der Offenlage möchten wir im Folgenden zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ als Eigentümer einer betroffenen Immobilie Stellung nehmen. Grundsätzlich begrüßen wir den o.a. Entwurf. Allerdings ist aus unserer Sicht ein Fehler enthalten.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 2.2	Es betrifft dies die südlichste Ecke der in „§ 1 Räumlicher Geltungsbereich“ beigefügten Übersichtskarte. Konkret ist dies das Grundstück ([anonymisiert], Flurstück [anonymisiert]) Lortzingstraße 14. Das auf diesem Grundstück errichtete Wohngebäude entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart, die geschützt werden soll. Denn das Gebäude wurde in den Jahren 1964/65 erbaut (siehe beigefügte Anlagen). Somit fällt es nicht unter „§ 2 Sachlicher Geltungsbereich“, der die „städtebauliche Eigenart“ des zu schützenden Bereichs aus den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts definiert. Vielmehr stellt es sogar durch die viele Jahrzehnte spätere Erstellung in einem gänzlich anderen Baustil einen Fremdkörper in dem ansonsten weitgehend homogenen Bereich dar.	Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten gefolgt, da das in Rede stehende Wohngebäude wahrnehmbar nicht den städtebaulichen Eigenarten der geplanten Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ entspricht. Das Gebäude „Lortzingstraße 14“ wurde in den 1960er-Jahren nach Maßgabe des „Bebauungs- und Aufbauplans für das Gebiet westlich der Lützelsachsenerstraße zwischen der Gemarkungsgrenze und Prankelstraße“ und somit unter - von den Erhaltungsbereichen „Prankel“ und Rosenbrunnen“ - abweichenden städtebaulichen Prämissen errichtet (u. a. max. 1 Geschoss, Satteldächer bis max. 23° Dachneigung). Auf Grund der abweichenden städtebaulichen Strukturen sticht das Wohngebäude deutlich erkennbar aus dem Kontext der sehr homogenen Bebauungen an der Prankelstraße heraus (vgl. Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“). Aus fachlicher Sicht kann eine Einbeziehung des Grundstücks „Lortzingstraße 14“ weder in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ noch in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ begründet werden. Dementsprechend ist es in beiden Geltungsbereichen nicht enthalten.

C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.3	Wir fordern Sie daher auf, das o.a. Grundstück aus der Erhaltungssatzung „Prankel“ herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ausführungen unter C 2.2 wird verwiesen.
C 2.4	Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Private/r C 2 wurde der Eingang der Stellungnahme per Mail vom 13.01.2022 schriftlich bestätigt.
C 2.5	Bitte überlassen Sie uns die E-Mail-Adressen der Vorsitzenden der Fraktionen bzw. der Mitglieder des Fachausschusses im Weinheimer Gemeinderat, damit wir diese direkt über unsere Einwendung informieren können.	Kenntnisnahme. Private/r C 2 wurden die auf der Homepage der Stadt Weinheim öffentlich einsehbaren E-Mail-Adressen der Mitglieder des Gemeinderats (inkl. der Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen) sowie der Mitglieder des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung per Mail vom 13.01.2022 schriftlich übermittelt.
C 2.6	<i>Hinweis der Verwaltung:</i> Der bzw. die Bürger/in hat als Anlage zur eingereichten Stellungnahme zwei Auszüge aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 zum Wohngebäude „Lortzingstraße 14“ angehängt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die entsprechenden Unterlagen an dieser Stelle nicht gezeigt.	

C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 3.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Im Rahmen der Bürgerbeteiligung geben wir folgende Stellungnahme ab:	Kenntnisnahme.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Gemäß § 172 BauGB kann eine Gemeinde zum Schutz der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eine Erhaltungssatzung erlassen. Die Stadt Weinheim beabsichtigt, von dieser Ermächtigung im Wege einer kommunalen Satzung Gebrauch zu machen.</p> <p>In der dem Entwurf beigefügten Begründung wird zur städtebaulichen Eigenart des in Betracht gezogenen Bereichs unter mehreren Aspekten Stellung genommen. Besondere Merkmale lassen sich im Vergleich mit dem diffusen Bild, das manche umgebende Bereiche kennzeichnet, durchaus feststellen.</p>	
C 4.2	<p>Der Erlass einer Satzung ist dennoch keineswegs zwangsläufig die Folge. Vielmehr hat die Stadt nicht nur bei der alternativ möglichen Wahl eines Bebauungsplans, sondern auch bei Regelung im Wege einer gemeindlichen Satzung die Rechtspflicht zur Abwägung der für und gegen den Erlass einer Satzung bestehenden Belange.</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist das Aufstellungsverfahren einer sonstigen „Satzung“ einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch Bebauungsplan. Es bedarf nicht der für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2 ff. BauGB; somit auch keiner zwingenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Bedingt durch die etwaige Einführung eines neuen städtebaulichen Instruments für den Bereich „Prankel“ bzw. „Rosenbrunnen“ und den damit für die Bürger:innen einhergehenden Neuerungen, wurde eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung während des Aufstellungsverfahrens durchgeführt. Im Zuge insgesamt zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung inkl. digitaler Öffentlichkeitsveranstaltung sowie förmliche Beteiligung (Offenlage)) konnten sich neben den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch Bürger:innen aktiv einbringen und insbesondere Stellungnahmen zu den Planungen abgeben.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der beiden Beteiligungsphasen jeweils gesammelt und in entsprechenden Abwägungsdokumenten untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen; eine Abwägung der Stellungnahmen hat somit stattgefunden.</p> <p>Über den Erlass einer Erhaltungssatzung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Weinheim als Satzungsgeber; die Satzung tritt erst mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft</p>
C 4.4	<p>Ausgehend davon muss sich die Stadt die Frage stellen, ob negativen Veränderungen nicht mit dem allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarium begegnet werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt kann negativen Veränderungen mit dem allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarium nicht ausreichend begegnet</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>werden. Die Gebiete innerhalb der Geltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ werden als besonders schützenswert angesehen, sodass hier ein über die allgemeinen baurechtlichen Vorgaben hinausgehendes Schutzregime für erforderlich und gerechtfertigt angesehen wird.</p> <p>Im Hinblick auf das bauplanungsrechtliche Instrumentarium sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt u. a. die Regelungen des § 34 BauGB bei der Zulässigkeit von geplanten Vorhaben maßgebend. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sich diese hinsichtlich ihrer Art, Maß, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Darüber hinaus ist die Zulässigkeitsvoraussetzung von § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB beim „Einfügen von Vorhaben“ nach § 34 BauGB zu berücksichtigen; wonach geplante Vorhaben das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen. Da sich § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB jedoch nicht als „maßnahmebezogenes Instrument“ eignet (vgl. VGH Mannheim Ur. v. 20.9.1989 – 8 S 2738/88, BRS 49 Nr. 87 = DÖV 1990, 160; OVG Münster, Ur. v. 6.11.1990 – 11 A 190.87, BauR 1991, 574 = BRS 52 Nr. 66), kann das Ortsbild nur in eingeschränktem Maße geschützt werden. Die gesetzliche Regelung kann zwar unter Umständen vor Beeinträchtigungen des Ortsbilds schützen, sie dient aber nicht dem Schutz bzw. dem Erhalt der Stadtgestalt im engeren Sinne.</p> <p>Die Geltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind durch freistehende Gebäude geprägt. Diese Gebäude können, sofern sie unter die Gebäudeklassen 1 oder 3 fallen, entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (vgl. § 50 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW) verfahrensfrei abgerissen werden.</p> <p>Es wird damit deutlich, dass insbesondere der Verlust von ortsbildprägender Bausubstanz ohne zusätzliche städtebauliche Instrumentarien nicht wirksam verhindert werden kann.</p> <p>Auch viele bauliche Maßnahmen sind gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei. Ohne eine gezielte Unterschutzstellung sind damit deutliche Veränderungen der städtebaulichen Eigenart vorstellbar. Das so genannte „Verunstaltungsverbot“ (§ 11 LBO BW) ist zudem kein Instrument zum Erhalt einer besonders hohen Gestaltqualität, sondern dient lediglich dazu, besonders schwerwiegende gestalterischen Missgriffe zu verhindern. Es wird deutlich, dass dem Ziel eines besonderen Schutzes der städtebaulichen Qualität nicht mit den allgemeinen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts nachgekommen werden kann.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung geht ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt einher. Grundsätzlich bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung einer separaten Genehmigung (vgl. § 172 Abs. 1 BauGB). Dabei darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 3 S. 1 BauGB 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. Weiterhin darf die Genehmigung zur Errichtung nach § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Damit besteht die Möglichkeit, frühzeitig Vorhaben zu verhindern, die den Satzungszielen entgegenstehen und gemeinsam mit den Bauherrschaften nach geeigneten, satzungskonformen Lösungen zu suchen.</p> <p>Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung wird für alle Betroffenen das Vorliegen eines besonderen Schutzes klar erkennbar. Die maßgeblichen Kriterien sind in der Satzungsbegründung transparent niedergelegt. Es besteht somit ein deutlicher Transparenzgewinn gegenüber einem rein reaktiven Instruments des allgemeinen Bau- und Planungsrecht.</p>
C 4.5	<p>Die unter Nr. 7 der Begründung näher dargelegte Uneinheitlichkeit, geringere architektonische Qualität im oder in der Nähe des Geltungsbereichs und erst recht das „Ausbrechen“ an der Ecke Prankel-/Friedrich-Voglerstraße oder der Fremdkörper an der Ecke Prankel-/Rosenbrunnenstraße hätten sich in strikter Anwendung von § 34 BauGB /BbauG weitgehend vermeiden lassen. Sie sind auch in den bald 100 Jahren der Existenz des Prankelgebiets größtenteils vermieden worden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es kann dahingestehen, ob die Gebäude auf Grundlage von § 34 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vorhabens geltenden Form verhindert hätten werden können. Fakt ist jedoch, dass die in Rede stehenden Gebäude heute (Februar 2022) zum baulichen Bestand in besagtem Bereich gehören. Das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung bezieht sich stets auf den tatsächlich vorhandenen Bestand.</p> <p>Mit Blick auf, in der Vergangenheit auf Grundlage von § 34 BauGB zugelassene Bauwerke, ist darüber hinaus festzustellen, dass dieser Paragraph regelmäßigen Änderungen unterworfen war, die teilweise größere Spielräume bei der Zulassung von Bauvorhaben mit sich brachten (z. B. Wohnbaurandgesetz im Jahr 1990 oder Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021). Weiterhin kann – wie unter C 4.4 ausgeführt - das Ortsbild durch Anwendung von § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB nur in eingeschränktem Maße geschützt werden.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Somit kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass Vorhaben, die gegebenenfalls als Fremdkörper wahrgenommen werden können oder nicht im Einklang mit der städtebaulichen Eigenart stehen, nicht genehmigungsfähig sind und somit auch für die Zukunft ein Schutz der städtebaulichen Eigenarten sichergestellt sei.
C 4.6	Die Eigenart der vorhandenen Baustrukturen, etwa was (offene) Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Geschossezahlen, Baufluchten (überbaubare Grundstücksflächen) und Grundstücksgrößen betrifft, lassen das Veränderungspotential eher gering erscheinen.	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Kriterien („Bauweise“, „Maß der baulichen Nutzung“, „Baufluchten“) entsprechen den Kriterien des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche), die auch ohne Erlass einer Erhaltungssatzung maßgebend bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des „Prankels“ sind. Allerdings können auch bauliche Maßnahmen und Abbrüche, die nach den Kriterien des § 34 BauGB zulässig sind, das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigen.</p>
C 4.7	Daher ist unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit die vorgesehene rigorose Unterschutzstellung allein auf Grund des Erscheinungsbilds sehr zweifelhaft	<p>Kenntnisnahme. Der Bundesgesetzgeber gibt Kommunen das Instrument „Erhaltungssatzung“ gerade dazu an die Hand, um die städtebauliche Eigenart des bezeichneten Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, erhalten zu können. Die durchgeführten Bestandsaufnahmen sowie unabhängige Expert:innen haben sowohl der Verwaltung als auch dem ATUS im Zuge eines Experten-Hearings bestätigt, dass der Bereich „Prankel“ über eine besondere städtebauliche Eigenart verfügt, die den Erlass einer Erhaltungssatzung nach den Regularien des Baugesetzbuchs rechtfertigt. Private/r C 4 hat unter C 4.1 unterdessen selbst ausgeführt, dass sich im des in Betracht gezogenen Bereichs durchaus besondere Merkmale feststellen lassen.</p>
C 4.8	Erhebliche Bedenken bestehen des Weiteren unter dem Aspekt der Angemessenheit und im Lichte der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG. Das avisierte Erhaltungsziel gerät nämlich in Konflikt mit gewichtigen gegenläufigen Belangen, legitimen Interessen und sogar bestehenden oder sich politisch abzeichnenden rechtlichen Verpflichtungen der Eigentümer	<p>Kenntnisnahme. Die auf Wunsch des Gemeinderats engagierten Fachanwälte aus den Bereichen „Baurecht/Satzungsrecht“ sowie „Denkmalschutz-/Städtebaurecht“ haben sowohl dem Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung als auch der Verwaltung am 15.09. im Zuge des stattgefundenen Experten-Hearings bestätigt, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ angemessen sei. Laut § 172 BauGB („Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung“) können Gemeinden in einer sonstigen Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die städtebauliche Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden sollen (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Im Hinblick auf Art. 14 GG ist zunächst festzuhalten, dass das Instrument „Erhaltungssatzung“ im Kontext zweier Stufen zu betrachten ist: Im Zuge der ersten Stufe wird durch eine gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich geschaffen und eine Genehmigungspflicht begründet. Auf der zweiten Stufe wird sodann im Einzelfall auf Antrag eines Bauwilligen über die Schutzwürdigkeit des konkreten Bauwerks und die Zulässigkeit eines Abbruchs entschieden.</p> <p>Diese beiden Stufen haben unterschiedliche Rechtsschutzmöglichkeiten zur Folge: Während die satzungsmäßige Einführung einer zusätzlichen Genehmigungspflicht durch eine Erhaltungssatzung keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Eigentum hat (vgl. Urteil BVerfG vom 26.01.1987) und der Genehmigungsvorbehalt nur dazu dient, die bauliche Entwicklung in dem Gebiet unter Kontrolle zu halten, müssen auf der zweiten Stufe die Interessen des betroffenen Eigentümers in dem Genehmigungsverfahren zusammen mit den städtebaulichen Erhaltungszielen als öffentliche Belange abwägend berücksichtigt werden.</p> <p>Der rechtliche Maßstab ergibt sich dabei aus § 172 Abs. 3 BauGB. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Sinn und Zweck dieses Kriteriums ist es, diejenigen Bauwerke zu charakterisieren, an denen auch im Hinblick auf das Grundrecht auf Eigentum (vgl. Art. 14 GG) ein überwiegendes Erhaltungsinteresse besteht. Demnach steht Art. 14 GG in keinem Widerspruch zu dem Instrument der Erhaltungssatzung. Die Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn dadurch die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt würde. Dies sind keine Ermessensentscheidungen, sondern gebundene Entscheidungen, die der vollen rechtlichen Kontrolle der unbestimmten Rechtsbegriffe unterliegen.</p>
C 4.9	<p>Schon das geltende BauGB normiert Belange, die baurechtlich zu berücksichtigen sind, so die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 7 f). Es verlangt für die städtebauliche Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung, um den ausufernden Flächenverbrauch zu stoppen (§ 1 Abs. 5 S. 3).</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Regelungen des § 34 BauGB und des Bebauungsplans Nr. 060 bei der Zulässigkeit von geplanten Vorhaben im Bereich „Prankel“ maßgebend. Diese Regelungen sind – egal ob Erlass einer Erhaltungssatzung oder nicht – grundsätzlich auch weiterhin anzuwenden. Das Instrument „Erhaltungssatzung“ steht den genannten Aspekten („Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2), „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>7f)) grundsätzlich nicht entgegen; Vorhaben sind dann zulässig, wenn diesen keine Genehmigungsvorbehalte (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB) entgegenstehen.</p> <p>Im Hinblick auf etwaige Nachverdichtungen ist festzuhalten, dass Erhaltungssatzungen Nachverdichtungen per se nicht entgegenstehen, da das städtebauliche Instrument bei Neubauten/Änderungen im Wesentlichen nur darauf abzielt, dass sich neue und veränderte Bauwerke in das schützenswerte Gesamtbild einfügen. Sowohl für den Bereich „Prankel“ als auch den Bereich „Rosenbrunnen“ sind im Zuge der Vorhabenzulassung – unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung erlassen wird oder nicht - die Regelungen des § 34 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.060 zwingend zu berücksichtigen.</p>
C 4.10	<p>Erst recht gilt dies für Regelungen, die mit Blick auf die politisch angestrebten Ziele der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes bestehen und zu erwarten sind. Insofern darf auf die mit Schreiben vom 21.07.2021 vorgebrachten Gedanken und Anregungen verwiesen werden, ebenso auf die publizierten und forcierten Pläne der EU (s. z.Bsp. FAZ vom 16.12.2021, „Brüssel pocht auf Sanierungszwang für Altbauten“) und der neuen Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag. Siehe dazu FAZ vom 24.1.2022, wo Herr Kassem Taher Saleh, Obmann der Grünen im Bauausschuss des Bundestages, im Zusammenhang mit neuen, zu 65 % mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen ausführt, dass mit dem Einbau einer Wärmepumpe dies immer mit einer umfangreichen (energetischen – Anm. der Verf.) Sanierung des Gebäudes einhergehen soll. Um das zu gewährleisten müsse auch über Lockerungen des Denkmalschutzes gesprochen werden. Inwieweit diese Ziele erreicht werden können, ist zweifelhaft.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 4.11	<p>Es ist bei Inkrafttreten der Erhaltungssatzung mit dem vorgeschlagenen Inhalt zu befürchten, dass die Gewinnung von Wohnraum durch Anbauten oder in Dachgeschossen, die mit belichtungsbedingter Vergrößerung der Dachgauben einhergeht, ebenso verhindert werden wie die Anbringung von Photovoltaikanlagen und die Dämmung der Gebäudeäußenhaut.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Bereiche „Prankel“ sowie „Rosenbrunnen“ sind im Zuge der Vorhabenzulassung – unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung erlassen wird oder nicht - die Regelungen des § 34 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.060 zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Im Hinblick auf geplante Vorhaben im Kontext einer Erhaltungssatzung darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn diesen keine Genehmigungsvorbehalte (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB) entgegenstehen. Es ist mithin nicht zu erwarten, dass die genannten Vorgaben generell verhindert werden. Die grundsätzliche Zulässigkeit bleibt im Rahmen der bereits geltenden Bestimmungen erhalten, wenn auch ergänzt um erhöhte gestalterische Anforderungen.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.12	Dies gilt umso mehr als in dem Entwurf der Satzung nicht hinreichend zwischen der Sicht der von der Straßenseite und dem von der Straßenseite nicht einsehbar rückwärtigen Grundstücksteilen unterschieden wird.	<p>Kenntnisnahme. Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen inkl. Begründung wurde eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebiets vorgenommen. Nach Auswertung der Bestandsaufnahmen wurde in der Begründung zur geplanten Satzung die städtebauliche Gestalt beschrieben, die zur Eigenart des Gebiets „Prankel“ führt. Dabei wurden ausschließlich diejenigen städtebaulichen und zur Beurteilung maßgebenden Merkmale beschrieben, die eine städtebauliche Dimension entfalten. Entsprechend § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB ist im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung insbesondere die Errichtung einer baulichen Anlage zulässig, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird. Ob ein Bauvorhaben nach der Erhaltungssatzung zugelassen werden kann, wird jeweils im Einzelfall geprüft. Dabei wird auch dessen Lage und das damit einhergehende In-Erscheinung-treten berücksichtigt.</p>
C 4.13	In Bezug auf die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen führt die Verwaltung in Ihrer Stellungnahme zu A 7.2 zum Schreiben vom 21.7.2021 aber aus, dass solare Energie nur dann zulässig ist, wenn sie nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets steht.	<p>Kenntnisnahme. In der genannten Passage wird festgestellt, dass Photovoltaikanlagen regelmäßig nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen werden. Die Verwaltung führt unter A 7.2 hierzu u. a. wie folgt aus: <i>„Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein. [...]“</i></p>
C 4.14	Die Satzung ermöglicht die Versagung der erforderlichen Genehmigung allein wegen der Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild. Das in § 4 des Satzungsentwurfs geregelte präventive Verbot mit Erlaubnisvorbehalt räumt der Genehmigungsbehörde Ermessen nicht ein. Es ist daher der Satzungsentwurf durch eine wie auch immer gerartete Ausnahmeregelung, die zumindest als Hinweis für zulässig erachtet wird, zu ergänzen.	<p>Kenntnisnahme. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Es liegt im Wesen der Erhaltungssatzung, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Hinblick auf die Satzung, allein aus dem äußeren Erscheinungsbild ergibt.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Im Übrigen gelten die üblichen planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 30, 33 und 34 BauGB.</p> <p>Eine Genehmigung auf Grundlage der Erhaltungssatzung kann 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.</p> <p>Darüberhinausgehende Zulässigkeitstatbestände sind entbehrlich bzw. nicht zielführend. Denn eine Ausnahmeregelung dergestalt, dass unter bestimmten Umständen Vorhaben zulässig sein könnten, obwohl sie dem Satzungszweck (Schutz der städtebaulichen Eigenart) zuwiderlaufen, würde Sinn und Zweck der Erhaltungssatzung in Frage stellen. Eine Ausnahme als Hinweis hätte zudem keinerlei rechtliche Verbindlichkeit.</p>
C 4.15	Konsequenz dessen ist, dass sich die Zulässigkeit von Errichtung, Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung einer baulichen Anlage im Satzungsgebiet allein im Genehmigungsverfahren entscheidet.	<p>Kenntnisnahme. Auf die Stellungnahme unter C 4.14 wird verwiesen.</p>
C 4.16	Angesichts der unbestimmten und mithin auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffe sind Streitigkeiten abzusehen. Sie werden vielfach in verwaltungsgerichtliche Verfahren münden, alles verbunden mit entsprechendem Verwaltungsaufwand, auch mit Unsicherheiten für eine dem Gleichbehandlungsgebot unterworfenen Praxis.	<p>Kenntnisnahme. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Verwaltung davon aus, dass die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ in der Genehmigungspraxis nicht in vielfache verwaltungsgerichtliche Verfahren münden wird. Begründet wird dies mit den Erfahrungen aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994. Der Verwaltungsaufwand ist überschaubar, weil die Prüfung von Bauvorhaben auf Konformität mit der Satzung regelmäßig im Zuge ohnehin erforderlicher Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtlicher Genehmigung) erfolgt. Eine Häufung verwaltungsgerichtlicher Verfahren ist nicht zu verzeichnen.</p>
C 4.17	Die Verwaltung räumt in ihrer Stellungnahme zu dem bereits erwähnten Schreiben vom 21.7.2021 unter A 7.7 selbst ein, dass alles im Einzelfall zu prüfen ist. Dieser Aufwand geht weit über die bisherigen Prüfungen, die bei Genehmigungen auf der Grundlage der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Innenstadt erforderlich waren, hinaus. Insoweit ist die Anmerkung der Verwaltung nicht zutreffend, dass	<p>Kenntnisnahme. Durch die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 waren bislang rund 73 ha durch Vorschriften einer flächendeckenden Gestaltungssatzung sowie ca. 60 ha durch Regelungen einer</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>aus der bisherigen Erfahrung weiterhin nur mit wenigen Rechtsstreitigkeiten zu rechnen ist. Schon wegen der vielen unbestimmten Rechtsbegriffe werden sich Verwaltungsrechtsstreitigkeiten häufen und zu einer Verzögerung der Durchführung der erstrebten Baumaßnahme führen.</p>	<p>ebenfalls flächendeckenden Erhaltungssatzung belegt. Mit Novellierung der Satzung würde sich sowohl der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (neu: ca. 70 ha - ursprünglich: 73 ha), als auch der Erhaltungssatzung (neu: ca. 21 ha (Fläche der geplanten Erhaltungssatzungen in Summe) – ursprünglich 60 ha) verkleinern. Die Fläche der geplanten acht neuen Erhaltungsbereiche in der Innenstadt umfasst in Summe rund 65 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung. Die Entwürfe der beiden Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ umfassen in Summe rund 11,1 ha und entsprechen in Summe somit in etwa der Größe des Erhaltungsbereichs "Gerberbachviertel" (ca. 10,7 ha).</p> <p>Im Hinblick auf etwaige, durch Erhaltungssatzungen bedingte Prozesse ist festzuhalten, dass die Anwendung der nunmehr 27-Jahre alten rechtskräftigen Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung bislang keine auffällige Prozessanfälligkeit gezeigt hat. Die Verwaltung geht daher auch weiterhin davon aus, dass sich – auch im Hinblick auf die im Verhältnis zur Innenstadt kleineren Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“, Verwaltungsrechtsstreitigkeiten nicht häufen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist nicht ersichtlich, weshalb der Aufwand für die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ weit über die Prüfungen hinausgehen sollten, die bei Genehmigungen auf Grundlage der bisherigen Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung für die Innenstadt erforderlich werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Prüfungen in den Geltungsbereichen der beiden Erhaltungssatzungen weniger aufwendig sein werden. Denn die maßgeblichen städtebaulichen Merkmale sind in den Begründungen ausführlich benannt beschrieben. Zudem kommt es in der Innenstadt zur Überlagerung mehrere Rechtsinstrumente (z.B. Gestaltungssatzung, Gesamtanlagensatzung, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz), die zu einer höheren Komplexität der Prüfvorgänge führen.</p>
C 4.18	<p>Hinzu kommt, dass die Bausubstanz im Prankel ca. 100 Jahre ist und daher Sanierungen in großem Umfang in den nächsten 10-15 Jahren anstehen. Es wird zu vermehrten Anfragen kommen.</p>	<p>Kenntnisnahme Es erschließt sich nicht, weshalb nach ca. 100 Jahren Sanierungen gebündelt auftreten sollten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es im Gebiet „Prankel“, wie auch anderen Bestandsquartieren deren Entstehung mehr als 30 Jahre zurückliegt, kontinuierlich zu Veränderungen und Sanierungen kommen wird.</p>
C 4.19	<p>Es ist in der Sitzung eine adäquate Lösung des dargelegten Zielkonflikts zu finden, falls auf den Erlass einer Satzung nicht ohnehin verzichtet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Es wird kein Zielkonflikt gesehen. Auf die Ausführungen unter C 4.9 wird verwiesen.
C 4.20	<p>Es wird angeregt, dass der Gemeinderat als berufener Satzungsgeber § 4 des Entwurfs um einen Hinweis ergänzt, wonach gegenläufige Wohnbedürfnisse und Umweltbelange bei der Entscheidung über eine Genehmigung zu berücksichtigen sind. Dadurch kann die Genehmigungspraxis gesteuert und Offenheit für aktuelle und zukünftige Entwicklungen gewährleistet werden. Eine derartige Ergänzung sollte als Auslegungshilfe auf jeden Fall auch der Begründung beigelegt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Eine Steuerung der Genehmigungspraxis ist unter rechtlichen Gesichtspunkten daher nicht möglich.</p> <p>In Bezug auf eine Ergänzung der Satzungsinhalten und die Rechtswirkung von ergänzenden Hinweisen wird auf die Ausführungen unter C 4.14 verwiesen.</p>
C 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	die Beweggründe für die Erstellung einer 'Erhaltungssatzung Prankel' kann ich sehr gut nachvollziehen. Auch ich erfreue mich als Anwohner an einem schönen, homogenen Stadtbild. Dennoch spreche ich mich, wie andere Eigentümer/innen im avisierten Erhaltungsgebiet Prankel ¹ , in der Abwägung aller damit verbundenen Vor- und Nachteile gegen eine Erhaltungssatzung aus.	Kenntnisnahme.
C 5.2	Als Begründung hierfür halte ich viele der Gegenargumente der Stellungnahme eines Anwohners vom 21.07.21 für gerechtfertigt. ² Das Schreiben wurde als Reaktion auf die Online-Informationsveranstaltung vom 19.07.21 verfasst. Ich möchte die dort aufgeführten Punkte nicht alle rezitieren, da der Beitrag erfreulicherweise als 'Schreiben 1' aus dem Download 'wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen' auf der Homepage der Stadt Weinheim für alle lesbar verlinkt ist. ³	<p>Kenntnisnahme. Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen waren Bestandteil der im Zuge der förmlichen Beteiligung (Offenlage) ausgelegten Unterlagen. Die vorgenannten Stellungnahmen (vgl. Private/r A 7) konnten, ebenso wie die weiteren Planungsunterlagen, ausschließlich während des offiziellen Beteiligungszeitraums (23.12.2021 bis einschließlich 04.02.2022) digital unter der genannten Internetadresse eingesehen werden. Sämtliche Planungsunterlagen – inklusive den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen – können jedoch auch weiterhin unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Regelungen während den üblichen Dienstzeiten im Amt für Stadtentwicklung (Rathaus / Schloss - Eingang D, 3. OG) eingesehen werden.</p>
C 5.3	Ich würde mich allerdings freuen, wenn alle ATUS-Mitglieder/-innen, die in der öffentlichen Gemeinderatsitzung 12/21 für die Offenlegung der Erhaltungssatzung	Kenntnisnahme.

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>gestimmt haben, diesen Beitrag vor der endgültigen Abstimmung nochmals durcharbeiten würden, da er für die Zukunft relevante und bereits jetzt landespolitisch geforderte, wesentliche wohnenergetische und klimarelevante städtebauliche Aspekte beschreibt, die in Konkurrenz zu einer Erhaltungssatzung stehen könnten. Um die kritische Durchsicht des Beitrages würde ich insbesondere gerne die Mitglieder/innen der Grünen Alternativen Liste als stärkste Fraktion im Weinheimer Gemeinderat bitten, da diese sich bereits vor der geheimen Abstimmung nach außen hin als geschlossen 'pro Erhaltungssatzung' positioniert haben. Im Zuge dessen möchte ich daran erinnern, dass auf der Homepage der Grünen Weinheim vermerkt ist, dass gerade 'die Jungen unbedingt wollen, dass sofort begonnen wird, die Auswirkungen von Gemeinderatsbeschlüssen auf das Klima vor Entscheidungen zu überprüfen' und dass jede Zukunftsentscheidung, die nicht klimaneutral ist, künftig korrigiert werden muss'.⁴</p> <p>Diese Haltung ist sicher zeitgemäß, denn wer kann es besser als eben die Grünen absehen, dass nach den Wahlen des vergangenen Jahres auf absehbare Zeit auch auf kommunaler Ebene (und damit auch in und an fast 100 Jahre alten Häusern) neue wohnenergetische Aspekte unbürokratisch umgesetzt werden sollten.</p>	
C 5.4	<p>Zusammenfassend ist klar, dass die Aufstellung der Erhaltungssatzung Prankel primär in sehr guter Absicht erfolgt ist und mit viel Arbeit verbunden war. Sie wird nach den zwischenzeitlichen politischen Kurskorrekturen die städtischen Entscheider/innen jedoch vielfach in Entscheidungsbredouillen bringen, auch wenn in der Beschlussvorlage lesbar 'weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen.... den Zielen der Regierung GRUNDSATZLICH entgegenstehen würden'.⁵</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Verwaltung davon aus, dass die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ in der Genehmigungspraxis zu keinen vielfachen Entscheidungsbredouillen führen wird. Begründet wird dies durch die Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994; brachte die Praxis in den vergangenen Jahren keine strittigen Bauvorhaben hervor, die dem Thema „Erhaltungssatzung“ zugeordnet werden können. Diese Erfahrung erstreckt sich z.B. auch auf Erfahrungen im Zusammenhang mit Maßnahmen der Energieeffizienz bzw. des Klimaschutzes.</p>
C 5.5	<p>Dennoch besteht aufgrund der gegensätzlichen Ansätze (Erhalt vs. Erneuerung) bei der Überprüfung zukünftiger Vorhabenzulässigkeiten ein absehbares Konfliktpotential, dem bei der abschließenden Abstimmung im Gemeinderat ebenso Rechnung getragen werden sollte wie den generellen Bedürfnisänderungen zukünftiger (Besitzer-) Generationen, die den Prankel möglicherweise nicht nur als 'primär spazierwürdiges' Gebiet entwickeln möchten.</p> <p>Ich hoffe deshalb, dass alle Verantwortliche mit möglichst viel vorher angeeignetem Wissen eine möglichst zukunftsorientierte Entscheidung treffen werden, da die</p>	<p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ führt nicht zu einem unmittelbaren Widerspruch der beiden Ansätze „Erhalt“ vs. „Erneuerung“.</p> <p>Die Erhaltungssatzung lässt grundsätzlich „Erneuerung“ zu; sofern die städtebauliche Eigenart des entsprechenden Erhaltungsbereichs nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Wie „Erneuerung“ funktionieren kann, macht die Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt seit 1994 deutlich: Seit Erlass der Satzung konnten zahlreiche Neubauten und grundlegende Sanierungen im Bereich der Innenstadt umgesetzt bzw. durchgeführt werden und gleichzeitig die städtebauliche Eigenart erhalten werden.</p>

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Erhaltungssatzung mutmaßlich für viele Jahrzehnte Bestand haben dürfte. Ich persönlich würde mich aufgrund des absehbaren Wandels der Bedürfnisse und aus Gründen der Zukunftsorientierung dagegen entscheiden.	Mit Blick auf mögliche Bedürfnisänderungen künftiger (Besitzer-) Generationen ist grundsätzlich festzuhalten, dass sich die Bedürfnisse der Bürger:innen bereits in den letzten 100 Jahren erheblich verändert haben, die städtebauliche Eigenart - insbesondere die hohe Gestaltqualität - des „Prankels“ jedoch bis heute erhalten geblieben ist. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb dies in Zukunft nicht mehr möglich sein sollte. Vielmehr könnten technische Entwicklungen zu einer besseren Vereinbarkeit führen weil z. B. technische Anlagen unauffälliger sind (z. B. Solardachziegel statt großen PV-Anlagen).
C 5.6	Unabhängig vom Ausgang der Entscheidung wäre es zu überlegen, schon jetzt einen Reevaluationszeitpunkt in 10 Jahren zu fixieren.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Durchführung einer Evaluierung ist nach Regelungen des Baugesetzbuches im Kontext einer Erhaltungssatzung nicht vorgeschrieben. Die Verwaltung wird die Anwendungspraxis im Blick behalten und bei Bedarf den Gemeinderat über etwaige Problempunkte, die im Zuge der Anwendung auftreten, gegebenenfalls unterrichten.
C 5.7	<i>Hinweis der Verwaltung:</i> Fußzeilen am Ende der Stellungnahme: ¹ Unter A9c (Anlage 2) in der Beschlussvorlage 185/21 lesbar (<u>34 Rückmeldungen</u> bezogen auf Grundstücke) ² Unter A7 (Anlage 2) in der Beschlussvorlage 185/21 lesbar ³ https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/erhaltungssatzung+prankel.html ⁴ https://www. Gruene-weinheim.de/halbzeit-bei-der-gal-fraktion/ ⁵ Unter A7.2 (Anlage 2) in der Beschlussvorlage 185/21 lesbar.	Kenntnisnahme.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	von uns werden die nachfolgenden Personen vertreten: - [anonymisiert] - [anonymisiert] - [anonymisiert] - [anonymisiert] - [anonymisiert].	Kenntnisnahme.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Auf Wunsch reichen wir auf uns lautende Vollmachten gerne nach.</p> <p>1. Unsere Mandanten sind sämtlich Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich der im Betreff genannten, beabsichtigten Erhaltungssatzung "Prankel". Sie haben uns gebeten, hierzu Stellung zu nehmen.</p>	
C 6.2	<p>2. Die Stadt Weinheim hat sich dafür entschieden, für die Aufstellung der Erhaltungssatzung eine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, wie in § 3 BauGB näher geregelt, durchzuführen. Sie hat dazu mitgeteilt, dass Stellungnahmen nur schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können. Wir weisen darauf hin, dass dies die Beteiligungsmöglichkeiten unzulässig verkürzt, weil eine solche Eingrenzung nicht verlangt werden darf, sondern vielmehr auch die elektronische Form möglich sein muss (vgl. BeckOK BauGB/Schink BauGB § 3 Rn. 117). Wir übersenden gleichwohl zur Wahrung der von der Stadt Weinheim ohne Rechtsgrundlage vorgegebenen Schriftform das Schreiben vorab auch per Telefax.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bundesgesetzgeber sieht für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach den Regelungen des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) keine zwingende Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Trägern öffentlicher Belange oder sonstigen Trägern vor. Demnach ist eine Kommune nicht an die Regelungen der §§ 3 und 4 BauGB gebunden. Die Stadt Weinheim hat sich dennoch dafür entschieden, eine zweistufige Beteiligung im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ durchzuführen. Mit Blick auf eine etwaige unzulässige Einschränkung der Beteiligungsmöglichkeiten führt die aktuelle Fassung des BeckOK BauGB § 3 (53. Edition, Stand 01.08.2021) unter Rn. 117 wie folgt aus: „Es ist <u>keine</u> bestimmte Form für die Stellungnahme vorgeschrieben.“ Dies entspricht der Rechtsprechung des BVerwG (B. v. 07.06.2021 – 4 BN 50.20). Demnach schließt die Formulierung „schriftlich oder mündlich“ die Beteiligungsrechte nicht unzulässig ein.</p>
C 6.3	<p>3. Die Grundstücke unserer Mandanten liegen sämtlich in jenem Teil der beabsichtigten Erhaltungssatzung, der sich südlich des Staffelprankelwegs (der Einfachheit halber nachfolgend "südlicher Bereich" genannt) befindet. Wir verzichten nachfolgend auf Ausführungen dazu, inwiefern die Aufstellung von Erhaltungssatzungen sinnvoll oder geboten ist und möglicherweise einer gewissen Verwaltungswillkür Tür und Tor öffnet. Uns sind die diesbezüglichen Stellungnahmen der Stadt Weinheim bekannt, wonach auch hinsichtlich der Genehmigungsvoraussetzungen bei Erhaltungssatzung eine strikte Rechtsbindung vorläge, so dass diese Gefahr nicht bestünde. Nur rein tatsächlich dürfte unter all jenen, die Anwendungserfahrungen mit Erhaltungssatzungen haben, Einigkeit darüber bestehen, dass in nur schwer zu überprüfender Art und Weise Geschmacksvorstellungen Einfluss auf die Verwaltungsentscheidungen bei der Beurteilung von Bauvorhaben aller Art haben. Dieser Punkt wird hier aber nicht vertieft.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel.</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.4	<p>4. Unseren Mandanten geht es alleine um Folgendes: Die Einbeziehung ihrer Grundstücke - richtiger gesagt: des gesamten südlichen Bereichs - wird die Erhaltungssatzung rechtswidrig machen. Dies ergibt sich aus Folgendem:</p> <p>a) Die "Geschichte" der Gebietsabgrenzung ist sämtlichen Beteiligten bekannt: Aufgrund der nicht homogenen Gestaltung jenes südlichen Bereichs hatte die Verwaltung ursprünglich vorgeschlagen, den südlichen Bereich nicht mit aufzunehmen (vgl. Drucksache 061/21).</p> <p>Der Gemeinderat hat gleichwohl am 21.04.2021 die Erstreckung der Erhaltungssatzung auf den südlichen Bereich beschlossen. Eine nähere Begründung für diese Erweiterung findet sich in sämtlichen städtischen Unterlagen nicht.</p> <p>Im Rahmen des ebenfalls beschlossenen Expertenhearings wurde - wegen der inhomogenen Gestalt jenes Bereichs - erneut die Herausnahme des südlichen Bereichs angeregt. Die von der Stadt Weinheim eingeholte, anwaltliche Stellungnahme hat bestätigt, dass die Abgrenzung des so verbliebenen Bereichs - ohne den südlichen Bereich - nachvollziehbar und auch "geboten" ist. Entsprechend hat die Verwaltung der Stadt am 18.11.2021 vorgeschlagen, jenen Bereich auszusparen. In der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung am 08.12.2021 wurde jedoch erneut die (Wieder-) Aufnahme des südlichen Bereichs beschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Verwaltung hatte im Hinblick auf einen etwaigen Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ eine Beschlussvorlage für die ATUS-Sitzung am 21.04.2021 vorbereitet. Dabei hat die Verwaltung im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen zunächst davon abgesehen, die Flächen südlich des Staffelprankelweges in den Geltungsbereich einer etwaigen Erhaltungssatzung einzubeziehen. Auf Wunsch des Gemeinderats wurde in der Sitzung am 21.04.2021 schließlich die Aufnahme des südlichen Teils in den geplanten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung beschlossen. Bedingt durch den tatsächlich vorhandenen Bestand im Bereich Staffelprankelweg/ Prankelstraße/ Rosenbrunnenstraße sowie östlich der Prankelstraße kann die erfolgte Aufnahme entsprechend begründet werden. Folgerichtig hatten die durchgeführten Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung sowie förmliche Beteiligung) den von der Verwaltung vorgeschlagenen Bereich sowie die südliche Erweiterung zum Gegenstand.</p> <p>Im Rahmen des Expertenhearings hatten die von der Stadt hinzugezogenen Experten mit Blick auf den Bereich südlich des Staffelprankelweges eine insgesamt nicht homogene städtebauliche Gestalt festgestellt und deshalb die ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene, kleinere Geltungsbereichsabgrenzung empfohlen. Weiterhin hatten sie gegenüber der Verwaltung den Hinweis gegeben, dass bei Bedarf für den Bereich südlich des Staffelprankelweges eine eigenständige Erhaltungssatzung aufgestellt werden könnte (z.B. ausgehend von den fünf Doppelhäuser östlich der Prankelstraße).</p> <p>Dass auch in der formellen Beteiligung (Offenlage) der gleiche, umfassende Geltungsbereich zu Grunde gelegt wurde, wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung, ist im Hinblick auf eine möglichst breit angelegte Beteiligungsphase sinnvoll. Die Aufteilung eines bis zur Satzungsreife in einem einheitlichen Verfahren behandelten Entwurfs in mehrere Satzungen ist zulässig, wenn – wie hier – keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen werden.</p> <p>Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teil-</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>bereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungs begründungen dargelegt sind.</p>
C 6.5	<p>b) Städtebauliche Erhaltungssatzungen, die - wie hier - nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt dienen sollen, setzen - selbstverständlich - voraus, dass das betroffene Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eine solche städtebauliche Eigenart aufweist.</p> <p>Dies ist hier erkennbar für den südlichen Bereich nicht der Fall. Vielmehr ist die Bebauung dort heterogen - es fehlt an einer Gebietseigenart bzw. an einer festzustellenden "Gestalt". Es finden sich dort vielmehr Gebäudetypen und Bauweisen aller Art. Es gibt dort Reihenhausbebauung neben Einzelhäusern und Doppelhäusern unterschiedlichster Gestalt.</p> <p>Mithin fehlt es bereits an der Grundvoraussetzung für die Ausstellung einer Erhaltungssatzung. Dies alles ergibt sich direkt aus den Beratungsunterlagen der Stadt Weinheim bereits selbst. Entsprechend nimmt auch die Begründung der beabsichtigten Satzung lediglich Bezug auf den verbliebenen Bereich, den wir der Einfachheit halber "nördlichen Teil" nennen.</p> <p>Alle Beobachtungen und städtebaulichen Erwägungen benennen jenen nördlichen Bereich als schützenswert und leiten aus den dort getroffenen Beobachtungen ab, welche städtebauliche Gestalt bzw. welche Gestaltungen die dortigen Baukörper jeweils aufweisen. Aus den Beratungsunterlagen ergibt sich allerdings zugleich umgekehrt und negativ, weshalb dies alles für den südlichen Bereich gerade nicht gilt. Aus dem oben Gesagten folgt, dass die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung im südlichen Bereich nicht vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Anschluss an die ATUS-Sitzung am 08.12.2021 wurde der in der Sitzung beschlossene Entwurf des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Prankel“, insbesondere im Hinblick auf den Bereich südlich des Staffelprankelwegs, auf Plausibilität geprüft. Die Stadt kommt dabei u. a. zu dem Ergebnis, dass der in Rede stehende „südliche“ Bereich in Teilen über eine besondere städtebauliche Eigenart verfügt, die den Erlass einer Erhaltungssatzung nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (vgl. § 172 BauGB) grundsätzlich rechtfertigt. Es wird deshalb eine Anpassung des Geltungsbereichs und eine damit einhergehende Aufspaltung der bisherigen Gebietsabgrenzung in zwei autarke Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ als sinnvoll erachtet. Der Bereich „Prankel“ umfasst dabei die bislang in den Erhaltungsbereich einbezogenen Flächen nördlich des Staffelprankelwegs, der Bereich „Rosenbrunnen“ hingegen teilweise die bislang einbezogenen Flächen südlich des Staffelprankelwegs. Für diesen Bereich hatten bereits die auf Beschluss des Gemeinderats hinzugezogenen Expert:innen (Frau Rechtsanwältin Hieß, Wiesbaden und Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Jeromin, Andernach) die Empfehlung abgegeben, eine eigenständige Erhaltungssatzung zu erwägen.</p> <p>Sowohl dem Bereich „Prankel“ (introvertiertes Wohnquartier) als auch dem Bereich „Rosenbrunnen“ (Ortseingang mit straßenbegleitender Funktion) kann jeweils eine eigene städtebauliche Eigenart attestiert werden, die die grundsätzliche Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach dem BauGB begründet. Die Grundvoraussetzungen für die Ausstellung einer Erhaltungssatzung sind damit in beiden Bereichen gegeben.</p> <p>Neben der Aufspaltung wurde insbesondere der geplante Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ an mehreren Stellen angepasst. Dabei bleiben insbesondere die Reihenhausbebauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>südlich des Staffelprankelwegs gelegenen Bebauungen, die beiden Wohngebäude mit Flachdächern an der Einmündung Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße sowie die bislang einbezogenen Gebäude in der Lortzing- und Haydnstraße im neuen Geltungsbereich unberücksichtigt.</p> <p>Die beiden Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind in den Anlagen näher erläutert (jeweils als Anlage 2), die Teil der beiden Beschlussvorlagen zu den Themen „Erhaltungssatzung „Prankel“ und „Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ für die Sitzungen am 16.03.2022 (ATUS-Sitzung) und 23.3.2022 (Gemeinderat) sind.</p>
C 6.6	<p>5. Rechtlich ergibt sich daraus Folgendes:</p> <p>a) Auch die Erhaltungssatzung unterliegt als sonstige Satzung dem Abwägungsgebot. Zwar ist die Abwägung im Vergleich zur Bauleitplanung eingeschränkt, die Frage der Erhaltungswürdigkeit des Gebiets ist jedoch Gegenstand der Abwägung, die im Rahmen der Aufstellung einer Erhaltungssatzung angestellt werden müssen. Wenn sich ergibt, dass ein Gebiet gerade nicht erhaltungswürdig ist, lässt es sich nicht rechtfertigen, die Satzung auf solche Grundstücke zu erstrecken, die in einem nicht erhaltungswürdigen Gebiet liegen, weil damit bereits Rechtsnachteile einhergehen, die in der Abwägung dann überwiegen müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist das Aufstellungsverfahren einer sonstigen „Satzung“ einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch Bebauungsplan. Es bedarf nicht der für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2 ff. BauGB; somit auch keiner zwingenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Bedingt durch die etwaige Einführung eines neuen städtebaulichen Instruments für die Bereiche „Prankel“ sowie „Rosenbrunnen“ und den damit für die Bürger:innen einhergehenden Neuerungen, wurde eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Zuge insgesamt zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung inkl. digitaler Öffentlichkeitsveranstaltung sowie förmliche Beteiligung (Offenlage)) konnten sich neben den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch Bürger:innen aktiv einbringen und Stellungnahmen zu den Planungen abgeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der beiden Beteiligungsphasen gesammelt und in entsprechenden Abwägungsdokumenten jeweils untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen; eine Abwägung der Stellungnahmen hat somit stattgefunden.</p>
C 6.7	<p>Der Unterzeichner erlaubt sich die Bemerkung, dass sich aus den Unterlagen der Stadt Weinheim selbst ergibt, dass eine Erhaltungswürdigkeit im südlichen Bereich gerade nicht festgestellt werden kann, so dass das fehlerhafte Abwägungsergebnis auf der Hand liegt (vgl. hierzu Brügelmann/BauGB § 172 Rn. 53).</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter C 6.5 wird verwiesen.</p>
C 6.8	<p>b) Da - siehe oben - die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im südlichen Bereich nicht vorliegen, wäre die Erhaltungssatzung dort rechtswidrig und unwirksam. Nach ganz überwiegender</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter C 6.5 wird verwiesen. Für den „südlichen Teil“ wird eine eigenständige und unabhängige Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ erlassen.</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Auffassung führt die Unwirksamkeit des Teils einer Norm - hier: der beabsichtigten Erhaltungssatzung - nur dann nicht zu ihrer Gesamtnichtigkeit, wenn mit Sicherheit angenommen werden kann, dass "der Normgeber die Restbestimmung ohne den nichtigen Teil erlassen hätte (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers)" (vgl. SchochKoVwG0/Panzer VwG0 § 47 Rn. 110).</p>	
C 6.9	<p>c) Hier ist gerade ersichtlich, dass der Gemeinderat den erkennbaren Willen hatte, die Erhaltungssatzung nur insgesamt zu beschließen. Immerhin hat er zweimal - und zwar jeweils gegen den Rat von Experten und der eigenen Verwaltung - beschlossen, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auch auf den südlichen Bereich zu erstrecken. Die Annahme, er hätte auch einen kleineren Geltungsbereich beschlossen, verbietet sich daher, da er - in Kenntnis aller Umstände und der Auffassung der Experten - den südlichen Bereich bewusst einbeziehen wollte. Damit schafft die Stadt Weinheim sehenden Auges eine unwirksame Satzung im gesamten Geltungsbereich. Nach diesseitiger Auffassung können sich wegen des Grundsatzes der Gesamtnichtigkeit der Satzung auch Eigentümer im nördlichen Bereich auf die Unwirksamkeit der Satzung berufen, da es im Rahmen etwa eines Normenkontrollverfahrens - dazu sogleich - nicht darauf ankommt, ob der rechtliche Fehler zu einer konkreten Rechtsverletzung führt, also etwas mit dem eigenen Grundstück zu tun hat.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es erfolgt die Aufstellung zweier unabhängiger Erhaltungssatzungen für den Bereich „Prankel“ (Bereich nördlich des Staffelp Hankelwegs) sowie für den Bereich „Rosenbrunnen“ (Bereich südlich des Staffelp Hankelwegs). Mit der Aufstellung zweier separater Erhaltungssatzungen wird den unterschiedlichen städtebaulichen Eigenarten der beiden Bereiche entsprechend Rechnung getragen. Eine Beschlussfassung über den gesamten in Rede stehenden Bereich (Bereich sowohl nördlich als auch südlich des Staffelp Hankelwegs) erfolgt nicht.</p>
C 6.10	<p>d) Nach ganz einhelliger Auffassung steht allem Eigentümern im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 47 VwG° das Mittel der Normenkontrolle zur Verfügung. Der rechtliche Nachteil ergibt sich bereits aus dem Genehmigungserfordernis, dem Ihre Grundstücke durch Einbeziehung in den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterworfen werden (vgl. nur Bat-tis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 126).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 6.11	<p>6. Unsere Mandanten werden es nicht hinnehmen, dass ihre Grundstücke mit in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen werden, sondern in diesem Fall Normenkontrollklage erheben. Sie sind als Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung antragsbefugt. Erhaltungssatzungen sind - wie bereits oben ausgeführt - zulässiger Gegenstand einer Normenkontrollklage nach § 47 VwGO.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.12	Die Stadt Weinheim wird aufgefordert - wenn sie schon nicht auf das Mittel der Erhaltungssatzung insgesamt verzichten mag -, auf die Einbeziehung jenes südlichen Bereichs zu verzichten. Die Folgen, wenn sie sich der Einsicht der von ihr selbst beauftragten Experten diesbezüglich weiter verschließt, wurden oben aufgezeigt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der „südliche Bereich“ verfügt über eine städtebauliche Eigenart, die den Erlass der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ entsprechend den Regelungen des § 172 Baugesetzbuchs rechtfertigt. Der „südliche Bereich“ ist in Anlage 2 der Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen““ ausführlich beschrieben. Diese soll am 16.03.2022 im Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung sowie am 23.03.2022 im Gemeinderat der Stadt Weinheim behandelt werden.
C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 9	Private/r 9	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 10	Private/r 10	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 12	Private/r 12	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 17		
Private/r 17		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	<p>Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden.</p> <p>Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 18		
Private/r 18		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	<p>Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden.</p> <p>Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19		
Private/r 19		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
C 20		
Private/r 20		

Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 20.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 21 Private/r 21		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 21.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 22 Private/r 22		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 22.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 23 Private/r 23		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 23.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 24		
Private/r 24		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 24.1	<p>Ich begrüße ausdrücklich den Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel. Insbesondere begrüße ich die Einbeziehung des Dreiecks Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße.</p> <p>Ich befürchte, dass ohne eine Erhaltungssatzung das Prankelviertel innerhalb der nächsten 20-30 Jahre seinen Charakter komplett verlieren wird. Wir sehen an unseren Nachbarhäusern in der Rosenbrunnenstraße 18 a-g und 21, wie wenig restriktiv der Bebauungsplan für das Viertel ist. Damit ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass aus Profit-Interessen beim Verkauf eines Einfamilien-Hauses dieses abgerissen und durch ein mehrstöckiges Mehrfamilien-Haus ersetzt wird. Auf diese Weise lässt sich durch Verkauf oder Vermietung der einzelnen Wohnungen wesentlich mehr Geld Erlösen als durch ein Einfamilien-Haus.</p> <p>Um solche Entwicklungen zu verhindern bedarf es einer Erhaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
C 25		
Private/r 25		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 25.1	<p>wir würden es sehr begrüßen, wenn in der Satzung Photovoltaik auf Hausdächern zumindest zugelassen, wenn nicht sogar verpflichtend geregelt würde. Inzwischen gibt es gute PV-Anlagen in Form von Dachziegen, die das Erscheinungsbild überhaupt nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorliegende Erhaltungssatzung verhindert nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen ist mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nicht möglich.</p>
C.25.2	<p>Durch gezielte Förderung solcher Vorhaben könnte sich der Umstieg auf diese Energiegewinnung beschleunigen lassen.</p> <p>Dies wäre auf jeden Fall der Freiland-PV vorzuziehen, da Dachflächen ohnehin bereits versiegelte Fläche sind. Es gibt sehr viele Dächer, die noch ohne PV-Anlage sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 26.1	<p>die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>),</p> <p>und</p> <p><i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). <p>Sowohl die Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ haben ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit den beiden vorgenannten Erhaltungssatzungen verfolgt wird.</p>
C 26.2	<p>In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Baulandmobilisierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.</p> <p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs-oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegrün-</p>	<p>Kenntnisnahme. Weder der Erhaltungsbereich „Prankel“ noch der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ sind derzeit als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden.</p> <p>Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 26.1 verwiesen.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>dung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 26.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach einer erneuten inhaltlichen Prüfung des Entwurfs der Erhaltungssatzung „Prankel“, erachtet die Verwaltung eine Anpassung des Geltungsbereichs (Stand 10.12.2021) und eine damit einhergehende Aufspaltung der bisherigen Gebietsabgrenzung in zwei autarke Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ als sinnvoll und geboten. Der Bereich „Prankel“ umfasst dabei fortan die bislang in den Erhaltungsbereich einbezogenen Flächen nördlich des Staffelprankelwegs, der Bereich „Rosenbrunnen“ hingegen die bislang einbezogenen Flächen südlich des Staffelprankelwegs. Der Bereich „Prankel“ umfasst – mit Ausnahme einer Anpassung zweier Verkehrsflächen – die gleiche Gebietskulisse, wie vor der Splittung. Die vorgenommenen Änderungen am geplanten Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ fallen deutlich umfangreicher aus; auf Grund vom homogenen und prägenden Bestand abweichender städtebaulicher Strukturen entfallen insbesondere die Reihenhausbebauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der südlich des Staffelprankelwegs gelegenen Bauungen, die beiden Wohngebäude mit Flachdächern an der Einmündung Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße sowie die einbezogenen Gebäude der Lortzing- und Haydnstraße aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“.</p>
C 26.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu <u>erweitern</u>, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ wurden anhand der vorhandenen baulichen Strukturen und städtebaulichen Merkmale abgegrenzt. Diese bilden jeweils in sich weitgehend homogene und zusammenhängende städtebauliche Einheiten. Die in der Anregung benannten Bereiche</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p><i>der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen“ und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Großsachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</i></p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>. Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die</p>	<p>könnten ggf. Gegenstand einer oder mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen sein, eine Einbeziehung in die Erhaltungssatzungen „Prankel“ oder „Rosenbrunnen“ wird aufgrund der tlw. unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale und des fehlenden unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als nicht sachgerecht angesehen.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.	
C 26.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 26.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 26.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Er-</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>haltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachse-Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 26.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 26.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachse-Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 26.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) the-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>oretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	
C 26.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ - respektive „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ - um die Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie die anschließende Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossegasse) zu erweitern, kann nicht gefolgt werden. Bereits nach Inaugenscheinnahme der städtebaulichen Strukturen im nördlichen Teilbereich der Lützelsachsenerstraße (bis Hausackerweg) wird deutlich, dass eine Einbeziehung der von Private/r C 26 thematisieren Straßenzüge in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ auf Grund deutlich vom Geltungsbereich abweichender städtebaulicher Strukturen (u. a. heterogenere Gebäudegrößen, größere Grundstücksgrößen, heterogenere Dachformen (Flach-, Walm-, Sattel- und Mansarddächer), größere Farbpalette bei der Gestaltung der Dächer) nicht begründet werden kann. Die Einbeziehung südlich an den Hausackerweg anschließender städtebaulicher Strukturen in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ wird i. d. F. auf Grund fehlender räumlicher Zusammenhänge zum geplanten Erhaltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 26.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	(so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)	

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom</p>	Kenntnisnahme.

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	Kenntnisnahme.
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, 	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100.</p> <p>Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet.</p> <p>Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</p> <p>- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100.</p> <p>Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet.</p> <p>Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Hinweise:</p> <p>- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</p> <p>- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.9, D 12.9	<p><u>Altlasten</u> Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden.</p> <p>Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ dienen dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt in den jeweiligen Bereichen. Entsprechend der Zielsetzungen der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		mit der städtebaulichen Eigenart der Erhaltungsbereiche vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist dort ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.
D 10.11, D 12.11	Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.	Kenntnisnahme.
D 10.12, D 12.12	Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung.	Kenntnisnahme.

D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Zu unserer Stellungnahme vom 20.Juli 2021 haben wir keine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.	
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Rosenbrunnen“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet fetszulegen, dass die schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Prankel“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Prankel“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Prankel“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebietes.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgegrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

am _____

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	9
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	18

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Im Rahmen der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich den vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen, städtebauliche Gestalt) ausführlich betrachtet wurde. Im Zuge dieser Untersuchungen kristallisierte sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen zwei Bereiche heraus, die aus Sicht der Verwaltung jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweisen, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs sind: die Areale „Prankel“ und „Rosenbrunnen“.

Sowohl der Bereich „Prankel“ als auch der Bereich „Rosenbrunnen“ – die Bezeichnungen leiten sich aus historischen Gewannen in diesem Gebiet ab (vgl. Abb. 1 und 4) - weisen jeweils ein schützenswertes Ortsbild auf, das durch die vorhandenen baulichen Anlagen in einer individuellen und charakteristischen Art und Weise geprägt ist und darüber hinaus die Wahrnehmung insbesondere der Südstadt von der Rheinebene her mitbestimmt. Trotz einiger Ähnlichkeiten unterscheiden sich die Charakteristiken der beiden Gebiete:

Bereits vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim im Jahre 1914 waren Teile der Prankelstraße punktuell bebaut (u. a. nördlich und südlich der Freudenbergstraße) (vgl. Abb. 4). Dieser Umstand verhinderte in der Folge zu einem späteren Zeitpunkt die Fortführung der homogenen baulichen Strukturen, die im Laufe der 20er und 30er-Jahre des 20. Jahrhunderts im südlichen Teil der Prankelstraße entstanden. So entwickelte sich im Zuge des 1. Bauabschnitts der südlichen Stadterweiterung zwischen 1920 und 1930 westlich der Prankelstraße ein - ohne näheren Bezug zur Prankelstraße - in sich introvertiertes und mehrere Straßenzüge umfassendes Wohnquartier, das in Summe - mit Blick auf die Gebietskulisse - eine deutlich größere Fläche umfasst, als der Bereich „Rosenbrunnen“.

Im Gegensatz zum Gebiet „Prankel“ entfaltet das Areal „Rosenbrunnen“ auf Grund seiner Lage eine besondere Wirkung und Bedeutung als Entrée zur Innenstadt. Der Bereich vermittelt dem von Süden kommenden Besucher einen ersten „städtebaulichen Eindruck“ von der Weinheimer Innenstadt. Beim Passieren der Prankelstraße in Richtung Norden können wechselseitig u. a. sehr homogen gestaltete Doppelhäuser wahrgenommen werden, die



Abb. 1: Lageplan mit den städtebaulichen Strukturen insbesondere der Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ Ende der 1930er-Jahre

den Straßenraum harmonisch begleiten. Aus Abbildung 1 geht hervor, dass der Bereich „Rosenbrunnen“ bereits in den frühen Dekaden des 20. Jahrhunderts als Stadteingang vorgesehen war. Zwar hat sich die historische Straßenführung mit der Zeit verändert, dennoch blieb der ursprüngliche Charakter des Bereichs als Stadteingang bis heute erhalten.

Weiterhin wird im Vergleich der städtebaulichen Strukturen der beiden Bereiche deutlich, dass die Straßenräume im Bereich „Prankel“ i. d. R. beidseitig bebaut sind und dadurch entsprechend gefasst werden. Dies ist im Bereich „Rosenbrunnen“ nicht der Fall.

Trotz den benannten städtebaulichen Unterschieden sind grundsätzlich beide Bereiche „Prankel“ „und Rosenbrunnen“ auf Grund ihrer jeweiligen städtebaulichen Eigenart in ganz besonderer Weise dazu geeignet, fortan jeweils mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ geschützt zu werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt das Instrument „Erhaltungssatzung“ grundsätzlich auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Prankel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Prankel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut,

geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).



Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis kristallisierten sich neben den Bereichen, die bereits von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen die Bereiche „Ludwigstraße“, „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ heraus, die über eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik verfügen. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.

Das im Fokus dieser Satzung stehende Gebiet „Prankel“ kann auf Grund seiner städtebaulichen Strukturen der Stadtentwicklungsphase von 1910 bis etwa 1930 zugeordnet werden.

Der Bereich prägt mit seiner individuellen städtebaulichen Eigenart u. a. das typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung wird der Bereich für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Prankel“, dem teilweise oder ganz die Straßen „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freundenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Obere Prankelsteige“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“ sowie „Untere Prankelsteige“, „Wienkoopstraße“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Prankel“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

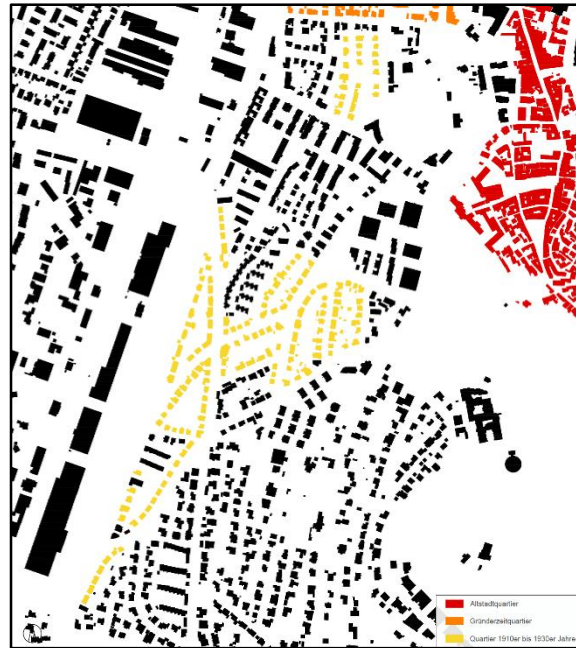


Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

Historische Entwicklung

Im Jahre 1907 wurde erstmals im Gemeinderat über eine städtebauliche Erweiterung des Bereichs zwischen Güterbahnhof (heute Fachmarkt-Zentrum) und „Lützelsachsener Straße“ beraten. 1910 legte der Leiter des städtischen Vermessungsamtes den Bebauungsplan „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ vor, der als Grundlage für die Stadterweiterung im Süden Weinheims dienen sollte. Im Kontext dieses Bebauungsplans, dem der Bürgerausschuss im Jahr 1911 zustimmte, sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel.

Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen.

Auf Grund des 1. Weltkrieges sowie der folgenden Inflationsjahre wurde erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen. Bis 1935 entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich ein Wohngebiet, das sich fortan durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnete. Da das direkte Umfeld des 1. Bauabschnitts zum damaligen Zeitpunkt nur spärlich bebaut war und das Wohngebiet an einem Hang realisiert wurde, konnte der „Prankel“ auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen werden.

Die heutigen Straßennamen nehmen Bezug auf ehemalige Weinheimer Kommunalpolitiker, Ehrenbürger der Stadt, sonstige bedeutende Weinheimer Bürger sowie auf die historischen Gewanne in diesem Areal.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Prankel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

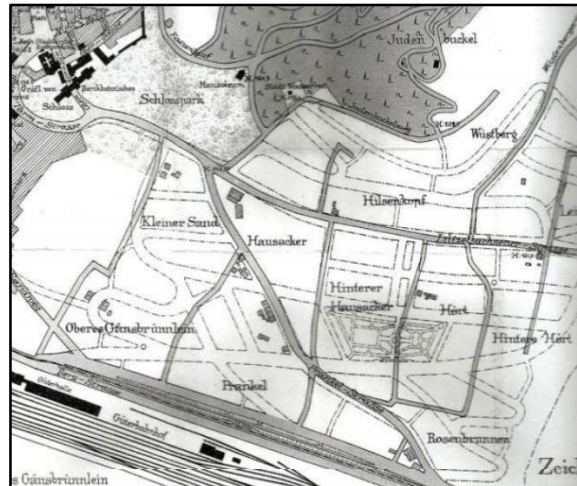


Abb. 4: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre 1910



Abb. 5: Verortung des Erhaltungsbereichs „Prankel“ im städtischen Kontext

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.

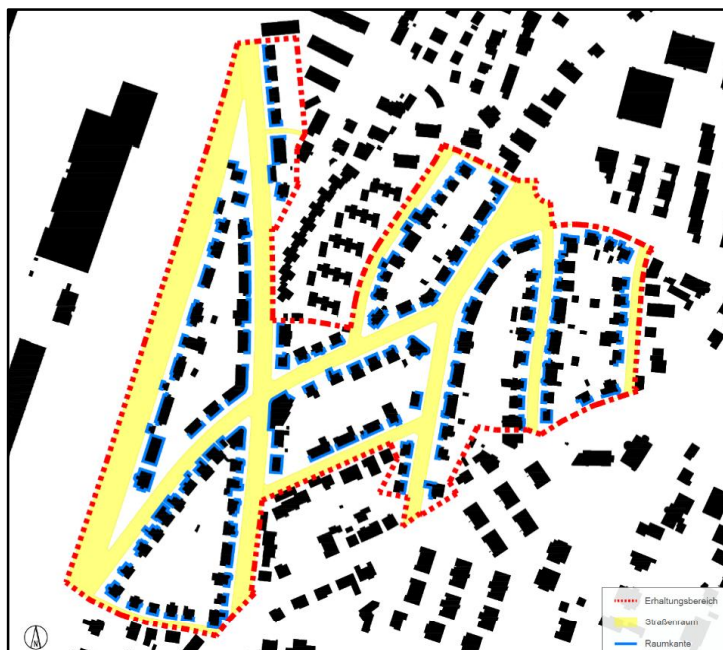


Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine niedrige bauliche Dichte vor. Die Gebäude stehen in der Regel im vorderen Bereich des Grundstücks; hingegen sind die rückwärtigen Bereiche in der Regel unbebaut und gärtnerisch angelegt.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der im Erhaltungsgebiet liegenden Gebäude zeichnet sich das Areal durch sehr homogene Straßenzüge aus.

Werden die Bode-, Freudenberg-, Rosenbrunnen-, und Wienkoopstraße durch traufständige Gebäude geprägt, so stehen die Gebäude in der Brück-, Karrillon- und Schlossgartenstraße und dem Staffelprankelweg überwiegend giebelständig zum Straßen- und Wegenetz.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 8: Traufständige Gebäude in der Bodestraße



Abb. 9: Giebelständiges Gebäude in der Karrillonstraße

Raumbildung

Vorgartenbereiche sind für den Erhaltungsbereich charakteristisch. Zum einen fassen sie den Straßenraum und zum anderen dimensionieren sie diesen entsprechend auf.



Abb. 10 und 11: Raumbildung in der Rosenbrunnen- und Friedrich-Vogler-Straße

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Straßen- und Wegenetz orientieren. Darüber hinaus liegen die Hauptbaukörper in den unterschiedlichen Straßenzügen immer in einer Bauflucht.

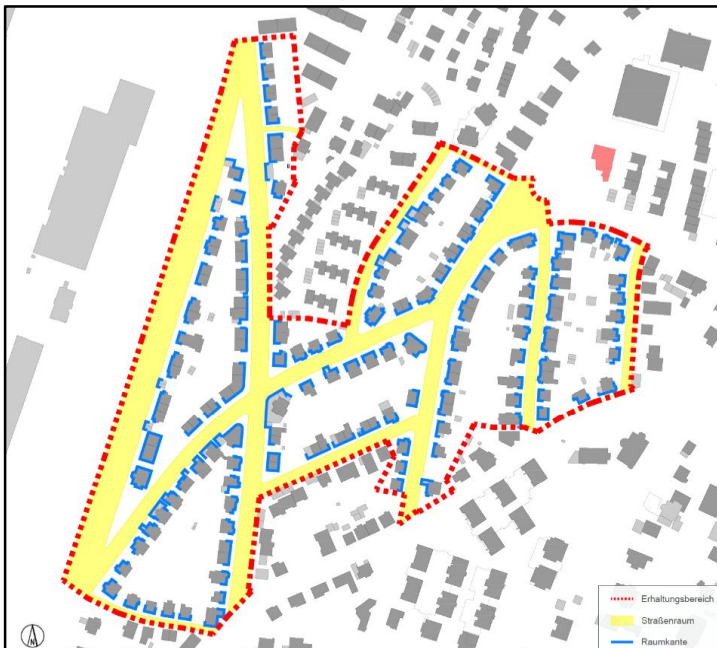


Abb. 12: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt; i. d. R. herrscht eine 2-geschossige Bebauung vor. Vereinzelt ist das Dachgeschoss ausgebaut.



Abb. 13: Ausbau des Dachgeschosses in der Bissingerstraße



Abb. 14: Einheitliche Höhenentwicklung in der Freudenbergstraße

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für alle Straßenzüge ist weiterhin, dass die Gebäude oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 15 und 16: Gebäude mit Auslucht in der Freudenberg- und Bissingerstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 90 m² betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 200 m².

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich sowohl in den rückwärtigen als auch in den vorderen Grundstücksbereichen. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m² und ordnen sich so dem Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude prägen nur bedingt das Ortsbild.

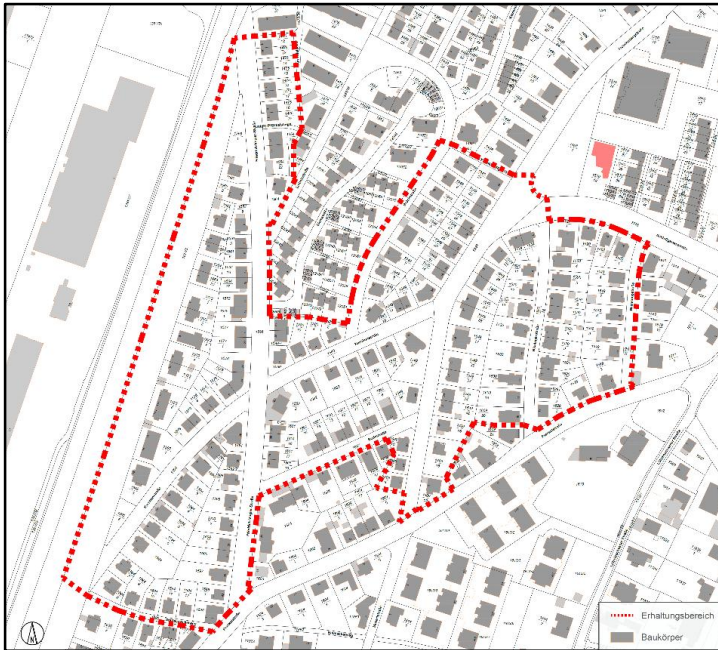


Abb. 17: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen im Allgemeinen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. In Bezug auf den Erhaltungsbereich „Prankel“ ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage die Dachlandschaft dieses Gebiets - auch von weiter her - gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet ein besonders prägendes Element, da die Dächer sehr einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Die vorherrschende Gebäudestellung (i. d. R. traufständig) sowie die geringen Abstände der Gebäude untereinander führen im Ergebnis zu einem besonders homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung ein maßgebliches verbindendes Element darstellt.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierenden Dachformen im Erhaltungsbereich sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer im Geltungsbereich der Satzung verortet werden, diese sind als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 18: Walmdach

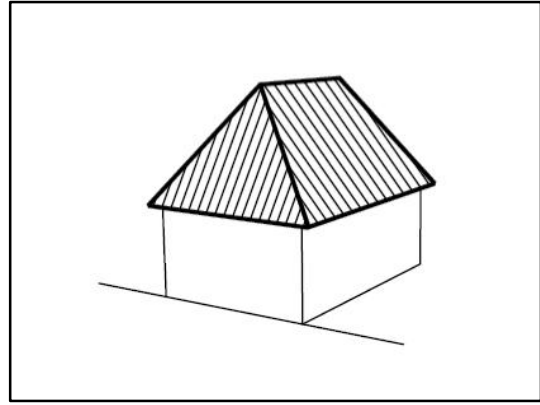


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Satteldach

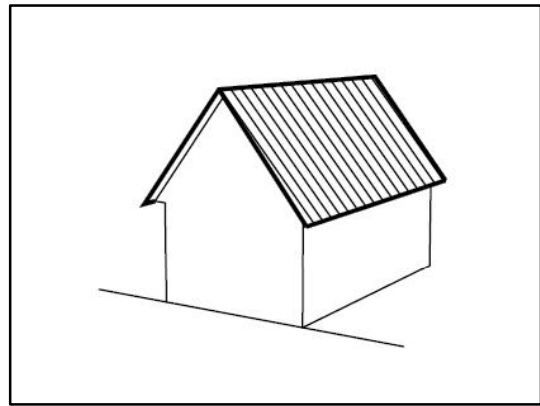


Abb. 21: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 22 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des Bereichs entsprechen aufgrund ihrer geringen Anzahl auch nicht als prägend für das Gebiet angesehen werden können.



Abb. 22: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel-, Walm-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Mit Ausnahme der Dachflächen in der Karrillonstraße sind die Gauben bzw. Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich i. d. R. hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die Hauptdächer der jeweiligen Gebäude abgestimmt.

Durch das Zusammenspiel aller prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 23: Giebelgaube

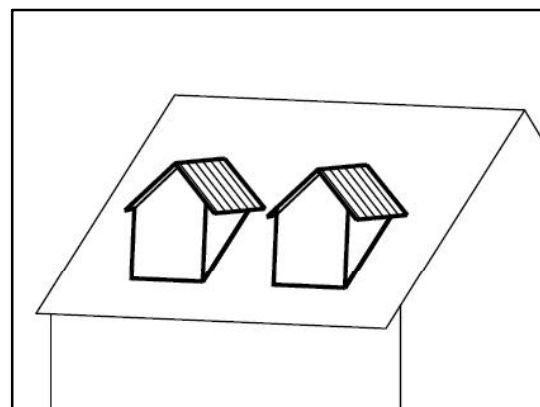


Abb. 24: Schemaskizze



Abb. 25: Schleppgaube

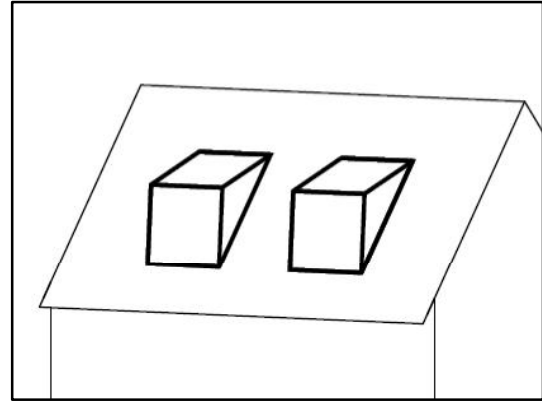


Abb. 26: Schemaskizze



Abb. 27: Flachdachgaube

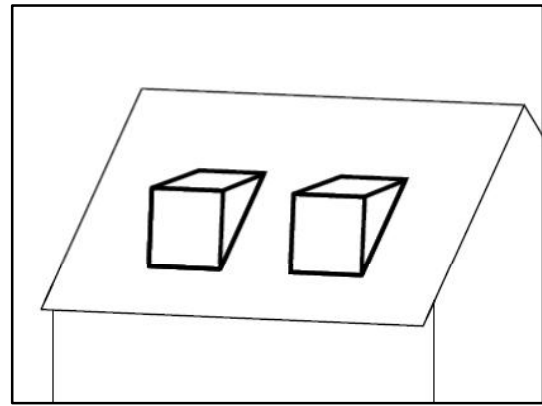


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Walmgaube

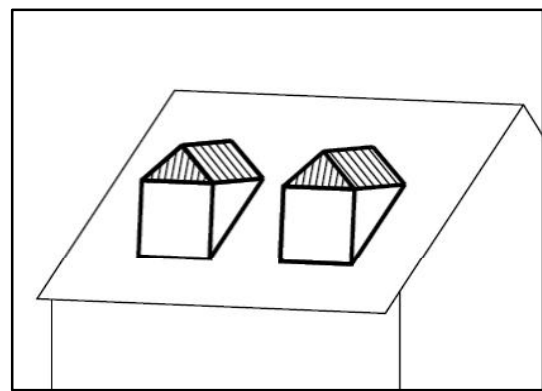


Abb. 30: Schemaskizze



Abb. 31: Zwerchgiebel

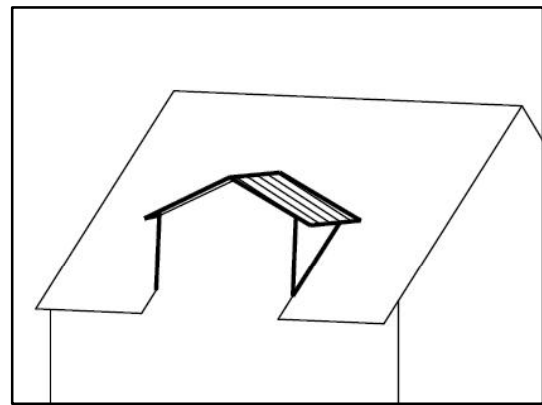


Abb. 32: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 33: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Friedrich-Vogler-Straße

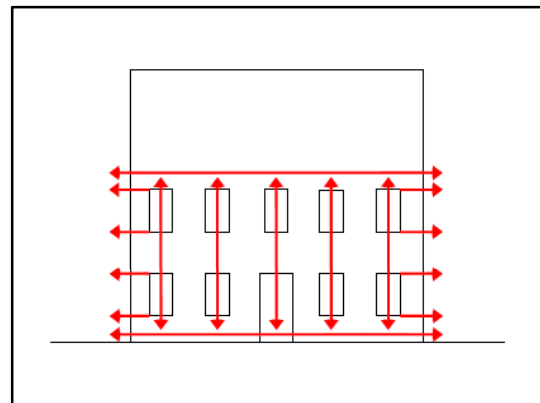


Abb. 34: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 35: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Karrillonstraße

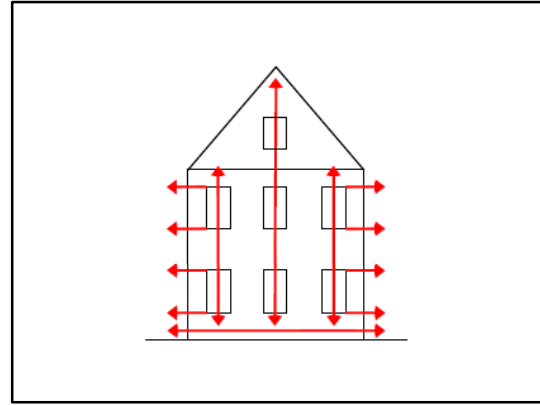


Abb. 36: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. In Teilbereichen, so z.B. der Freudenbergstraße, ist eine besonders große Homogenität feststellbar, da die dort befindlichen Gebäude nahezu alle über identische städtebauliche Merkmale (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -neigung) verfügen. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt die Entstehungszeit des Gebiets als typische Merkmale erkennen. Daraus ergibt sich eine klare Abgrenzung des Erhaltungsbereichs gegenüber seinem Umfeld.

In diesem Zusammenhang ist auf das Gebiet „Rosenbrunnen“ (vgl. Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“) hinzuweisen, das zwar durch eine ähnliche städtebauliche Eigenart geprägt wird wie das Gebiet „Prankel“, sich insbesondere hinsichtlich seiner Funktion, seiner räumlichen Ausprägung sowie seiner städtebaulichen Merkmale jedoch vom Bereich „Prankel“ abgrenzt (vgl. auch Kapitel 1 – Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung).

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Die Raum- und Baustrukturen im Bereich der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „Am Tafelacker“ weichen von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs insofern ab, als dass dort 3-geschossige Gebäude ohne besonderen Gestaltwert das Ortsbild prägen. Die Bebauung zwischen Leibniz- und Brückstraße (ehemaliger Jahnplatz), die erst im Zuge einer Bauleitplanung zu Beginn der 1960er Jahre entwickelt wurde und sich räumlich gesehen in den Geltungsbereich der Satzung einschleibt, weicht u. a. auf Grund der Gebäudekubaturen (1-2 Geschosse und Gebäude zum Teil als schmale Rechtecke ausgebildet) sowie den Dachformen (Flachdächer) deutlich von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, die einem völlig anderen Zeitgeist entspringen.

Die „Luppertbauten“ an der Rote Turmstraße und Schlossgartenstraße, die auch auf Grundlage eines Bebauungsplanes in den 1970er Jahren entwickelt wurden, stellen die nordöstliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar. Hinsichtlich der städtebaulichen Gesichtspunkte weicht diese Wohnbebauung deutlich von den Strukturen des Erhaltungsbereichs ab. Dieser Bereich wird insbesondere von 2-3-geschossigen Bebauungen, Flachdächern sowie sehr reduziert gestalteten Fassaden geprägt.

Der Schlosspark bzw. die Wienkoopstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Osten. Im Zuge dieser Satzung bleiben die östlich des Straßenzugs gelegenen Bebauungen unberücksichtigt; diese sind deutlich nach 1930 entstanden und weisen mehrere vom Erhaltungsbereich abweichende und in sich heterogene städtebauliche Merkmale auf. Entgegen des Erhaltungsbereichs wird dieser Bereich insbesondere durch Satteldächer, z. T. deutlich flacheren Dachneigungen sowie stark variierenden Grundflächen der Hauptgebäude geprägt.

Die Prankelstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Süden. Dieser Umstand lässt sich dadurch begründen, als dass Teile der südlich der Prankelstraße gelegenen Bebauungen (zwischen Mozartstraße und Verlängerung Bissinger Straße) wesentlich später und unter anderen städtebaulichen Prämissen entstanden sind (u. a. 3 Geschosse und sehr flache Walmdächer). Die in südlicher Richtung folgenden Bebauungen (zwischen Mozart- und Weberstraße) weichen ebenfalls von den sehr homogenen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab. Sie sind recht uneinheitlich und weichen gestalterisch, ihrem Entstehungsdatum deutlich nach 1930 entsprechend, stark ab. Die Dachformen wechseln willkürlich, die Dacheindeckungen sind im Wesentlichen in deutlich dunkleren rot bzw. rotbraunen Tönen - teils auch anthrazit - ausgeführt und die Gestaltqualität sowohl der Dächer als auch der Fassaden ist eine deutlich geringere, als im Erhaltungsbereich.

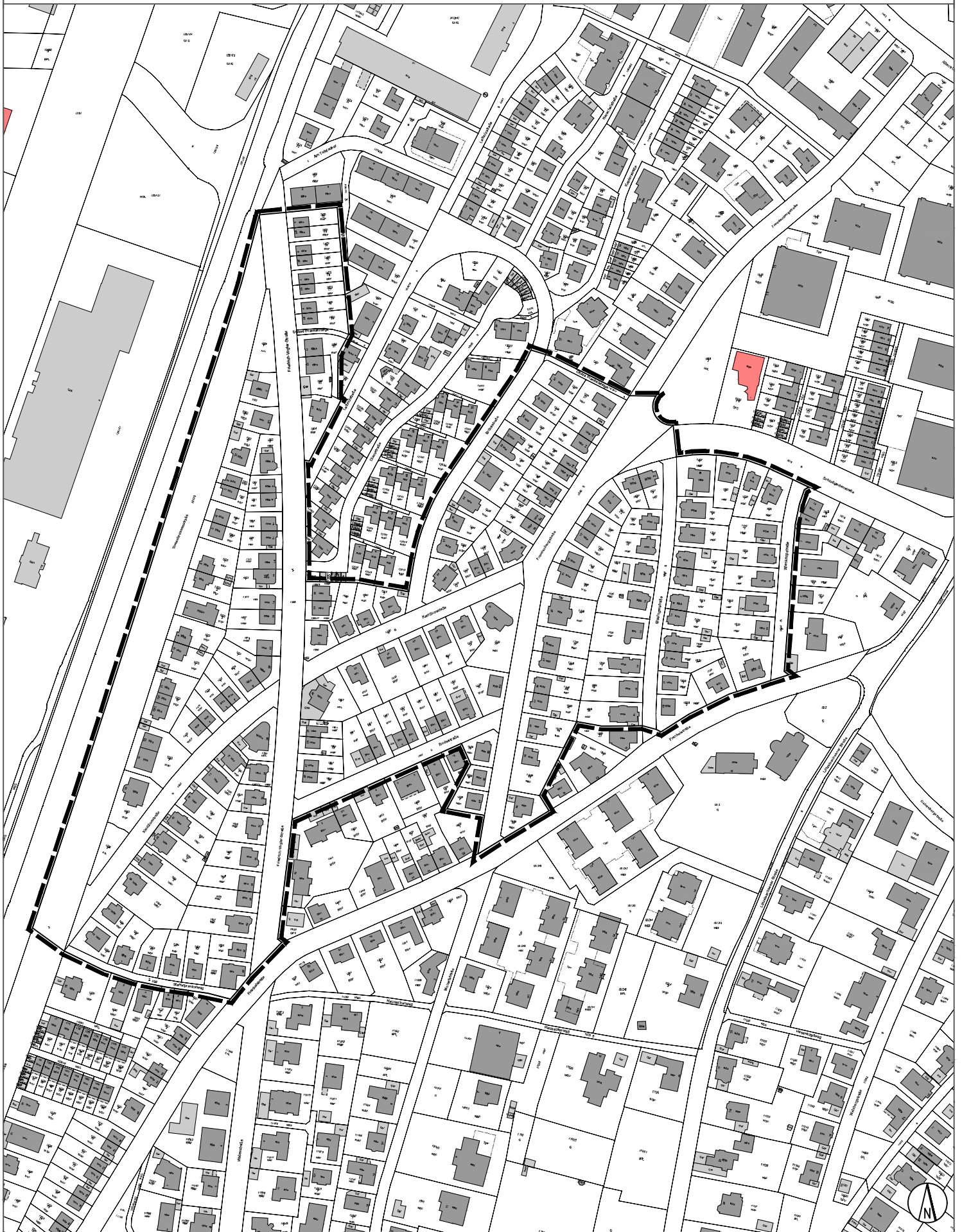
Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare städtebauliche Merkmale auf. Insbesondere fehlt es in diesem Bereich an der einheitlichen Bauungsstruktur. Teilweise ragen Reihenhausezeilen in den Blockinnenbereich hinein; die Gebäude sind insbesondere hinsichtlich Grundfläche und Dachformen recht unterschiedlich.

Unberücksichtigt bleiben im Geltungsbereich der Satzung drei Gebäude an der Prankelstraße, zwischen der Einmündung Freudenbergstraße und Bissingerstraße. Die Gebäude sind nicht im Zusammenhang mit dem übrigen Gebiet der Erhaltungssatzung in den 1920er und 1930er Jahren entstanden, was sich in den abweichenden städtebaulichen Merkmalen widerspiegelt. Jedes dieser Gebäude weicht hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestalt unterschiedlich stark von den typischen stadtgestalterischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Die Gebäude zeichnen sich u. a. durch unterschiedliche Dachformen (u. a. Schleppdach und Zeltdach), Dachneigungen (z. T. sehr flach) sowie Geschossigkeiten (z. T. 3-geschossig) aus. Entgegen der typischen Gebäudestellung des Erhaltungsbereichs, bei der die Gebäude in der Regel in einer Bauflucht liegen, orientieren sich diese Gebäude hingegen nicht an einer einheitlichen Bauflucht.

Die städtebaulichen Strukturen des Gevierts „Bodestraße/Prankelstraße“ weichen ebenfalls von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Das Geviert ist recht heterogen bebaut und zeichnet sich durch mehrere Merkmale aus, die deutlich von denen des Erhaltungsbereichs abweichen (Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -farbe). Dies gilt insbesondere für die fünf Flachdachgebäude an der Ecke Prankelstraße/Friedrich-Vogler-Straße, die aufgrund

ihrer Höhe, Grundfläche und Dachform deutlich aus dem städtebaulichen Umfeld ausbrechen.

Die Bergstraße (B 3) sowie die OEG-Trasse bilden die klar wahrnehmbare Grenze im Westen des Erhaltungsbereichs.



Legende: - - - - - Geltungsbereich

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

032/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stabsstelle Recht**

Datum:

25.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	16.03.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	23.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“,
Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 63, 65, I-03
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

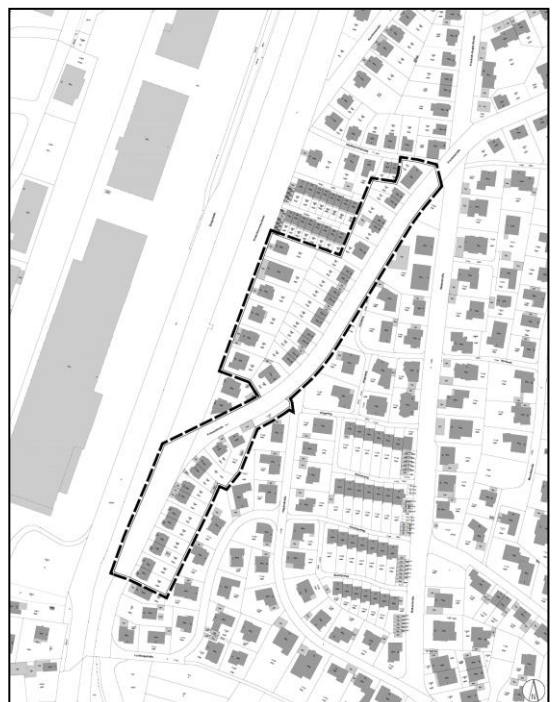
GR 020/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)
ATUS 036/21 (ATUS am 10.03.2021)
GR 061/21 Erhaltungssatzung „Prankel“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer Innenstadt
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-/Städtebaurecht
ATUS 185/21 Erhaltungssatzung „Prankel“
hier: Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

Bisheriger Beratungsverlauf und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Mit Blick auf den bisherigen Beratungsverlauf ist festzuhalten, dass die bereits durchgeführten Verfahrensschritte (u. a. Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung und förmliche Beteiligung (Offenlage)) im Aufstellungsverfahren zur Erhaltungssatzung „Prankel“ die Basis für die im Fokus dieser Beschlussvorlage stehenden Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sind (vgl. separate Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung „Prankel“).

Bedingt durch z. T. voneinander abweichenden städtebaulichen Strukturen empfiehlt die Verwaltung, an Stelle der bislang vorgesehenen einen Erhaltungssatzung „Prankel“ zwei eigenständige Erhaltungssatzungen mit den Bezeichnungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ zu erlassen.



Mit Aufteilung des Geltungsbereichs um den „Kernbereich“ des Prankels sowie der „südlichen Erweiterung“, der bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung als auch der Offenlage war, kann jeweils eine sehr gezielt auf die jeweilige städtebauliche Eigenart ausgerichtete Unterschutzstellung erfolgen.

Hinsichtlich des bisherigen Verfahrensverlaufs und der in diesem Zuge diskutierten und erfolgten Anpassungen des Geltungsbereichs wird auf die Beschlussvorlage zur Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ umfasst folgende Straßenzüge bzw. Wege teilweise oder ganz: „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“ sowie „Staffelprankelweg“ (vgl. Abb.1).

Anlass und Problemstellung

Im Rahmen der Überlegungen zur Überarbeitung der bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt wurde neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen zunächst nur ein Gebiet ermittelt, das ebenfalls jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenart in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, das erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist, nämlich das Gebiet „Prankel“. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde das Gebiet ergänzt und letztlich das eigenständige Gebiet „Rosenbrunnen“ ermittelt (siehe separate Beschlussvorlage zur Erhaltungssatzung „Prankel“).

Entwicklung des Bereichs „Rosenbrunnen“:

Dass das Gebiet „Rosenbrunnen“ über eine derart besondere und einheitliche städtebauliche Eigenart verfügt ist wenig verwunderlich, denn der in den 1920er und 1930er entstandene Bereich, der auf den Planungen eines Bebauungsplans basiert, ist nahezu in einem Guss im Rahmen der damaligen Stadterweiterung entstanden. Da das direkte Umfeld des ersten Bauabschnitts zum damaligen Zeitpunkt nur spärlich bebaut war und das Wohngebiet an einem Hang realisiert wurde, konnte insbesondere der südliche Teil des Bereichs „Rosenbrunnen“ auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen werden (vgl. Abb. 2). Da das Gebiet bis heute weitgehend wie damals erhalten geblieben ist, stellt der Bereich „Rosenbrunnen“ damit ein wichtiges historisches Zeugnis der Weinheimer Stadtentwicklung und insbesondere der Stadterweiterungen in südliche Richtung dar.



Abb. 2: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre 1910

Die Erweiterungen basieren im Wesentlichen auf den Planungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahr 1910 (vgl. Abb. 2). Im Rahmen dieses Bebauungsplans sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel. Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen. Verzögert durch den 1. Weltkrieg sowie den darauffolgenden Inflationsjahren konnte erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen werden. Bis in die 1930er-Jahre entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich eine straßenbegleitende Wohnbebauung, die sich fortan durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnete.



Abb. 3: Lageplan mit den städtebaulichen Strukturen insbesondere des Bereichs „Rosenbrunnen“ Ende der 1930er-Jahre

Im weiteren Verlauf des 20. Jahrhunderts wurden u. a. auf den bislang unbebauten Grundstücken (vgl. Abb. 3) jedoch nach und nach Gebäude errichtet, die sichtbar von der städtebaulichen Eigenart des Gebiets abwichen. Umbauten an Bestandsgebäuden aus den 1920er- und 1930er-Jahren ordneten sich in der Folgezeit innerhalb des Gebiets „Rosenbrunnen“ allerdings nahezu durchgängig den vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen unter; im Grunde blieben die ursprünglichen Strukturen aus den 1920er und 1930er Jahren des Areals bis heute erhalten (vgl. Abb. 4 und 5). Bedingt durch die vom Erhaltungsbereich abweichenden städtebaulichen Strukturen orientiert sich die Geltungsbereichsabgrenzung der Erhaltungssatzung nicht zwangsläufig an entsprechenden Straßenzügen, sondern ganz individuell an den städtebaulichen Strukturen der einzelnen Grundstücke.



Abb. 4 und 5: Jeweils sehr homogene Bauungsstrukturen aus den 1920er und 1930er Jahren (u. a. einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit, Gebäudestellung und Dachform)

Der „Rosenbrunnen“ zeichnet sich im Wesentlichen durch eine offene Bauweise aus; die Hauptgebäude haben bei dieser Bauweise einen entsprechenden Abstand zueinander. Im Hinblick auf den Aspekt Raumbildung wird anhand der Örtlichkeiten sichtbar, dass sowohl in der Rosenbrunnenstraße als auch im südlichen Teil der Prankelstraße – in Richtung Süden ab Einmündung Rosenbrunnenstraße – die Grundstücke bzw. die Vorgartenbereiche z. T. durch i. d. R. mannshohe Mauern sowie aneinandergereihte Garagen vom öffentlichen Straßenraum begrenzt werden. Auf Grund der örtlichen topographischen Verhältnisse liegen Vorgartenbereiche in Einzelfällen deutlich über dem Straßenniveau. Sowohl für die Hauptverkehrsachse des Erhaltungsbereichs – die Prankelstraße – als auch den Teilabschnitt der Rosenbrunnenstraße ist darüber hinaus typisch, dass die Straßenräume im Erhaltungsbereich nur einseitig von einer Bebauung gefasst werden. Trotz der nur einseitigen Bebauung ist es gelungen, den Straßenverlauf städtebaulich zu fassen und sehr ansprechend zu gestalten.

Grundsätzlich orientieren sich alle Hauptbaukörper im Bereich „Rosenbrunnen“ am Straßen- und Wegenetz und so den Straßenraum entsprechend fassen und führen; das Bild der sehr „organisch“ wirkenden Straßenführung wird durch diesen Sachverhalt verstärkt. Die Hauptbaukörper liegen Bereich „Rosenbrunnen“ nahezu immer in einer Bauflucht; die Gebäude wurden entsprechend den im für diesen Bereich gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baufluchten umgesetzt.

In Bezug auf die baulichen Strukturen wird der Bereich durch homogene Geschossigkeiten geprägt; für den Erhaltungsbereich sind i. d. R. 2-geschossige Wohngebäude mit z. T. ausgebauten Dachgeschossen typisch. Im südlichen Teil der Prankelstraße (ab Einmündung Rosenbrunnenstraße) sind hingegen Gebäude typisch, bei denen das Erdgeschoss i. d. R. als Garagengeschoss und die beiden darüber liegenden Geschosse als Wohngeschosse ausgebildet sind. Bedingt durch die prominente Lage am Eingang in das nördlich gelegene Gebiet „Prankel“ und der damit verbundenen guten Sichtbarkeit kommt der Dachlandschaft des Bereichs „Rosenbrunnen“ grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung zu.

Auf Grund der bei Realisierung der Gebäude einheitlich eingehaltenen Baufluchten, der traufständigen Bauweise sowie den durch die Hausformen bedingt groß ausgebildeten Dachflächen mit entsprechend langen Traufen erzielen die Dachlandschaften, sowohl östlich als auch westlich der Prankelstraße, einen sehr starken, begleitenden Effekt der organisch verlaufenden Prankelstraße. Geneigte Dächer (Walm- und Satteldächer) sind für das Gebiet typisch. Naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen dominieren das Ortsbild im Bereich „Rosenbrunnen“. Die Dachlandschaft wird weiterhin durch Giebel-, Schlepp- und Flachdachgauben geprägt. Da die Dachaufbauten in ihrer Dimensionierung auf das Hauptdach abgestimmt sind, bleibt das Hauptdach des jeweiligen Gebäudes immer das prägende Element im Dachbereich.

Neben der Dachgestaltung wirkt sich die Fassadengestaltung wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild der Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind meist sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinander stehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Die dargelegten wesentlichen städtebaulichen Merkmale verdeutlichen, dass sich der in Rede stehende Bereich durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnet. Die aus den unterschiedlichen Elementen resultierende städtebauliche Gestalt macht im Ergebnis die „Eigenart“ aus, die mit dem Instrument „Erhaltungssatzung“ geschützt werden soll. Das aus städtebaulicher Sicht wertvolle Areal ist daher in ganz besonderer Weise dazu geeignet, künftig mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ (vgl. §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB)) geschützt zu werden.

Vom geplanten Erhaltungsbereich abweichende städtebauliche Strukturen, die bislang im vorgesehenen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ (Entwurf) einbezogen waren, bleiben im Zuge der Überarbeitung des Geltungsbereichs der neuen Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ unberücksichtigt (u. a. die Reihenhausbauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Strukturen im näheren Umfeld kann festgestellt werden, dass diese zum Teil einen deutlichen Kontrast zum aus städtebaulicher Sicht sehr homogenen Erhebungsgebiet bilden. Die nähere Umgebung des geplanten Erhebungsereichs zeichnet sich insbesondere durch Bauungen aus, die entgegen dem Erhebungsereich über sehr heterogene städtebauliche Merkmale verfügen (u. a. variierende Geschossigkeiten, wechselnde Dachformen und -farben) oder im Rahmen einer Bauleitplanung unter zum Teil völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (insbesondere das östlich an den Bereich „Rosenbrunnen“ angrenzende Gelände).

Zielstellung und Rechtswirkung der Erhaltungssatzung

Da die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ aus dem Aufstellungsverfahren zur Erhaltungssatzung „Prankel“ hervorgegangen ist, wird an dieser Stelle lediglich auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage für die Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen. Die darin gemachten Aussagen sind auf die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sinngemäß übertragbar. Ein solches Vorgehen ist aus Sicht der Verwaltung möglich, da der Erhebungsereich „Rosenbrunnen“, der bislang als südliche Erweiterung um die „Bereiche Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße“ sowie die „fortführende Bauung östlich der Prankelstraße“ benannt wurde, bislang Teil jedes Verfahrensschritts zum Aufstellungsverfahren der Erhaltungssatzung „Prankel“ war. Demnach ist bzw. war der Bereich „Rosenbrunnen“ auch stets Inhalt aller Dokumente, die im Zuge des vorgenannten Aufstellungsverfahrens erstellt wurden und Gegenstand der Beteiligungsschritte waren.

Verfahren:

Es wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage für die Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen. Die darin gemachten Aussagen sind auf die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sinngemäß übertragbar.

Bisheriges Verfahren:

Es wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage für die Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen. Die darin gemachten Aussagen sind auf die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sinngemäß übertragbar.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Es wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage für die Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen. Die darin gemachten Aussagen sind auf die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sinngemäß übertragbar.

Experten-Hearing:

Es wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage für die Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen. Die darin gemachten Aussagen sind auf die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sinngemäß übertragbar.

Offenlage:

Es wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage für die Erhaltungssatzung „Prankel“ verwiesen. Die darin gemachten Aussagen sind auf die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ sinngemäß übertragbar.

Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit als auch jene von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Abwägungsdokument (Anlage 1) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

Weder aus der frühzeitigen Beteiligung noch aus der förmlichen Beteiligung ergeben sich Erfordernisse, auf die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ zu verzichten.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat kann die Erhaltungssatzung ausgefertigt werden. Diese tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Alternativen:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Rosenbrunnen“. Bei einem Verzicht ist auf mittlere bis längere Sicht wahrscheinlich, dass sich der prägende Charakter des Gebiets zunehmend verändert und so die ursprüngliche Eigenart des in Rede stehenden Bereichs verloren geht.

Finanzielle Auswirkung:

Für die Stadt Weinheim sind keine finanziellen Auswirkungen erkennbar.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“
2	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



ABWÄGUNG
der öffentlichen und privaten Belange

im Aufstellungsverfahren zur
Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“

Stand: 21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 22.02.2021
Private/r A 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 11.03.2021
Private/r A 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.06.2021
Private/r A 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 25.06.2021
Private/r A 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 28.06.2021
Private/r A 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 14.07.2021
Private/r A 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 21.07.2021
Private/r A 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 26.07.2021
Private/r A 9a, 9b und 9c	[anonymisiert]	E-Mails vom 02.08.2021, 29.08.2021 und 06.10.2021,
Private/r A 10a und 10b	[anonymisiert]	Stellungnahmen vom 16.08.2021 und 11.09.2021
Private/r A 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 05.09.2021
Private/r A 12a und 12b	[anonymisiert]	Stellungnahmen vom 13.09.2021 und 18.09.2021

Private/r A 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 14.09.2021
----------------	----------------	---------------------------------

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021**Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 02.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung

B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudenschbach 69514 Laudenschbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung

B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Keine Anregungen,

	76137 Karlsruhe	Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit**Zeitraum:** vom 23.12.2021 bis 04.02.2022**Eingegangene Stellungnahmen:**

Private/r C 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 07.01.2022
Private/r C 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 13.01.2022
Private/r C 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.01.2022
Private/r C 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 02.02.2022
Private/r C 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022
Private/r C 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 9	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 10	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 12	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 14	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022

Private/r C 15	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 16	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 17	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 18	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 19	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 20	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 21	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 22	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 23	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 24	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 25	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 04.02.2022
Private/r C 26	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 03.02.2022

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 11.01.2022
D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der

		unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde und des Wasserrechtsamts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021

D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022
D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudенbach 69514 Laudенbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022

D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022
D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 27.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 25.01.2022
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1	<p>Sehr erfreut sind wir, dass die Stadtverwaltung die Erhaltung der typischen Häuser im Prankelviertel mit einer entsprechenden Satzung angehen möchte.</p> <p>Seit Jahren verfolgen wir die gravierenden baulichen Veränderungen an der Lützelachsener Straße und der Weinbergstraße. Schöne Altbauten weichen großen „schuhschachtelähnlichen“ Häusern.</p> <p>Ähnliches befürchten wir mittlerweile auch hier an der Wachenbergstraße. Hier stehen ebenfalls sehr typische, den Häusern im Prankelgebiet ähnliche Häuser, die in unseren Augen erhaltenswert sind. Leider wurde eine Industriellenvilla ([anonymisiert]) mit bester Bausubstanz abgerissen und es sind Bauarbeiten im Gange, die wohl auch auf ein sehr großes Gebäude – komplett in Betonbauweise – schließen lassen. Daneben ([anonymisiert]) wurde vor ein paar Jahren ein schönes Haus mit Satteldach aus den 60 er Jahren abgerissen und durch ein Haus mit Pultdach ersetzt, das ebenfalls nicht in die Umgebung passt.</p> <p>Nun steht ein weiteres seit Jahrzehnten nicht bewohntes Haus zum Verkauf ([anonymisiert]). Und auch hier ist ein Abriss und der Neubau eines „modernen“ Hauses zu befürchten, das nun mit Verweis auf die beiden vorgenannten wohl zu genehmigen wäre.</p> <p>Wir bitten Sie auch im Hinblick auf die weit über die Altstadt sichtbare Ansicht des Wachenbergs mit den beiden Burgen auch in diesem Gebiet das typische Erscheinungsbild der zu erhalten.</p> <p>Vielen Dank.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf das von Private/r 1 beschriebene Gebiet „Wachenberg“ kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass dieser Teilbereich auf Grund der tatsächlich vorhandenen, heterogenen städtebaulichen Strukturen nicht die hohen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, die die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen würden. Zur gleichen Einschätzung gelangte die Stadt bereits im Jahr 1994, als die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt wurde. Bereits damals wurde von einer Unterschutzstellung des „Wachenbergs“ im Rahmen einer Erhaltungssatzung abgesehen und es wurden lediglich Vorschriften über die Gestaltung erlassen.</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	als [anonymisiert] im ATUS habe ich auch die Unterlagen zur gestrigen ATUS-Sitzung bekommen, insbesondere bzgl. der geplanten Erhaltungssatzung "Prankel". Ich werde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit meiner Frau Stellung beziehen, halte es aber für sinnvoll, mich schon einmal vorab mit einer Anregung an Sie zu wenden. Dies ist mit der GAL-Fraktion abgestimmt, so dass Sie dies auch als GAL-Positionierung interpretieren dürfen.	Kenntnisnahme.
A 2.2	Mir geht es im folgenden nicht um die Inhalte der geplanten Erhaltungssatzung, sondern ausschließlich um den Geltungsbereich. _Zunächst: Ich finde es sehr gut, dass Teile des Prankelviertels jetzt eine Erhaltungssatzung bekommen sollen! Ich teile Ihre in der "Weinheimer Woche" hoffentlich richtig zitierte Einschätzung: "/Das Prankelgebiet ist kein gewöhnliches Wohngebiet, wie es das überall gibt, sondern etwas ganz Besonderes/".	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
A 2.3	Was ich jedoch nicht nachvollziehen kann, ist, dass das Dreieck Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße nicht enthalten sein soll. Die Begründung in der Vorlage zur gestrigen ATUS-Sitzung lautet (Seite 18, Anlage 2): "/Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare Merkmale auf. Insbesondere fehlt es hier an der einheitlichen Bebauungsstruktur./" Dies betrifft als negative Abweichung (siehe beigefügten Google-Maps-Auszug) konkret die Gebäude Rosenbrunnenstraße 17 und 18 (Reihenhaus-Blöcke), Rosenbrunnenstraße 21 sowie Rosenbrunnenstraße 26 und 26/1 - und damit 5 von über 30 Gebäuden (wenn man die Reihenhäuser nicht einzeln zählt). Die restlichen Gebäude stammen alle aus den 1920er und 1930er Jahren und entsprechen der "einheitlichen Bebauungsstruktur". Abweichungen in ähnlicher zahlenmäßiger Größenordnung gibt es im gesamten Gebiet der geplanten Erhaltungssatzung.	Kenntnisnahme.
A 2.4	Besonders pikant finde ich es, dass wir uns als Anwohner Ende der 90er Jahre gegen die in der jetzigen Form geplante und dann durchgeführte Bebauung bzgl. Haus 26 und 26/1 gewehrt haben und vom damaligen OB Kleefoot kühl beschieden wurden, es gebe keine Satzung, die dem Investor Vorgaben mache und man müsse die Gestaltungsfreiheit eines Investors respektieren. Jetzt würden wir quasi zum zweiten Mal bestraft, weil wir aufgrunddessen wegen uneinheitlicher Bebauungsstruktur nicht in den Bereich der Erhaltungssatzung fallen sollen. Auch die Häuser 17, 18 und 21 konnten in den 1950er und 1960er Jahren in den damaligen	Kenntnisnahme.

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Baulücken nur gebaut werden, weil es eben damals leider noch keine Erhaltungssatzung gab. Aufgrund der Attraktivität gerade des südlichen Bereichs der Rosenbrunnenstraße gehen wir davon aus, dass ohne Erhaltungssatzung dieser Abschnitt in den nächsten Jahrzehnten bei Besitzerwechsel zur Rendite-Maximierung mit drei- oder vierstöckigen, für das Viertel untypischen Wohnblöcken bebaut wird.</p>	
A 2.5	<p>Auch die Tatsache, dass genau der am besten aus der Entfernung sichtbare untere Bereich ausgenommen werden soll, während gleichzeitig davon gesprochen wird, dass "/der 'Prankel' auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen/" wird (Seite 2 der Anlage 2), löst bei uns verwundertes Kopfschütteln aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 2.6	<p>Ich möchte mich also dafür aussprechen, auch den Bereich Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße in das Gebiet der Erhaltungssatzung "Prankel" aufzunehmen. Aufgrund der optischen Exponiertheit, würden sich zusätzlich auch noch die Häuser auf der Südseite der Prankelstraße zwischen Lortzingstraße und Haydnstraße zur Aufnahme anbieten. Auch diese sind sehr schöne Beispiele für die Architektur der 1920er und 1930er Jahre im Prankelviertel.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2021 wurden die Areale „Staffelprankelweg / Rosenbrunnenstraße / Prankelstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße (zwischen Haydnstraße und Lortzingstraße) in den Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung sowie das in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 durchgeführte Experten-Hearing wurde der Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung „Prankel“ (Vorentwurf) auf Anraten der Fachanwälte durch die Verwaltung einer Prüfung unterzogen. Nach vollzogener Prüfung und erneuter Diskussion im ATUS am 08.12.2021 wurde der dem ATUS durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegte „kleinere“ Geltungsbereich wieder um jene Bereiche ergänzt, die bereits in der ATUS-Sitzung am 21.04.2021 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen wurden. Die Mitglieder des ATUS machten in der Sitzung deutlich, für die städtebaulichen Strukturen der „südlichen Erweiterung“ explizit das Instrument der „Erhaltungssatzung“ zu erwägen und deshalb zum Gegenstand des Verfahrens, d.h. zunächst der frühzeitigen Beteiligung, zu machen. Im Zuge des Offenlagebeschlusses wurde dieser erweiterte Geltungsbereich erneut bestätigt und folglich zum Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage) gemacht. Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teilbereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungsgründungen dargelegt sind.</p> <p>Mit Aufstellung der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ wird den Anregungen von Private/r 2 entsprechend Rechnung getragen.</p>
A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.1	<p>vielen Dank, dass Sie mir die beiden Flyer so schnell zugesendet haben. Ich weiß, dass diese offiziell erst ab nächsten Dienstag zur Verfügung stehen. Es war für mich sehr interessant, diese zu lesen und alles ist gut verständlich. Ich hoffe und denke, dass die Stadt volle Zustimmung zu der Erhaltungssatzung bekommen wird. Sicher werden wir auch über den weiteren Verlauf in der Presse informiert.</p> <p>Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende!</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.1	<p>mit Begeisterung haben wir die Nachricht bzgl. der Erhaltungssatzung aufgenommen und freuen uns als Eigentümer und Anwohner über den Erhalt dieser städtebaulichen Eigenart und der Charakteristik vom „Prankel“.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 4.2	<p>An dieser Stelle möchten wir anregen und Sie bitten ebenso eine Anpassung der Verkehrsregelung in diesen Charakter einfließen zu lassen. Im Besonderen spreche ich die Friedrich-Vogler-Straße an;</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenverkehr können kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Bearbeitung noch während der frühzeitigen Beteiligung an die thematisch zuständigen Stellen</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>1. Die ständigen & massive Geschwindigkeitsüberschreitungen obwohl nur 30Km/h zulässig</p> <p>2. Andauernder LKW Verkehr von schweren Baustellenfahrzeugen mit Lärm & Dreck.</p> <p>3. Keinerlei Beachtung der Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Karillionstr. / Friedrich-Voglerstr</p> <p>4. Gefährliche Überholvorgänge durch PKW´s (SUV) von Radfahrern und anderen PKW´s.</p> <p>Seit nunmehr 20 Jahren erleben und beobachten wir, dass die Friedrich-Vogler-Str sich zunehmend als eine Art „Abkürzungsalternative“ zur B3 in Richtung „Musikerviertel“ und darüber hinaus liegende Wohnviertel entwickelt hat um lange Wartezeiten an Verkehrsampeln zu umgehen.</p> <p>Die Schulkinder, Kindergartenkinder, Anwohner und Spaziergänger sind dadurch mittlerweile einer nicht unerheblichen Gefährdung ausgesetzt, was sich auch in den regelmäßigen Verkehrsunfällen an o.g. Kreuzung und ständig verkratzten parkenden Autos der Anwohner widerspiegelt.</p> <p>Ein angepasstes Verkehrskonzept (bsp. STOP Schilder im Kreuzungsbereich, Fahrbahnschwellen, mobile oder stationäre Radarmessungen etc.) würde auch zur „Verkehrssicherung & Befriedung“ des „Prankel“ beitragen.</p> <p>Gerne stehen wir hierzu für Rückfragen, Anregungen o.ä. zur Verfügung.</p>	<p>in der Verwaltung weitergeleitet. Ein entsprechender Austausch zu den vorgetragenen Anregungen zwischen den Beteiligten fand bzw. findet derzeit noch statt.</p>

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 5.1	<p>als Eigentümer eines Prankel-typischen Hauses begrüßen wir das Konzept der Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ sehr. So haben wir vor wenigen Jahren unser Haus im klassischen Prankel-Stil saniert und haben uns u. a. bei der Neueindeckung des Daches für Biberschwanz-Ziegel entschieden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 5.2	<p>Einhergehend mit der Erhaltungssatzung sollte aus unserer Sicht jedoch auch dringend die Verkehrssituation von Ihnen betrachtet und neu bewertet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenverkehr können kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Bearbeitung</p>

A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Gerade im Bereich der 30er-Zone Friedrich-Vogler-Straße ist täglich zu beobachten, dass einfachste Verkehrsregeln signifikant nicht eingehalten werden. Wir beobachten täglich hohe Geschwindigkeitsüberschreitungen und die Gefährdung von Fußgängern, Kindern (die Kreuzung ist täglicher Schulweg für Schüler der DBS, des PGW und anderer Schulen) und Fahrradfahrern an der Kreuzung Karrillonstrasse / Friedrich-Vogler-Strasse durch Missachtung der Vorfahrtsregelung. Weiterhin wird die Friedrich-Vogler-Strasse verstärkt von Schwerlastverkehr genutzt als Verbindung zwischen Musikerviertel und B3. Das passt nicht zum Prankel!</p> <p>Wir halten daher eine Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit durch „STOP-Schilder“ an der Kreuzung Friedrich-Vogler-Strasse / Karrillonstrasse sowie ein Verbot von Schwerlastverkehr für sinnvoll und notwendig. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen überdenken und zum Anlass für notwendige Maßnahmen nehmen.</p>	<p>noch während der frühzeitigen Beteiligung an die thematisch zuständigen Stellen in der Verwaltung weitergeleitet. Ein entsprechender Austausch zu den vorgetragenen Anregungen zwischen den Beteiligten fand bzw. findet derzeit noch statt.</p>

A 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 6.1	<p>Gesamtbild des Prankel und Ansicht der Häuser von der Straßenseite: Die Ansicht von der Straße ist erhaltenswert und muss geschützt werden. Das hat natürlich eine Auswirkung auf zukünftige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wie wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen, z.B. die Energieverordnung des Landes BW, erfüllt werden? Sind solche Gebäude dann von dieser Verordnung automatisch befreit, z.B. bei Erneuerung der Heizungsanlage (Gebäudedämmung, 25% erneuerbare Energien, neu verputzen usw.? Das ist klar zu regeln. Vielleicht ist dies auch anderer Stelle bereits geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden, soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen des GEG die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.</p>
A 6.2	<p>Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass „moderne“ Häuser, Quader mit Flachdach (Betonklotz), wie sie in der Hügelstr. bzw. Weinbergstr. gebaut wurden, nicht im Prankel gebaut werden können. Das würde den erhaltenswerten Charakter des gesamten Gebiets zerstören.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sowohl im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch im Bereich „Rosenbrunnen“ grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen</p>

A 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche.</p> <p>Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p> <p>Im Kontext einer Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Wie in der Begründung ausgeführt, kommt auch der Dachlandschaft eine prägende Rolle für die städtebauliche Wirkung zu. Sie ist damit ebenfalls geschützt.</p> <p>Für jedes Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob dieses die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).</p>
A 6.3	<p>Bebauung des Gartenbereiches:</p> <p>Ich erachte es als wichtig, dass nicht der gesamte Gartenbereich zugebaut werden kann. Dies hätte einen erheblichen Einfluss auf das Klima, da die Luftströmungen, die heute im Sommer abends zu einer angenehmen Abkühlung führen, behindert oder gar verhindert werden. Es sollte unbedingt vermieden werden, dass Zustände entstehen, wie z.B. in der Innenstadt von Viernheim. Da steht die Luft, es steht Haus an Haus und die Gärten sind sehr häufig mit einem weiteren Haus zugebaut. So soll es im Prankel auf keinen Fall werden.</p> <p>Die Bebauungen der Gärten soll auf ein sinnvolles, nicht klimaschädliches Maß beschränkt werden.</p>	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sowohl im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch im Bereich „Rosenbrunnen“ grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht.</p> <p>Eine konkrete Steuerung der Grundstücksüberbauung bzw. der Freihaltung von Gartenflächen könnte nur im Wege eines Bebauungsplans erfolgen, der aber für den Bereich „Prankel“ bzw. „Rosenbrunnen“ nicht vorgesehen ist.</p>
A 6.4	<p>Gestaltung des nicht von der Straße sichtbaren Bereiches:</p> <p>Anbauten, z.B. Wintergärten, sollen möglich sein, aber auf ein sinnvolles Maß beschränkt werden. Wie auch immer so was zu definieren ist. Vielleicht ein gewisser Prozentsatz vom gesamten Grundstück darf max. bebaut werden. Änderungen der rückwärtigen Ansicht der Häuser sollen möglich sein. Z.B. Anbau eines Balkons, Änderung, Erweiterung der hinteren Giebel...</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf die Stellungnahme unter A.6.3 wird verwiesen.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.1	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir im Anschluss an das Online-Meeting am 19.7.2021 nachfolgende Gedanken und Anregungen einbringen.</p> <p>Über den Sinngehalt von Erhaltungssatzungen kann man sicher trefflich streiten. Es kann gute Gründe für eine solche Satzung geben. Dies darf jedoch nicht dazu führen, ein Erscheinungsbild dermaßen zu konservieren, dass eine Entwicklung und Anpassung an kommende Sichtweisen und neue Erkenntnisse verbaut wird. Diese Befürchtung sehen wir nach den Ausführungen der Mitarbeiter der Stadtverwaltung am Abend des 19.7.2021 mehr als bestätigt.</p> <p>Unsere Anregungen und Bedenken betreffen 4 Punkte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 7.2	<p>1. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen müssen mehr Flexibilität im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Städtebaus und des Bauens gewähren.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf den Koalitionsvertrag der grün-schwarzen Regierung „Jetzt für Morgen- der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg“, insbesondere auf die Seiten 137ff (B. Städtebau) und S. 139 ff (D. Bauen) zu verweisen.</p> <p>Gerade auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien ist alles im Fluss. Keiner kann die Entwicklung der kommenden Jahre abschätzen. Was heute richtig erscheint, kann morgen sich als falsch oder zu-mindest ineffektiv erweisen .</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. die Unterlagen zur Beschlussvorlage vom 24.11.2021 zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt sowie die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) stehen den Zielen der Regierung grundsätzlich entgegen. Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein.</p> <p>Viele andere Elemente einer energieeffizienteren Zukunft, z.B. die Verwendung innovativer Baustoffe, die Verwendung neuer Technologien etc. werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt.</p> <p>Der Koalitionsvertrag sieht sogar bei unter Denkmalschutz gestellten Gebäuden keinen Widerspruch zwischen dem Denkmalschutz und der zeitgemäßen, ökologischen Nutzung von Denkmalen. Insofern ist das wesentlich weniger restriktive Instrument der Erhaltungssatzung ebenfalls mit den ökologischen Zielstellungen vereinbar.</p>
A 7.3	<p>Völlig unverständlich ist, dass durch die Erhaltungssatzungen in Verbindung mit § 105 Gebäudeenergie Gesetz (GEG) nicht nur für das Quartier Prankel, sondern für weite Teile der Kernstadt Energiesparmaßnahmen verhindert werden können. Personen, die zum Bsp. nicht dämmen wollen, können sich auf § 105 GEG berufen. Personen, die dämmen wollen, kann dies unter Berufung auf das Ortsbild des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>§ 105 GEG lautet: „Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gebietes der Erhaltungssatzung durch die Verwaltung verwehrt werden. Dies geht völlig an den Erfordernissen der Zeit vorbei !!!	<p>von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“ Damit besteht die Möglichkeit, bei Bedarf eine Abweichung von den Vorschriften zuzulassen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird, denn § 105 GEG findet auch auf „sonstige besonders erhaltenswerte Bau-substanz“ Anwendung.</p> <p>Keineswegs besteht die Notwendigkeit der Eigentümer, auf Maßnahmen zur Energieeffizienz zu verzichten. § 105 GEG ermöglicht aber eine Abweichung von den Vorgaben des GEG, um z.B. unsachgemäße Härtefälle zu vermeiden.</p> <p>Im Übrigen haben die aktuellen Verfahren zur Aufhebung und Aufstellung von Erhaltungssatzungen eine deutliche Reduzierung der Gebietskulissen zum Gegenstand. Die Fläche der acht geplanten Erhaltungsbereiche in der Innenstadt umfasst in Summe etwa 21 ha und somit rund 65 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung (ca. 60 ha).</p>
A 7.4	Auch ist eine Festlegung von Fassadenproportionen, Dachausformungen und die Festlegung von Materialien samt Farbangaben kontraproduktiv. Nachhaltiges Bauen und Sanieren (S.139 ff Erneuerungsvertrag BW) kann in den jetzt vorliegenden Entwürfen der Gestaltungs- und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht verwirklicht werden, wenn die zukünftige Entwicklung und Innovation in Zukunft vielfältig in der Baukultur erlebbar gemacht werden soll, aber jetzt noch nicht konkret benannt oder abgebildet werden kann. Was passiert, wenn das Dach isoliert werden soll (von innen oder von außen) und nach neuem Recht eine PV Anlage errichtet werden muss? Können Solardachziegel oder eine Warmwasseranlage installiert werden? Was ist dann mit Form und Farbe?	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Über die Kriterien des § 34 BauGB hinaus sind bei Erlass einer Erhaltungssatzung zur Beurteilung geplanter baulicher Maßnahmen im Genehmigungsverfahren auch die städtebaulichen Eigenschaften und Merkmale des Gebiets maßgebend, die in den Begründungen zu den Satzungen erläutert und dargelegt sind. Für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind etwa Fassadengliederungen oder bestimmte Dachformen charakteristisch.</p> <p>Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben (bspw. konkrete Maßangaben, Farben oder Materialien) bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen.</p> <p>Im Hinblick auf nachhaltiges Bauen und Sanieren ist festzuhalten, dass grundsätzlich auch moderne Anforderungen (u. a. PV-Anlagen, Dachisolierung) in einer Erhaltungssatzung umgesetzt werden können, sofern die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsbereichs nicht beeinträchtigt wird. Dabei kommt es auf das städtebauliche Erscheinungsbild, nicht jedoch auf die objektbezogene (Detail)Gestaltung eines einzelnen Gebäudes an. Die Isolierung eines Dachs oder das Anbringen von PV-Anlagen ist innerhalb einer Erhaltungssatzung grundsätzlich möglich. Gerade Solardachziegel, die es bereits in unterschiedlichen Farbausführungen auf dem Markt gibt, können geeignete Produkte sein, um gestalterischen Zielen in besonderem Maße zu entsprechen und gleichzeitig ökologisch orientiertes Bauen zu fördern.</p>


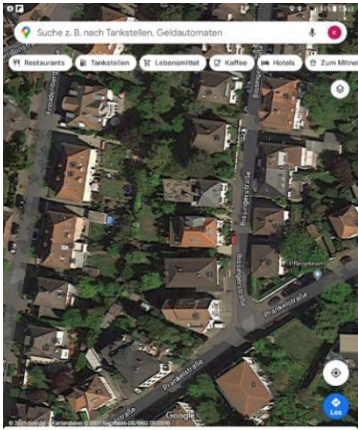
A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.5	<p>2. Unter den ökologischen Gesichtspunkten der Einschränkung des Flächenverbrauchs (S. 137 ff Erneuerungsvertrag BW) ist eine Öffnungsklausel zur innerstädtischen Nachverdichtung aufzunehmen, die den § 34 BbauG „ergänzt“: Wie sich bereits in der Diskussion um die Entwicklung des Regionalplanes gezeigt hat, ist unter ökologischen Gesichtspunkten ein Flächenverbrauch nur noch bedingt zu verantworten. Die Nachverdichtung wird an Bedeutung gewinnen. Eine diesbezügliche gesetzliche Regelung ist zu erwarten.</p> <p>Es müssen eine aktive Innenentwicklung und kompakte Siedlungsmuster in urbanen Quartieren zugelassen werden. Ziel ist nicht nur die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher kommunaler Flächen, sondern das Ergänzen von Baulücken und Brachflächen zur entsprechenden Nachverdichtung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Ergänzung des § 34 BauGB durch eine Satzung auf Grundlage der Landesbauordnung ist schon rechtssystematisch nicht möglich (Planungsrecht vs. Bauordnungsrecht). Die Zulässigkeit von Maßnahmen der Nachverdichtung richtet sich nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten (§§ 30, 33 und 34 BauGB). Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung entscheidet sich der Gemeinderat bewusst für ein Instrumentarium, das lediglich den Erhalt der städtebaulichen Eigenart zum Gegenstand hat, nicht die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bebauung. Eine „Öffnungsklausel“ ist folglich zum einen nicht erforderlich und nicht möglich, sie ist aber insofern nicht zielführend, da innerhalb des Satzungsgebiets jedwede bauliche Ergänzung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, sodass die Öffnungsklausel bei allen Neubauten zur Anwendung käme. Damit könnte das Satzungsziel nicht mehr erreicht werden.</p>
A 7.6	<p>Die bisherige Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens, wonach das maximale Volumen der Umgebungsbebauung Vorgabe für alle weiteren Anbau- und Neubauvorhaben war und dabei die Verhältnismäßigkeit zwischen Grundstücksgröße und Gebäudegröße nicht beachtet wurde, kann künftig nicht mehr der Maßstab für eine Baugenehmigung sein. Ansonsten kann eine wirksame Nachverdichtung, wie im Erneuerungsvertrag angestrebt, nicht erfolgen. Der Bewertungsspielraum muss erweitert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In Bezug auf die Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist festzuhalten, dass die Beurteilung streng nach den gesetzlichen Regelungen erfolgt. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1994, ist in Bezug auf das Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ in erster Linie auf die absoluten Maße des maßgeblichen Bestandes abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18/92 (München)).</p>
A 7.7	<p>Auch ist festzuhalten, dass durch die insbesondere beschriebenen Fassadenproportionen sowie Fensteröffnungen, Trauf- und Firsthöhen und Gebäudefluchten eine Eigenart des Areals nicht nur erfasst sondern auch derart manifestiert wird, dass es kaum möglich sein wird, dass die Gestaltung zukünftiger Neubauten oder Erweiterungsbauten dem dann geltenden Stand der Technik gerecht wird. . Dieses „Einfrieren“ von Formensprachen ist gerade bei den heutigen, sich ständig ändernden Anforderungen an die Gebäude und aber auch an seine Nutzer nicht nur kontraproduktiv, sondern gar schädlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist festzuhalten, dass sich diese in den Bereichen der Erhaltungssatzungen „Pranckel“ und „Rosenbrunnen“ aktuell maßgeblich nach den Regelungen des § 34 BauGB („ungeplanter Innenbereich“) richten. Insbesondere „Trauf- und Firsthöhen“ (Einfügenskriterium „Maß der baulichen Nutzung“) können bei der Beurteilung von Vorhaben somit schon eine entsprechende Relevanz besitzen. Die Baufluchten richten sich nach dem Bebauungsplan Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil der Stadt Weinheim“. Unabhängig von der Erhaltungssatzung bestehen damit umfangreiche Regelungen, nach denen sich die Zulässigkeit eines Neubauvorhabens richtet.</p> <p>Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p>





A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p> <p>Im Kontext der Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Wie in der Begründung ausgeführt, kommt auch der Dachlandschaft eine prägende Rolle für die städtebauliche Wirkung zu. Sie ist damit ebenfalls geschützt. Für jedes Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob dieses die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).</p>
A 7.8	<p>Unter diesen Gesichtspunkten ist daran zu denken, z. Bsp. den Ausbau der Dachgeschosse zu begünstigen. Es muss daher möglich sein, Flachdachgauben durch Schleppdachgauben zu ersetzen, auch größere Dachgauben (s. Bild) auch auf der Straßenseite zu erlauben. Dies gilt aber ganz besonders für den rückwärtigen Bereich. Dort sind schon heute größere Ausbauten vorhanden, z. Bsp. in der Freudenbergstraße 23 (s. Bild aus der Vogelperspektive).</p>	<p>Der Anregung wird bereits entsprochen. Die Erhaltungssatzung „Prankel“ verhindert nicht generell, dass Flachdachgauben durch Schleppdachgauben ersetzt werden können. Beide Gaubentypen kommen im Erhaltungsbereich „Prankel“ vor.</p>
A 7.9	<p>Nach den Ausführungen der Herren Höhn und Henn am Abend des 19.7.2021 könnte eine Nachverdichtung insbesondere auch im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Berufung auf das Ortsbild verwehrt werden. Auch dies widerspricht dem Trend der Zeit. Sollen die Quartiere, die unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung stehen, zu Lasten von neu zu erschließenden Baugebieten „verschont“ werden? Die Erhaltungssatzungen in der jetzigen Gestalt „hebeln“ den § 34 BbauG in unzumutbarer Weise aus und schränken die weitere Entwicklung ein.</p>	<p>Kenntnisnahme. In Bezug ein mögliches „Aushebeln“ des § 34 BauGB durch eine Erhaltungssatzung ist festzuhalten, dass § 34 BauGB – mit/oder ohne Erlass einer Erhaltungssatzung – das maßgebliche Instrument zur Beurteilung von Vorhaben im „unbeplanten Innenbereich“ ist. In den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ gilt außerdem der Bebauungsplan Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“. Bezüglich der Ausführungen in der Öffentlichkeitsveranstaltung liegt offenbar ein Missverständnis vor. Es ist möglich, dass auf Grundlage der Erhaltungssatzung konkrete Bauvorhaben abgelehnt werden. Das gilt auch für Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Voraussetzung für eine Ablehnung ist stets, dass das Bauvorhaben der geschützten städtebaulichen Eigenart widerspricht. Es ist jedoch nicht so, dass durch die Erhaltungssatzung eine ansonsten zulässige Bebauung generell ausgeschlossen werden kann. Ein „Aushebeln“ des § 34 BauGB findet demnach nicht statt.</p>
A 7.10	<p>3. Weitere Anregungen- konkrete Beispiele</p> <p>Der Entwurf einer Erhaltungssatzung ist zwar rechtlich gesehen kein Bebauungsplan. Er kommt einem solchen jedoch sehr nahe, ganz abgesehen von den in der</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Erhaltungssatzung dient allein der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie ermöglicht es z.B. nicht, neue Baurechte zu begründen oder bestehende Baurechte zu eliminieren.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Erhaltungssatzung enthaltenen Tendenzen in Richtung Vorgaben des Denkmalschutzes.	Demgegenüber besteht das Wesen eines Bebauungsplans gerade darin, Bau-rechte zu begründen oder zu eliminieren und darüber hinaus vielfältige Vorgaben und Bedingungen zu manifestieren. Insofern bestehen durchaus Unterschiede zwischen diesen beiden Instrumenten.
A 7.11	<p>Aus diesem Grund könnten die Verwaltung und nachfolgend die Gerichte die Auffassung vertreten, dass die Erhaltungssatzung den Rahmen der Bebauung bindend festsetzt, ohne Art und Maß der bereits bestehenden, umliegenden Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung der Erhaltungssatzung wird insbesondere für den Bereich Prankel auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines besonders wertvollen Straßenzuges abgestellt, der das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich beeinflusst.</p> <p>Dieser Schutzzweck darf jedoch nicht dazu führen, dass im rückwärtigen, von der Straßenseite nicht oder kaum einsehbaren Bereich Möglichkeiten einer Nachverdichtung verwehrt werden, soweit diese das Erscheinungsbild von der Straßenseite nicht beeinträchtigen. Konkret gilt dies für Erweiterungen bereits bestehender Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücksflächen.</p> <p>Als markante Beispiele sind hier im Bereich der Satzung für den Bereich Prankel die Bebauung der Grundstücke Bissingerstraße 14 und 16 zu nennen. Beigefügt sind jeweils je ein Bild von der Straßenseite und von der rückwärtigen Bebauung aus der Sicht der Grundstücke Freudenbergstraße 29, sowie ein Bild aus der Vogelperspektive.</p> <p>Die Bilder von der Straßenseite zeigen, dass das Straßenbild der Bissingerstraße durch die Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich nicht verändert wird. Die Bilder machen deutlich, dass Nachverdichtungen im Gartenbereich die Ziele der Erhaltungssatzung in keiner Weise beeinträchtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sowohl im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch im Bereich „Rosenbrunnen“ grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht.</p> <p>Auf die Ausführungen unter A 7.9 wird verwiesen.</p> <p>Entsprechend § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB ist im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung insbesondere die Errichtung einer baulichen Anlage zulässig, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird. Ob ein Bauvorhaben nach der Erhaltungssatzung zugelassen werden kann, wird jeweils im Einzelfall geprüft. Dabei wird auch dessen Lage und das damit einhergehende In-Erscheinung-treten berücksichtigt.</p>
A 7.12	Es muss nicht nur in der Satzung für den Bereich Prankel, z.Bsp. in § 3 ein entsprechender Satz hinzugefügt werden: „Die Genehmigung darf nicht verweigert werden, wenn das äußere Erscheinungsbild eines Straßenzuges nicht maßgeblich beeinflusst wird und das Vorhaben durch die Grundsätze des allgemeinen Bau-rechts gedeckt ist.“	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Versagungsgründe ergeben sich aus dem Wortlaut des § 172 Abs. 3 BauGB. Demnach darf in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadt-</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		gestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Darüber hinaus darf die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
A 7.13	4. Heute war in der WN im Rahmen einer Berichterstattung über die Flutkatastrophen in Westdeutschland zu lesen: „Architektur muss den Klimawandel immer mitdenken“. Ist dies bei den Einschränkungen durch die Erhaltungssatzungen gewährleistet?	Kenntnisnahme. Im Hinblick auf Flutkatastrophen ist zum einen die bauliche Entwicklung im Bereich von Gewässersystemen zu betrachten. Die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ liegen nicht innerhalb der für ein Gewässersystem relevanten Bereiche. Darüber hinaus ist allgemein den Belangen des Klima- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Die Erhaltungssatzung zielt im Wesentlichen auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines bestehenden Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Maßnahmen z.B. zum Schutz des Klimas (u. a. PV-Anlagen, Dachisolierung) können grundsätzlich auch innerhalb eines Gebiets mit Erhaltungssatzung umgesetzt werden. Auf die Ausführungen unter A 7.4 wird verwiesen.
A 7.14	Schließlich werden auf Grund einer Erhaltungssatzung viele bisher genehmigungsfreie Vorhaben genehmigungspflichtig. Es ist daher zu befürchten, dass wegen der notwendigen, umfangreichen Einzelfallentscheidungen ein enormer Verwaltungsaufwand entsteht. Auch werden die zu treffenden Entscheidungen im höchsten Maße prozessanfällig sein. Es wird nicht ausbleiben, dass daher einige neue Stellen geschaffen werden müssen.	Kenntnisnahme. Im Hinblick auf etwaige, durch Erhaltungssatzungen bedingte, Prozesse ist festzuhalten, dass die Anwendung der nunmehr 27-Jahre alten rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat sich bislang keine auffällige Prozessanfälligkeit gezeigt.
A 7.15	Zusammenfassend halten wir fest, dass es nach all dem es besser wäre, keine Satzungen zu verabschieden, zumal sie auf kaltem Wege aus großen Teilen der Kernstadt ein „denkmalgeschütztes Ensemble“ machen.	Kenntnisnahme. Es ist zutreffend, dass durch die Gestaltungssatzung für den Bereich „Innenstadt“ sowie die Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ zusätzliche Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden definiert werden. Für die Innenstadt bestehen allerdings bereits seit 1994 umfassende Gestaltungsvorschriften. Mit der Novellierung der Gestaltungssatzung ergeben sich daher keine grundlegenden Änderungen. Die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sollen neu unter den Schutz einer Erhaltungssatzung gestellt werden. Auf diese Weise erfolgt ein Schutz der städtebaulichen Eigenart. Ein objektbezogener Schutz von Gestaltungsdetails, wie es für den Denkmalschutz üblich ist, erfolgt hingegen nicht. Insofern ist der Vergleich „mit einem denkmalgeschützten Ensemble“ nur bedingt zutreffend.

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Das Aufstellungsverfahren wird bewusst von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung flankiert, die weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgeht. Damit wird ein hohes Maß an Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeiten sichergestellt.
A 7.16	<p>Wie sagte doch Herr Höhn: Das Prankel-Gebiet ist in seiner ursprünglichen Form schon seit 100 Jahren erhalten geblieben- ohne spezielle Regelungen. Lassen wir es dabei.</p> <p>Gerne stehen wir für weitere Fragen zu unserer Eingabe zu Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verwaltung wurde, insbesondere im Zuge der Beteiligung zur Erhaltungssatzung Prankel (der damals vorgesehene Geltungsbereich umfasste auch den Bereich „Rosenbrunnen“), von mehreren Weinheimer Bürger:innen das Bedauern mitgeteilt, dass sich das Gebiet rund um die Weinheimer Straße/Südstadt im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung sehr stark und - jedenfalls teilweise - zum negativen entwickelt habe. Viele äußerten, sie hätten sich eine stärkere Bewahrung der städtebaulichen Eigenart gewünscht. Die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind zwar bislang noch weitgehend homogen in seiner Eigenart erhalten, es ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass sich diese auch für die kommenden Jahre erhält. Aus diesem Grund hält es die Stadt für geboten und gerechtfertigt, die Gebiete „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ mit einer Erhaltungssatzung zu schützen, sodass auch in Zukunft die städtebauliche Eigenart des Bereichs gewahrt bleibt. Dies gilt auch deshalb, weil eine Erhaltungssatzung nicht mehr zur Anwendung kommen kann, wenn bereits deutliche Überprägungen der ursprünglichen städtebaulichen Eigenart stattgefunden haben.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.17	 <p>Beispiele für Gaubenvielfalt</p>  <p>Bild aus Vogelperspektive</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="284 863 497 890">Bissingerstraße 16</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="757 863 1070 890">Straßen- und Gartenansicht</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="284 1388 672 1415">Bissingerstraße 14 Gartenansicht</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p data-bbox="757 1388 931 1415">Straßenansicht</p> </div> </div>	

A 8	Private/r 8	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 8.1	Als Hausbesitzer in der Prankelstraße [anonymisiert] begrüße ich die Idee einer Erhaltungssatzung Prankel zum Erhalt der derzeitigen Bau- und Siedlungs-Struktur. Ich würde mich freuen, wenn die Satzung genehmigt wird.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen

A 9a	Private/r 9a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9a.1	meinem Verständnis nach bedarf es im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzungen für alle baulichen Veränderungen auf Grundstücken im Außenbereich einer separate Genehmigung. Derzeit bemühe ich mich, Transparenz bezüglich der rechtlichen Wirkungen der Erhaltungssatzungen zu schaffen.	Kenntnisnahme. Es wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.
A 9a.2	<p>Gehe ich richtig in der Annahme, dass nach Beschluss und bei Gültigkeit der Erhaltungssatzungen beispielsweise folgende Maßnahmen bewilligungspflichtig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Austausch des im Mauerwerk verankerten Briefkastens, - Austausch des Schildes mit der Hausnummer, - Austausch des Garagentors oder einer anderen Garagentür, - Anbringung oder Rückbau eines Geländers, - neuer Farbanstrich des Garagentors oder einer anderen Garagentür, - Anbringung einer Markise über Terrasse, - Neueinbau oder Austausch eines Dachflächenfensters, - Neuaufstellung eines Gartenhäuschens, - neuer Farbanstrich des Gartenhäuschens. 	<p>Kenntnisnahme. In Bezug auf die Genehmigungspflicht ist festzuhalten, dass all jene Vorhaben, die grundsätzlich geeignet sind, das Schutzziel des jeweiligen Erhaltungstatbestandes zu beeinträchtigen, eine Genehmigung erforderlich ist. Nur solche Maßnahmen, die die Schutzziele der Erhaltungssatzung von vornherein nicht beeinträchtigen können, bedürfen keiner Erhaltungsgenehmigung, z.B. die Erneuerung des Außenanstrichs oder Maßnahmen zur baulichen Instandsetzung (Beseitigung von Mängeln, die auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter beruhen).</p> <p>Für die konkreten angefragten Vorhaben bedeutet dies: Grundsätzlich keiner Genehmigung bedürfen der Austausch des im Mauerwerk verankerten Briefkastens, der Austausch des Schildes mit der Hausnummer, der Austausch des Garagentors oder einer anderen Garagentür, der Farbanstrich des Garagentors oder einer anderen Garagentür sowie der Farbanstrich des Gartenhäuschens. Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind die Anbringung einer neuen Markise, der Neueinbau oder Austausch eines Dach-</p>

		flächenfensters oder die Neuaufstellung eines Gartenhäuschens kenntnisgabepflichtig. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf in der Regel einen Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden.
A 9a.3	Mit welchen Bearbeitungszeiten eines Antrags (z. B. für obige Maßnahmen) ist zu rechnen? Sind die Genehmigungen gebührenpflichtig? Mit welchen Strafen ist zu rechnen, falls bewilligungspflichtige Maßnahmen ohne Genehmigung durchgeführt werden? Ich bitte um konkrete Antworten, da nur diese für Rechtssicherheit sorgen. Die Antworten möchte ich gegebenenfalls im Rahmen meines bürgerschaftlichen Engagements verwenden und der Öffentlichkeit zukommen lassen.	Kenntnisnahme. Hinsichtlich der Bearbeitungszeit ist zu sagen, dass diese ab Eingang der vollständigen Unterlagen bis Baubeginn regelmäßig etwa ein Monat beträgt. Für die Ausstellung von Genehmigungen wird eine Grundgebühr von 50,00 € zzgl. 0,5 ‰ der Baukosten erhoben. Im Hinblick auf etwaige Strafen bei Vorhaben ohne Genehmigung ist festzuhalten, dass bei schweren Verstößen ggfls. der Bau eingestellt werden muss oder der Rückbau verlangt werden kann. Je nach Einzelfall genügt auch eine nachträgliche Beantragung der Maßnahme.
A 9a.4	Außerdem würden mich die weiteren Schritte der Bürgerbeteiligung interessieren. Wie kann ich sicherstellen, keinen Termin zu verpassen?	Hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufs wurde Private/r A 9 mitgeteilt, dass die zweite Beteiligungsphase voraussichtlich im Herbst/Winter 2021 stattfinden wird. Die Bekanntmachung über den Beginn der zweiten Beteiligungsphase wird eine Woche vor dem eigentlichen Beteiligungsbeginn ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten bekanntgemacht. Dort werden alle wesentlichen Rahmenbedingungen zur Beteiligung genannt. Darüber hinaus wurde erläutert, dass die zweite Beteiligungsphase durch ein städtisches Gremium beschlossen werden muss und es dementsprechend Beschlussanträge und Beschlussvorlagen geben wird. Private/r A 9 wurde erläutert, dass sowohl unter https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_atu.html (Ausschuss für Umwelt, Technik und Stadtentwicklung) als auch https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_gr.html (Gemeinderat) alle Unterlagen zu den entsprechenden Sitzungsterminen abgerufen werden können. Bei förmlichen Beschluss der zweiten Beteiligungsphase, kann dies den Sitzungsunterlagen entnommen werden. Zudem wurde angeboten, den aktuellen Stand des Verfahrens bei den entsprechenden Sacharbeitern zu jeder Zeit abfragen zu können.

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9b.1	zu Ihrer (frühzeitigen) Information übersende ich Ihnen mein Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel. Die Verteilung des Schreibens ist für Ende der nächsten Woche geplant. In Planung ist außerdem ein weiteres Schreiben an die Betroffenen der anderen Erhaltungssatzungen.	Kenntnisnahme.

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9b.2	<p>Schreiben:</p> <p>[anonymisiert] Weinheim, 30.08.2021 [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p>An die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im „Prankel“</p> <p>Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Weinheim plant, im Herbst oder Winter 2021 für das Gebiet „Prankel“ eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten bleiben. Eine solche Erhaltungssatzung ist nach §§ 172 ff. BauGB möglich. Die Satzung gilt nach Beschluss durch den Stadtrat für die einbezogenen Grundstücke. Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Weinheim.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 9b.3	<p>Einerseits handelt es sich hierbei um ein ehrenwertes Anliegen unserer Stadt. Andererseits bedeutet die Gültigkeit einer Erhaltungssatzung, dass der Rückbau oder die Errichtung, der Anbau oder der Umbau sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt beispielsweise auch für die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und den Garten, nicht jedoch für die Räume innerhalb des Gebäudes.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 9b.4	<p>Für die Eigentümerinnen/Eigentümer einer Immobilie ergeben sich dadurch folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Veränderung einer baulichen Anlage muss (gegebenenfalls zusätzlich) nach den Vorgaben der Erhaltungssatzung genehmigt werden. Hierzu gehören beispielsweise bereits der Einbau eines Dachflächenfensters oder die Aufstellung eines Gartenhäuschens, selbstverständlich aber auch ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die bestehenden üblichen baurechtlichen Anforderungen gelten uneingeschränkt fort. Es handelt sich bei der Erhaltungssatzung um eine weitere bürokratische Belastung, die durch die Antragsbearbeitung zu einer Verzögerung führen kann und durch die Gebührenpflicht zu einer Verteuerung der baulichen Maßnahme führt. Die Eigentumsrechte werden durch den Genehmigungsvorbehalt deutlich eingeschränkt. Bauliche Veränderungen sind dann nur noch im Rahmen der restriktiven Erhaltungssatzung möglich. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hat damit eine positive Zielstellung. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Da für viele städtebaulich in Erscheinung tretende Vorhaben ohnehin ein behördliches Verfahren erforderlich ist, kann die Konformität mit der Erhaltungssatzung in diesem Zuge mitgeprüft werden, sodass für den Bauherrn häufig kein spürbarer Mehraufwand entsteht. In Bezug auf etwaige Bearbeitungszeiträume und entsprechende Gebührenpflichten wird auf die Ausführungen unter A 9a.3 verwiesen. Diese Rahmenbedingungen entsprechen den üblichen gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Baugenehmigungen.</p>
A 9b.5	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Beurteilung eines Antrags auf Veränderung einer baulichen Anlage dürfte die Stadtverwaltung Weinheim häufig einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum besitzen. Die Frage, ob die beantragte Veränderung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart darstellt oder 	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>nicht, lässt sich eben nicht immer zweifelsfrei objektiv beantworten. Beispielsweise könnte zur Befriedigung höherwertiger familiärer Wohnbedürfnisse ein Anbau notwendig werden. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Genehmigung für den Anbau letztlich vom guten Willen der Stadtverwaltung Weinheim abhängt. Gegen ein eventuelles Versagen der Genehmigung rechtlich vorzugehen, ist möglich, aber langwierig, teuer und hinsichtlich des Erfolgs unsicher.</p>	<p>Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justizabel. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe erfolgt nach Rechtsgrundsätzen und Tatbestandsmerkmalen. Sie stellt eine normale und etablierte Rechtsanwendung dar.</p>
A 9b.6	<p>• Es besteht die Gefahr, dass sich die Erhaltungssatzung ungünstig auf den Wert der einbezogenen Grundstücke bzw. Immobilien auswirkt. Für die Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die deutlich eingeschränkten Eigentumsrechte zu einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets führen und potenzielle Kaufinteressenten (z. B. mit mehreren Kindern und Anbaubedarf) abschrecken. Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen mit der Erhaltungssatzung das Risiko einer Wertminderung ein, ohne dass in diesem Fall von Seiten der Stadt Weinheim eine finanzielle Kompensation vorgesehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Verwaltung liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich der Erlass einer Erhaltungssatzung – wie hier behauptet - ungünstig auf die Grundstückswerte auswirkt. Vielmehr ist denkbar, dass sich eine eher positive Wirkung einstellt. Diese Annahme begründet sich insbesondere darin, dass besonders qualitätvolle städtebaulichen Strukturen, wie sie in den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ derzeit noch vorzufinden sind – einen deutlichen Mehrwert gegenüber baulichen und räumlichen Strukturen aufweisen, die städtebaulich deutlich weniger relevant sind oder als Ensemble in Erscheinung treten. Zumal solche Strukturen nicht reproduzierbar sind und somit die Gebiete „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ ein besonderes Alleinstellungsmerkmal aufweisen. Mit der Erhaltungssatzung erhalten die Eigentümer Gewissheit, dass die Umgebung in ihrer Eigenart erhalten wird und keine dieser Eigenart widersprechenden Bauvorhaben realisiert werden.</p>
A 9b.7	<p>Diese Nachteile können zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Zukunftsfähigkeit unserer Grundstücke bzw. Immobilien und des Prankels insgesamt führen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen A 9b 4-6 wird verwiesen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von Seiten des Verfassers unterstellten Nachteile eine subjektive Einschätzung darstellen, die jedenfalls in weiten Teilen von der Stadt als unbegründet angesehen werden.</p>
A 9b.8	<p>Aus diesen Gründen bin ich gegen den Erlass einer Erhaltungssatzung „Prankel“.</p> <p>Sollten Sie meine Einschätzung zur Erhaltungssatzung teilen, würde ich Sie um Unterstützung bitten. Ich möchte mich mit diesem Schreiben und der Nennung der Zahl der unterstützenden Personen an den Oberbürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und Mitglieder des Rats unserer Stadt wenden.</p> <p>Für den Fall der Unterstützung bitte ich Sie, die angehängte Rückmeldung auszufüllen und mir auf dem Postweg zukommen zu lassen. Alternativ können Sie mir eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefon oder E-Mail) und einem kurzen Unterstützungstext zukommen lassen. Meine E-Mail Adresse lautet: [anonymisiert].</p> <p>Ihre Rückmeldung erwarte ich bis Ende September 2021.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Über die weitere Entwicklung werde ich Sie gemäß Rückmeldung informieren.</p> <p>Wie bereits erwähnt, werde ich an die Mitglieder des Stadtrats nur die Zahl der unterstützenden Personen, nicht aber die (Kontakt-)Daten weitergeben. Eine (vertrauliche) Weitergabe der Daten könnte allenfalls an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim zur Überprüfung der genannten Zahl notwendig werden. Darüber hinaus werden die Daten selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben und nach Abschluss des Verfahrens nach datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht.</p> <p>Teilen Sie mir bitte in der Rückmeldung mit, wenn Sie gegebenenfalls bereit wären, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer [anonymisiert] gern zur Verfügung. Außerdem lege ich Ihnen meinen Leserbrief in den Weinheimer Nachrichten vom [anonymisiert] in Kopie bei.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Zeit, die Sie sich zum Lesen des Briefes genommen haben, und gegebenenfalls für Ihre Unterstützung.</p> <p>Mit besten Grüßen</p> <p>Anlagen: Rückmeldung und Leserbrief</p>	
A 9b.9	<p>Rückmeldung:</p> <p style="text-align: center;">Rückmeldung</p> <p style="text-align: center;">auf das Schreiben von [anonymisiert] vom 30.08.21 mit Betreff „Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel“</p> <p>zurück an</p> <p>[anonymisiert] [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p style="text-align: center;">Ich bitte die Mitglieder des Rats der Stadt Weinheim, einer Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht zuzustimmen.</p> <p>Name, Vorname: _____ Anschrift: _____ Telefon oder E-Mail: _____</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Mit einer eventuell notwendigen (vertraulichen) Weitergabe einer Unterstützungsliste mit meinen obigen Daten an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bin ich einverstanden.</p> <p>Bitte ankreuzen: <input type="checkbox"/> Ich möchte über die weitere Entwicklung informiert werden. <input type="checkbox"/> Ich wäre gegebenenfalls bereit, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Weinheim, _____ Datum und Unterschrift</p>	
A 9b.9	<p>Leserbrief:</p> <p style="text-align: center;">Weinheimer Nachrichten vom</p> <p style="text-align: center;">Gravierende Nachteile Dieses Erhaltungssatzung</p> <p>In Weinheim soll es für mehrere Dutzende eine Erhaltungssatzung geben. Das ist der Erhalt der städtischen Eigentümern der Häuser. Ein solcher Antrag liegt ohnehin, hat allerdings für städtische Sachverhalte gravierende Nachteile. Die Erhaltungssatzung gilt nicht nur für den Ort der Straße sondern Teil des Dorfkerns, sondern Sachverhalte auch für Tempel und Tempel. Jede kleine bauliche Änderung im Außenbereich bedarf einer Genehmigung. Dabei können sich die Nachteile nicht mehr gegen nach den Mehrheitsentscheidungen überwinden. In Bezug auf die die weitgehend Einschränkung der Eigentümern mit einer hohen Zahl i. Eintragung eintragen.</p> <p>Zur Erlangung einer Genehmigung muss ein Antrag bei der Stadt Weinheim gestellt werden, der bei allen Beteiligten mit Bauschlichtungen verbunden ist. Nicht abschließend ist, dass Erhaltungssatzung bei der Antragstellung Personem von guten Willen die Sachverhalte eindeutig sind. Es ist zu befürchten, dass die Erhaltungssatzung zu einer weiteren Beeinträchtigung des Verkehrs der Bürgerinnen und Bürger in Höhe und umgebung führen. Hinzu kommt, dass die Stadt Weinheim in der Vergangenheit regelmäßig mit einem sehr vielen in der Stadt durch eine kleine Stadtkern-Architektur eintritt.</p> <p>Für dieses Datum in Weinheim keine Erhaltungssatzung vorgesehen. Bitte es für den Erhalt der städtischen Eigentümern der Häuser nicht abschließend, die von der Straße aus städtischen Grundstückseigentümern zu sehen und weniger möglich, entsprechende Änderungen nach sich die Frage, wenn die Stadt Weinheim ein Bauschlichtungen für die Eigentümer und Modernität der Ortsteile in Rahmen der Bevölkerung Kaufkraft. Sollte diese für die Stadt Weinheim nicht umgesetzbar sein, bedarf es einer Erklärung, wie die Bauschlichtung mit den städtischen Sachverhalten der Weinheimer Hauskette eintragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9c.1	<p>wie mit E-Mail vom 29.08.2021 angekündigt, habe ich die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel angeschrieben. Die Kontaktaufnahme erfolgte durch Einwurf des Schreibens (siehe Anlage „20210902_Anschreiben.pdf“) in die Briefkästen. Bei Ablehnung der geplanten Erhaltungssatzung bat ich um eine entsprechende Rückmeldung. Nachstehend informiere ich Sie über das Ergebnis.</p> <p>Anfang September wurden von mir 217 Schreiben verteilt. Bis Ende September erhielt ich 34 Rückmeldungen (bezogen auf Grundstücke) mit 44 Unterschriften. Bei Bedarf sende ich Ihnen zur Überprüfung die Original-Rückmeldungen vertraulich zu.</p> <p>Die Rückmeldungen belegen, dass es im Prankel unter den Eigentümerinnen und Eigentümern eine größere Personengruppe gibt, die der geplanten Erhaltungssatzung ablehnend gegenübersteht.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Vermietungen wahrscheinlich zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer nicht erreicht werden konnten, Erhaltungssatzungen eine rechtlich schwierige Materie darstellen und für künftige bauliche Beschränkungen oft keine aktuelle Problemsensibilität vorhanden ist. Zahlreiche Gebäude befinden sich außerdem im Eigentum der Baugenossenschaft Weinheim. Insofern zeigt das Ergebnis deutlich, dass die Pläne zur Erhaltungssatzung im Prankel nicht uneingeschränkt geteilt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
A 9c.2	<p>Zur Begründung der Ablehnung der Erhaltungssatzung verweise ich auf die im angehängten Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel aufgeführten Nachteile.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen A 9b 4-6 wird verwiesen.</p>
A 9c.3	<p>Darüber hinaus frage ich mich, ob die teilweise ausgeprägt heterogene Bebauung im geplanten Erhaltungsgebiet Prankel überhaupt eine Erhaltungssatzung rechtfertigt bzw. zulässt. Hiermit lade ich Sie ein, aus den Fenstern im Dachgeschoss meines Hauses zu schauen. Sie werden auf eine bunte Mischung von Baugestaltungen aus verschiedenen Epochen des vergangenen Jahrhunderts blicken.</p> <p>Hier von einer städtebaulichen Eigenart aufgrund städtebaulicher Gestalt (§§ 172 ff. BauGB) zu sprechen, würde ich zumindest als mutig bezeichnen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der Rechtmäßigkeit einer Erhaltungssatzung Prankel.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) war Gegenstand einer Beratung durch zwei Fachanwälte, deren fachlichen Schwerpunkte u. a. im öffentlichen Baurecht liegen. Diese haben sowohl den Mitgliedern des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) als auch der Stadtverwaltung im Zuge eines Experten-Hearings am 15.09.2021 bestätigt, dass die sich in Aufstellung befindliche Erhaltungssatzung (Vorentwurf) für den Bereich Prankel grundsätzlich den rechtlichen Anforderungen genügt, um eine Erhaltungssatzung erlassen zu können, d.h., dass die Schutzwürdigkeit des darin vorgesehenen Satzungsgebiets „Prankel“ im Grundsatz eindeutig gegeben ist.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Allerdings wurde im Rahmen des Experten-Hearings auch die Anregung durch die Anwälte gegeben, dass der Geltungsbereich im Süden im Bereich Staffelprankelweg/Prankel/Rosenbrunnenstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße, einer erneuten Überprüfung durch die Verwaltung unterzogen werden sollte. Explizit wurde angeregt, bei Bedarf über eine separate Satzung für den Bereich südlich des Staffelprankelwegs nachzudenken.</p> <p>Nach vollzogener Prüfung und erneuter Diskussion im ATUS am 08.12.2021 wurde der dem ATUS, durch die Verwaltung zur Beschlussfassung, vorgelegte reduzierte Geltungsbereich (nur nördlich des Staffelprankelwegs) abgelehnt und auch für Strukturen südlich des Staffelprankelwegs das Schutzregime einer Erhaltungssatzung als erforderlich erachtet. Dementsprechend wurde die Geltungsbereichsabgrenzung, die bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, auch zum Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage) gemacht.</p> <p>Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teilbereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungs begründungen dargelegt sind.</p> <p>Der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ wird mit Blick auf die ursprüngliche Gebietskulisse der südlichen Erweiterung an mehreren Stellen angepasst: Im Zuge der Überarbeitung werden dabei jene städtebaulichen Bereiche ausgeschieden, die augenscheinlich – und durch Private/r A 9 beschrieben - von der homogenen städtebaulichen Eigenart des geplanten Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ abweichen. Unberücksichtigt bleiben dabei fortan u. a. die Reihenhausbauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße.</p>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Mit der Aussparung dieser benannten, von der städtebaulichen Eigenart des Bereichs „Rosenbrunnen“ abweichenden städtebaulichen Strukturen, wird unter anderem der Anregung von Private/r A 9 Rechnung getragen.
A 9c.4	Ein Problem sehe ich des Weiteren darin, dass verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer von den Plänen der Stadtverwaltung Weinheim zur Errichtung einer Erhaltungssatzung keine Kenntnis hatten bzw. möglicherweise immer noch haben. Impliziert eine wirksame Bürgerbeteiligung nicht eine Verpflichtung der Stadtverwaltung Weinheim zur Information der betroffenen Personengruppe, z. B. durch persönliche Anschreiben? Wie wurden beispielsweise nicht in Weinheim lebende Eigentümerinnen und Eigentümer informiert?	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf den Umfang eines Aufstellungsverfahrens einer Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 BauGB ist festzuhalten, dass dieses aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher ist, als etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans. So bedarf es bei der Aufstellung einer solchen Satzung, sofern diese nicht mit einem Bebauungsplan kombiniert wird, nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, somit auch keiner Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genügt lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung. Obwohl eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben ist, hat der Gemeinderat dennoch am 21.04.2021 beschlossen, das Verfahren mit einer zweistufigen Beteiligung auszugestalten. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen weit übertroffen.</p> <p>Im Zuge der ersten von zwei geplanten Beteiligungsphasen wurden weit über das übliche Maß hinausgehende Anstrengungen seitens der Verwaltung unternommen, um insbesondere die Bürgerinnen und Bürger im Quartier „Prankel“ (umfasst die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) möglichst umfassend über das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ zu informieren.</p> <p>Insbesondere wurde jeder Haushalt mit einem eigens zu diesem Thema erstellten Postwurf über das Satzungsverfahren informiert und zu einer digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen. Diese Veranstaltung wurde am 19.07.2021 durchgeführt.</p> <p>Selbstverständlich hat parallel die übliche Auslegung der Unterlagen stattgefunden (digital und in der Stadtbibliothek), auf die in der amtlichen Bekanntmachung vom 12.06.2021 hingewiesen wurde.</p> <p>Pressewirksam wurde über das Thema „Erhaltungssatzung Prankel“ seit dem Aufstellungsbeschluss im April 2021 bereits mehrfach berichtet (u. a. Weinheimer Woche (Ausgaben 17, 28, 29 und 38), Weinheimer Nachrichten (u. a. Artikel vom 23.04.2021) und Rhein-Neckar-Zeitung (u. a. Artikel vom 21.07.2021 und 20.09.2021).</p>
A 9c.5	Dem weiteren Vorgehen der Stadtverwaltung Weinheim folgend werde ich mich mit dem Anliegen der Ablehnung der Erhaltungssatzung jeweils zeitnah an die	Kenntnisnahme.

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Mitglieder des Gemeinderats und des Technischen Ausschusses wenden. Zusätzlich plane ich, die Öffentlichkeit jeweils entsprechend zu informieren. Eine Kopie dieses Schreibens erhalten die zuständigen Beschäftigten im Amt für Stadtentwicklung sowie verschiedene unterstützende Personen.	

A 10a	Private/r 10a							
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim						
A 10a.1	<p>in der Videokonferenz am 20.07.2021 wurde die Erhaltungssatzung Prankel durch die Stadt Weinheim öffentlich diskutiert.</p> <p>Eine zentrale Fragestellung ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass Eigentümer nach derzeitiger Informationslage nicht einschätzen können, welche Unterschiede bei der Instandsetzung, Renovierung, Erweiterung, Gestaltung oder ggf. Abriss durch den Eigentümer zu beachten wären. Es sollte daher im Interesse der Verwaltung liegen, die Auswirkungen nachvollziehbar und transparent darzustellen und den betroffenen Eigentümern mitzuteilen. Ich bitte daher um eine Gegenüberstellung der sich ergebenden Veränderungen (Synopsis) der heutigen Rechtslage LOB §35 – „Einfügen in die Umgebungsbebauung“ zur geplanten Erhaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 10 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt. In Bezug auf die geplanten Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ kann konstatiert werden, dass sich die Beurteilung von Vorhaben im Wesentlichen nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet. In weiten Teilen der vorgesehenen Erhaltungsbereiche gelten für die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Maßstäben des § 34 BauGB zusätzlich die Vorschriften eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung ändert sich die Genehmigungspraxis von Vorhaben insofern, als dass zur Prüfung der Zulässigkeit neben § 34 BauGB (ggfls. i. V. m. dem Bebauungsplan) die Erhaltungssatzung als eigenständiger Prüfpunkt neu hinzukommt. Um zu verdeutlichen, welche Änderungen sich in der Genehmigungspraxis durch den Erlass einer Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“ (der Geltungsbereich umfasste zum damaligen Verfahrenszeitpunkt auch den Bereich „Rosenbrunnen“) gegenüber der bisherigen Genehmigungslage ergeben würden, hat das Amt für Stadtentwicklung die nachfolgende Synopsis erstellt.</p> <table border="1" data-bbox="1198 1129 2123 1401"> <thead> <tr> <th>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute</th> <th>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?</td> <td>1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?</td> </tr> <tr> <td>2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich</td> <td>2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich</td> </tr> </tbody> </table>	Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute	Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich
Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute	Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung							
1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?							
2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich							

A 10a	Private/r 10a	Stellungnahme der Stadt Weinheim	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen		
		<ul style="list-style-type: none"> - der Art der baulichen Nutzung - dem Maß der baulichen Nutzung - der überbaubaren Grundstücksfläche - der Bauweise <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p> <p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p> <p>→ Ohne Erhaltungssatzung ist das Vorhaben zulässig, unabhängig davon, ob es bei seiner Verwirklichung die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt.</p> <p>→ Es droht konkret der Verlust erhaltenswerter städtebaulicher Qualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> - der Art der baulichen Nutzung - dem Maß der baulichen Nutzung - der überbaubaren Grundstücksfläche - der Bauweise <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p> <p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p> <p>Erhaltungssatzung: Die städtebauliche Gestalt des Gebiets wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Die beantragte Genehmigung darf nur dann 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 künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Prüfungsfragen Erhaltungssatzung:</p> <p>a) Ist die konkrete bauliche Anlage prägend im o. g. Sinne?</p> <p>b) Wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt? (Zur Beurteilung wird die Begründung der Satzung herangezogen)</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Wie der Synopse entnommen werden kann, erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben - sowohl mit als auch ohne Erhaltungssatzung – stets für den jeweiligen Einzelfall und in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Bestand in der Umgebung.
A 10a.2	Da nach meinem Kenntnisstand die Verwaltung der Initiator der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen in der Weinheimer Kernstadt ist, würden mich die Hintergründe der Initiative interessieren.	<p>Kenntnisnahme. Da es bereits seit 1994 die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt gibt, ist zunächst festzuhalten, dass die heutige Verwaltung keine gänzlich neuartigen Satzungen für die Weinheimer Innenstadt auf den Weg bringen will und somit nicht als „Initiator der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ bezeichnet werden kann. Vielmehr strebt die Verwaltung an, die seit 1994 bestehende Satzung für die Innenstadt zu novellieren, da unter anderem das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zum 31.12.2021 ausläuft und sich seit 1994 die planerischen und sonstigen gesellschaftlichen Zielstellungen (z. B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) z. T. geändert haben.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen ausführlich und eingehend betrachtet wurde. Im Rahmen dieser Bestandserhebungen kristallisierte sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden (wobei die Einbeziehung der Ludwigstraße vorgesehen ist), im Gebiet der Kernstadt die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ heraus, die jene städtebauliche Eigenarten aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweisen, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs sind.</p> <p>Diese Feststellung hat die Verwaltung zum Anlass genommen, dem Gemeinderat der Stadt Weinheim den Erlass einer Erhaltungssatzung (vgl. §§ 172 ff. BauGB) für das Quartier "Prankel" (zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht für den Bereich „Rosenbrunnen“) vorzuschlagen. Der Gemeinderat hat am 21.04.2021 unter anderem den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ (inkl. „Rosenbrunnen“) gefasst.</p>
A 10a.3	In der Begründung zur Erhaltungssatzung verweisen sie bereits darauf, dass es sich nicht um geschichtlich oder künstlerische bedeutenden baulichen Anlagen handelt.	<p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Passage, dass „es sich nicht um geschichtlich oder künstlerische bedeutenden baulichen Anlagen handelt“ ist in der Begründung (Vorentwurf) zur Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht enthalten.</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Unter dem Themenpunkt „2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung“ wird in Bezug auf geschichtliche oder künstlerische bedeutende bauliche Anlagen lediglich ausgeführt, dass im Zuge der Genehmigungspraxis die Genehmigung für ein Vorhaben versagt werden kann, wenn das in Rede stehende Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist (vgl. S. 4 der Begründung (Vorentwurf vom 07.06.2021).</p>
A 10a.4	<p>Das Ausmaß des umfassten Bereichs von immerhin ca. 20 bis 30% der innerstädtischen Bereiche ist jedoch sehr großflächig gewählt. Dies lässt darüber hinaus viele Fragestellungen offen, die die Abgrenzung der Gebiete betreffen sowie den Ausschluss von Gebäuden/Teilbereichen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Durch die rechtskräftige Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 waren bislang rund 73 ha durch Vorschriften einer flächendeckenden Gestaltungssatzung sowie ca. 60 ha durch Regelungen einer ebenfalls flächendeckenden Erhaltungssatzung belegt. Mit Novellierung der Satzung würde sich sowohl der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, als auch der Erhaltungssatzung verkleinern. Im Hinblick auf die Novellierung der Erhaltungssatzung wurde im Rahmen der Überarbeitung deutlich, dass ein zusammenhängender und flächendeckender Geltungsbereich wie bislang geltend nicht mehr sachgerecht erscheint. Bei entsprechenden Bestandsaufnahmen in der Weinheimer Innenstadt haben sich insgesamt sieben bzw. in der Folge acht voneinander unabhängige Bereiche herauskristallisiert, die jeweils über eine eigene städtebauliche Eigenart verfügen und weiterhin den hohen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung genügen. Die Fläche der acht geplanten Erhaltungsbereiche in der Innenstadt umfasst in Summe etwa 21 ha und somit rund 65 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung (ca. 60 ha). Der Vorentwurf der Erhaltungssatzung für den Bereich "Prankel" umfasst rund 9,2 ha und der Entwurf der Erhaltungssatzung für den Bereich „Rosenbrunnen“ rund 1,90 ha. In Summe umfassen beide Bereiche ca. 11,1 ha und entsprechen somit in etwa der Größe des Erhaltungsbereichs "Gerberbachviertel" (10,7 ha). Insgesamt steht damit – bezogen auf die gesamte Innenstadt – eine Verkleinerung der Erhaltungssatzungsgebiete von ca. 60 ha auf ca. 32 ha zur Diskussion.</p>
A 10a.5	<p>Ein charakteristisches städtebauliches Erscheinungsbild kann darüber hinaus nur dadurch erreicht werden, wenn Straßenzüge beidseitig Berücksichtigung finden. Als Beispiel möchte ich die Prankelstraße aufführen, deren westliche Aus-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine einseitige Einbeziehung von baulichen Strukturen in einen Erhaltungsbereich kann durchaus angemessen sein, z. B: wenn sich die Bebauungsstrukturen auf der gegenüberliegenden Straßenseite deutlich von den Strukturen des einbezogenen Bereichs unterscheiden, wenn die Topographie eine natürliche, räumliche Grenze</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	richtung erhalten werden soll, die östliche Ausrichtung weiterhin nach LOB bebaut werden darf. Dies und die Ausgrenzung von Teilflächen wird dem Erhalt gestalterischer städtebaulicher Eigenarten nicht gerecht.	darstellt oder Grünstrukturen eine deutliche Zäsur zwischen den Bebauungen auf den jeweiligen Straßenseiten bilden. Die Prankelstraße zwischen Haydnstraße und Weberstraße ist dafür ein gutes Beispiel. Bedingt durch die Topografie, die von der Prankelstraße abgewandte Bebauung auf der östlichen Straßenseite und die daraus folgende starke Eingrünung in Richtung der Prankelstraße führen dazu, dass die beiden Seiten der gleichen Straße sehr unterschiedliche städtebauliche Merkmale aufweisen und eben kein zusammengehöriges Erscheinungsbild ergeben.
A 10a.6	Meinen Fragestellungen und Äußerungen können Sie eine gewisse Grundskepsis entnehmen. Diese basiert darauf, dass nicht erkennbar ist, wie die geplante Erhaltungssatzung die Bedürfnisse der Eigentümer und die Herausforderungen an den Wohnraum der Zukunft berücksichtigt. Ich halte es daher für ratsam, ein so wichtiges Thema in einem erweiterten Rahmen, z.B. in der Zukunftswerkstatt, zu diskutieren. Unter einer verbreiterten Bürgerbeteiligung könnten die Rahmenbedingungen erörtert, Ideen aufgenommen und eine Konsensfähigkeit erreicht werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Unabhängig davon, ob die Themen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ Gegenstand der Zukunftswerkstatt sind, ist für die Aufstellung dieser Satzungen ein förmliches Verfahren erforderlich, dass auch (tlw.) eine eigenständige Beteiligung erfordert. Dies ist auch sinnvoll, weil so gewährleistet ist, dass die Inhalte der Satzung im Fokus der Beteiligung stehen. Angesichts der Vielfalt an Themen in der Zukunftswerkstatt besteht die Gefahr, dass Satzungsinhalte nicht vollständig oder im Zusammenhang behandelt werden können, was die Qualität der satzungsbezogenen Beteiligung mindern würde. Im Übrigen ist die Ausgestaltung der Zukunftswerkstatt nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 10b.1	Ich nehme Bezug auf Ihrer Stellungnahme vom 16.08.2021 .	Kenntnisnahme.
A 10b.2	Die von Ihnen als Synopse bezeichnet Gegenüberstellung ist unzureichend. Sie stellt in keinsten Weise dar, was Eigentümer bei baulicher Veränderung zu erwarten haben. Objektive Kriterien, die zu einer nachvollziehbaren Entscheidung herangezogen werden könnten, fehlen. Vielmehr müssen sich die Eigentümer bei Genehmigungen auf erweiterte, subjektive Einzelfallentscheidungen der Genehmigungsbehörde einstellen. Die Lasten und die Konsequenzen der Entscheidungen haben die Eigentümer zu tragen. Dies ist nicht hinnehmbar.	Kenntnisnahme. Auf Beschlussfassung des Gemeinderats vom 21.04.2021 wurden durch die Verwaltung Fachanwälte (Frau Hieß, Wiesbaden und Herr Prof. Dr. Jeromin, Andernach) beauftragt, die sich u. a. im Zuge der Erarbeitung der Erhaltungssatzung (Vorentwurf) für den Bereich „Prankel“ (umfasste auch den Bereich „Rosenbrunnen“) fachlich einbringen sollten. Die fachlichen Schwerpunkte der beiden Anwälte liegen u. a. im öffentlichen Baurecht liegen und haben nachweislich bereits umfassende Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen sammeln können. Die fachliche Richtigkeit der Private/r A.10b übersandten Synopse wurde vor Übersendung einer Prüfung durch die beauftragten Fachanwälte unterzogen.

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe erfolgt nach Rechtsgrundsätzen und Tatbestandsmerkmalen. Sie stellt eine normale und etablierte Rechtsanwendung dar. Eine gleichartige Bewertung seitens der Verwaltung erfolgt beispielsweise auch bei der Beurteilung nach § 34 BauGB, nach dem sich die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ weitgehend richtet.</p>
A 10b.3	<p>Ihrer Argumentation des Verlustes erhaltenswerter städtebaulicher Qualität muss ich widersprechen. Der Prankel hat sich in fast 100 Jahre entwickelt und verändert und dies auf vorhandener Rechtsgrundlage. Die Bausubstanz ist nicht so homogen wie ihre ausgewählten Bilder zur Erhaltungssatzung zeigen wollen. Erkennbar ist dies auch an den Ausgrenzungen des vorgeschlagenen Geltungsbereichs und vielen zum Teil sehr unterschiedlichen Baustilen innerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf Beschlussfassung des Gemeinderats vom 21.04.2021 wurden durch die Verwaltung Fachanwälte (Frau Hieß, Wiesbaden und Herr Prof. Dr. Jeromin, Andernach) beauftragt, die sich u. a. im Zuge der Erarbeitung der Erhaltungssatzung (Vorentwurf) für den Bereich „Prankel“ (umfasste auch (umfasste auch den Bereich „Rosenbrunnen“) fachlich einbringen sollten. Die fachlichen Schwerpunkte der beiden Anwälte liegen u. a. im öffentlichen Baurecht liegen und haben nachweislich bereits umfassende Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen sammeln können. Im Hinblick auf die thematisierte Bausubstanz wurde sowohl der Verwaltung als auch dem ATUS in der Sitzung am 15.09.2021 im Zuge des Experten-Hearings bestätigt, dass die städtebaulichen Strukturen des in Rede stehenden Erhaltungsbereichs im Wesentlichen eine derart hohe Qualität und Homogenität aufweisen, sodass den hohen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechen wird. Dieser Einschätzung steht nicht entgegen, das tlw. Straßengevierte nur unvollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden oder einzelne Gebäude innerhalb des Geltungsbereich den prägenden städtebaulichen Merkmalen nicht bzw. nur in Teilen entsprechen. Mit der Erhaltungssatzung wird der Zweck verfolgt, das Ortsbild, die Stadtgestalt und die städtebauliche Eigenart innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten. Dies schließt Entwicklungen und Veränderungen nicht aus, sofern hiermit die städtebauliche Charakteristik nicht verändert wird.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 10b.4	Die beidseitige Berücksichtigung von Straßenzügen ist zwingend erforderlich, denn gerade diese führt zu einem geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild. Es handelt sich bei der Prankelstraße nicht um eine mehrspurige breitausgebauete Straße. Die vorhandenen Grünstrukturen sind vergänglich und können sich kurzfristig verändern. Beispielhaft möchte ich die sehr gepflegte Grünzone an der Ecke Prankel-/Weberstraße heranziehen. Diese wurde im Rahmen der Anschlussunterbringung als möglicher Standort einer Bebauung diskutiert.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 10a.5 wird verwiesen.
A 10b.5	Erstaunlich finde ich auch die Argumentation in der Zukunftswerkstatt über Wohnformen und der damit einhergehenden Notwendigkeiten sprechen zu wollen, aber die inhaltliche Tiefe einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung scheuen.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 10a.6 wird verwiesen.
A 10b.6	Beschlussvorlag Drucksache 124/21 Der Aussage der überwiegend zustimmenden Stellungnahmen, möchte ich als Teilnehmer an der 2. Videokonferenz wie folgt zusammenfassen: - Beeinflussend habe ich die zu Beginn der Konferenz durch den städtisch beauftragten Moderator gestellten Fragen zur Grundhaltung der Teilnehmer empfunden. - Das Gespräch fand in freundlicher Atmosphäre statt.	Kenntnisnahme. Die zu Beginn der Veranstaltung gestellten Fragen dienten lediglich dazu, um ein allgemeines Meinungs-/Stimmungsbild sowohl zur Veranstaltung als auch zum Quartier „Prankel“ gemäß Geltungsbereichs des Satzungsvorentwurfs, d.h. inkl. des Bereichs „Rosenbrunnen“ abzufragen. Den Anwesenden wurden die nachfolgenden Fragen gestellt, die jedoch auf freiwilliger Basis beantwortet werden konnten: - „Welche Erwartungen haben Sie an heute Abend?“ - „Was macht das Quartier „Prankel“ aus?“ Die Fragen sind offen gestellt und ließen durchaus eine Beantwortung dahingehend zu, dass dem „Prankel“ im oben genannten Sinn keine besonderen Merkmale zugeordnet werden können.
A 10b.7	- Daraus ist jedoch keinesfalls der Schluss einer überwiegenden Zustimmung zu ziehen.	Kenntnisnahme. Den Eindruck einer positiven Stimmung zur Erhaltungssatzung im Zuge der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung begründet sich aus Sicht der Verwaltung insbesondere dadurch, dass sowohl während als auch am Ende der Veranstaltung mehrere Bürger Ihre Zustimmung zur Erhaltungssatzung aktiv ausgedrückt haben (u. a. durch Redebeiträge, Chatnachrichten oder positive Emojis). Lediglich zwei der rund 25 Teilnehmer:innen haben aktiv bekundet, dass Sie das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ auch kritisch sehen.
A 10b.8	- Die Beteiligung der Öffentlichkeitsveranstaltung Prankel war mäßig besucht. Dies lag sicherlich an der Art der Veranstaltung über Videokonferenz und der	Kenntnisnahme.

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Urlaubszeit. Darüber hinaus war nicht identifizierbar, welche Rolle die Teilnehmer hatten (Mieter, Interessierter, Eigentümer).	Die Veranstaltung wurde bewusst vor die in Baden-Württemberg stattfindenden Ferien gelegt, nämlich auf Montag, den 19.07.2021; die Ferien starteten am Donnerstag, den 29.07.2021. Auf Grund der vorherrschenden Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Regelungen durch das Land Baden-Württemberg war die Durchführung der Veranstaltung als Präsenzveranstaltung zum damaligen Zeitpunkt (Juli 2021) nicht sinnvoll möglich und es wäre angesichts der pandemischen Lagen keineswegs sichergestellt, dass bei einer Präsenzveranstaltung mehr Menschen teilgenommen hätten. In Bezug auf die Rolle der Teilnehmer:innen ist festzuhalten, dass diese in anderen Öffentlichkeitsveranstaltungen regelmäßig nicht abgefragt wird. Zumal stand es Private/r A 10, der laut eigener Aussage Teilnehmer der Veranstaltung war, frei, die Teilnehmer:innen nach ihrer Rolle im Kontext der Veranstaltung abzufragen.
A 10b.9	- Die Fragen zu den nachvollziehbaren Kriterien bei Genehmigungen wurden gestellt aber nicht beantwortet.	Kenntnisnahme. Die Fragen wurden beantwortet. Lediglich der Forderung, quantifizierbare und allgemeingültige Kriterien zu benennen konnte nicht nachgekommen werden, weil es diese nicht gibt. Deshalb wurde im Zuge der Veranstaltung mehrmals der Hinweis gegeben, dass keine verbindlichen Aussagen zu konkreten Planungen getroffen werden können und diese jeweils im Einzelfall geprüft werden müssen. Zumal wurde darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von geplanten baulichen Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend sind, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind.
A 10b.10	Zusammenfassung: - Die heutige Rechtslage nach LBO §34 ist ausreichend und gibt der Stadt gestalterischen Spielraum. Dieser Entscheidungsspielraum muss jedoch stringent angewendet werden.	Kenntnisnahme. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich in den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ im Wesentlichen nach den Regelungen des §§ 30 und 34 BauGB. Die Anwendung dieser Vorschrift gibt der Stadt aber keinen gestalterischen Spielraum, da es sich bei der Beurteilung eines Vorhabens um eine gebundene Entscheidung handelt. Für ein geplantes Vorhaben besteht i. d. R. ein Genehmigungsanspruch, sobald es den Einfügenskriterien des § 34 BauGB genügt. Selbstverständlich erfolgt die Anwendung der planungsrechtlichen Vorgaben stets stringent.
A 10b.11	- Die Erhaltungssatzung führt zu einer einseitigen Benachteiligung der Eigentümer und weiteren bürokratischen Aufwand und dies auf der Basis subjektiven Einzelfallentscheidungen der Verwaltung.	Kenntnisnahme. Es handelt sich bei den Zulassungsentscheidungen auf Grundlage der Erhaltungssatzung um gebundene Entscheidungen. Auf die Ausführungen unter A 10b.2 wird verwiesen.

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hat damit eine positive Zielstellung. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Da für viele städtebaulich in Erscheinung tretende Vorhaben ohnehin ein behördliches Verfahren erforderlich ist, kann die Konformität mit der Erhaltungssatzung in diesem Zuge mitgeprüft werden, so dass für den Bauherrn häufig kein spürbarer Mehraufwand entsteht. Eine einseitige Benachteiligung findet nicht statt, da die Eigentümer von der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auch profitieren.</p>
A 10b.12	- Entscheidungsspielräume, auch im Rahmen zukünftiger Wohnformen, werden unnötig eingegrenzt.	<p>Kenntnisnahme. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ist festzuhalten, dass sich diese im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ und der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ aktuell maßgeblich nach den Regelungen des §§ 30 und 34 BauGB richten. Es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Insofern bestehen keine Entscheidungsspielräume seitens der Behörde. Mit einer Erhaltungssatzung werden zukünftige Wohnformen nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt.</p>
A 10b.13	- Die Resonanz der Öffentlichkeit ist nicht durch überwiegende Zustimmung geprägt.	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter A 10b.7 wird verwiesen.</p>
A 10b.14	Betroffene der Prankelstraße organisieren sich derzeit.	<p>Kenntnisnahme. Dieser Umstand ist der Verwaltung bekannt. Die Verwaltung steht mit dem Initiator einer möglichen BI zur „Erhaltungssatzung Prankel“ in Kontakt; entsprechende Bürgeranschreiben dieses Bürgers liegen vor. Auf die entsprechenden Rahmenparameter dieser Initiative geht die Verwaltung im Zuge der Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung Prankel“ für die ATUS-Sitzung am 24.11.2021 ein.</p>
A 10b.15	- Die Bebauung des Prankels ist unterschiedlich und über die Jahre gewachsen.-	<p>Kenntnisnahme. In großen Teilen des Gebiets „Prankels“ bzw. „Rosenbrunnen“ ist eine weitgehend homogene Bebauung festzustellen, die überwiegend innerhalb eines klar begrenzten Zeitfensters entstanden ist. Südlich des Staffelprankelwegs (Bereich „Rosenbrunnen“) ist jedoch eine größere Heterogenität festzustellen, die vor allem auf Gebäude späterer Jahrzehnte zurückzuführen ist. Da es im Hinblick auf die städtebauliche Eigenart Unterschiede zwischen den Bereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ gibt, wird für jeden Bereich jeweils eine eigenständige Erhaltungssatzung aufgestellt.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Im Zuge der Splittung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Prankel“ in die beiden eigenständigen Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ werden auch die Geltungsbereiche an einigen Stellen angepasst. Insbesondere der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ wird mit Blick auf die ursprüngliche Gebietskulisse der südlichen Erweiterung an mehreren Stellen angepasst: Im Zuge der Überarbeitung werden dabei jene städtebaulichen Bereiche ausgeschieden, die augenscheinlich von der homogenen städtebaulichen Eigenart des geplanten Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ abweichen. Unberücksichtigt bleiben dabei fortan u. a. die Reihenhausbebauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bebauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bebauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße.
A 10b.16	Als Eigentümer einer Immobilie innerhalb des anvisierten Geltungsbereiches lehne ich die Umsetzung der Erhaltungssatzung zum Gebiet Prankel ab. Ihr Antwortschreiben vom 16.08.2021 sowie eine Kopie dieses Schreibens habe den Fraktionen zur Verfügung gestellt.	Kenntnisnahme.

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 11.1	vielen Dank noch einmal für die vergangene Informationsveranstaltung - ich begrüße das Vorhaben. Zur Info für sie die Initiative von [anonymisiert] - damit sie das mal gehört haben. Ich unterzeichne die Petition des Herrn nicht.	Die Zustimmung zum Vorentwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
	Zu A 11.1 Schreiben: [anonymisiert] Weinheim, 30.08.2021 [anonymisiert] [anonymisiert] An die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im „Prankel“ Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel	Kenntnisnahme.

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Weinheim plant, im Herbst oder Winter 2021 für das Gebiet „Prankel“ eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten bleiben. Eine solche Erhaltungssatzung ist nach §§ 172 ff. BauGB möglich. Die Satzung gilt nach Beschluss durch den Stadtrat für die einbezogenen Grundstücke. Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Weinheim.</p> <p>Einerseits handelt es sich hierbei um ein ehrenwertes Anliegen unserer Stadt. Andererseits bedeutet die Gültigkeit einer Erhaltungssatzung, dass der Rückbau oder die Errichtung, der Anbau oder der Umbau sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt beispielsweise auch für die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und den Garten, nicht jedoch für die Räume innerhalb des Gebäudes.</p> <p>Für die Eigentümerinnen/Eigentümer einer Immobilie ergeben sich dadurch folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Veränderung einer baulichen Anlage muss (gegebenenfalls zusätzlich) nach den Vorgaben der Erhaltungssatzung genehmigt werden. Hierzu gehören beispielsweise bereits der Einbau eines Dachflächenfensters oder die Aufstellung eines Gartenhäuschens, selbstverständlich aber auch ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die bestehenden üblichen baurechtlichen Anforderungen gelten uneingeschränkt fort. Es handelt sich bei der Erhaltungssatzung um eine weitere bürokratische Belastung, die durch die Antragsbearbeitung zu einer Verzögerung führen kann und durch die Gebührenpflicht zu einer Verteuerung der baulichen Maßnahme führt. Die Eigentumsrechte werden durch den Genehmigungsvorbehalt deutlich eingeschränkt. Bauliche Veränderungen sind dann nur noch im Rahmen der restriktiven Erhaltungssatzung möglich. • Bei der Beurteilung eines Antrags auf Veränderung einer baulichen Anlage dürfte die Stadtverwaltung Weinheim häufig einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum besitzen. Die Frage, ob die beantragte Veränderung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart darstellt oder nicht, lässt sich eben nicht immer zweifelsfrei objektiv beantworten. Beispielsweise könnte zur Befriedigung höherwertiger familiärer Wohnbedürfnisse ein Anbau notwendig werden. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Genehmigung für den Anbau letztlich vom guten Willen der Stadtverwaltung Weinheim abhängt. Gegen ein eventuelles Versagen der Genehmigung rechtlich vorzugehen, ist möglich, aber langwierig, teuer und hinsichtlich des Erfolgs unsicher. • Es besteht die Gefahr, dass sich die Erhaltungssatzung ungünstig auf den Wert der einbezogenen Grundstücke bzw. Immobilien auswirkt. Für die Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die deutlich eingeschränkten Eigentumsrechte zu einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets führen und potenzielle Kaufinteressenten (z. B. mit mehreren Kindern und Anbaubedarf) abschrecken. Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen mit der Erhaltungssatzung das Risiko einer Wertminderung ein, ohne dass in diesem Fall von Seiten der Stadt Weinheim eine finanzielle Kompensation vorgesehen ist. <p>Diese Nachteile können zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Zukunftsfähigkeit unserer Grundstücke bzw. Immobilien und des Prankels insgesamt führen.</p>	

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Aus diesen Gründen bin ich gegen den Erlass einer Erhaltungssatzung „Prankel“.</p> <p>Sollten Sie meine Einschätzung zur Erhaltungssatzung teilen, würde ich Sie um Unterstützung bitten. Ich möchte mich mit diesem Schreiben und der Nennung der Zahl der unterstützenden Personen an den Oberbürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und Mitglieder des Rats unserer Stadt wenden.</p> <p>Für den Fall der Unterstützung bitte ich Sie, die angehängte Rückmeldung auszufüllen und mir auf dem Postweg zukommen zu lassen. Alternativ können Sie mir eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefon oder E-Mail) und einem kurzen Unterstützungstext zukommen lassen. Meine E-Mail Adresse lautet: [anonymisiert].</p> <p>Ihre Rückmeldung erwarte ich bis Ende September 2021.</p> <p>Über die weitere Entwicklung werde ich Sie gemäß Rückmeldung informieren.</p> <p>Wie bereits erwähnt, werde ich an die Mitglieder des Stadtrats nur die Zahl der unterstützenden Personen, nicht aber die (Kontakt-)Daten weitergeben. Eine (vertrauliche) Weitergabe der Daten könnte allenfalls an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim zur Überprüfung der genannten Zahl notwendig werden. Darüber hinaus werden die Daten selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben und nach Abschluss des Verfahrens nach datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht.</p> <p>Teilen Sie mir bitte in der Rückmeldung mit, wenn Sie gegebenenfalls bereit wären, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer [anonymisiert] gern zur Verfügung. Außerdem lege ich Ihnen meinen Leserbrief in den Weinheimer Nachrichten vom [anonymisiert] in Kopie bei.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Zeit, die Sie sich zum Lesen des Briefes genommen haben, und gegebenenfalls für Ihre Unterstützung.</p> <p>Mit besten Grüßen</p> <p>Anlagen: Rückmeldung und Leserbrief</p>	
	<p>Zu A 11.1</p> <p>Leserbrief:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Telefon oder E-Mail: _____</p> <p>Mit einer eventuell notwendigen (vertraulichen) Weitergabe einer Unterstützungsliste mit meinen obigen Daten an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bin ich einverstanden.</p> <p>Bitte ankreuzen: <input type="checkbox"/> Ich möchte über die weitere Entwicklung informiert werden. <input type="checkbox"/> Ich wäre gegebenenfalls bereit, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Weinheim, _____ Datum und Unterschrift</p>	

A 12a	Private/r 12a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 12a.1	<p>leider haben wir von der geplanten Erhaltungssatzung Prankel nur zufällig etwas erfahren. Daher möchte ich mich für unser Telefonat heute vormittag und die Informationen, die Sie mir geben konnten, bedanken.</p> <p>Insbesondere wichtig war die Information, dass in dieser Woche am Mittwoch ein Expertenhearing stattfinden wird und eventuell der untere Bereich der Prankelstraße gar nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden wird. Ich bitte Sie, mich und damit die [anonymisiert] zu informieren, wie es hier weiter geht.</p> <p>Unabhängig hiervon bitten wir Sie, sich dafür einzusetzen, dass unser Haus [anonymisiert], das im derzeitigen Entwurf als einziges Haus der [anonymisiert] in der Erhaltungssatzung enthalten ist, auf alle Fälle aus einer möglichen Erhaltungssatzung herauszunehmen ist.</p> <p>Wir begründen dies wie folgt: Das Haus gehört zu einem in den sechziger Jahren entstandenen Neubaugebiet. Dieses beginnt hier unten an der B3 und zieht sich den Berg hinauf bis zur Lützelsachsener Straße.</p> <p>Es steht also städtebaulich in keinerlei Zusammenhang mit dem durch eine mögliche "Erhaltungssatzung Prankel" zu schützenden Häusern wesentlich</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Private/r A 12 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p> <p>Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung sowie das in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 durchgeführte Experten-Hearing wurde der Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzung „Prankel“ (Vorentwurf) auf Anraten der Fachanwälte durch die Verwaltung einer Prüfung unterzogen. Nach vollzogener Prüfung und erneuter Diskussion im ATUS am 08.12.2021 wurde der dem ATUS durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegte „kleinere“ Geltungsbereich wieder um jene Bereiche ergänzt, die bereits in der ATUS-Sitzung am 21.04.2021 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen wurden. Die Mitglieder des ATUS machten in der Sitzung deutlich, für die städtebaulichen Strukturen der „südlichen Erweiterung“ explizit das Instrument der „Erhaltungssatzung“ zu erwägen und deshalb zum Gegenstand des Verfahrens, d.h. zunächst der frühzeitigen Beteiligung, zu machen.</p> <p>Im Zuge des Offenlagebeschlusses wurde dieser erweiterte Geltungsbereich erneut bestätigt und folglich zum Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage) gemacht.</p>

A 12a	Private/r 12a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>früherer Jahrzehnte.</p> <p>Es wäre sehr entgegenkommend, wenn Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens informieren könnten.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieser E-Mail.</p> <p>Vorab schon einmal vielen Dank.</p>	<p>Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teilbereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungsgründungen dargelegt sind.</p> <p>Der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ wird mit Blick auf die ursprüngliche Gebietskulisse der südlichen Erweiterung an mehreren Stellen angepasst: Im Zuge der Überarbeitung werden dabei jene städtebaulichen Bereiche ausgeschieden, die augenscheinlich von der homogenen städtebaulichen Eigenart des geplanten Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ abweichen. Unberücksichtigt bleiben dabei fortan u. a. die Reihenhausbauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der Bauungen südlich des Staffelprankelwegs, zwei (Flachdach-)Gebäude in der Rosenbrunnenstraße/ Einmündung Prankelstraße sowie verschiedene Bauungen an der Lortzing- bzw. Haydnstraße. Mit der Aussparung dieser benannten, von der städtebaulichen Eigenart des Bereichs „Rosenbrunnen“ abweichenden städtebaulichen Strukturen, wird unter anderem der Anregung von Private/r A 12 Rechnung getragen.</p>

A 12b	Private/r 12b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 12b.1	<p>Vielen Dank für Ihre Information. Wir wären Ihnen und der Stadt Weinheim sehr dankbar, wenn Sie uns weiter auf dem Laufenden halten könnten bzw. auch informieren, was wir jetzt tun müssen, damit das Haus [anonymisiert] nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Private/r A 12 wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p>

A 13	Private/r 13	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 13.1	Es ist mir ein Anliegen, Ihnen im Anhang meine Antwort an ihn zukommen zu lassen.	Kenntnisnahme.
A 13.2	<p><u>Antwort im Anhang</u></p> <p>herzlichen Dank für Ihren Brief an die Eigentümer einer Immobilie im Prankelgebiet. Es ist mir ein großes Anliegen, Ihnen zu antworten und gleichzeitig auch dem Bauamt und Herrn Keller, den ich unten zitiere, meine Antwort zukommen zu lassen, da ich denke, dass das Thema für die Stadtverwaltung, aber auch für andere Weinheimer Bürger wichtig ist.</p>	Kenntnisnahme.
A 13.3	Sie machen sich Sorgen, dass durch eine von der Stadt Weinheim geplante Erhaltungssatzung Ihre Handlungsfreiheit (Anbau, Umbau, Ausbau) als Immobilieneigentümer eingeschränkt werden könnte. Das ist verständlich, denn jeder möchte seine individuellen Wohnvorstellungen möglichst ohne viel Gesetzesauflagen umsetzen können.	Kenntnisnahme.
A 13.4	Andererseits macht sich die Stadt Weinheim Gedanken, wie der „Prankel“ als homogenes einheitliches Stadtbild und Charakteristikum für seine Entstehungszeit erhalten werden kann. Das ehrt die Stadtverwaltung, wie Sie in Ihrem Brief auch feststellen. Sie hat den historischen Wert dieses Stadtteils erkannt und übernimmt Verantwortung für die Zukunft.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
A 13.5	<p>Im Internet ist auf der Seite des Weinheimer Museums im Heinz Keller-Zeitungsarchiv über das Gebiet „Prankel“ zu lesen (hier verkürzt und auszugsweise):</p> <p><i>1910 legte der Leiter des Vermessungsamtes, Stadtgeometer Karl Karcher, den Entwurf für einen Bebauungsplan vor. Sein Plan darf man 110 Jahre später durchaus als visionär bezeichnen. Es sollte „eine Gartenstadt entstehen, um die Weinheim wohl von vielen Städten beneidet werden wird, und die zweifellos bald eine wohlhabende Bevölkerung von auswärts heranziehen wird“.</i></p> <p><i>Der Ausbruch des Ersten Weltkriegs und seine Folgen verzögerten die Wohnbaupläne. Ab 1925 entstand „der Prankel“ mit der Rosenanlage und den Straßen, die die Namen von Weinheimer Ehrenbürgern tragen. Zwei Drittel der Bauherren waren Beamte, Angestellte und Selbständige.</i></p> <p><i>Die großen Industriebetriebe Freudenberg und Hirsch unterstützten die Arbeit der 1911 gegründeten Gemeinnützigen Baugenossenschaft und errichteten an der Rosenbrunnenstraße neue Wohnhäuser.</i></p>	Kenntnisnahme.

A 13.6	Die geplante Erhaltungssatzung dient vorausschauend dem Zweck, eben dieses privilegierte Wohngebiet in seiner harmonischen Einheit zu erhalten. Sie will unverhältnismäßige Anbauten, überdimensionierte Betonklötze, zu dicht überbaute Gärten oder gar Abriss verhindern. M.W. haben Sie In einem Leserbrief von [anonymisiert] in den "Weinheimer Nachrichten" zu Recht genau diese Entwicklung in einem anderen Quartier beklagt.	Kenntnisnahme.
A 13.7	Ich stimme Ihnen zu, dass eine Erhaltungssatzung eine Anpassung an heutige Erkenntnisse und Wohn-Ansprüche nicht verhindern sollte. Modernisierungen, Um- und ggf. Anbauten sind aber durchaus möglich, ohne den Charakter des Wohngebietes zu verwässern. Besonders die „imposante Dachlandschaft“ des „Prankel“, wie im Flyer der Stadt Weinheim steht, bietet viel Potential zum Ausbau - beim heutigen Wohnungsmangel durchaus gewünscht.	Kenntnisnahme.
A 13.8	In ihrem Flyer bittet die Stadt die Bürger um Beteiligung am Planungsprozess, um Ideen und Anregungen. Übernehmen wir in diesem Sinn ebenso wie die Stadt konstruktive Verantwortung für den „Prankel“, dass er weiterhin das bevorzugte Wohngebiet Weinheims bleibt und wir gerne dort wohnen.	Kenntnisnahme.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 5.1	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.	Kenntnisnahme.

B 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragsingang. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses) Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.	
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 02.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur Erhaltungssatzung das Gebiet „Prankel“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 14.2	Wir bitten lediglich zu prüfen, inwieweit in der Satzung verankert werden kann, dass für Metalleindeckungen nur beschichtetes Metall zulässig ist, Schottergärten auszuschließen sind und abgängiges Gehölze entsprechend ersetzt werden sollte.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) und des Regelungsumfangs (i. d. R. keine baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Aufgrund dessen ist die Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Ausführung von Metalleindeckungen im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung nicht möglich. Das gleiche gilt für die Anregung, Schottergärten auszuschließen und eine Verpflichtung zu begründen, abgängige Gehölze zu ersetzen.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten. Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	Kenntnisnahme.
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden. • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen	Kenntnisnahme.

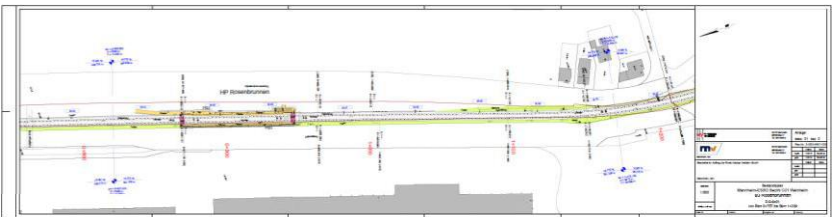
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt. 	
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0 • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglastonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. 	Kenntnisnahme.

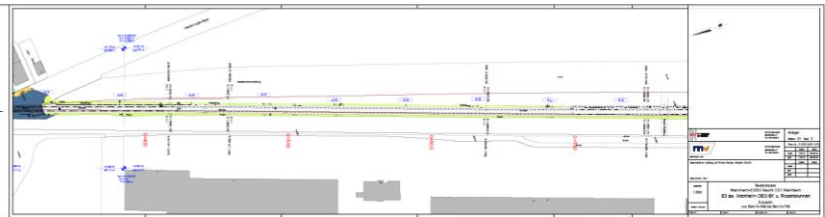
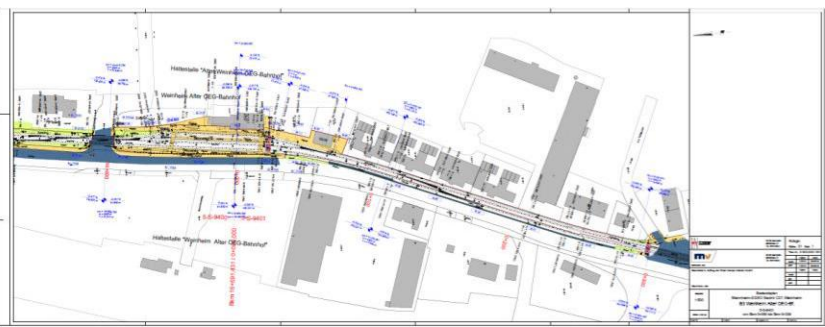
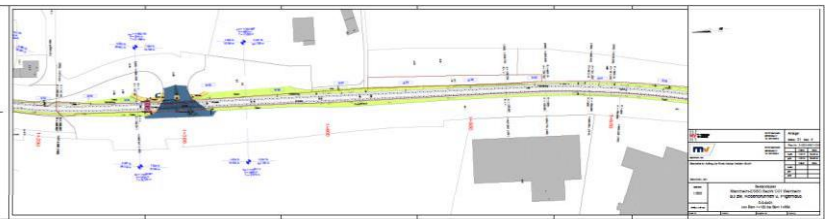
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	
B 22.8	3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen. • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	Kenntnisnahme.
B 22.9	4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten: <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</p> <p>Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p> <p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevencion.ma@polizei.bwl.de).</p>	Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9401 von Weinheim nach Heidelberg mit dem Haltepunkt Rosenbrunnen.	Kenntnisnahme.
B 52.2	Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. Darüber hinaus möchten wie auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	Kenntnisnahme.
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lätewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme.
B 52.4	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie vier rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.6		Kenntnisnahme.
B 52.7		Kenntnisnahme.
B 52.8		Kenntnisnahme.

C. Beteiligung der Öffentlichkeit

C 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.1	im Rahmen der Offenlage möchten wir im Folgenden zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ als Eigentümer einer betroffenen Immobilie Stellung nehmen. Grundsätzlich begrüßen wir den o.a. Entwurf. Allerdings ist aus unserer Sicht ein Fehler enthalten.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 1.2	Es betrifft dies die südlichste Ecke der in „§ 1 Räumlicher Geltungsbereich“ beigefügten Übersichtskarte. Konkret ist dies das Grundstück ([anonymisiert], Flurstück [anonymisiert]) Lortzingstraße 14. Das auf diesem Grundstück errichtete Wohngebäude entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart, die geschützt werden soll. Denn das Gebäude wurde in den Jahren 1964/65 erbaut (siehe beigefügte Anlagen). Somit fällt es nicht unter „§ 2 Sachlicher Geltungsbereich“, der die „städtebauliche Eigenart“ des zu schützenden Bereichs aus den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts definiert. Vielmehr stellt es sogar durch die viele Jahrzehnte spätere Erstellung in einem gänzlich anderen Baustil einen Fremdkörper in dem ansonsten weitgehend homogenen Bereich dar.	Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten gefolgt, da das in Rede stehende Wohngebäude wahrnehmbar nicht den städtebaulichen Eigenarten der geplanten Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ entspricht. Das Gebäude „Lortzingstraße 14“ wurde in den 1960er-Jahren nach Maßgabe des „Bebauungs- und Aufbauplans für das Gebiet westlich der Lützelsachsenerstraße zwischen der Gemarkungsgrenze und Prankelstraße“ und somit unter - von den Erhaltungsbereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ - abweichenden städtebaulichen Prämissen errichtet (u. a. max. 1 Geschoss, Satteldächer bis max. 23° Dachneigung). Auf Grund der abweichenden städtebaulichen Strukturen sticht das Wohngebäude deutlich erkennbar aus dem Kontext der sehr homogenen Bebauungen an der Prankelstraße heraus (vgl. Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“). Aus fachlicher Sicht kann eine Einbeziehung des Grundstücks „Lortzingstraße 14“ weder in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ noch in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ begründet werden. Dementsprechend ist es in beiden Geltungsbereichen nicht enthalten.
C 1.3	Wir fordern Sie daher auf, das o.a. Grundstück aus der Erhaltungssatzung „Prankel“ herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ausführungen unter C 1.2 wird verwiesen.
C 1.4	Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Private/r C 1 wurde der Eingang der Stellungnahme per Mail vom 10.01.2022 schriftlich bestätigt.
C 1.5	Bitte überlassen Sie uns die E-Mail-Adressen der Vorsitzenden der Fraktionen bzw. der Mitglieder des Fachausschusses im Weinheimer Gemeinderat, damit wir diese direkt über unsere Einwendung informieren können.	Kenntnisnahme. Private/r C 1 wurden die auf der Homepage der Stadt Weinheim öffentlich einsehbaren E-Mail-Adressen der Mitglieder des Gemeinderats (inkl. der Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen) sowie der Mitglieder des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung per Mail vom 10.01.2022 schriftlich übermittelt.

C 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 1.6	Sollte es im weiteren Verfahren notwendig sein, werde ich Ihnen gerne die notarielle Vollmacht meines Bruders für meine Vertretungsberechtigung zukommen lassen.	Kenntnisnahme.
C 1.7	<i>Hinweis der Verwaltung:</i> Der bzw. die Bürger/in hat als Anlage zur eingereichten Stellungnahme zwei Auszüge aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 zum Wohngebäude „Lortzingstraße 14“ angehängt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die entsprechenden Unterlagen an dieser Stelle nicht gezeigt.	

C 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.1	im Rahmen der Offenlage möchten wir im Folgenden zum Entwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ als Eigentümer einer betroffenen Immobilie Stellung nehmen. Grundsätzlich begrüßen wir den o.a. Entwurf. Allerdings ist aus unserer Sicht ein Fehler enthalten.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 2.2	Es betrifft dies die südlichste Ecke der in „§ 1 Räumlicher Geltungsbereich“ beigefügten Übersichtskarte. Konkret ist dies das Grundstück ([anonymisiert], Flurstück [anonymisiert]) Lortzingstraße 14. Das auf diesem Grundstück errichtete Wohngebäude entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart, die geschützt werden soll. Denn das Gebäude wurde in den Jahren 1964/65 erbaut (siehe beigefügte Anlagen). Somit fällt es nicht unter „§ 2 Sachlicher Geltungsbereich“, der die „städtebauliche Eigenart“ des zu schützenden Bereichs aus den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts definiert. Vielmehr stellt es sogar durch die viele Jahrzehnte spätere Erstellung in einem gänzlich anderen Baustil einen Fremdkörper in dem ansonsten weitgehend homogenen Bereich dar.	Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten gefolgt, da das in Rede stehende Wohngebäude wahrnehmbar nicht den städtebaulichen Eigenarten der geplanten Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ entspricht. Das Gebäude „Lortzingstraße 14“ wurde in den 1960er-Jahren nach Maßgabe des „Bebauungs- und Aufbauplans für das Gebiet westlich der Lützelsachsenerstraße zwischen der Gemarkungsgrenze und Prankelstraße“ und somit unter - von den Erhaltungsbereichen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ - abweichenden städtebaulichen Prämissen errichtet (u. a. max. 1 Geschoss, Satteldächer bis max. 23° Dachneigung). Auf Grund der abweichenden städtebaulichen Strukturen sticht das Wohngebäude deutlich erkennbar aus dem Kontext der sehr homogenen Bebauungen an der Prankelstraße heraus (vgl. Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“). Aus fachlicher Sicht kann eine Einbeziehung des Grundstücks „Lortzingstraße 14“ weder in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ noch in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ begründet werden. Dementsprechend ist es in beiden Geltungsbereichen nicht enthalten.

C 2		
Private/r 2		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 2.3	Wir fordern Sie daher auf, das o.a. Grundstück aus der Erhaltungssatzung „Prankel“ herauszunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Ausführungen unter C 2.2 wird verwiesen.
C 2.4	Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs unserer Stellungnahme.	Kenntnisnahme. Private/r C 2 wurde der Eingang der Stellungnahme per Mail vom 13.01.2022 schriftlich bestätigt.
C 2.5	Bitte überlassen Sie uns die E-Mail-Adressen der Vorsitzenden der Fraktionen bzw. der Mitglieder des Fachausschusses im Weinheimer Gemeinderat, damit wir diese direkt über unsere Einwendung informieren können.	Kenntnisnahme. Private/r C 2 wurden die auf der Homepage der Stadt Weinheim öffentlich einsehbaren E-Mail-Adressen der Mitglieder des Gemeinderats (inkl. der Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen) sowie der Mitglieder des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung per Mail vom 13.01.2022 schriftlich übermittelt.
C 2.6	<i>Hinweis der Verwaltung:</i> Der bzw. die Bürger/in hat als Anlage zur eingereichten Stellungnahme zwei Auszüge aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 zum Wohngebäude „Lortzingstraße 14“ angehängt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die entsprechenden Unterlagen an dieser Stelle nicht gezeigt.	
C 3		
Private/r 3		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 3.1	Ich unterstütze ausdrücklich alle Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt und den Prankel. Ich finde die Viertel alle für sich schützenswert und möchte nicht, dass sie in ihrer Charakteristik aufgebrochen werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 3.2	Darüberhinaus würde ich es sehr begrüßen, wenn solche Anregungen auch für die Erhaltung der alten, historischen Ortskerne von insbesondere Lützelsachsen und Hohensachsen angenommen werden würden.	Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.1	Im Rahmen der Bürgerbeteiligung geben wir folgende Stellungnahme ab:	Kenntnisnahme.

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Gemäß § 172 BauGB kann eine Gemeinde zum Schutz der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eine Erhaltungssatzung erlassen. Die Stadt Weinheim beabsichtigt, von dieser Ermächtigung im Wege einer kommunalen Satzung Gebrauch zu machen.</p> <p>In der dem Entwurf beigefügten Begründung wird zur städtebaulichen Eigenart des in Betracht gezogenen Bereichs unter mehreren Aspekten Stellung genommen. Besondere Merkmale lassen sich im Vergleich mit dem diffusen Bild, das manche umgebende Bereiche kennzeichnet, durchaus feststellen.</p>	
C 4.2	<p>Der Erlass einer Satzung ist dennoch keineswegs zwangsläufig die Folge. Vielmehr hat die Stadt nicht nur bei der alternativ möglichen Wahl eines Bebauungsplans, sondern auch bei Regelung im Wege einer gemeindlichen Satzung die Rechtspflicht zur Abwägung der für und gegen den Erlass einer Satzung bestehenden Belange.</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist das Aufstellungsverfahren einer sonstigen „Satzung“ einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch Bebauungsplan. Es bedarf nicht der für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2 ff. BauGB; somit auch keiner zwingenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Bedingt durch die etwaige Einführung eines neuen städtebaulichen Instruments für den Bereich „Prankel“ bzw. „Rosenbrunnen“ und den damit für die Bürger:innen einhergehenden Neuerungen, wurde eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung während des Aufstellungsverfahrens durchgeführt. Im Zuge insgesamt zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung inkl. digitaler Öffentlichkeitsveranstaltung sowie förmliche Beteiligung (Offenlage)) konnten sich neben den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch Bürger:innen aktiv einbringen und insbesondere Stellungnahmen zu den Planungen abgeben.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der beiden Beteiligungsphasen jeweils gesammelt und in entsprechenden Abwägungsdokumenten untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen; eine Abwägung der Stellungnahmen hat somit stattgefunden.</p> <p>Über den Erlass einer Erhaltungssatzung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Weinheim als Satzungsgeber; die Satzung tritt erst mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft</p>
C 4.4	<p>Ausgehend davon muss sich die Stadt die Frage stellen, ob negativen Veränderungen nicht mit dem allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarium begegnet werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt kann negativen Veränderungen mit dem allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarium nicht ausreichend begegnet</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>werden. Die Gebiete innerhalb der Geltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ werden als besonders schützenswert angesehen, sodass hier ein über die allgemeinen baurechtlichen Vorgaben hinausgehendes Schutzregime für erforderlich und gerechtfertigt angesehen wird.</p> <p>Im Hinblick auf das bauplanungsrechtliche Instrumentarium sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt u. a. die Regelungen des § 34 BauGB bei der Zulässigkeit von geplanten Vorhaben maßgebend. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sich diese hinsichtlich ihrer Art, Maß, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Darüber hinaus ist die Zulässigkeitsvoraussetzung von § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB beim „Einfügen von Vorhaben“ nach § 34 BauGB zu berücksichtigen; wonach geplante Vorhaben das Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen. Da sich § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB jedoch nicht als „maßnahmebezogenes Instrument“ eignet (vgl. VGH Mannheim Ur. v. 20.9.1989 – 8 S 2738/88, BRS 49 Nr. 87 = DÖV 1990, 160; OVG Münster, Ur. v. 6.11.1990 – 11 A 190.87, BauR 1991, 574 = BRS 52 Nr. 66), kann das Ortsbild nur in eingeschränktem Maße geschützt werden. Die gesetzliche Regelung kann zwar unter Umständen vor Beeinträchtigungen des Ortsbilds schützen, sie dient aber nicht dem Schutz bzw. dem Erhalt der Stadtgestalt im engeren Sinne.</p> <p>Die Geltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind durch freistehende Gebäude geprägt. Diese Gebäude können, sofern sie unter die Gebäudeklassen 1 oder 3 fallen, entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (vgl. § 50 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW) verfahrensfrei abgerissen werden.</p> <p>Es wird damit deutlich, dass insbesondere der Verlust von ortsbildprägender Bausubstanz ohne zusätzliche städtebauliche Instrumentarien nicht wirksam verhindert werden kann.</p> <p>Auch viele bauliche Maßnahmen sind gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei. Ohne eine gezielte Unterschutzstellung sind damit deutliche Veränderungen der städtebaulichen Eigenart vorstellbar. Das so genannte „Verunstaltungsverbot“ (§ 11 LBO BW) ist zudem kein Instrument zum Erhalt einer besonders hohen Gestaltqualität, sondern dient lediglich dazu, besonders schwerwiegende gestalterischen Missgriffe zu verhindern. Es wird deutlich, dass dem Ziel eines besonderen Schutzes der städtebaulichen Qualität nicht mit den allgemeinen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts nachgekommen werden kann.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung geht ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt einher. Grundsätzlich bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung einer separaten Genehmigung (vgl. § 172 Abs. 1 BauGB). Dabei darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 3 S. 1 BauGB 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. Weiterhin darf die Genehmigung zur Errichtung nach § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Damit besteht die Möglichkeit, frühzeitig Vorhaben zu verhindern, die den Satzungszielen entgegenstehen und gemeinsam mit den Bauherrschaften nach geeigneten, satzungskonformen Lösungen zu suchen.</p> <p>Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung wird für alle Betroffenen das Vorliegen eines besonderen Schutzes klar erkennbar. Die maßgeblichen Kriterien sind in der Satzungsbegründung transparent niedergelegt. Es besteht somit ein deutlicher Transparenzgewinn gegenüber einem rein reaktiven Instruments des allgemeinen Bau- und Planungsrecht.</p>
C 4.5	Die unter Nr. 7 der Begründung näher dargelegte Uneinheitlichkeit, geringere architektonische Qualität im oder in der Nähe des Geltungsbereichs und erst recht das „Ausbrechen“ an der Ecke Prankel-/Friedrich-Voglerstraße oder der Fremdkörper an der Ecke Prankel-/Rosenbrunnenstraße hätten sich in strikter Anwendung von § 34 BauGB /BbauG weitgehend vermeiden lassen. Sie sind auch in den bald 100 Jahren der Existenz des Prankelgebiets größtenteils vermieden worden.	<p>Kenntnisnahme. Es kann dahingestehen, ob die Gebäude auf Grundlage von § 34 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vorhabens geltenden Form verhindert hätten werden können. Fakt ist jedoch, dass die in Rede stehenden Gebäude heute (Februar 2022) zum baulichen Bestand in besagtem Bereich gehören. Das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung bezieht sich stets auf den tatsächlich vorhandenen Bestand.</p> <p>Mit Blick auf, in der Vergangenheit auf Grundlage von § 34 BauGB zugelassene Bauwerke, ist darüber hinaus festzustellen, dass dieser Paragraph regelmäßigen Änderungen unterworfen war, die teilweise größere Spielräume bei der Zulassung von Bauvorhaben mit sich brachten (z. B. Wohnbaurandgesetz im Jahr 1990 oder Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021). Weiterhin kann – wie unter C 4.4 ausgeführt - das Ortsbild durch Anwendung von § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB nur in eingeschränktem Maße geschützt werden.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Somit kann nicht generell davon ausgegangen werden, dass Vorhaben, die gegebenenfalls als Fremdkörper wahrgenommen werden können oder nicht im Einklang mit der städtebaulichen Eigenart stehen, nicht genehmigungsfähig sind und somit auch für die Zukunft ein Schutz der städtebaulichen Eigenarten sichergestellt sei.
C 4.6	Die Eigenart der vorhandenen Baustrukturen, etwa was (offene) Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Geschossezahlen, Baufluchten (überbaubare Grundstücksflächen) und Grundstücksgrößen betrifft, lassen das Veränderungspotential eher gering erscheinen.	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Kriterien („Bauweise“, „Maß der baulichen Nutzung“, „Baufluchten“) entsprechen den Kriterien des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche), die auch ohne Erlass einer Erhaltungssatzung maßgebend bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des „Prankels“ sind. Allerdings können auch bauliche Maßnahmen und Abbrüche, die nach den Kriterien des § 34 BauGB zulässig sind, das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigen.</p>
C 4.7	Daher ist unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit die vorgesehene rigorose Unterschutzstellung allein auf Grund des Erscheinungsbilds sehr zweifelhaft	<p>Kenntnisnahme. Der Bundesgesetzgeber gibt Kommunen das Instrument „Erhaltungssatzung“ gerade dazu an die Hand, um die städtebauliche Eigenart des bezeichneten Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, erhalten zu können. Die durchgeführten Bestandsaufnahmen sowie unabhängige Expert:innen haben sowohl der Verwaltung als auch dem ATUS im Zuge eines Experten-Hearings bestätigt, dass der Bereich „Prankel“ über eine besondere städtebauliche Eigenart verfügt, die den Erlass einer Erhaltungssatzung nach den Regularien des Baugesetzbuchs rechtfertigt. Private/r C 4 hat unter C 4.1 unterdessen selbst ausgeführt, dass sich im des in Betracht gezogenen Bereichs durchaus besondere Merkmale feststellen lassen.</p>
C 4.8	Erhebliche Bedenken bestehen des Weiteren unter dem Aspekt der Angemessenheit und im Lichte der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG. Das avisierte Erhaltungsziel gerät nämlich in Konflikt mit gewichtigen gegenläufigen Belangen, legitimen Interessen und sogar bestehenden oder sich politisch abzeichnenden rechtlichen Verpflichtungen der Eigentümer	<p>Kenntnisnahme. Die auf Wunsch des Gemeinderats engagierten Fachanwälte aus den Bereichen „Baurecht/Satzungsrecht“ sowie „Denkmalschutz-/Städtebaurecht“ haben sowohl dem Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung als auch der Verwaltung am 15.09. im Zuge des stattgefundenen Experten-Hearings bestätigt, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ angemessen sei. Laut § 172 BauGB („Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung“) können Gemeinden in einer sonstigen Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die städtebauliche Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden sollen (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Im Hinblick auf Art. 14 GG ist zunächst festzuhalten, dass das Instrument „Erhaltungssatzung“ im Kontext zweier Stufen zu betrachten ist: Im Zuge der ersten Stufe wird durch eine gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich geschaffen und eine Genehmigungspflicht begründet. Auf der zweiten Stufe wird sodann im Einzelfall auf Antrag eines Bauwilligen über die Schutzwürdigkeit des konkreten Bauwerks und die Zulässigkeit eines Abbruchs entschieden.</p> <p>Diese beiden Stufen haben unterschiedliche Rechtsschutzmöglichkeiten zur Folge: Während die satzungsmäßige Einführung einer zusätzlichen Genehmigungspflicht durch eine Erhaltungssatzung keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Eigentum hat (vgl. Urteil BVerfG vom 26.01.1987) und der Genehmigungsvorbehalt nur dazu dient, die bauliche Entwicklung in dem Gebiet unter Kontrolle zu halten, müssen auf der zweiten Stufe die Interessen des betroffenen Eigentümers in dem Genehmigungsverfahren zusammen mit den städtebaulichen Erhaltungszielen als öffentliche Belange abwägend berücksichtigt werden.</p> <p>Der rechtliche Maßstab ergibt sich dabei aus § 172 Abs. 3 BauGB. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Sinn und Zweck dieses Kriteriums ist es, diejenigen Bauwerke zu charakterisieren, an denen auch im Hinblick auf das Grundrecht auf Eigentum (vgl. Art. 14 GG) ein überwiegendes Erhaltungsinteresse besteht. Demnach steht Art. 14 GG in keinem Widerspruch zu dem Instrument der Erhaltungssatzung. Die Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn dadurch die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt würde. Dies sind keine Ermessensentscheidungen, sondern gebundene Entscheidungen, die der vollen rechtlichen Kontrolle der unbestimmten Rechtsbegriffe unterliegen.</p>
C 4.9	<p>Schon das geltende BauGB normiert Belange, die baurechtlich zu berücksichtigen sind, so die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 7 f). Es verlangt für die städtebauliche Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung, um den ausufernden Flächenverbrauch zu stoppen (§ 1 Abs. 5 S. 3).</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Regelungen des § 34 BauGB und des Bauungsplans Nr. 060 bei der Zulässigkeit von geplanten Vorhaben im Bereich „Prankel“ maßgebend. Diese Regelungen sind – egal ob Erlass einer Erhaltungssatzung oder nicht – grundsätzlich auch weiterhin anzuwenden. Das Instrument „Erhaltungssatzung“ steht den genannten Aspekten („Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2), „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>7f)) grundsätzlich nicht entgegen; Vorhaben sind dann zulässig, wenn diesen keine Genehmigungsvorbehalte (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB) entgegenstehen.</p> <p>Im Hinblick auf etwaige Nachverdichtungen ist festzuhalten, dass Erhaltungssatzungen Nachverdichtungen per se nicht entgegenstehen, da das städtebauliche Instrument bei Neubauten/Änderungen im Wesentlichen nur darauf abzielt, dass sich neue und veränderte Bauwerke in das schützenswerte Gesamtbild einfügen. Sowohl für den Bereich „Prankel“ als auch den Bereich „Rosenbrunnen“ sind im Zuge der Vorhabenzulassung – unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung erlassen wird oder nicht - die Regelungen des § 34 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.060 zwingend zu berücksichtigen.</p>
C 4.10	<p>Erst recht gilt dies für Regelungen, die mit Blick auf die politisch angestrebten Ziele der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes bestehen und zu erwarten sind. Insofern darf auf die mit Schreiben vom 21.07.2021 vorgebrachten Gedanken und Anregungen verwiesen werden, ebenso auf die publizierten und forcierten Pläne der EU (s. z.Bsp. FAZ vom 16.12.2021, „Brüssel pocht auf Sanierungszwang für Altbauten“) und der neuen Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag. Siehe dazu FAZ vom 24.1.2022, wo Herr Kassem Taher Saleh, Obmann der Grünen im Bauausschuss des Bundestages, im Zusammenhang mit neuen, zu 65 % mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen ausführt, dass mit dem Einbau einer Wärmepumpe dies immer mit einer umfangreichen (energetischen – Anm. der Verf.) Sanierung des Gebäudes einhergehen soll. Um das zu gewährleisten müsse auch über Lockerungen des Denkmalschutzes gesprochen werden. Inwieweit diese Ziele erreicht werden können, ist zweifelhaft.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 4.11	<p>Es ist bei Inkrafttreten der Erhaltungssatzung mit dem vorgeschlagenen Inhalt zu befürchten, dass die Gewinnung von Wohnraum durch Anbauten oder in Dachgeschossen, die mit belichtungsbedingter Vergrößerung der Dachgauben einhergeht, ebenso verhindert werden wie die Anbringung von Photovoltaikanlagen und die Dämmung der Gebäudeäußenhaut.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Bereiche „Prankel“ sowie „Rosenbrunnen“ sind im Zuge der Vorhabenzulassung – unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung erlassen wird oder nicht - die Regelungen des § 34 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.060 zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Im Hinblick auf geplante Vorhaben im Kontext einer Erhaltungssatzung darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn diesen keine Genehmigungsvorbehalte (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB) entgegenstehen. Es ist mithin nicht zu erwarten, dass die genannten Vorgaben generell verhindert werden. Die grundsätzliche Zulässigkeit bleibt im Rahmen der bereits geltenden Bestimmungen erhalten, wenn auch ergänzt um erhöhte gestalterische Anforderungen.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 4.12	Dies gilt umso mehr als in dem Entwurf der Satzung nicht hinreichend zwischen der Sicht der von der Straßenseite und dem von der Straßenseite nicht einsehbar rückwärtigen Grundstücksteilen unterschieden wird.	<p>Kenntnisnahme. Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen inkl. Begründung wurde eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebiets vorgenommen. Nach Auswertung der Bestandsaufnahmen wurde in der Begründung zur geplanten Satzung die städtebauliche Gestalt beschrieben, die zur Eigenart des Gebiets „Prankel“ führt. Dabei wurden ausschließlich diejenigen städtebaulichen und zur Beurteilung maßgebenden Merkmale beschrieben, die eine städtebauliche Dimension entfalten. Entsprechend § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB ist im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung insbesondere die Errichtung einer baulichen Anlage zulässig, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird. Ob ein Bauvorhaben nach der Erhaltungssatzung zugelassen werden kann, wird jeweils im Einzelfall geprüft. Dabei wird auch dessen Lage und das damit einhergehende In-Erscheinung-treten berücksichtigt.</p>
C 4.13	In Bezug auf die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen führt die Verwaltung in Ihrer Stellungnahme zu A 7.2 zum Schreiben vom 21.7.2021 aber aus, dass solare Energie nur dann zulässig ist, wenn sie nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets steht.	<p>Kenntnisnahme. In der genannten Passage wird festgestellt, dass Photovoltaikanlagen regelmäßig nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen werden. Die Verwaltung führt unter A 7.2 hierzu u. a. wie folgt aus: <i>„Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein. [...]“</i></p>
C 4.14	Die Satzung ermöglicht die Versagung der erforderlichen Genehmigung allein wegen der Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild. Das in § 4 des Satzungsentwurfs geregelte präventive Verbot mit Erlaubnisvorbehalt räumt der Genehmigungsbehörde Ermessen nicht ein. Es ist daher der Satzungsentwurf durch eine wie auch immer gerartete Ausnahmeregelung, die zumindest als Hinweis für zulässig erachtet wird, zu ergänzen.	<p>Kenntnisnahme. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor. Es liegt im Wesen der Erhaltungssatzung, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Hinblick auf die Satzung, allein aus dem äußeren Erscheinungsbild ergibt.</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Im Übrigen gelten die üblichen planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 30, 33 und 34 BauGB.</p> <p>Eine Genehmigung auf Grundlage der Erhaltungssatzung kann 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.</p> <p>Darüberhinausgehende Zulässigkeitstatbestände sind entbehrlich bzw. nicht zielführend. Denn eine Ausnahmeregelung dergestalt, dass unter bestimmten Umständen Vorhaben zulässig sein könnten, obwohl sie dem Satzungszweck (Schutz der städtebaulichen Eigenart) zuwiderlaufen, würde Sinn und Zweck der Erhaltungssatzung in Frage stellen. Eine Ausnahme als Hinweis hätte zudem keinerlei rechtliche Verbindlichkeit.</p>
C 4.15	Konsequenz dessen ist, dass sich die Zulässigkeit von Errichtung, Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung einer baulichen Anlage im Satzungsgebiet allein im Genehmigungsverfahren entscheidet.	<p>Kenntnisnahme. Auf die Stellungnahme unter C 4.14 wird verwiesen.</p>
C 4.16	Angesichts der unbestimmten und mithin auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffe sind Streitigkeiten abzusehen. Sie werden vielfach in verwaltungsgerichtliche Verfahren münden, alles verbunden mit entsprechendem Verwaltungsaufwand, auch mit Unsicherheiten für eine dem Gleichbehandlungsgebot unterworfenen Praxis.	<p>Kenntnisnahme. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Verwaltung davon aus, dass die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ in der Genehmigungspraxis nicht in vielfache verwaltungsgerichtliche Verfahren münden wird. Begründet wird dies mit den Erfahrungen aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994. Der Verwaltungsaufwand ist überschaubar, weil die Prüfung von Bauvorhaben auf Konformität mit der Satzung regelmäßig im Zuge ohnehin erforderlicher Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtlicher Genehmigung) erfolgt. Eine Häufung verwaltungsgerichtlicher Verfahren ist nicht zu verzeichnen.</p>
C 4.17	Die Verwaltung räumt in ihrer Stellungnahme zu dem bereits erwähnten Schreiben vom 21.7.2021 unter A 7.7 selbst ein, dass alles im Einzelfall zu prüfen ist. Dieser Aufwand geht weit über die bisherigen Prüfungen, die bei Genehmigungen auf der Grundlage der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Innenstadt erforderlich waren, hinaus. Insoweit ist die Anmerkung der Verwaltung nicht zutreffend, dass	<p>Kenntnisnahme. Durch die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 waren bislang rund 73 ha durch Vorschriften einer flächendeckenden Gestaltungssatzung sowie ca. 60 ha durch Regelungen einer</p>

C 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>aus der bisherigen Erfahrung weiterhin nur mit wenigen Rechtsstreitigkeiten zu rechnen ist. Schon wegen der vielen unbestimmten Rechtsbegriffe werden sich Verwaltungsrechtsstreitigkeiten häufen und zu einer Verzögerung der Durchführung der erstrebten Baumaßnahme führen.</p>	<p>ebenfalls flächendeckenden Erhaltungssatzung belegt. Mit Novellierung der Satzung würde sich sowohl der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (neu: ca. 70 ha - ursprünglich: 73 ha), als auch der Erhaltungssatzung (neu: ca. 21 ha (Fläche der geplanten Erhaltungssatzungen in Summe) – ursprünglich 60 ha) verkleinern. Die Fläche der geplanten acht neuen Erhaltungsbereiche in der Innenstadt umfasst in Summe rund 65 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung.</p> <p>Die Entwürfe der beiden Erhaltungssatzungen für die Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ umfassen in Summe rund 11,1 ha und entsprechen in Summe somit in etwa der Größe des Erhaltungsbereichs "Gerberbachviertel" (ca. 10,7 ha).</p> <p>Im Hinblick auf etwaige, durch Erhaltungssatzungen bedingte Prozesse ist festzuhalten, dass die Anwendung der nunmehr 27-Jahre alten rechtskräftigen Erhaltungssatzung bislang keine auffällige Prozessanfälligkeit gezeigt hat. Die Verwaltung geht daher auch weiterhin davon aus, dass sich – auch im Hinblick auf die im Verhältnis zur Innenstadt kleineren Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“, Verwaltungsrechtsstreitigkeiten nicht häufen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist nicht ersichtlich, weshalb der Aufwand für die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ weit über die Prüfungen hinausgehen sollten, die bei Genehmigungen auf Grundlage der bisherigen Gestaltungssatzung für die Innenstadt erforderlich werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Prüfungen in den Geltungsbereichen der beiden Erhaltungssatzungen weniger aufwendig sein werden. Denn die maßgeblichen städtebaulichen Merkmale sind in den Begründungen ausführlich benannt beschrieben. Zudem kommt es in der Innenstadt zur Überlagerung mehrere Rechtsinstrumente (z.B. Gestaltungssatzung, Gesamtanlagensatzung, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz), die zu einer höheren Komplexität der Prüfvorgänge führen.</p>
C 4.18	<p>Hinzu kommt, dass die Bausubstanz im Prankel ca. 100 Jahre ist und daher Sanierungen in großem Umfang in den nächsten 10-15 Jahren anstehen. Es wird zu vermehrten Anfragen kommen.</p>	<p>Kenntnisnahme Es erschließt sich nicht, weshalb nach ca. 100 Jahren Sanierungen gebündelt auftreten sollten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es im Gebiet „Prankel“, wie auch anderen Bestandsquartieren deren Entstehung mehr als 30 Jahre zurückliegt, kontinuierlich zu Veränderungen und Sanierungen kommen wird.</p>
C 4.19	<p>Es ist in der Sitzung eine adäquate Lösung des dargelegten Zielkonflikts zu finden, falls auf den Erlass einer Satzung nicht ohnehin verzichtet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Es wird kein Zielkonflikt gesehen. Auf die Ausführungen unter C 4.9 wird verwiesen.
C 4.20	<p>Es wird angeregt, dass der Gemeinderat als berufener Satzungsgeber § 4 des Entwurfs um einen Hinweis ergänzt, wonach gegenläufige Wohnbedürfnisse und Umweltbelange bei der Entscheidung über eine Genehmigung zu berücksichtigen sind. Dadurch kann die Genehmigungspraxis gesteuert und Offenheit für aktuelle und zukünftige Entwicklungen gewährleistet werden. Eine derartige Ergänzung sollte als Auslegungshilfe auf jeden Fall auch der Begründung beigelegt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Eine Steuerung der Genehmigungspraxis ist unter rechtlichen Gesichtspunkten daher nicht möglich.</p> <p>In Bezug auf eine Ergänzung der Satzungsinhalten und die Rechtswirkung von ergänzenden Hinweisen wird auf die Ausführungen unter C 4.14 verwiesen.</p>
C 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 5.1	die Beweggründe für die Erstellung einer 'Erhaltungssatzung Prankel' kann ich sehr gut nachvollziehen. Auch ich erfreue mich als Anwohner an einem schönen, homogenen Stadtbild. Dennoch spreche ich mich, wie andere Eigentümer/innen im avisierten Erhaltungsgebiet Prankel ¹ , in der Abwägung aller damit verbundenen Vor- und Nachteile gegen eine Erhaltungssatzung aus.	Kenntnisnahme.
C 5.2	Als Begründung hierfür halte ich viele der Gegenargumente der Stellungnahme eines Anwohners vom 21.07.21 für gerechtfertigt. ² Das Schreiben wurde als Reaktion auf die Online-Informationsveranstaltung vom 19.07.21 verfasst. Ich möchte die dort aufgeführten Punkte nicht alle rezitieren, da der Beitrag erfreulicherweise als 'Schreiben 1' aus dem Download 'wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen' auf der Homepage der Stadt Weinheim für alle lesbar verlinkt ist. ³	<p>Kenntnisnahme. Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen waren Bestandteil der im Zuge der förmlichen Beteiligung (Offenlage) ausgelegten Unterlagen. Die vorgenannten Stellungnahmen (vgl. Private/r A 7) konnten, ebenso wie die weiteren Planungsunterlagen, ausschließlich während des offiziellen Beteiligungszeitraums (23.12.2021 bis einschließlich 04.02.2022) digital unter der genannten Internetadresse eingesehen werden. Sämtliche Planungsunterlagen – inklusive den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen – können jedoch auch weiterhin unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Regelungen während den üblichen Dienstzeiten im Amt für Stadtentwicklung (Rathaus / Schloss - Eingang D, 3. OG) eingesehen werden.</p>
C 5.3	Ich würde mich allerdings freuen, wenn alle ATUS-Mitglieder/-innen, die in der öffentlichen Gemeinderatsitzung 12/21 für die Offenlegung der Erhaltungssatzung	Kenntnisnahme.

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>gestimmt haben, diesen Beitrag vor der endgültigen Abstimmung nochmals durcharbeiten würden, da er für die Zukunft relevante und bereits jetzt landespolitisch geforderte, wesentliche wohnenergetische und klimarelevante städtebauliche Aspekte beschreibt, die in Konkurrenz zu einer Erhaltungssatzung stehen könnten. Um die kritische Durchsicht des Beitrages würde ich insbesondere gerne die Mitglieder/innen der Grünen Alternativen Liste als stärkste Fraktion im Weinheimer Gemeinderat bitten, da diese sich bereits vor der geheimen Abstimmung nach außen hin als geschlossen 'pro Erhaltungssatzung' positioniert haben. Im Zuge dessen möchte ich daran erinnern, dass auf der Homepage der Grünen Weinheim vermerkt ist, dass gerade 'die Jungen unbedingt wollen, dass sofort begonnen wird, die Auswirkungen von Gemeinderatsbeschlüssen auf das Klima vor Entscheidungen zu überprüfen' und dass jede Zukunftsentscheidung, die nicht klimaneutral ist, künftig korrigiert werden muss'.⁴</p> <p>Diese Haltung ist sicher zeitgemäß, denn wer kann es besser als eben die Grünen absehen, dass nach den Wahlen des vergangenen Jahres auf absehbare Zeit auch auf kommunaler Ebene (und damit auch in und an fast 100 Jahre alten Häusern) neue wohnenergetische Aspekte unbürokratisch umgesetzt werden sollten.</p>	
C 5.4	<p>Zusammenfassend ist klar, dass die Aufstellung der Erhaltungssatzung Prankel primär in sehr guter Absicht erfolgt ist und mit viel Arbeit verbunden war. Sie wird nach den zwischenzeitlichen politischen Kurskorrekturen die städtischen Entscheider/innen jedoch vielfach in Entscheidungsbredouillen bringen, auch wenn in der Beschlussvorlage lesbar 'weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen.... den Zielen der Regierung GRUNDSATZLICH entgegenstehen würden'.⁵</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Verwaltung davon aus, dass die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ in der Genehmigungspraxis zu keinen vielfachen Entscheidungsbredouillen führen wird. Begründet wird dies durch die Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994; brachte die Praxis in den vergangenen Jahren keine strittigen Bauvorhaben hervor, die dem Thema „Erhaltungssatzung“ zugeordnet werden können. Diese Erfahrung erstreckt sich z.B. auch auf Erfahrungen im Zusammenhang mit Maßnahmen der Energieeffizienz bzw. des Klimaschutzes.</p>
C 5.5	<p>Dennoch besteht aufgrund der gegensätzlichen Ansätze (Erhalt vs. Erneuerung) bei der Überprüfung zukünftiger Vorhabenzulässigkeiten ein absehbares Konfliktpotential, dem bei der abschließenden Abstimmung im Gemeinderat ebenso Rechnung getragen werden sollte wie den generellen Bedürfnisänderungen zukünftiger (Besitzer-) Generationen, die den Prankel möglicherweise nicht nur als 'primär spazierwürdiges' Gebiet entwickeln möchten.</p> <p>Ich hoffe deshalb, dass alle Verantwortliche mit möglichst viel vorher angeeigneten Wissen eine möglichst zukunftsorientierte Entscheidung treffen werden, da die</p>	<p>Kenntnisnahme. Das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ führt nicht zu einem unmittelbaren Widerspruch der beiden Ansätze „Erhalt“ vs. „Erneuerung“. Die Erhaltungssatzung lässt grundsätzlich „Erneuerung“ zu; sofern die städtebauliche Eigenart des entsprechenden Erhaltungsbereichs nicht beeinträchtigt wird. Wie „Erneuerung“ funktionieren kann, macht die Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt seit 1994 deutlich: Seit Erlass der Satzung konnten zahlreiche Neubauten und grundlegende Sanierungen im Bereich der Innenstadt umgesetzt bzw. durchgeführt werden und gleichzeitig die städtebauliche Eigenart erhalten werden.</p>

C 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Erhaltungssatzung mutmaßlich für viele Jahrzehnte Bestand haben dürfte. Ich persönlich würde mich aufgrund des absehbaren Wandels der Bedürfnisse und aus Gründen der Zukunftsorientierung dagegen entscheiden.	Mit Blick auf mögliche Bedürfnisänderungen künftiger (Besitzer-) Generationen ist grundsätzlich festzuhalten, dass sich die Bedürfnisse der Bürger:innen bereits in den letzten 100 Jahren erheblich verändert haben, die städtebauliche Eigenart - insbesondere die hohe Gestaltqualität - des „Prankels“ jedoch bis heute erhalten geblieben ist. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb dies in Zukunft nicht mehr möglich sein sollte. Vielmehr könnten technische Entwicklungen zu einer besseren Vereinbarkeit führen weil z. B. technische Anlagen unauffälliger sind (z. B. Solardachziegel statt großen PV-Anlagen).
C 5.6	Unabhängig vom Ausgang der Entscheidung wäre es zu überlegen, schon jetzt einen Reevaluationszeitpunkt in 10 Jahren zu fixieren.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Durchführung einer Evaluierung ist nach Regelungen des Baugesetzbuches im Kontext einer Erhaltungssatzung nicht vorgeschrieben. Die Verwaltung wird die Anwendungspraxis im Blick behalten und bei Bedarf den Gemeinderat über etwaige Problempunkte, die im Zuge der Anwendung auftreten, gegebenenfalls unterrichten.
C 5.7	<i>Hinweis der Verwaltung:</i> Fußzeilen am Ende der Stellungnahme: ¹ Unter A9c (Anlage 2) in der Beschlussvorlage 185/21 lesbar (<u>34 Rückmeldungen</u> bezogen auf Grundstücke) ² Unter A7 (Anlage 2) in der Beschlussvorlage 185/21 lesbar ³ https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/erhaltungssatzung+prankel.html ⁴ https://www. Gruene-weinheim.de/halbzeit-bei-der-gal-fraktion/ ⁵ Unter A7.2 (Anlage 2) in der Beschlussvorlage 185/21 lesbar.	Kenntnisnahme.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.1	von uns werden die nachfolgenden Personen vertreten: - [anonymisiert] - [anonymisiert] - [anonymisiert] - [anonymisiert] - [anonymisiert].	Kenntnisnahme.

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Auf Wunsch reichen wir auf uns lautende Vollmachten gerne nach.</p> <p>1. Unsere Mandanten sind sämtlich Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich der im Betreff genannten, beabsichtigten Erhaltungssatzung "Prankel". Sie haben uns gebeten, hierzu Stellung zu nehmen.</p>	
C 6.2	<p>2. Die Stadt Weinheim hat sich dafür entschieden, für die Aufstellung der Erhaltungssatzung eine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, wie in § 3 BauGB näher geregelt, durchzuführen. Sie hat dazu mitgeteilt, dass Stellungnahmen nur schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können. Wir weisen darauf hin, dass dies die Beteiligungsmöglichkeiten unzulässig verkürzt, weil eine solche Eingrenzung nicht verlangt werden darf, sondern vielmehr auch die elektronische Form möglich sein muss (vgl. BeckOK BauGB/Schink BauGB § 3 Rn. 117). Wir übersenden gleichwohl zur Wahrung der von der Stadt Weinheim ohne Rechtsgrundlage vorgegebenen Schriftform das Schreiben vorab auch per Telefax.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bundesgesetzgeber sieht für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach den Regelungen des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) keine zwingende Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Trägern öffentlicher Belange oder sonstigen Trägern vor. Demnach ist eine Kommune nicht an die Regelungen der §§ 3 und 4 BauGB gebunden. Die Stadt Weinheim hat sich dennoch dafür entschieden, eine zweistufige Beteiligung im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ durchzuführen. Mit Blick auf eine etwaige unzulässige Einschränkung der Beteiligungsmöglichkeiten führt die aktuelle Fassung des BeckOK BauGB § 3 (53. Edition, Stand 01.08.2021) unter Rn. 117 wie folgt aus: „Es ist <u>keine</u> bestimmte Form für die Stellungnahme vorgeschrieben.“ Dies entspricht der Rechtsprechung des BVerwG (B. v. 07.06.2021 – 4 BN 50.20). Demnach schließt die Formulierung „schriftlich oder mündlich“ die Beteiligungsrechte nicht unzulässig ein.</p>
C 6.3	<p>3. Die Grundstücke unserer Mandanten liegen sämtlich in jenem Teil der beabsichtigten Erhaltungssatzung, der sich südlich des Staffelprankelwegs (der Einfachheit halber nachfolgend "südlicher Bereich" genannt) befindet. Wir verzichten nachfolgend auf Ausführungen dazu, inwiefern die Aufstellung von Erhaltungssatzungen sinnvoll oder geboten ist und möglicherweise einer gewissen Verwaltungswillkür Tür und Tor öffnet. Uns sind die diesbezüglichen Stellungnahmen der Stadt Weinheim bekannt, wonach auch hinsichtlich der Genehmigungsvoraussetzungen bei Erhaltungssatzung eine strikte Rechtsbindung vorläge, so dass diese Gefahr nicht bestünde. Nur rein tatsächlich dürfte unter all jenen, die Anwendungserfahrungen mit Erhaltungssatzungen haben, Einigkeit darüber bestehen, dass in nur schwer zu überprüfender Art und Weise Geschmacksvorstellungen Einfluss auf die Verwaltungsentscheidungen bei der Beurteilung von Bauvorhaben aller Art haben. Dieser Punkt wird hier aber nicht vertieft.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel.</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.4	<p>4. Unseren Mandanten geht es alleine um Folgendes: Die Einbeziehung ihrer Grundstücke - richtiger gesagt: des gesamten südlichen Bereichs - wird die Erhaltungssatzung rechtswidrig machen. Dies ergibt sich aus Folgendem:</p> <p>a) Die "Geschichte" der Gebietsabgrenzung ist sämtlichen Beteiligten bekannt: Aufgrund der nicht homogenen Gestaltung jenes südlichen Bereichs hatte die Verwaltung ursprünglich vorgeschlagen, den südlichen Bereich nicht mit aufzunehmen (vgl. Drucksache 061/21).</p> <p>Der Gemeinderat hat gleichwohl am 21.04.2021 die Erstreckung der Erhaltungssatzung auf den südlichen Bereich beschlossen. Eine nähere Begründung für diese Erweiterung findet sich in sämtlichen städtischen Unterlagen nicht.</p> <p>Im Rahmen des ebenfalls beschlossenen Expertenhearings wurde - wegen der inhomogenen Gestalt jenes Bereichs - erneut die Herausnahme des südlichen Bereichs angeregt. Die von der Stadt Weinheim eingeholte, anwaltliche Stellungnahme hat bestätigt, dass die Abgrenzung des so verbliebenen Bereichs - ohne den südlichen Bereich - nachvollziehbar und auch "geboten" ist. Entsprechend hat die Verwaltung der Stadt am 18.11.2021 vorgeschlagen, jenen Bereich auszusparen. In der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung am 08.12.2021 wurde jedoch erneut die (Wieder-) Aufnahme des südlichen Bereichs beschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Verwaltung hatte im Hinblick auf einen etwaigen Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ eine Beschlussvorlage für die ATUS-Sitzung am 21.04.2021 vorbereitet. Dabei hat die Verwaltung im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen zunächst davon abgesehen, die Flächen südlich des Staffelprankelweges in den Geltungsbereich einer etwaigen Erhaltungssatzung einzubeziehen. Auf Wunsch des Gemeinderats wurde in der Sitzung am 21.04.2021 schließlich die Aufnahme des südlichen Teils in den geplanten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung beschlossen. Bedingt durch den tatsächlich vorhandenen Bestand im Bereich Staffelprankelweg/ Prankelstraße/ Rosenbrunnenstraße sowie östlich der Prankelstraße kann die erfolgte Aufnahme entsprechend begründet werden. Folgerichtig hatten die durchgeführten Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung sowie förmliche Beteiligung) den von der Verwaltung vorgeschlagenen Bereich sowie die südliche Erweiterung zum Gegenstand.</p> <p>Im Rahmen des Expertenhearings hatten die von der Stadt hinzugezogenen Experten mit Blick auf den Bereich südlich des Staffelprankelweges eine insgesamt nicht homogene städtebauliche Gestalt festgestellt und deshalb die ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene, kleinere Geltungsbereichsabgrenzung empfohlen. Weiterhin hatten sie gegenüber der Verwaltung den Hinweis gegeben, dass bei Bedarf für den Bereich südlich des Staffelprankelweges eine eigenständige Erhaltungssatzung aufgestellt werden könnte (z.B. ausgehend von den fünf Doppelhäuser östlich der Prankelstraße).</p> <p>Dass auch in der formellen Beteiligung (Offenlage) der gleiche, umfassende Geltungsbereich zu Grunde gelegt wurde, wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung, ist im Hinblick auf eine möglichst breit angelegte Beteiligungsphase sinnvoll. Die Aufteilung eines bis zur Satzungsreife in einem einheitlichen Verfahren behandelten Entwurfs in mehrere Satzungen ist zulässig, wenn – wie hier – keine unbewältigt bleibenden Konfliktefelder geschaffen werden.</p> <p>Aufgrund der Auswertung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie einer erneuten inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse sowie den maßgeblichen städtebaulichen Eigenarten wurde im Zuge der Aufbereitung der Planunterlagen mit Blick auf einen etwaigen Satzungsbeschluss der während der Offenlage ausgelegte Geltungsbereich in zwei unabhängige Teil-</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>bereiche gesplittet: Der Teilbereich nördlich des Staffelprankelwegs wird als Erhaltungssatzung „Prankel“ weiterbetrieben. Der südliche Teil (Bereich „Staffelprankelweg/Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße und fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße) bildet den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“. Hintergrund dieser Aufteilung sind die teilweise unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale, die in den jeweiligen Satzungsbegründungen dargelegt sind.</p>
C 6.5	<p>b) Städtebauliche Erhaltungssatzungen, die - wie hier - nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt dienen sollen, setzen - selbstverständlich - voraus, dass das betroffene Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eine solche städtebauliche Eigenart aufweist.</p> <p>Dies ist hier erkennbar für den südlichen Bereich nicht der Fall. Vielmehr ist die Bebauung dort heterogen - es fehlt an einer Gebietseigenart bzw. an einer festzustellenden "Gestalt". Es finden sich dort vielmehr Gebäudetypen und Bauweisen aller Art. Es gibt dort Reihenhausbebauung neben Einzelhäusern und Doppelhäusern unterschiedlichster Gestalt.</p> <p>Mithin fehlt es bereits an der Grundvoraussetzung für die Ausstellung einer Erhaltungssatzung. Dies alles ergibt sich direkt aus den Beratungsunterlagen der Stadt Weinheim bereits selbst. Entsprechend nimmt auch die Begründung der beabsichtigten Satzung lediglich Bezug auf den verbliebenen Bereich, den wir der Einfachheit halber "nördlichen Teil" nennen.</p> <p>Alle Beobachtungen und städtebaulichen Erwägungen benennen jenen nördlichen Bereich als schützenswert und leiten aus den dort getroffenen Beobachtungen ab, welche städtebauliche Gestalt bzw. welche Gestaltungen die dortigen Baukörper jeweils aufweisen. Aus den Beratungsunterlagen ergibt sich allerdings zugleich umgekehrt und negativ, weshalb dies alles für den südlichen Bereich gerade nicht gilt. Aus dem oben Gesagten folgt, dass die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung im südlichen Bereich nicht vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Anschluss an die ATUS-Sitzung am 08.12.2021 wurde der in der Sitzung beschlossene Entwurf des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Prankel“, insbesondere im Hinblick auf den Bereich südlich des Staffelprankelwegs, auf Plausibilität geprüft. Die Stadt kommt dabei u. a. zu dem Ergebnis, dass der in Rede stehende „südliche“ Bereich in Teilen über eine besondere städtebauliche Eigenart verfügt, die den Erlass einer Erhaltungssatzung nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (vgl. § 172 BauGB) grundsätzlich rechtfertigt. Es wird deshalb eine Anpassung des Geltungsbereichs und eine damit einhergehende Aufspaltung der bisherigen Gebietsabgrenzung in zwei autarke Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ als sinnvoll erachtet. Der Bereich „Prankel“ umfasst dabei die bislang in den Erhaltungsbereich einbezogenen Flächen nördlich des Staffelprankelwegs, der Bereich „Rosenbrunnen“ hingegen teilweise die bislang einbezogenen Flächen südlich des Staffelprankelwegs. Für diesen Bereich hatten bereits die auf Beschluss des Gemeinderats hinzugezogenen Expert:innen (Frau Rechtsanwältin Hieß, Wiesbaden und Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Jeromin, Andernach) die Empfehlung abgegeben, eine eigenständige Erhaltungssatzung zu erwägen.</p> <p>Sowohl dem Bereich „Prankel“ (introvertiertes Wohnquartier) als auch dem Bereich „Rosenbrunnen“ (Ortseingang mit straßenbegleitender Funktion) kann jeweils eine eigene städtebauliche Eigenart attestiert werden, die die grundsätzliche Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach dem BauGB begründet. Die Grundvoraussetzungen für die Ausstellung einer Erhaltungssatzung sind damit in beiden Bereichen gegeben.</p> <p>Neben der Aufspaltung wurde insbesondere der geplante Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ an mehreren Stellen angepasst. Dabei bleiben insbesondere die Reihenhausbebauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>südlich des Staffelprankelwegs gelegenen Bebauungen, die beiden Wohngebäude mit Flachdächern an der Einmündung Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße sowie die bislang einbezogenen Gebäude in der Lortzing- und Haydnstraße im neuen Geltungsbereich unberücksichtigt.</p> <p>Die beiden Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ sind in den Anlagen näher erläutert (jeweils als Anlage 2), die Teil der beiden Beschlussvorlagen zu den Themen „Erhaltungssatzung „Prankel“ und „Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ für die Sitzungen am 16.03.2022 (ATUS-Sitzung) und 23.3.2022 (Gemeinderat) sind.</p>
C 6.6	<p>5. Rechtlich ergibt sich daraus Folgendes:</p> <p>a) Auch die Erhaltungssatzung unterliegt als sonstige Satzung dem Abwägungsgebot. Zwar ist die Abwägung im Vergleich zur Bauleitplanung eingeschränkt, die Frage der Erhaltungswürdigkeit des Gebiets ist jedoch Gegenstand der Abwägung, die im Rahmen der Aufstellung einer Erhaltungssatzung angestellt werden müssen. Wenn sich ergibt, dass ein Gebiet gerade nicht erhaltungswürdig ist, lässt es sich nicht rechtfertigen, die Satzung auf solche Grundstücke zu erstrecken, die in einem nicht erhaltungswürdigen Gebiet liegen, weil damit bereits Rechtsnachteile einhergehen, die in der Abwägung dann überwiegen müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist das Aufstellungsverfahren einer sonstigen „Satzung“ einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch Bebauungsplan. Es bedarf nicht der für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2 ff. BauGB; somit auch keiner zwingenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Bedingt durch die etwaige Einführung eines neuen städtebaulichen Instruments für die Bereiche „Prankel“ sowie „Rosenbrunnen“ und den damit für die Bürger:innen einhergehenden Neuerungen, wurde eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Zuge insgesamt zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung inkl. digitaler Öffentlichkeitsveranstaltung sowie förmliche Beteiligung (Offenlage)) konnten sich neben den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch Bürger:innen aktiv einbringen und Stellungnahmen zu den Planungen abgeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge der beiden Beteiligungsphasen gesammelt und in entsprechenden Abwägungsdokumenten jeweils untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen; eine Abwägung der Stellungnahmen hat somit stattgefunden.</p>
C 6.7	<p>Der Unterzeichner erlaubt sich die Bemerkung, dass sich aus den Unterlagen der Stadt Weinheim selbst ergibt, dass eine Erhaltungswürdigkeit im südlichen Bereich gerade nicht festgestellt werden kann, so dass das fehlerhafte Abwägungsergebnis auf der Hand liegt (vgl. hierzu Brügelmann/BauGB § 172 Rn. 53).</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter C 6.5 wird verwiesen.</p>
C 6.8	<p>b) Da - siehe oben - die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im südlichen Bereich nicht vorliegen, wäre die Erhaltungssatzung dort rechtswidrig und unwirksam. Nach ganz überwiegender</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen unter C 6.5 wird verwiesen. Für den „südlichen Teil“ wird eine eigenständige und unabhängige Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ erlassen.</p>

C 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Auffassung führt die Unwirksamkeit des Teils einer Norm - hier: der beabsichtigten Erhaltungssatzung - nur dann nicht zu ihrer Gesamtnichtigkeit, wenn mit Sicherheit angenommen werden kann, dass "der Normgeber die Restbestimmung ohne den nichtigen Teil erlassen hätte (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers)" (vgl. SchochKoVwG0/Panzer VwG0 § 47 Rn. 110).</p>	
C 6.9	<p>c) Hier ist gerade ersichtlich, dass der Gemeinderat den erkennbaren Willen hatte, die Erhaltungssatzung nur insgesamt zu beschließen. Immerhin hat er zweimal - und zwar jeweils gegen den Rat von Experten und der eigenen Verwaltung - beschlossen, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auch auf den südlichen Bereich zu erstrecken. Die Annahme, er hätte auch einen kleineren Geltungsbereich beschlossen, verbietet sich daher, da er - in Kenntnis aller Umstände und der Auffassung der Experten - den südlichen Bereich bewusst einbeziehen wollte. Damit schafft die Stadt Weinheim sehenden Auges eine unwirksame Satzung im gesamten Geltungsbereich. Nach diesseitiger Auffassung können sich wegen des Grundsatzes der Gesamtnichtigkeit der Satzung auch Eigentümer im nördlichen Bereich auf die Unwirksamkeit der Satzung berufen, da es im Rahmen etwa eines Normenkontrollverfahrens - dazu sogleich - nicht darauf ankommt, ob der rechtliche Fehler zu einer konkreten Rechtsverletzung führt, also etwas mit dem eigenen Grundstück zu tun hat.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es erfolgt die Aufstellung zweier unabhängiger Erhaltungssatzungen für den Bereich „Prankel“ (Bereich nördlich des Staffelp Hankelwegs) sowie für den Bereich „Rosenbrunnen“ (Bereich südlich des Staffelp Hankelwegs). Mit der Aufstellung zweier separater Erhaltungssatzungen wird den unterschiedlichen städtebaulichen Eigenarten der beiden Bereiche entsprechend Rechnung getragen. Eine Beschlussfassung über den gesamten in Rede stehenden Bereich (Bereich sowohl nördlich als auch südlich des Staffelp Hankelwegs) erfolgt nicht.</p>
C 6.10	<p>d) Nach ganz einhelliger Auffassung steht allem Eigentümern im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 47 VwG° das Mittel der Normenkontrolle zur Verfügung. Der rechtliche Nachteil ergibt sich bereits aus dem Genehmigungserfordernis, dem Ihre Grundstücke durch Einbeziehung in den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterworfen werden (vgl. nur Bat-tis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 126).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
C 6.11	<p>6. Unsere Mandanten werden es nicht hinnehmen, dass ihre Grundstücke mit in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen werden, sondern in diesem Fall Normenkontrollklage erheben. Sie sind als Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung antragsbefugt. Erhaltungssatzungen sind - wie bereits oben ausgeführt - zulässiger Gegenstand einer Normenkontrollklage nach § 47 VwGO.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 6.12	Die Stadt Weinheim wird aufgefordert - wenn sie schon nicht auf das Mittel der Erhaltungssatzung insgesamt verzichten mag -, auf die Einbeziehung jenes südlichen Bereichs zu verzichten. Die Folgen, wenn sie sich der Einsicht der von ihr selbst beauftragten Experten diesbezüglich weiter verschließt, wurden oben aufgezeigt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der „südliche Bereich“ verfügt über eine städtebauliche Eigenart, die den Erlass der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ entsprechend den Regelungen des § 172 Baugesetzbuchs rechtfertigt. Der „südliche Bereich“ ist in Anlage 2 der Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen““ ausführlich beschrieben. Diese soll am 16.03.2022 im Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung sowie am 23.03.2022 im Gemeinderat der Stadt Weinheim behandelt werden.
C 7		
Private/r 7		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 7.1	Ich halte die vorgeschlagenen Satzungen für die Innenstadt und den Prankel für äußerst wichtig und begrüßenswert. Langfristig geht es um den Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbildes. Daran wird und soll man Weinheim erkennen und schätzen. Das langsame Verschwinden dieses Stadtbildes wäre ein nicht wieder gut zu machender Schaden für das Image unsrer Stadt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 8		
Private/r 8		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 8.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 9		
Private/r 9		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 9.1	Ich unterstütze die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Die beiden historischen Stadtviertel tragen ganz wesentlich zum Charakter und Reiz der Stadt Weinheim bei. Ich erachte deshalb ihren Schutz wichtig und möchte mich nachdrücklich dafür einsetzen, dass sie in dieser Form	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 9	Private/r 9	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	auch in der Zukunft der Stadt erhalten bleiben. Dazu werden die Satzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.	

C 10	Private/r 10	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 10.1	Ich begrüße die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können diese für die Geschichte und der Stadt so bedeutenden Viertel in ihrer Charakteristik erhalten werden. Diese Viertel prägen das Weinheimer Stadtbild. Sie sind daher nicht nur für die Weinheimer, sondern auch für unsere Gäste von ganz besonderer Bedeutung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 11.1	Es ist ausgesprochen wichtig, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für Innenstadt Weinheim und Prankel eingerichtet bzw. novelliert werden. Die historische Charakteristik der Innenstadt und vor allem am Prankel muss erhalten bleiben. Touristen und Zugezogene wissen die Schönheit Weinheims zu würdigen, mit dem historischen Marktplatz, sowie den umliegenden Wohnvierteln, den 2 Burgen, Herrmannshof und Exotenwald.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 12	Private/r 12	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 12.1	Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt und Prankel Die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den o.g. Bereich wird begrüßt. Die Erhaltung dieser historischen Viertel ist vorteilhaft für die Bewohner und auch für die Touristik und schafft insoweit Attraktivität im Wettbewerb der Kommunen innerhalb der Metropolregion. Von daher sollte überlegt werden, auch andere Stadt-Viertel in die Regelungen einzubeziehen um so das Alleinstellungsmerkmal von Weinheim zu bekräftigen.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

C 13		
Private/r 13		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 13.1	Ich begrüße die Novellierung der Erhaltung- und Gestaltungssatzung für den Bereich Innenstadt mit Wachenberg und dem Prankel in der Südstadt. Ich halte es für dringend erforderlich, dass historisch gewachsene Viertel in Weinheim ihre Charakteristik erhalten. Nicht nur die Altstadt gibt Weinheim seinen Charme sondern auch die einer bestimmten Zeitepoche zu zuordnenden Straßenzüge. Dies muß nicht heißen: dass an den einzelnen Gebäuden keine zeitgemäße Erweiterung stattfinden findet, solange sie in das Straßenbild passt.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.
C 14		
Private/r 14		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 14.1	Ich finde die Einrichtung / Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel eine gute Sache, denn dadurch können die historischen Viertel in Weinheim in ihrem Charme erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 15		
Private/r 15		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 15.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.
C 16		
Private/r 16		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 16.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 17	Private/r 17	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 17.1	<p>Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden.</p> <p>Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 18	Private/r 18	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 18.1	<p>Ich unterstütze ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Dieser Schutz sollten unbedingt auch auf die Ortskerne der Teilgemeinden z.B. von Hohensachsen erweitert werden.</p> <p>Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 19	Private/r 19	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 19.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus. Auch die Wertigkeit eines Viertels steigt durch ihr äußeres Erscheinungsbild und historische Bausubstanz. Damit auch der Wert jeder einzelnen Immobilie. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz ist also neben architektonisch-gestalterischen Aspekten auch langfristig als wirtschaftlich anzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>
C 20	Private/r 20	

Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 20.1	Sehr geehrte Damen und Herren, Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 21 Private/r 21		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 21.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können die historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Genau diese Viertel machen den Charme der Stadt aus. Zudem steht Veränderung nicht per se für Fortschritt und Verbesserung.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 22 Private/r 22		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 22.1	Städte brauchen sympathische Quartiere, die ihre historische Entwicklung dokumentieren. In aller Regel sind dies langfristig auch die beliebteren Wohnviertel, weil nämlich den Charakter einer Stadt verkörpern und ganz wesentlich zu ihrer Einzigartigkeit beitragen.	Kenntnisnahme.

C 23 Private/r 23		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 23.1	Ich begrüße ausdrücklich die Einrichtung und Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen im Bereich Innenstadt und Prankel. Nur durch diesen Schutz können historische Viertel in Weinheim in ihrer Charakteristik erhalten werden. Eben diese Viertel machen für mich den Charme und die Vielfalt des Weinheimer Stadtbildes aus.	Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.

C 24	Private/r 24	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 24.1	<p>Ich begrüße ausdrücklich den Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel. Insbesondere begrüße ich die Einbeziehung des Dreiecks Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße.</p> <p>Ich befürchte, dass ohne eine Erhaltungssatzung das Prankelviertel innerhalb der nächsten 20-30 Jahre seinen Charakter komplett verlieren wird. Wir sehen an unseren Nachbarhäusern in der Rosenbrunnenstraße 18 a-g und 21, wie wenig restriktiv der Bebauungsplan für das Viertel ist. Damit ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass aus Profit-Interessen beim Verkauf eines Einfamilien-Hauses dieses abgerissen und durch ein mehrstöckiges Mehrfamilien-Haus ersetzt wird. Auf diese Weise lässt sich durch Verkauf oder Vermietung der einzelnen Wohnungen wesentlich mehr Geld Erlösen als durch ein Einfamilien-Haus.</p> <p>Um solche Entwicklungen zu verhindern bedarf es einer Erhaltungssatzung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen.</p>

C 25	Private/r 25	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 25.1	<p>wir würden es sehr begrüßen, wenn in der Satzung Photovoltaik auf Hausdächern zumindest zugelassen, wenn nicht sogar verpflichtend geregelt würde. Inzwischen gibt es gute PV-Anlagen in Form von Dachziegen , die das Erscheinungsbild überhaupt nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorliegende Erhaltungssatzung verhindert nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein. Eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen ist mit dem Instrument der Erhaltungssatzung nicht möglich.</p>
C.25.2	<p>Durch gezielte Förderung solcher Vorhaben könnte sich der Umstieg auf diese Energiegewinnung beschleunigen lassen. Dies wäre auf jeden Fall der Freiland-PV vorzuziehen, da Dachflächen ohnehin bereits versiegelte Fläche sind .Es gibt sehr viele Dächer, die noch ohne PV-Anlage sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
C 26.1	<p>die beabsichtigte Schaffung von Erhaltungssatzungen im Weinheimer Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Diese Satzungen (mit ihren besonderen genehmigungsrechtlichen Folgen) stellen einen gelungenen Kompromiss zwischen <i>einerseits</i> Ihrer städtischen Pflicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart traditioneller Wohnareale + des daraus resultierenden Stadtbilds sowie der Pflicht zur Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung (sog. <i>Milieuschutz</i>),</p> <p>und</p> <p><i>andererseits</i> den Bedürfnissen dortiger Grundstückseigentümer dar. (Die Pflichten sind verankert in § 172 Baugesetzbuch, -BauGB-).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Zustimmung zum Entwurf der Erhaltungssatzung Prankel (beinhaltet die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“) wird zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber unterscheidet in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) drei, in ihrer Zielsetzung, unterschiedliche „Arten“ von Erhaltungssatzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB), - Die Erhaltungssatzung, die der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB), - sowie die Erhaltungssatzung, die bei räumlichen Umstrukturierungen Anwendung findet (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB). <p>Sowohl die Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ haben ausschließlich die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund einer städtebaulichen Gestalt zum Inhalt (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB); der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) ist hingegen keine Zielsetzung, die mit den beiden vorgenannten Erhaltungssatzungen verfolgt wird.</p>
C 26.2	<p>In dem Zusammenhang ist auch an das gerade frischgeschaffene Bundes-Baulandmobilisierungsgesetz der Großen Koalition (vom 14. Juni 2021 in BGBl. I S. 1802) zu erinnern. Es ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt. Der Gedanke der Milieuschutzsatzung wird also aufgegriffen.</p> <p>Das Baulandmodernisierungsgesetz ermöglicht durch die neuen Verordnungsermächtigungen in §§ 201 a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen u.a. die Regelungen in § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (<i>Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs</i>) und in § 250 BauGB (<i>Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs-oder Teileigentum</i>) gelten. Hiermit sollen laut Gesetzesbegrün-</p>	<p>Kenntnisnahme. Weder der Erhaltungsbereich „Prankel“ noch der Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ sind derzeit als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ gemäß § 201a BauGB bestimmt. Demnach sind auch nicht die Regelungen des § 250 BauGB („Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“) auf den Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung anzuwenden.</p> <p>Weiterhin wird auf die Ausführungen unter der Nr. C 26.1 verwiesen.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>dung die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter/innen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. Es steht zu erwarten, dass Baden-Württemberg ebenfalls von der Verordnungsermächtigung Gebrauch machen wird und dann Weinheim- wie die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar unter Wohnungsmangel leidend- zur Kommune mit dringendem Bedarf erklärt wird.</p> <p>(Im benachbarten Hessen ist das von der Hessischen Landesregierung z.B. schon entsprechend für die Kommune Viernheim vorgesehen!)</p>	
C 26.3	<p>Als Miteigentümer eines Grundstücks in der Lützelsachsenerstraße und als langjähriger Beobachter der Entwicklung in Weinheims Südstadt und dem angrenzenden Stadtteil Lützelsachsen trage ich nunmehr mit der Bitte um Beachtung ergänzend zu Ihren Satzungsentwürfen vor:</p> <p>1. Die von Ihnen entworfene Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> muss -zunächst wie in Ihren Planungen definiert- vom Gemeinderat unbedingt <u>ohne Abstriche</u> beschlossen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach einer erneuten inhaltlichen Prüfung des Entwurfs der Erhaltungssatzung „Prankel“, erachtet die Verwaltung eine Anpassung des Geltungsbereichs (Stand 10.12.2021) und eine damit einhergehende Aufspaltung der bisherigen Gebietsabgrenzung in zwei autarke Erhaltungsbereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ als sinnvoll und geboten. Der Bereich „Prankel“ umfasst dabei fortan die bislang in den Erhaltungsbereich einbezogenen Flächen nördlich des Staffelprankelwegs, der Bereich „Rosenbrunnen“ hingegen die bislang einbezogenen Flächen südlich des Staffelprankelwegs. Der Bereich „Prankel“ umfasst – mit Ausnahme einer Anpassung zweier Verkehrsflächen – die gleiche Gebietskulisse, wie vor der Splittung. Die vorgenommenen Änderungen am geplanten Erhaltungsbereich „Rosenbrunnen“ fallen deutlich umfangreicher aus; auf Grund vom homogenen und prägenden Bestand abweichender städtebaulicher Strukturen entfallen insbesondere die Reihenhausbebauungen in der Rosenbrunnenstraße, Teile der südlich des Staffelprankelwegs gelegenen Bauungen, die beiden Wohngebäude mit Flachdächern an der Einmündung Prankelstraße/Rosenbrunnenstraße sowie die einbezogenen Gebäude der Lortzing- und Haydnstraße aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“.</p>
C 26.4	<p>2. Die Erhaltungssatzung <i>Prankel</i> ist angesichts der tatsächlichen (Grundstücks)Gegebenheiten aber logischerweise noch zu <u>erweitern</u>, um für nachfolgende Generationen den entsprechenden Schutz des Stadtbilds (= Straßenzugs) "Historischer Verbindungsweg zwischen dem alten Weinheim und dem seinerzeit (vor</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ wurden anhand der vorhandenen baulichen Strukturen und städtebaulichen Merkmale abgegrenzt. Diese bilden jeweils in sich weitgehend homogene und zusammenhängende städtebauliche Einheiten. Die in der Anregung benannten Bereiche</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p><i>der Eingemeindung in den 60iger Jahren) damals noch als Gemeinde selbstständigen Lützelsachsen“ und dessen unmittelbare Erlebbarkeit zu gewährleisten. Er ist auch geschichtlich insofern bedeutsam, als er über Hohensachsen, Großsachsen usw. weiterführend in Richtung Heidelberg <u>die</u> alternative Route zur heutigen vielbefahrenen Bergstraße (Landstraße B3) in der Ebene darstellte. Die noch vorhandene Anliegerbebauung an dem Bergstraßenhang besteht in -aus der Kernstadt langsam erkennbar in Südrichtung bzw. aus Lützelsachsen in Nordrichtung gewachsener Anreihung von gutbürgerlichen (Mehrgenerationen)Häusern – gelegentlich unterbrochen durch spätere Bungalows-, aber jeweils mit größerer Gartenfläche. Flachdach war bis jüngst dort nie vertreten. Die von den letzten drei Generationen dort baulich verwirklichten Proportionen (typischerweise auch im Verhältnis von Kubatur zu Gesamtgrundstücksfläche) sicherte bislang eine gesunde „grüne“ Umgebung für viele Jahre.</i></p> <p>Die dortige Anliegerbebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts hebt sich deutlich ab von dem architektonischen (stilistischen) Wildwuchs der letzten 30 Jahre im östlich gelegenen Areal <i>Weinbergstraße/Michelsgrund</i> und im der westlich gelegenen Baugebiet <i>Haydnstraße/Beethovenstraße/Im Langgewann</i>. Die sich modern gerierende, klotzartige Architektur (zur Zeit noch!) einzelner Gebäude entlang dem o.g. Historischen Verbindungsweg erinnert an das einfallslose Stapeln von Betonklötzchen und wird in der Bevölkerung sarkastisch als „Schuh-schachtel-“ oder „Karnickelstallarchitektur“ bezeichnet. Diese ist vom optischen Äußeren her schematisch und gesichtslos. Bekanntlich löste die für dieses Gebiet jahrzehntelang untypische Flachdacharchitektur jüngst noch heftige gemeinderätliche Kontroversen aus, siehe beispielhaft die umstrittenen, dann leider doch verwirklichten Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstliche Nachbarschaft des Hotel Masthoff- - östlich gegenüber Anwesen des Weinheimer Ehrenbürgers Richard Freudenberg - 4 Bauten am Eck Klingenhohlweg/Lützelsachsenerstraße - 2 Bauten am Eck Weinheimerstraße/Klingenweg (südöstlich) - mehrere Bauten Weinheimerstraße (östlich, zwischen Klingenweg und Stephansbergweg), teilweise noch im Werden - 2 Bauten (westlich) an Gabelung Weinheimerstraße - Schlossgasse <p>Ein Blick auf den Stadtplan der Weiheimer Kernstadt und der Stadtteile sowie die</p>	<p>könnten ggf. Gegenstand einer oder mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen sein, eine Einbeziehung in die Erhaltungssatzungen „Prankel“ oder „Rosenbrunnen“ wird aufgrund der tlw. unterschiedlichen städtebaulichen Merkmale und des fehlenden unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als nicht sachgerecht angesehen.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	entsprechenden Satellitenfotos (im Internet jedermann zugänglich auf google.maps bzw. Google Earth) bestätigt nochmals aus der Vogelperspektive diese abschreckende. deshalb unzumutbare Bauweise.	
C 26.5	<p>3. 3.1 Mit der Erhaltungssatzung soll -auch nach Ansicht das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- (wie an der Gabelung mit Kriegerdenkmal/Alter Schule Lützelsachsen) und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen (wie z.B. [anonymisiert] u.a.) sowie anderen teils schon denkmalgeschützten Einzelgebäuden ([anonymisiert]). Neu- und Umbauten sollen sich doch behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken. Ein Vorhaben könnte nur genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 26.6	<p>3.2 In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand dessen Darstellung erkennbar, dass auch der von mir als Ergänzung angeregte Erhaltungsbereich Lützelsachsen-erstrasse/Weinheimerstraße durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und typischerweise mit einem entsprechenden Grün-Abstand voneinander entfernt. Dies ergibt eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 26.7	<p>3.3 Ich teile insbesondere die Auffassung des Weinheimer Stadtentwicklungsamts zur besonderen Bedeutung von Dachgestaltungen. Dächer prägen in der Tat nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Bezüglich des von mir vorgeschlagenen <u>erweiterten</u> Er-</p>	<p>Kenntnisnahme. Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen bzw. deren Erweiterung sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>haltungsbereichs "Prankel" ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage insgesamt die Dachlandschaft dieses Gebiets -auch von weiter her- für durchfahrende Personen gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet ein besonders prägendes Element, da die Dächer einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Dies führt im Ergebnis zu einem homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung (keine platten Flachdächer!) ein maßgebliches verbindendes Element darstellt. Der Bereich Lützelsachse-Weinheimerstraße wird bereits über Jahrzehnte hinweg durch <u>geneigte</u> Dächer geprägt. Die hier dominierenden Dachformen sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer verortet werden, diese sind eher als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass auch diese i.d.R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.</p>	
C 26.8	<p>3.4 Schon aus Klimaschutzgründen ist der o.g. beginnenden "Schuhschachtelbebauung", die auch noch den letztmöglichen Quadratmeter auf dem Grundstück zubetoniert und das früher gebietstypische, großzügige Gartengrün (mit Obstbäumen und Gemüsebeeten zur Eigenbedarfsdeckung) vernichtet, jetzt mit allen Mitteln Einhalt zu gebieten.</p>	Kenntnisnahme.
C 26.9	<p>3.5 Unter diesen Umständen (explodierende Grundstückspreise) erstaunt ebenfalls nicht, dass nur noch auswärtige "Bauträger"/"Projektentwickler" im derzeitigen laufenden Generationenwechsel die freiwerdenden Grundstücke der Lützelsachse-Weinheimerstraße zu jedem Preis aufkaufen können und dort möglichst gewinnmaximierend natürlich nur noch höchstpreisige Eigentumswohnungen errichten. Die dort ansiedlungswillige kapitalkräftige Käuferschaft stammt längst nicht mehr aus der heimischen Bevölkerung der Kommune, was sich ganz einfach schon der anhand der dort parkenden Autokennzeichen ersehen lässt.</p>	Kenntnisnahme.
C 26.10	<p>4. Bei der o.g. fortschreitenden, deutlich zu kritisierenden Bauungsweise der Bauträger und ihrer Architekten werden (hoffentlich) zwar die notwendigen Auto- und Fahrradstellplätze auf den Bauplänen (als Garage, Tiefgarage, Carport usw.) the-</p>	Kenntnisnahme.

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>oretisch ausgewiesen. Jedoch sind die in diesen einkommensstarken Kreisen typischerweise genutzten SUV (Großraumfahrzeuge!) sowie die anderen, je Familie häufig sogar vorhandenen Zweit-/Drittfahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen zu meist auf der Straße geparkt. Auch dieser ungute Trend -nicht nur in Weinheim zu beobachten- könnte durch die speziellen Regularien der Erhaltungssatzung faktisch eingeschränkt werden.</p>	
C 26.11	<p>5. Fazit: Deshalb ergeht hiermit die dringliche Anregung an das Weinheimer Stadtentwicklungsamt, unverzüglich auch den beidseitigen Anliegerbereich der</p> <p>Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie der anschließenden Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossgasse) in die Erhaltungssatzung "Prankel" oder hilfsweise in eine eigenständige Erhaltungssatzung "Historische Straßenverbindung Weinheim- Lützelsachsen" einzubinden und einen so erweiterten Satzungstext (= überarbeitete Übersichtskarte des § 1 Satzungsentwurf vom 14.12.2021) dem Weinheimer Gemeinderat als zuständigem Satzungsgeber zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ - respektive „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ - um die Lützelsachsenerstraße (ab Schlosspark bis Gemarkungsgrenze Lützelsachsen) sowie die anschließende Weinheimerstraße (bis zur Gabelung Schlossegasse) zu erweitern, kann nicht gefolgt werden. Bereits nach Inaugenscheinnahme der städtebaulichen Strukturen im nördlichen Teilbereich der Lützelsachsenerstraße (bis Hausackerweg) wird deutlich, dass eine Einbeziehung der von Private/r C 26 thematisieren Straßenzüge in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ auf Grund deutlich vom Geltungsbereich abweichender städtebaulicher Strukturen (u. a. heterogenere Gebäudegrößen, größere Grundstücksgrößen, heterogenere Dachformen (Flach-, Walm-, Sattel- und Mansarddächer), größere Farbpalette bei der Gestaltung der Dächer) nicht begründet werden kann. Die Einbeziehung südlich an den Hausackerweg anschließender städtebaulicher Strukturen in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ wird i. d. F. auf Grund fehlender räumlicher Zusammenhänge zum geplanten Erhaltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>Ggf. weitere Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.</p>
C 26.12	<p>6. Rein vorsorglich wird auf folgende juristische Einschätzung hingewiesen: „Ob die Gemeinde in einem Gebiet Erhaltungsschutz einführen will, ist vielmehr eine <rein> kommunalpolitische Entscheidung. ... Die Gemeinde kann Erhaltungsschutz einführen, wenn sie ihn nach ihren städtebaulichen Vorstellungen für erforderlich hält (Oberverwaltungsgericht Münster in Zeitschrift für Baurecht 2007, 485ff (486). <Dann> kann <sie> die vom Gesetz für zulässig erklärte Hürde eines besonderen Genehmigungsverfahrens errichten (BVerwG in Neue Verwaltungsrechtszeitschrift 1988, 357ft (358)).“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

C 26	Private/r 26	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	(so Finkelnburg/Ortloff/Kment in "Öffentliches Baurecht - Band I: Bauplanungsrecht" 7. Auflage München 2017, dort § 33 Randnummer 8 in Verbindung mit Fußnote 14)	

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wie Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom</p>	Kenntnisnahme.

D 5	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 11.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	
D 10.2, D 12.2	<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.4, D 12.4	<p><u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:</p>	Kenntnisnahme.
D 10.5, D 12.5	<p><u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQextrem überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ^{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, 	<p>Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100.</p> <p>Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet.</p> <p>Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</p> <p>- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzung „Gerberachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100.</p> <p>Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet.</p> <p>Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Hinweise:</p> <p>- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</p> <p>- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	
D 10.8, D 12.8	<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.9, D 12.9	<p><u>Altlasten</u> Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden.</p> <p>Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.</p>	Kenntnisnahme.
D 10.10, D 12.10	<p>Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p>	Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ dienen dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt in den jeweiligen Bereichen. Entsprechend der Zielsetzungen der Erhaltungssatzungen „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ werden geplante Vorhaben im Kontext der Satzung ausschließlich daraufhin geprüft, ob diese im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestalt

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		mit der städtebaulichen Eigenart der Erhaltungsbereiche vereinbar sind. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist hingegen nicht Gegenstand der Erhaltungssatzung. Werden für geplante Vorhaben weitergehende baurechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, so ist dort ggf. darin das Thema „Altlasten“ zu prüfen.
D 10.11, D 12.11	Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.	Kenntnisnahme.
D 10.12, D 12.12	Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen unter D 10.10 bzw. D 12.10 wird verwiesen.
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme. Weder das Aufhebungsverfahren zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt noch das Aufstellungsverfahren zur novellierten Gestaltungssatzung sind Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Auf- bzw. Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.
D 43.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.	Kenntnisnahme.
D 49.2	Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	vielen Dank für die erneute Beteiligung.	Kenntnisnahme.

D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 27.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Zu unserer Stellungnahme vom 20.Juli 2021 haben wir keine weitere Ergänzung. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.	
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 58.1	nachfolgend geben wir eine kurze Stellungnahme zum Entwurf der o.a. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ ab. Wie telefonisch besprochen hat diese Stellungnahme auch für alle weiteren Satzungsentwürfe Gültigkeit. Wir bitten Sie dies dort, wie telefonisch abgesprochen, zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Abwägungsdokumente zu den in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Rosenbrunnen“ sowie „Prankel“ aufgenommen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme im Abwägungsdokument zur ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgenommen.
D 58.2	Die Erhaltungssatzung als solche ist zwar als Standardtext für eine solche Satzung schlüssig und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.
D 58.3	Allerdings legen wir Ihnen nahe, dass Thema Schaffung von Barrierefreiheit explizit in die Satzung mit aufzunehmen. Denn der Schaffung von Barrierefreiheit ist gerade auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung ein Vorrang einzuräumen. Schließlich sollen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Es sollte gegebenenfalls ein eigener Paragraph ergänzt werden. Alternativ sehen wir die Möglichkeit, Barrierefreiheit in § 3 „Genehmigungspflicht“ explizit auszunehmen oder in § 4 „Versagungsgründe“ zu ergänzen, dass Schaffung von Barrierefreiheit kein Versagungsgrund ist. Wir bitten Sie dies zu prüfen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Erhaltungssatzung begründet ein zweistufiges Verfahren zur Erhaltung baulicher Anlagen: Auf der ersten Stufe kann von den Gemeinden durch Satzung ein Gebiet festgelegt werden, in dem zur Wahrung bestimmter städtebaulicher Erhaltungsziele Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung unterworfen werden; erst auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, indem auf Antrag des Vorhabenträgers über die Schutzwürdigkeit des einzelnen Bauwerks und die Zulässigkeit von Veränderungen entschieden wird. Damit ermächtigt § 172 BauGB die Gemeinde nur dazu, das Erhaltungsgebiet zu „bezeichnen“; weitergehende Regelungsinhalte der Satzung sieht die Vorschrift nicht vor.

D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Denn eine pauschale Zulassung jedweder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, unabhängig davon, ob sie an die städtebauliche Eigenart angepasst sind oder nicht, würden dem Schutzzweck der Satzung entgegen stehen.
D 58.4	Sollte eine Regelung zur Barrierefreiheit nicht in die Satzung aufgenommen werden können, fordern wir Sie auf, an anderer Stelle für dieses Gebiet fetsulegen, dass die schaffung von Barrierefreiheit durch diese Satzung nicht behindert wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine solche Festlegung ist nicht möglich. Auf die Ausführungen unter D 58.3 wird verwiesen.
D 58.5	Bitte lassen Sie uns wissen, ob und wenn ja in welcher Weise die Fachgremien unseren Forderung umgesetzt haben.	Kenntnisnahme.



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“

Stand: 21.02.2022

**Satzung der Stadt Weinheim
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch
Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Versagungsgründe

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € (in Worten: dreißigtausend) belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Erhaltungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Erhaltungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
Ausfertigung	Diese Erhaltungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit ist die Erhaltungssatzung in Kraft getreten.

am _____

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planunterlagen

Der Erhaltungssatzung liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

.....
(Meske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“

Stand: 21.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	9
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	18

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Im Rahmen der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich den vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen, städtebauliche Gestalt) ausführlich betrachtet wurde. Im Zuge dieser Untersuchungen kristallisierten sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen zwei Bereiche heraus, die aus Sicht der Verwaltung jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweisen, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs sind: die Areale „Rosenbrunnen“ und „Prankel“.

Sowohl der Bereich „Rosenbrunnen“ als auch der Bereich „Prankel“ - die Bezeichnungen leiten sich aus historischen Gewannen in diesem Gebiet ab (vgl. Abb. 1 und 4) - weisen jeweils ein schützenswertes Ortsbild auf, das durch die vorhandenen baulichen Anlagen in einer individuellen und charakteristischen Art und Weise geprägt ist und darüber hinaus die Wahrnehmung insbesondere der Südstadt von der Rheinebene her mitbestimmt. Trotz einiger Ähnlichkeiten unterscheiden sich die Charakteristiken der beiden Gebiete:

Im Gegensatz zum Gebiet „Prankel“ hat das Areal „Rosenbrunnen“ auf Grund seiner Lage eine besondere Wirkung und Bedeutung als Entrée zur Innenstadt. Denn es vermittelt dem von Süden kommenden Besucher einen ersten „städtebaulichen Eindruck“ von der Weinheimer Innenstadt. Beim Passieren der Prankelstraße in Richtung Norden können wechselseitig u. a. sehr homogen gestaltete Doppelhäuser wahrgenommen werden, die den Straßenraum harmonisch begleiten. Aus Abbildung 1 geht hervor, dass der Bereich „Rosenbrunnen“ bereits in den frühen Dekaden des 20. Jahrhunderts als Stadteingang vorgesehen war. Zwar hat sich die historische Straßenführung mit der Zeit verändert – die Bergstraße schloss ursprünglich direkt an die Prankelstraße an – dennoch blieb der ursprüngliche Charakter des Bereichs als Stadteingang bis heute erhalten.

In der Gesamtschau entwickelt der Bereich „Rosenbrunnen“ insbesondere durch die den Straßenraum fassenden baulichen Strukturen sowie die organische Straßenführung eine ganz eigene, besondere städtebauliche Eigenart.

Demgegenüber hat der Bereich „Prankel“ einen deutlich geringeren, gestalterischen Bezug zur



Abb. 1: Lageplan mit den städtebaulichen Strukturen insbesondere der Bereiche „Rosenbrunnen“ und „Prankel“ Ende der 1930er-Jahre

Prankelstraße: Bereits vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim im Jahre 1914 waren Teile der Prankelstraße punktuell bebaut (u. a. nördlich und südlich der Freudenbergstraße) (vgl. Abb. 4). Dieser Umstand verhinderte in der Folge zu einem späteren Zeitpunkt die Fortführung der homogenen baulichen Strukturen, die im Laufe der 20er und 30er-Jahre des 20. Jahrhunderts im südlichen Teil der Prankelstraße entstanden. So entwickelte sich im Zuge des 1. Bauabschnitts der südlichen Stadterweiterung zwischen 1920 und 1930 westlich der Prankelstraße ein - ohne näheren Bezug zur Prankelstraße - in sich introvertiertes und mehrere Straßenzüge umfassendes Wohnquartier, das in Summe - mit Blick auf die Gebietskulisse - eine deutlich größere Fläche umfasst, als der Bereich „Rosenbrunnen“.

Weiterhin wird im Vergleich der städtebaulichen Strukturen der beiden Bereiche deutlich, dass die Straßenräume im Bereich „Rosenbrunnen“ auf Grund den topographischen Gegebenheiten (tiefer liegende Trasse der OEG, steilere Hänge im Bereich der heutigen Haydnstraße) nur einseitig bebaut sind. Trotz der nur einseitigen Bebauung ist es gelungen, den Straßenverlauf städtebaulich zu fassen und sehr ansprechend zu gestalten. Die Straßenräume im „Prankel“ sind i. d. R. hingegen beidseitig bebaut und werden dadurch entsprechend gefasst.

Trotz den benannten städtebaulichen Unterschiede sind grundsätzlich beide Bereiche „Rosenbrunnen“ und „Prankel“ auf Grund ihrer jeweiligen städtebaulichen Eigenart in ganz besonderer Weise dazu geeignet, fortan jeweils mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ geschützt zu werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt das Instrument „Erhaltungssatzung“ grundsätzlich auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Rosenbrunnen“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestreb-

ten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, liegen weder im Erhaltungsbereich, noch im Umfeld des Erhaltungsbereichs Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 31.05.2021).

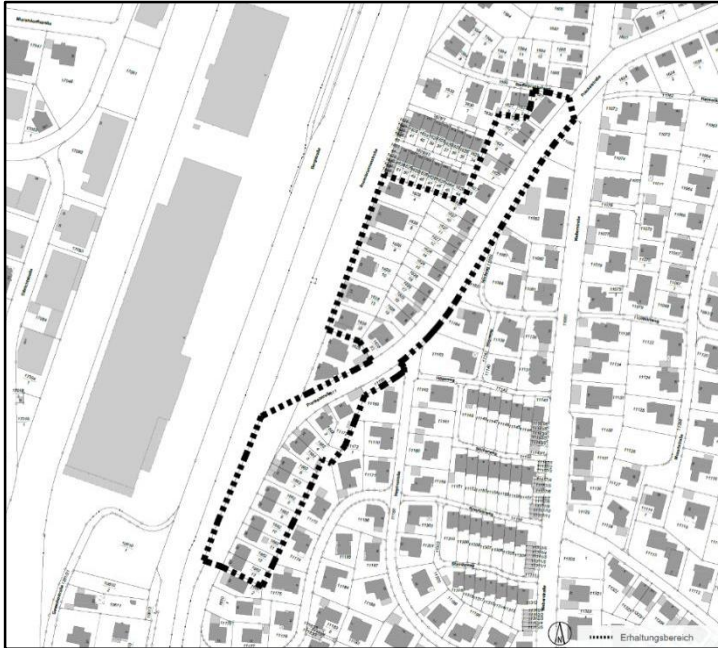


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen wesentliche Teile der Weinheimer Innenstadt betrachtet wurden (s.o.).

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtgebiets darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis kristallisierten sich neben den Bereichen, die bereits von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen die Bereiche „Ludwigstraße“, „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ heraus, die über eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik verfügen. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.

Das im Fokus dieser Satzung stehende Gebiet „Rosenbrunnen“ kann auf Grund seiner städtebaulichen Strukturen der Stadtentwicklungsphase von 1910 bis etwa 1930 zugeordnet werden. Er stellt bis heute den Eingang zur Innenstadt aus südlicher Richtung dar. Die teilweise sehr repräsentativen und einheitlich gestalteten Gebäude bilden ein sehr attraktives und individuelles Ortsbild mit hohem Wiedererkennungswert aus. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung wird der Bereich für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Rosenbrunnen“, dem Teile der Straßen „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“ und „Staffelprankelweg“ (lediglich ein Gebäude) zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

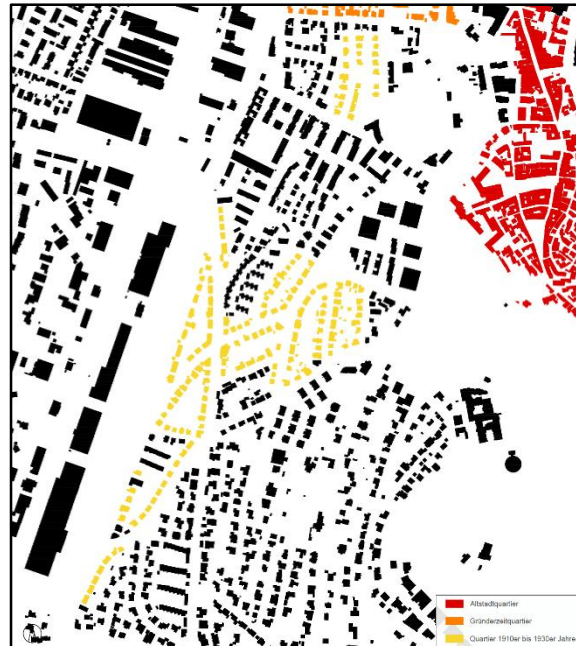


Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Die im Gebiet liegenden Gebäude, Einzel- und Doppelhäuser sind als Hausformen typisch, haben dabei einen entsprechenden seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze.



Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet sind die vorderen Grundstücksbereiche in der Regel dicht bebaut. Die rückwärtigen Bereiche sind hingegen weitestgehend unbebaut und meist gärtnerisch angelegt.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsgebiet

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der im Erhaltungsgebiet liegenden Gebäude zeichnet sich das Areal durch sehr homogene Straßenzüge aus.

Wird die Prankelstraße durch traufständige Gebäude geprägt, so stehen die Gebäude Rosenbrunnenstraße überwiegend giebelständig zum Straßennetz. Das dem Staffelprankelweg zugeordnete Gebäude steht sowohl giebelständig zum Staffelprankelweg als auch traufständig zur Prankelstraße, für die traufständige Gebäude typisch sind.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 8: Traufständige Gebäude in der Prankelstraße



Abb. 9: Giebelständige Gebäude in der Rosenbrunnenstraße

Raumbildung

Vorgartenbereiche sind für den Erhaltungsbereich charakteristisch. Zum einen fassen sie den Straßenraum und zum anderen dimensionieren sie diesen entsprechend auf. In der Rosenbrunnenstraße als auch im südlichen Teil der Prankelstraße – in Richtung Süden ab Einmündung Rosenbrunnenstraße – werden die Grundstücke bzw. die Vorgartenbereiche z. T. durch i. d. R. mannshohe Mauern sowie aneinandergereihte Garagen vom öffentlichen Straßenraum begrenzt. Auf Grund den örtlichen topographischen Verhältnissen liegen Vorgartenbereiche in Einzelfällen deutlich über dem Straßenniveau.



Abb. 10 und 11: Raumbildung in der Prankel- und Rosenbrunnenstraße



Abb. 12: Über dem Straßenniveau liegende Gärten in der Rosenbrunnenstraße



Abb. 13: Aneinandergereihte Garagen als Begrenzung des öffentlichen Straßenraums in der Prankelstraße

Sowohl für die Hauptverkehrsachse des Erhaltungsbereichs – die Prankelstraße – als auch den Teilabschnitt der Rosenbrunnenstraße ist darüber hinaus typisch, dass die Straßenräume im Erhaltungsbereich nur einseitig von einer Bebauung gefasst werden. Dieser Sachverhalt ergibt sich insbesondere durch die topographischen Verhältnisse im und um den Erhaltungsbereich. Trotz der durch die Topographie bedingt besonderen und städtebaulich hohen Anforderungen ist es gelungen, die beiden Straßenverläufe insbesondere im Erhaltungsbereich städtebaulich zu fassen und sehr ansprechend zu gestalten.

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der nachfolgenden Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Straßen- und Wegenetz orientieren und so den Straßenraum entsprechend fassen und führen; das Bild der sehr „organisch“ wirkenden Straßenführung wird durch diesen Sachverhalt verstärkt.

Weiterhin wird anhand Abbildung 14 sichtbar, dass die Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich nahezu immer in einer Bauflucht liegen; die Gebäude wurden entsprechend den im für diesen Bereich gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baufluchten umgesetzt. Um der einheitlichen Ausführung der Baukörper Rechnung zu tragen, wurde im Zuge der Realisierung des Gebiets auch ungewöhnlich geschnittene Baugrundstücke (bspw. im nördlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs) in Kauf genommen (vgl. Abb. 19).



Abb. 14: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt; für den Erhaltungsbereich sind i. d. R. 2-geschossige Wohngebäude mit z. T. ausgebauten Dachgeschossen typisch. Im südlichen Teil der Prankelstraße (ab Einmündung Rosenbrunnenstraße) sind hingegen Gebäude typisch, bei denen das Erdgeschoss i. d. R. als Garagengeschoss und die beiden darüber liegenden Geschosse als Wohngeschosse ausgebildet sind.



Abb. 15 und 16: Einheitliche Höhenentwicklung in der Rosenbrunnen- und Prankelstraße

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige Grundflächen bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Für die Gebäude in der Prankel- als auch in der Rosenbrunnenstraße ist weiterhin typisch, dass die Gebäude oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 17 und 18: Gebäude mit Auslucht in der Prankel- und Rosenbrunnenstraße

Grundsätzlich zeichnen sich die Bebauungen der beiden Straßenzüge jeweils durch sehr einheitliche Grundflächen der Hauptgebäude aus: Beträgt die durchschnittliche Grundfläche in der Prankelstraße rund 69 m², so umfassen in der Rosenbrunnenstraße die Gebäude etwa 135 m² Grundfläche.

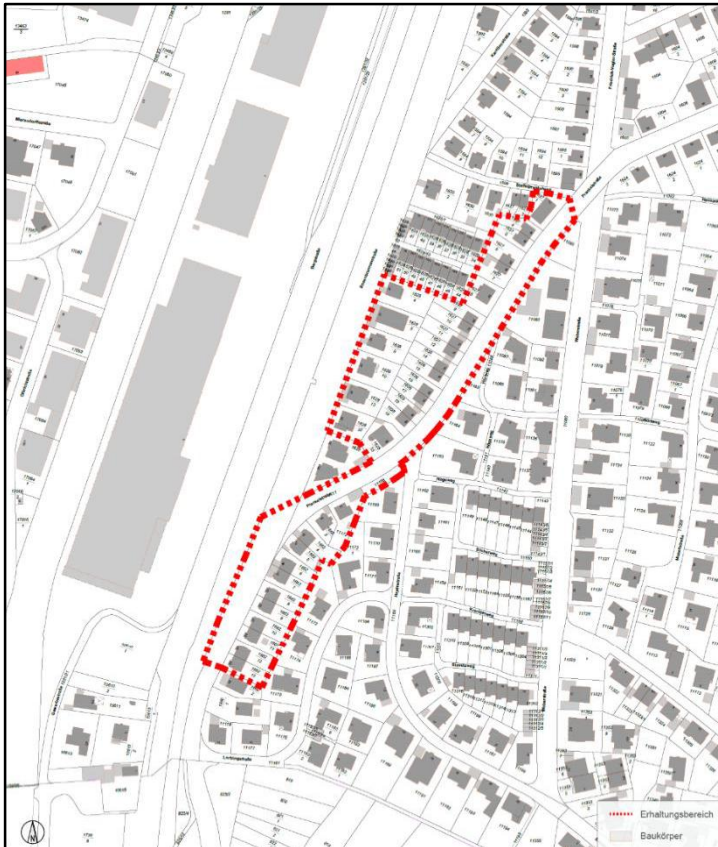


Abb. 19: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

Das flächenmäßig kleinste Gebäude im Erhaltungsbereich hat eine Grundfläche von ca. 55 m² (Prankelstraße); das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 220 m² (Rosenbrunnenstraße).

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich im Wesentlichen in den vorderen Grundstücksbereichen (i. d. R. Garagen). Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m² und ordnen sich so dem Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur bedingt das Ortsbild.

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen im Allgemeinen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

Bedingt durch die prominente Lage am Eingang in das Prankelgebiet und der damit verbundenen guten Sichtbarkeit kommt der Dachlandschaft des in Rede stehenden Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung zu.

Die Dachlandschaft ist für das Gebiet grundsätzlich ein besonders prägendes Element, da die Dächer sehr einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Auch im Hinblick auf die Gebäudestellung, der damit einhergehenden Ausrichtung der Dächer sowie den im Gebiet einheitlichen Baufluchten ergeben sich sehr einheitliche Dachausbildungen, die zur Homogenität und in der Folge zur „städtebaulichen Eigenart“ des Erhaltungsbereichs beitragen: Insbesondere ent-

fallen dabei die meist als Doppelhäuser errichteten und mit Walmdächern ausgebildeten Gebäude in der Prankelstraße eine besondere Wirkung. Auf Grund der bei Realisierung der Gebäude einheitlich eingehaltenen Baufluchten, der traufständigen Bauweise sowie den durch die Hausformen bedingt groß ausgebildeten Dachflächen mit entsprechend langen Traufen erzielen die Dachlandschaften, sowohl östlich als auch westlich der Prankelstraße, einen sehr starken, begleitenden Effekt des Straßenraums. Die an der Rosenbrunnenstraße stehenden Gebäude erzeugen auf Grund ihrer Gebäudestellung (giebelständig) und den damit verbundenen Dachausbildungen (der First ist Richtung öffentlicher Straßenraum orientiert) einen anderen räumlichen Eindruck. Hier steht nicht die Begleitung des Straßenverlaufs im Vordergrund, sondern die Ausbildung eines Ortsrands, dessen Einzelgebäude einzeln in Erscheinung treten und dennoch aufgrund der einheitlich eingehaltenen Bauflucht ein sehr homogenes und ansprechendes Ortsbild ausbilden.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierenden Dachformen im Erhaltungsbereich sind das Walmdach und Satteldach. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 20: Walmdach

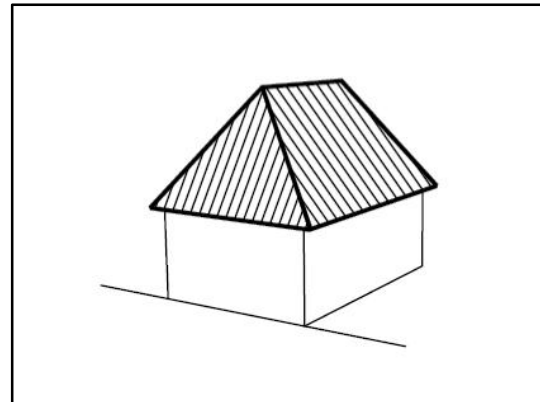


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Satteldach

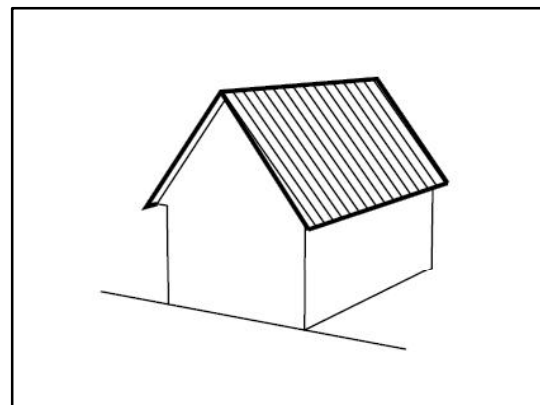


Abb. 23: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 24 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des

Bereichs entsprechen und aufgrund ihrer geringen Zahl auch nicht als prägend für das Gebiet angesehen werden können.



Abb. 24: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel-, Schlepp- und Flachdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen.

Durch das Zusammenspiel aller prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 25: Giebelgaube

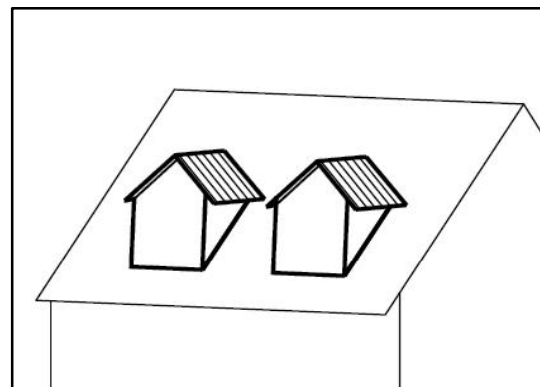


Abb. 26: Schemaskizze



Abb. 27: Schleppgaube

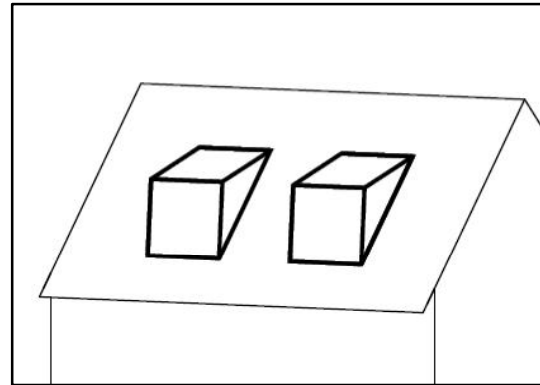


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Flachdachgaube

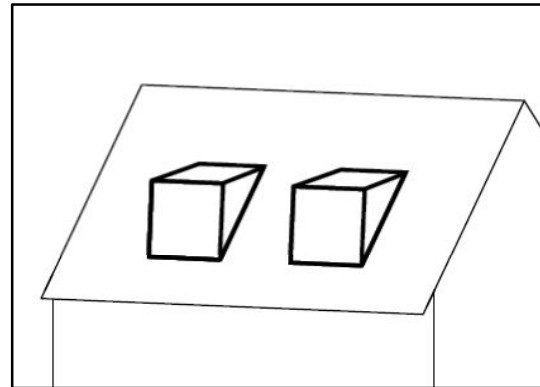


Abb. 30: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 31: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Prankelstraße

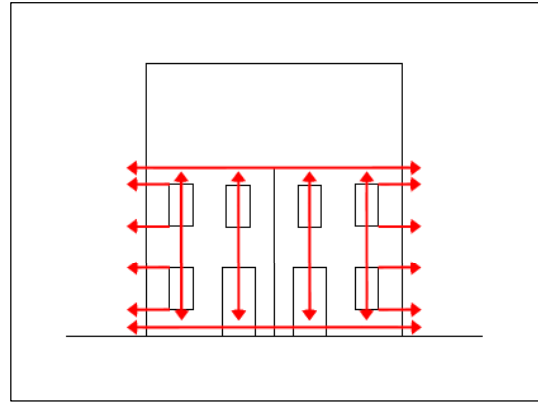


Abb. 32: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 33: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Rosenbrunnenstraße

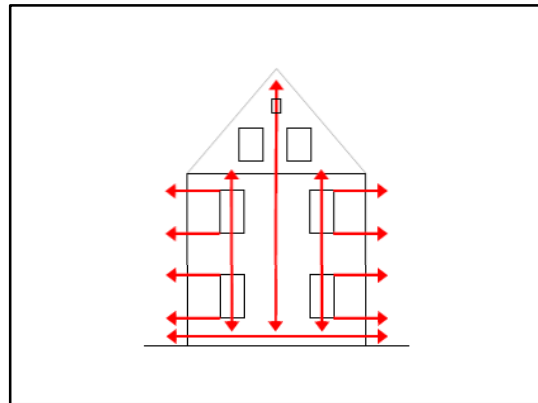


Abb. 34: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt die Entstehungszeit des Gebiets als typische Merkmale erkennen. Daraus ergibt sich eine klare Abgrenzung des Erhaltungsbereichs gegenüber seinem Umfeld.

In diesem Zusammenhang ist auf das Gebiet „Prankel“ (vgl. Erhaltungssatzung „Prankel“) hinzuweisen, das zwar durch eine ähnliche städtebauliche Eigenart geprägt wird wie das Gebiet „Rosenbrunnen“, sich insbesondere hinsichtlich seiner Funktion, seiner räumlichen Ausprägung sowie seiner städtebaulichen Merkmale jedoch vom Bereich „Rosenbrunnen“ abgrenzt (vgl. auch Kapitel 1 – Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung).

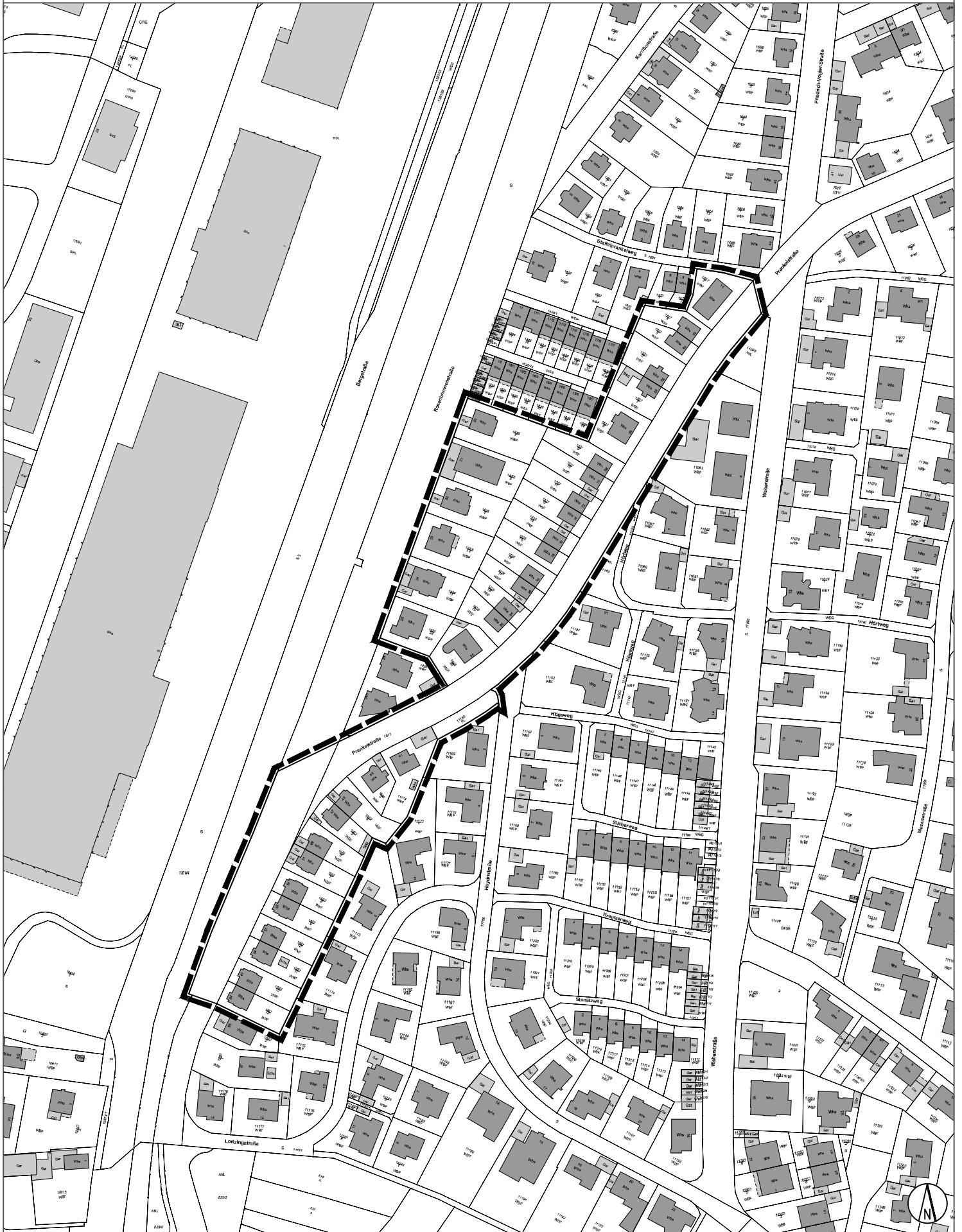
Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die heterogenen Raum- und Baustrukturen südlich des Staffelprankelwegs (Staffelprankelweg 2, 4, 6 und 8) sowie den Reihenhausbebauungen (Rosenbrunnenstraße 17 bis 17/7 und 18 bis 18/7) in der Rosenbrunnenstraße begrenzt. Die städtebaulichen Strukturen des Staffelprankelwegs weichen insbesondere auf Grund ihrer Geschossigkeit, Gebäudestellung sowie Fassadengestaltung (u. a. Fassadengliederung) von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab und bleiben daher im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung unberücksichtigt. Von einer Unterschutzstellung der Reihenhäuser in der Rosenbrunnenstraße wurde im Rahmen dieser Satzung abgesehen, da sich diese als eigenständige, in sich homogene Einheit mit eigenen individuellen städtebaulichen Merkmalen von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs abgrenzen. Die deutlich nach den 1930er-Jahren und unter anderen städtebaulichen Maßstäben entwickelten städtebaulichen Strukturen weichen u. a. hinsichtlich der Größen der Hauptbaukörper und Grundstücke sowie den Fassaden- und Dachgestaltungen stark von der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs ab; die nach Osten verlaufenden und zum Erreichen der Gebäude angelegten Erschließungstische bringen eine andere Orientierung der Gebäude mit sich, nicht zur Rosenbrunnenstraße, sondern zu den Erschließungstischen hin. Von einer Einbeziehung des zwischen den unberücksichtigten Grundstücken des Staffelprankelwegs und den Reihenhausbebauungen liegenden Grundstücks Rosenbrunnenstraße 16 in den Geltungsbereich der Satzung wurde ebenfalls abgesehen. Zwar weist das Gebäude eine hohe individuelle gestalterische Qualität auf, dennoch entsprechen die Raum- und Baustrukturen des Grundstücks in Summe (u. a. Grundstücksgröße, Dach- und Fassadengestaltung) nicht denen des Erhaltungsbereichs.

Die städtebaulichen Strukturen zwischen Weber- und Haydnstraße sowie in der Lortzingstraße bilden die östliche bzw. südliche Grenze des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung. Da diese Bereiche deutlich nach den 1930er-Jahren und nach deutlich anderen städtebaulichen Prämissen und Maßstäben im Zuge eines Bebauungsplans entwickelt wurden, bleiben diese Bereiche im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung unberücksichtigt. Für die benannten Gebiete sind u. a. groß geschnittene Grundstücke, variierende Hauptbaukörper (u. a. L-Formen, T-Formen) sowie heterogene Dach- und Fassadengestaltungen (bspw. unterschiedliche Dachformen, -neigungen und -farben) charakteristisch und entsprechen damit nicht den in Kapitel 6 dargestellten Strukturen des Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“. Darüber hinaus wird die östlich der Prankelstraße gelegene Bebauung von den westlich der Prankelstraße gelegenen städtebaulichen Strukturen u. a. durch topographische Gegebenheiten (die Bebauung östlich der Prankelstraße liegt höher als die westlich der Prankelstraße gelegene Bebauung) sowie stark in Erscheinung tretende Grünstrukturen sichtbar und deutlich abgegrenzt. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs am Ende der Prankelstraße bilden die Gebäude Prankelstraße 65

und fortführend. Diese entsprechen hinsichtlich Ihrer Eigenarten (u. a. Gebäudestellung, Dach- und Fassadengestaltung, Anordnung auf dem Grundstück) nicht den prägenden und einheitlichen Strukturen des schützenswerten Bereichs der Satzung.

Die Bergstraße (B 3) sowie die OEG-Trasse bilden die wesentliche und zugleich wahrnehmbare Grenze im Westen des Erhaltungsbereichs. Der Geltungsbereich erfährt in Höhe der Einmündung Rosenbrunnenstraße/Prankelstraße jedoch einen Einschnitt, entsprechen die städtebaulichen Merkmale der Gebäude Rosenbrunnenstraße 26 und 26/1 deutlich wahrnehmbar nicht den Strukturen der umliegenden und schützenswerten Raum- und Baustrukturen. Die beiden Gebäude setzen sich insbesondere hinsichtlich ihrer Geschossigkeit, Gebäudezuschnitt und Dachgestaltung (Flachdach) deutlich von ihrer Umgebung ab und wirken so als Fremdkörper.



Legende: - - - - - Geltungsbereich

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

030/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stabsstelle Recht**

Datum:

25.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	16.03.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	23.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) beschlossen.
2. Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) wird die Aufhebungssatzung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 32, 60, 63, 65, I-03
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

GR 017/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)
ATUS 037/21 (ATUS am 10.03.2021)
GR/062/21 Aufhebung der rechtskräftigen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange
ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie
Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer
Innenstadt
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen
Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-
/Städtebaurecht
ATUS 186/21 Aufhebung der rechtskräftigen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“
hier: Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

Ausgangssituation

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zielt für Teile des Innenstadtbereichs Weinheims darauf ab, „die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.“ Weiterhin soll die Satzung „dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.“

Nach nunmehr 27 Jahren Anwendung erachtet die Verwaltung insbesondere auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ zum 31.12.2021 eine Überarbeitung dieser Satzung zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll und empfiehlt die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung sowie mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen.

Eine Überarbeitung ist insgesamt auch durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen (z.B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umwelt- und Klimaschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

Im Zuge der Überarbeitung sowie der damit einhergehenden Aufstellung neuer Satzungen wurde deutlich, dass ein flächenbezogener Geltungsbereich - wie bislang geltend - für beide Satzungen nicht in jedem Teilbereich zielführend ist.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der abgegrenzte Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung - sowohl im Erhaltungs- als auch im Gestaltungskontext - geändert bzw. angepasst werden.

Um den geänderten Zielstellungen entsprechend Rechnung zu tragen, empfiehlt die Verwaltung in Bezug auf die neue Gestaltungssatzung mehrere Vorschriften zu konkretisieren bzw. zu überarbeiten (u. a. Vorschriften zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel und Einfriedungen), zu vereinfachen (u. a. werden einige Vorschriften obsolet, da vereinzelte Vorschriften fortan Inhalt eigener Erhaltungssatzungen sein sollen) sowie neu aufzunehmen (u. a. Regelungen zu Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen).

Mit Überarbeitung der Satzungen werden sowohl für die gestaltungs- als auch erhaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen.

Die Aufstellung der neuen Gestaltungssatzung sowie der neuen Erhaltungssatzungen macht in der Folge die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 entbehrlich. Im Sinne einer Bereinigung des Ortsrechts soll daher eine Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgen.

Verfahren:

Da die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Jahr 1994 als „gemeinsame“ Satzung beschlossen wurde, richtet sich das Verfahren für die Aufhebung in vollem Umfang nach den für die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (vgl. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg). Im vorliegenden Fall stellt die Erhaltungssatzung eine sonstige städtebauliche Satzung dar. Demnach gelten die Vorschriften zum Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechend §§ 172 ff. BauGB. Einziger zwingender Verfahrensschritt im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist somit die ortsübliche Bekanntmachung, die zum Inkrafttreten der Aufhebungssatzung führt.

Bisheriges Verfahren:

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung - parallel zu den weiteren Satzungsverfahren in der Innenstadt - dem Gemeinderat in der Sitzung am 21.04.2021 die Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens vorgeschlagen und nach Beschlussfassung die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge zweier Beteiligungsphasen (frühzeitige Beteiligung und förmliche Beteiligung) entsprechend beteiligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 24 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen zwei Anregungen oder Hinweise enthielten.

Die vorgebrachten Anregungen hatten keine Änderungen im Vorentwurf der Begründung zur Folge. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 2) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

In der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am 13.07.2021 durchgeführten digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung zur Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Veranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“) wurde die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Zuge der angedachten Novellierungen nicht angesprochen. Auch war sie kein expliziter Gegenstand von konkreten Nachfragen während des Expertenhearings in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat am 08.12.2021 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf der Begründung zum Verfahren zur Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zugestimmt und darüber hinaus die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 23.12.2021 bis zum 04.02.2022 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen vier Anregungen oder Hinweise enthielten.

Die vorgebrachten Anregungen hatten keine Änderungen im Hinblick auf die Aufhebungssatzung oder im Entwurf der Begründung zur Folge. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 1) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

Weder aus der frühzeitigen Beteiligung noch aus der förmlichen Beteiligung ergibt sich ein Erfordernis, auf die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 zu verzichten.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat kann die Aufhebungssatzung ausgefertigt werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) außer Kraft. Gleichzeitig sollen, die entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderats vorausgesetzt, die neue Gestaltungssatzung sowie die Erhaltungssatzungen für den Innenstadtbereich bekannt gemacht werden und damit rechtswirksam werden.

Alternativen:

Alternative 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben.

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten grundsätzlich weiterhin. Sollten darüber hinaus die novellierten Satzungen aus den Parallelverfahren (teilweise) beschlossen und zur Rechtskraft geführt werden, wäre im Konkurrenzfall die jüngere Satzung maßgeblich.

Alternative 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird teilweise aufgehoben.

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung neuer Satzungen (bspw. Erhaltungssatzung und/oder Gestaltungssatzung) in diesen Bereichen. Sofern in den entsprechenden Bereichen keine weiterführenden Regelungen zu berücksichtigen sind (bspw. Sanierungsrecht und/oder Denkmalschutz) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere nach § 34 BauGB. Das in dieser Vorschrift enthaltene Einfügungsgebot kann jedoch die vorhandene städtebauliche Gestalt des Gebiets und das Ortsbild nur sehr eingeschränkt schützen oder im Sinne der städtebaulichen Eigenart des Gebiets weiterentwickeln.

Finanzielle Auswirkung:

Für die Stadt Weinheim sind keine finanziellen Auswirkungen erkennbar.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2	Aufhebungssatzung mit Begründung

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) beschlossen.
2. Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) wird die Aufhebungssatzung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange

im Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Stand: 21.02.2022

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

1. Beteiligungsschritte

A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Rückmeldung
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Keine Rückmeldung
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, Schreiben vom 05.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

C Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

D Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 23.12.2021 bis 04.02.2022

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

D 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
D 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
D 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Keine Rückmeldung
D 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

D 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme des Wasserrechtsamts und der unteren Bodenschutzbehörde (siehe D 12), Schreiben vom 02.02.2022
D 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Gemeinsame Stellungnahme der unteren Bodenschutzbe- hörde und des Wasserrechts- amts (siehe D 10), Schreiben vom 02.02.2022
D 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 04.01.2022
D 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 25.01.2022
D 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

D 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
D 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.12.2021
D 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
D 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.01.2022
D 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Rückmeldung
D 28	Gemeindeverwaltung Gorchheimertal 69517 Gorchheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 08.02.2022
D 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Rückmeldung
D 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.12.2021
D 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

D 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 01.02.2022
D 33	Gemeindeverwaltung Laudenschbach 69514 Laudenschbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.01.2022
D 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
D 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.01.2022
D 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 17.02.2022
D 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
D 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.01.2022
D 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
D 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 05.01.2022
D 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
D 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
D 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Stellungnahme, E-Mail vom 03.01.2022

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

D 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.01.2022
D 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Rückmeldung
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Stellungnahme, E-Mail vom 23.12.2021
D 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 31.01.2022
D 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 25.01.2022
D 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenalmtal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
D 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
D 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
D 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
D 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
D 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
D 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

D 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
------	--	-------------------

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.1	<p>1. Allgemeine Hinweise</p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung "der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)". Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	Kenntnisnahme.
B 22.2	<p>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</p> <ul style="list-style-type: none"> Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle. • Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden. • Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können. • Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen. • Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden. • Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden. • Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig. • Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden. • Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar. 	
B 22.3	<p>2.1 Abgrenzung und Aufsicht</p> <p>Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält.</p> <p>Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor. • Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung. • Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. • Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge. 	
B 22.4	<p>2.2 Technische Absicherung</p> <p>Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. • Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden. • Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle. • Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchshemmende Türen und Fenster eingebaut werden. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern. • Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters. • Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle. • Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen. • Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladendiebstählen. • Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. • Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts. <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.	
B 22.6	<p>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. • Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. • Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. • Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. 	Kenntnisnahme.
B 22.7	<p>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. 	Kenntnisnahme.
B 22.8	<p>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. • Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. • Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. • Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. • Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl. 	
B 22.9	<p>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen. • Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten. • Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. • Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen. • Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen. • Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall. • Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen. • Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung. • Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken. • Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze. • Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten. • Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt. 	
B 22.10	<p>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen. • Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten. • Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen. • Getrennte Zu- und Abgänge anlegen. • Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen. • Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti. • Einsatz von vandalismusresistenten Materialien. • Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	Kenntnisnahme.
B 22.11	<p>5. Wohngebäude mit Umfeld</p> <p>5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden. • Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße. 	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern. • Gute Ausleuchtung der Zugangswege. • Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden. 	
B 22.12	<p>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</p> <p>Eingangsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p>	Kenntnisnahme.

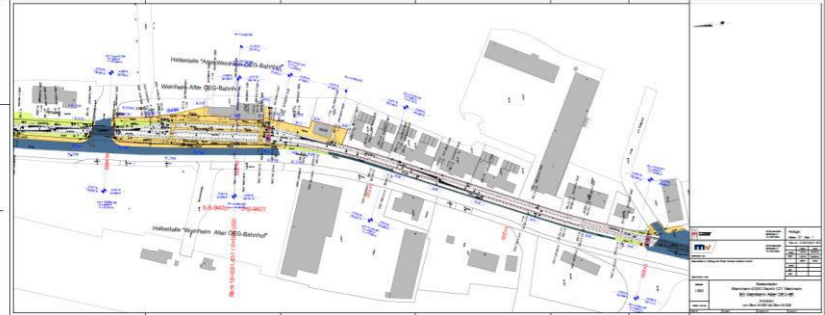
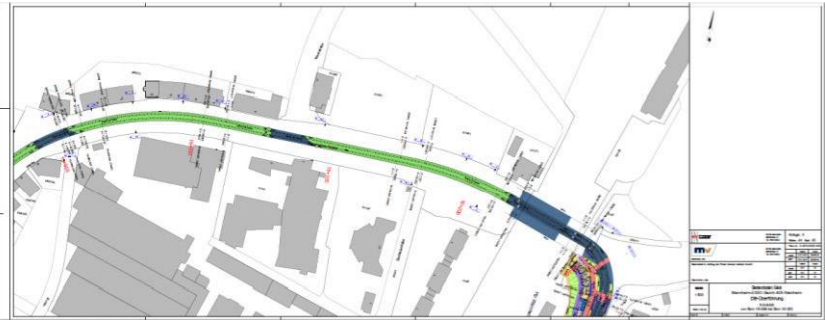

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern 	
B 22.13	<p>6. Abschlussbemerkung</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p>	Kenntnisnahme.

B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an praevention.ma@polizei.bwl.de).	
B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 19.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Da dieses Gebiet an unsere Gleisanlagen angrenzt möchte wie Sie darauf hinweisen, dass mit Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lautwerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme.
B 52.2	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie drei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oderervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	Kenntnisnahme.

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

B 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 19.07.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 52.3		Kenntnisnahme.
B 52.4		Kenntnisnahme.
B 52.5		Kenntnisnahme.

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

21.02.2022

C. Beteiligung der Öffentlichkeit*Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.***D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.1, D 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	Kenntnisnahme.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.2, D 12.2	<u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Satzungen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
D 10.3, D 12.3	<u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Satzungen.	Kenntnisnahme.
D 10.4, D 12.4	<u>Gewässeraufsicht</u> Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzungen. Zu nachstehenden Satzungen haben wir jedoch folgendes zu bemerken:	Kenntnisnahme.
D 10.5, D 12.5	<u>Gestaltungssatzung Weinheimer Innenstadt:</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQextrem überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten: <u>Hinweise:</u> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.	Kenntnisnahme. Die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ist nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Weschnitz, Mühlgraben und am Grundelbach. Die Weschnitz ist ein Gewässer I. Ordnung. Der Mühlgraben und Grundbach sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.6, D 12.6	<p><u>Erhaltungssatzung Gerberachviertel</u> Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100. Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. 	<p>Kenntnisnahme. Die Erhaltungssatzung „Gerberachviertel“ ist nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens; es wird auf das separate Abwägungsdokument zum Aufstellungsverfahren der genannten Satzung verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Mühlgraben und Grundelbach. Beides sind Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und Außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen.</p>	
D 10.7, D 12.7	<p><u>Erhaltungssatzung Ludwigsviertel und Gründerzeitviertel</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten Weschnitz außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ100.</p> <p>Allerdings werden Teile des Gebietes bei einem HQ_{extrem} überflutet.</p> <p>Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erhaltungssatzungen „Ludwigsviertel“ und Gründerzeitviertel“ sind nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.</p>

D 10 und D12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.	
D 10.8, D 12.8	Altlasten / Bodenschutz Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu den im Entwurf vom 14.12.2021 vorgelegten neun Erhaltungssatzungen „Untere Hauptstraße“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, „Ehretstraße“, „Prankel“ nachfolgend Stellung.	Kenntnisnahme. Die genannten Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 10.9, D 12.9	Altlasten Die Stadt Weinheim sieht vor, die im Jahr 1994 erlassene Erhaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aufzuheben. Diese soll durch eine neue Gestaltungssatzung ersetzt werden. Da sich eine flächendeckende Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich zurückliegend nicht bewährt hat, treten an deren Stelle neun neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten, städtebaulich charakteristischen Bereich zum Gegenstand haben. Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Zu diesem Zweck bedürfen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Errichtung, der Abbruch (Rückbau), die Änderung oder die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Genehmigung durch die Kommune.	Kenntnisnahme. Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 10.10, D 12.10	Im Zuge der oben genannten Genehmigungsverfahren können auch altlastenrechtliche Belange von Bedeutung und Relevanz sein, weshalb diese Belange auf Grundstücken mit erfassten Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/oder sonstiger kritischer Altlastenrelevanz im Genehmigungsverfahren betrachtet und geprüft werden müssen. Insbesondere bei Neubebauung und Nutzungsänderungen können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.	Kenntnisnahme. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
D 10.11, D 12.11	Der Stadt Weinheim liegen für die hier betreffenden Geltungsbereiche (9 Erhaltungssatzungen) die Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) vor. Diese beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE Fortschreibung, Stand 2013). Über Aktualisierungen wurde die Stadt Weinheim informiert. Aktuell wird die neue Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE Fortschreibung 2018) abgeschlossen. Dementsprechend wird die Stadt Weinheim in Kürze einen Neuabzug aus dem BAK erhalten.	Kenntnisnahme.

D 10 und D12 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt und untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 02.02.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 10.12, D 12.12	Wir bitten darum, die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen hinsichtlich vorhandener Altlasten/altlastverdächtiger Flächen (OU-, B- und A-Fälle) zu prüfen. Bei Vorhandensein bitten wir den Textteil der Erhaltungssatzungen um den Punkt Altlasten zu ergänzen und die Standorte darzustellen. Ebenso sollte eine Kenntlichmachung der betroffenen Grundstücke im Planteil erfolgen.	Kenntnisnahme. Erhaltungssatzungen sind nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens; es wird auf die separaten Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der genannten Satzungen verwiesen.
D 10.13, D 12.13	Wir weisen darauf hin, dass auch mit einer Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der jeweiligen Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde. Für die weiteren Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster können bei baulichen Veränderungen sowie bei Nutzungsänderungen im Einzelfall und insbesondere für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ Neubewertungen und ggf. Änderungen des Handlungsbedarfs erforderlich werden.	Kenntnisnahme.
D 10.14, D 12.14	<u>Gestaltungssatzung für das Gebiet „Weinheimer Innenstadt“</u> Gegen die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 sowie den Neuerlass einer novellierten Gestaltungssatzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Bodenschutz- und altlastenrechtliche Belange sind von beiden Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
D 43 Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.1	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme.

D 43	Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 03.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 43.2	<p>Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
D 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Stellungnahme vom 23.12.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 49.1	<p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren in den oben genannten Gebieten. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.</p>	Kenntnisnahme.
D 49.2	<p>Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.</p>	Kenntnisnahme.
D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
D 52.1	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung. Zu unserer Stellungnahme vom 19.Juli 2021 hätten wir eine Ergänzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. 	Kenntnisnahme.

D 52	RNV GmbH Stellungnahme vom 25.01.2022	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Darüber hinaus möchten wir auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebes gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	



S A T Z U N G

zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Die Stadt Weinheim erlässt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) bzw. § 74 Abs. 6 und 7 LBO BW in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), folgende Satzung.

§ 1 Gegenstand der Aufhebungssatzung

Die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), rechtskräftig seit dem 11.06.1994, wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung).

§ 3 Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt am Tag ihrer ortsüblichen Verkündung in Kraft.

Diese Satzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Weinheim, _____

Manuel Just
(Oberbürgermeister)

Verfahrensleiste

Aufstellung	Die Aufstellung der Aufhebungssatzung wurde beschlossen	am	21.04.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	24.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	22.06.2021
		bis	23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	22.06.2021
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis	23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs	Dem Entwurf der Aufhebungssatzung wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	08.12.2021
	Die Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	15.12.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	23.12.2021
		bis	04.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	21.12.2021
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	04.02.2022
Abwägung und Satzung	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Die Aufhebungssatzung wurde durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____

Ausfertigung

Diese Ausfertigungssatzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Weinheim, _____

.....
(Just)
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die Gegenstand dieser Satzung ist, aufgehoben.

am _____

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom _____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

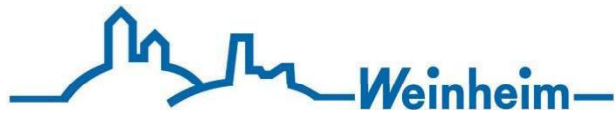
Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planbearbeitung

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB: MH

.....
(Marx)
Stadtbaudirektor



B E G R Ü N D U N G

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Stand: 21.02.2022

Hinweis:

Die Planunterlagen der aufzuhebenden Satzung befinden sich im Anhang zu dieser Begründung.

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeiner Teil	3
B.	Begründung zur Satzung	4

A. Allgemeiner Teil

1. Anlass der Planung

Die Stadt erachtet zum jetzigen Zeitpunkt eine Überarbeitung der mehr als 27 Jahre alten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als sinnvoll und möchte im Zuge der Novellierung eine neue, separate Gestaltungssatzung sowie mehrere eigenständige Erhaltungssatzungen aufstellen.

Eine Überarbeitung wird insbesondere durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen sowie gewonnenen Erfahrungen bei der Anwendung der in den 1990er Jahren erlassenen Satzung begründet.

Die Aufstellung der neuen Gestaltungssatzung sowie der neuen Erhaltungssatzungen macht in der Folge die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 entbehrlich. Im Sinne einer Bereinigung des Ortsrechts soll diese Satzung daher aufgehoben werden.

2. Ziele des Verfahrens zur Aufhebung der Satzung

Ziel dieses Aufhebungsverfahrens ist die förmliche Aufhebung der „Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)“.

3. Verfahren

Da die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als „gemeinsame“ Satzung beschlossen wurde, richtet sich das Verfahren für die Aufhebung in vollem Umfang nach den für die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (vgl. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg). Im vorliegenden Fall stellt die Erhaltungssatzung eine „sonstige städtebauliche Satzung“ dar. Demnach gelten die Vorschriften zum Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechend §§ 172 ff. BauGB. Einziger zwingender Verfahrensschritt im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist somit die ortsübliche Bekanntmachung, die zum Inkrafttreten der Aufhebungssatzung führt.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht zwingend erforderlich sind, werden im Zuge des Aufhebungsverfahrens insbesondere die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend beteiligt.

B. Begründung zur Satzung

1. Bestandsbeschreibung

Die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) (in der Folge „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) wurde am 23.03.1994 vom Gemeinderat beschlossen und ist am 11.06.1994 in Kraft getreten.

Der Satzungstext, die Begründung sowie der Anhang mit der Beschreibung der Bereich A bis G befinden sich im Anhang.

1.1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird begrenzt im Norden durch die Weschnitz, im Osten in weiten Teilen durch die Grundelbachstraße bzw. den Grundelbachstraßentunnel, wobei auch die Bebauung am Mühlweg und die Bebauung des Wachenbergs innerhalb des Geltungsbereichs liegen, im Süden durch den Schlosspark bzw. die angrenzenden unbebauten Bereiche, die Rote-Turm-Straße, die Albert-Ludwig-Grimm-Straße und die Kopernikusstraße sowie im Westen durch die Bergstraße (B 3).

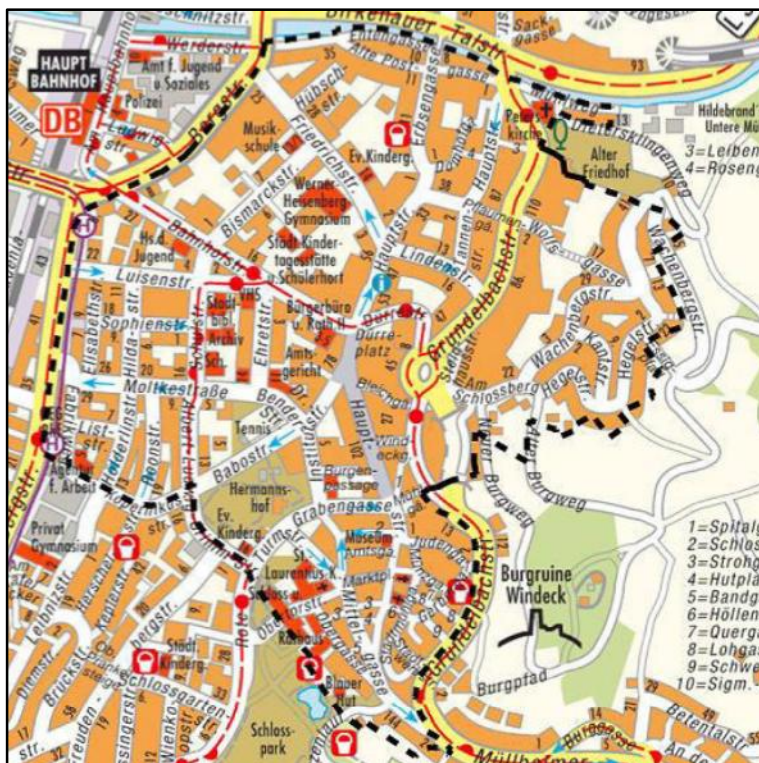


Abbildung 1: Ungefähre Abbildung des Geltungsbereichs

1.2 Inhalte der Satzung

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient sowohl der Erhaltung der historischen Stadtgestalt (Erhaltungssatzung) als auch der konkreten Gestaltung des Erscheinungsbildes der Weinheimer Innenstadt (Gestaltungssatzung).

1.3 Heutiger Bestand im Satzungsgebiet

Die Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung seit 1994 spiegelt sich in dem Umstand wider, dass die Bestandssituation in weiten Teilen den Satzungsinhalten entspricht. Teilweise sind auch abweichende Situationen vorhanden, die regelmäßig auf ihre Entstehung vor 1994 zurückzuführen sind, so z.B. im Hinblick auf Werbeanlagen (z.B. in der Bahnhofstraße) und Dachaufbauten.

2. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Der Landesentwicklungsplan legt Weinheim als Mittelzentrum fest. Weiterhin wird Weinheim als Teil der Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim (-Darmstadt) geführt.

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar (2014)

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Weinheim als Mittelzentrum aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) übernommen. Neben der großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen mit zentralörtlichem Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan enthält unterschiedliche Darstellungen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Im Plan sind insbesondere Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen), Verkehrsflächen sowie siedlungsbezogene Grünflächen, Sport und Freizeit dargestellt.

2.4 Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung überlagert nachfolgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 000-04b „Festlegung der Bau- und Straßenfluchten an der Bahnhofstraße (Änderungsplan von 1913)“
- Bebauungsplan Nr. 000-15b „Änderung von Bau- und Straßenfluchten an der Luisenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 022 „über die Feststellung des Grdst. Lgb. Nr. 554/14 als öffentlicher Weg und Feststellung der Bauflucht auf der südlichen Wegseite“ (in Teilen)
- Bebauungsplan Nr. 060 „Bebauungsplan über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird in seinem Geltungsbereich von jüngeren Bebauungsplänen überlagert, die dort zur Anwendung kommen:

- Bebauungsplan Nr. 1/04-11 für den Bereich „Karlsberg“

Im Zuge der Aufstellung jüngerer Bebauungspläne wurden die betreffenden Teilbereiche der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 108.1 für den Bereich „Grundelbachstraße/Am Schlossberg“ (Neues Burgenviertel)
- Bebauungsplan Nr. 1/06-07a für den Bereich „Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße, 1. Änderung“

3. Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung entfallen im Geltungsbereich sämtliche Regelungen und Vorschriften. Es ist jedoch vorgesehen, die Aufhebung zeitgleich mit der Aufstellung einer neuen Gestaltungssatzung für die Innenstadt sowie acht neuen Erhaltungssatzungen vorzunehmen. Damit ergeben sich konkret folgende Änderungen:

1. Bereiche, für die künftig weder Regelungen einer Erhaltungs- noch einer Gestaltungssatzung gelten:

Abgesehen von den Teilbereichen, für die die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bereits im Zuge der vorgenannten Bebauungsplanaufstellungen aufgehoben wurde, entfallen die Regelungen sowohl einer Erhaltungs- als auch einer Gestaltungssatzung für die Gebäude in der Grundelbachstraße 110-112, da deren Gestaltung bereits derart stark von der Gesamtgestaltidee der restlichen Bereiche abweicht, so dass eine Regulierung durch Vorschriften einer Gestaltungs- bzw. Erhaltungssatzung nicht zielführend erscheint. Für diesen Teilbereich wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielstellungen der beiden Satzungstypen kein Bedarf bzw. keine Realisierungswahrscheinlichkeit für eine entsprechende Satzung aus Sicht der Stadt gesehen.

Für die beiden innerstädtischen Bereiche „Schlossbergterrasse“ und „Dürreplatz“ wurden die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bereits im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren aufgehoben.

2. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Erhaltungssatzung gelten:

Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich für eine Erhaltungssatzung wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund deutlich unterschiedlicher, nur teilträumlich homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht erwiesen. Insgesamt kann acht voneinander unabhängigen Bereichen auf Grund verschiedener einheitlicher städtebaulicher Merkmale eine erhöhte Schutzwürdigkeit attestiert werden; jeder Bereich verfügt über eine individuelle städtebauliche Eigenart. Die acht Bereiche liegen alle im Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, sodass sich in diesen Bereichen bezogen auf die grundsätzlichen Regelungen im Vergleich zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 wenig ändert. Die acht Bereiche decken flächenmäßig jedoch deutlich weniger Bereiche ab, als in der Satzung aus dem Jahr 1994 (siehe Abbildung 2).

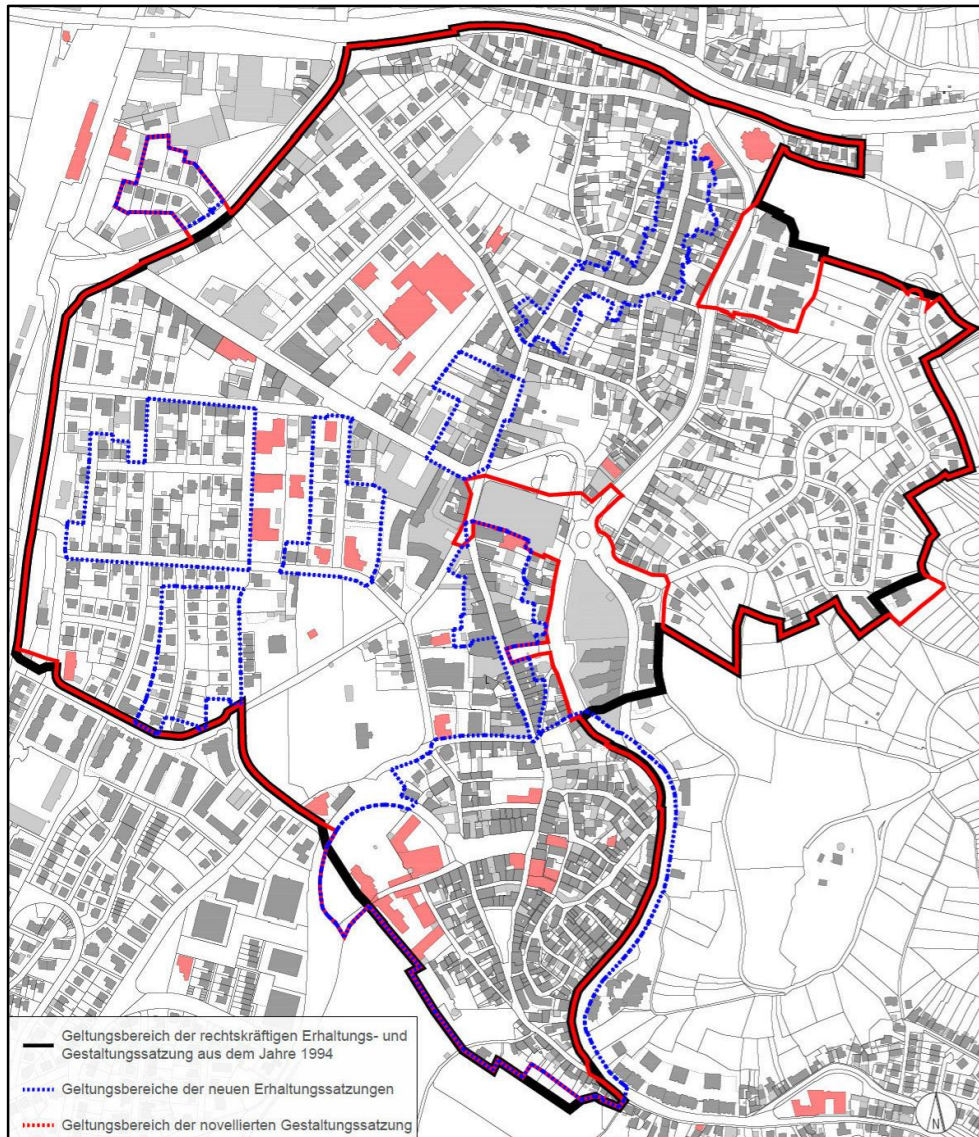


Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie mögliche Geltungsbereiche neu aufgestellter Satzungen

3. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Gestaltungssatzung gelten:

Der Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung wird im Vergleich zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 in bestimmten Teilen verkleinert (vgl. 1.), in anderen Teilen erweitert (vgl. 4.). Im Wesentlichen deckt sich der Geltungsbereich der alten Satzung jedoch mit dem der neuen Satzung.

Im Zuge der Novellierung der Satzung werden neben dem Geltungsbereich zudem auch die Vorschriften der Gestaltungssatzung überarbeitet. Dabei wird auf den bisherigen Satzungsinhalten aufgebaut. Insbesondere werden die Regelungen zur Genehmigungspflicht, zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel, Einfriedungen sowie zur konkreten farblichen Gestaltung von Vorhaben eine Novellierung erfahren. Weiterhin wird im Rahmen der Überarbeitung ein konkretes Farbspektrum auf Grundlage eines gesetzlich anerkannten Farbsystems festgelegt.

Neben der Überarbeitung wird die Gestaltungssatzung um vereinzelte Vorschriften punktuell ergänzt. U. a. wird die Gestaltungssatzung um Vorschriften zum Themen-

feld „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ und „Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen“ erweitert.

Neben der Überarbeitung von Vorschriften sowie der Ergänzung neuer Vorschriften werden des Weiteren bestimmte (Teil-)Vorschriften vereinfacht.

Die neue Gestaltungssatzung umfasst auch die Geltungsbereiche der neuen Erhaltungssatzungen (vgl. 2.), sodass dort, wie bisher auch, sowohl eine Gestaltungs- als auch eine Erhaltungssatzung gilt.

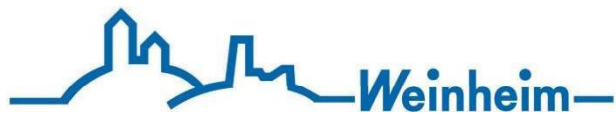
4. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Gestaltungssatzung neu gelten:

Im Rahmen der Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sieht die Stadt weiterhin die Notwendigkeit, insbesondere den äußeren Geltungsbereich an vereinzelten Stellen kleinteilig anzupassen. Im Rahmen der Anpassung wird u. a. das Flurstück Nr. 2687 neu in den Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung aufgenommen. Für den nach Satzungserlass im Jahr 1994 entstandenen Neubau gelten – wie für das Umfeld des Grundstücks bereits auch – gestalterische Vorgaben im Sinne einer Gestaltungssatzung.

Ferner wird der Geltungsbereich punktuell an bestehende Flurstücksgrenzen sinnvoll angepasst.

5. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Gestaltungssatzung und einer Erhaltungssatzung neu gelten:

Für den Bereich der Ludwigstraße werden künftig sowohl die Regelungen einer Gestaltungssatzung als auch einer Erhaltungssatzung gelten. Entsprechende Vorgaben für diesen Bereich werden aus Sicht der Stadt notwendig, da diesem Straßenzug auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart eine erhöhte Bedeutung für das Weinheimer Ortsbild beigemessen werden kann. Um in diesem Bereich auch weiterhin eine städtebauliche Entwicklung entsprechend dem vorhandenen Bestand gewährleisten zu können, werden für diesen Bereich zudem verpflichtende gestalterische Vorschriften im Zuge einer Gestaltungssatzung erlassen.



B E G R Ü N D U N G

ANHANG

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Stand: 21.02.2022

**Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren
Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der
Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt
(Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**

- Satzungstext
- Begründung
- Anhang

S A T Z U N G

zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 23.03.1994 aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und des § 73 Abs. 1, 2, 5 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 die folgende Satzung beschlossen.

Inhalt

<p>Präambel</p> <p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</p> <p>§ 2 Genehmigungspflicht</p> <p>§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen</p> <p>§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>§ 5 Einfügungsgebot</p> <p>§ 6 Dächer</p> <p>§ 7 Dachaufbauten</p>	<p>§ 8 Fassaden</p> <p>§ 9 Fenster und Türen</p> <p>§ 10 Schaufenster</p> <p>§ 11 Werbeanlagen</p> <p>§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen</p> <p>§ 13 Außenanlagen und Einfriedigungen</p> <p>§ 14 Ausnahmen und Befreiungen</p> <p>§ 15 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>§ 16 Inkrafttreten</p> <p>Anhang</p>
--	---

Präambel

Die Weinheimer Innenstadt ist das historisch gewachsene Zentrum von Weinheim, das sich aus verschiedenen, in sich homogenen Bereichen zusammensetzt. Diese Bereiche besitzen jeweils eine dominierende Prägung ihrer Entstehungszeit.

Zum einen haben sich städtebauliche Räume und Ensembles sowie Gebäude und Gebäudeteile aus früherer Zeit erhalten, zum anderen haben sich bedeutsame bauliche Veränderungen in der Folgezeit vollzogen, die von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher und historischer Bedeutung sind.

Soweit diese gebaute Umwelt dazu beiträgt, das heutige Ortsbild als unverwechselbares Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung Weinheims zu prägen, soll diese Satzung die Chance wahren, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.

Der Verantwortung für das Gemeinwesen entspricht daher auch die Pflicht, darauf bedacht zu sein, das charakteristische

Erscheinungsbild dieser Stadt so zu erhalten, zu entwickeln und zu gestalten, daß Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung keinen Gegensatz zum attraktiven Leben (Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Erholen) beinhalten.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Mitwirkung und das Bewußtsein aller Bürger für ihre Stadt notwendig, indem sie

- die baulichen Veränderungen rechtzeitig mitteilen,
- die Beratung aufsuchen,
- gegenüber den Anregungen der Beratung, die auf der Satzung aufbauen wird, Aufgeschlossenheit zeigen.

Es genügt jedoch nicht, nur einzelne wertvolle bauliche Besonderheiten zu schützen. Ausgehend vom Schutz und der Pflege von Einzelheiten muß auf das Stadtbild und das Landschaftsbild in seiner Gesamtheit Wert gelegt werden.

Gemeinderat und Stadtverwaltung sind in diesem Zusammenhang der Überzeugung, daß diese Vorschriften keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraums in Zweifels-

fällen bedeuten. Die Satzung soll dabei dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Innenstadt der Stadt Weinheim. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ergeben sich aus dem Lageplan.

(2) Das Satzungsgebiet wird in die sieben Bereiche A bis G untergliedert; diese sind im Lageplan gekennzeichnet und im Anhang beschrieben.

(3) Lageplan und Anhang sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Genehmigungspflicht

(1) Gemäß § 172 des Baugesetzbuchs und § 73 der Landesbauordnung bedürfen der Baugenehmigung, sofern diese Maßnahmen von irgendwelchen, auch höher oder tiefer gelegenen öffentlichen Verkehrsräumen, insbesondere vom Schloßberg und vom Wachenberg, zu sehen sind,

1. der Abbruch oder die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere die Anbringung von Vordächern und Parabolantennen;
2. das Anbringen von Werbeanlagen, Automaten, Fahnen und Fahnen-

masten; ausgenommen sind solche Anlagen an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,15 qm Größe;

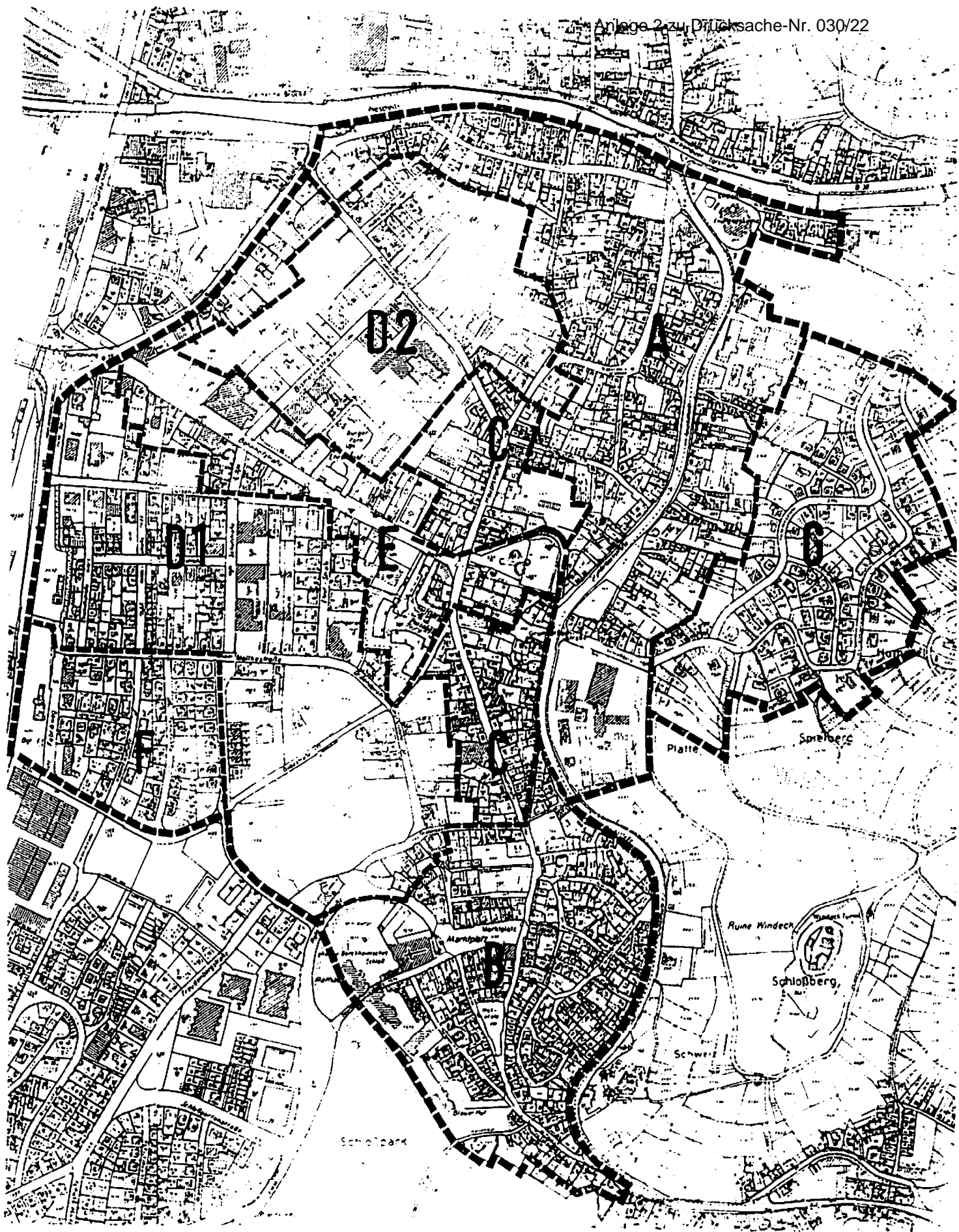
3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;
4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

(2) Die Genehmigung kann versagt werden, wenn

1. die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel prägt, oder
2. die Maßnahme sich nicht in das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel einfügt.

(3) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gemäß § 75 Abs. 2 Landesbauordnung gefordert werden, daß auch die nicht unmittelbar von der Änderung berührten Teile der Anlage mit dieser Satzung in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.



Amtlicher Lageplan, Stand Juli 1993



0 50 100 200 m



Geltungsbereich der
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
mit Teilbereichen

Stadtplanungsamt Weinheim

§ 3

**Grundregeln für die Erhaltung
baulicher Anlagen**

(1) Im Bereich A bis E sind die in Abs. 2 aufgeführten Gebäude bezüglich ihrer Gestalt und aller Gestaltdetails, insbesondere Fensterteilungen, -umrahmungen, Fensterläden und Türen, in ihrem äußerlichen Erscheinungsbild schützenswert und zu erhalten.

(2) Die folgenden Gebäudetypen, die im weiteren Verlauf der Satzung historisch genannt und im Anhang beschrieben werden, sind charakteristisch für ihren Bereich:

1. Bereich A: Wohn- und Geschäftshäuser des 18. bis beginnenden 20. Jahrhunderts;
2. Bereich B: Wohn- und Geschäftshäuser des 16. bis beginnenden 19. Jahrhunderts;
3. Bereich C und E: Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit;
4. Bereich D: Wohnhäuser der Gründerzeit;
5. Bereich F und G: Wohnhäuser der 20er und 30er Jahre.

§ 4

**Grundregeln für die Gestaltung
baulicher Anlagen**

(1) Bei Neubauten und Um- oder Anbauten, die von irgendwelchen, auch höher oder tiefer gelegenen öffentlichen Verkehrsräumen, insbesondere von Schloßberg und Wachenberg, zu sehen sind, ist jedes Gebäude in der Weise zu gestalten, daß die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

(2) Typisch und maßgebend für die Gestaltung in den jeweiligen Bereichen sind die in § 3 Abs. 2 bezeichneten Gebäudetypen.

(3) Alle Teile eines Gebäudes sind in Proportion, Farbe, Material und Ausstattungsdetails, wie z.B. Gesimsen, Fenstern, Türen oder Klappläden, so zu gestalten, daß das Gebäude ein einheitliches, den Bestimmungen dieser Satzung entsprechendes Aussehen behält bzw. wiedererlangt.

§ 5

Einfügungsgebot

(1) Alle Vorhaben sind insbesondere hinsichtlich

1. Gebäudetyp,
2. Art und Größe der Baukörper,
3. Dachausbildung,
4. Gliederung der Straßenfassade und sonstiger vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden,
5. Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen,
6. Ausbildung von Öffnungen,
7. Material und Farbe der Oberflächen,
8. Form, Farbe und Material von Fenstern und Türen,
9. Gestaltung von Einfriedigungen,
10. Werbeanlagen und technischer Einbauten und
11. Gestaltung und Zuordnung von Freiflächen zu den Gebäuden

so auszuführen, daß sie sich in die charakteristische Umgebung entsprechend § 3 einfügen.

(2) Störungen des Ortsbildes sollen vermieden und beseitigt werden. Maßgebend für eine Störung ist die fehlende Einfügung in den historischen Baubestand gemäß § 3 oder die fehlende Übereinstimmung mit den Festsetzungen der §§ 6 bis 13.

(3) Zur Erhaltung der Querschnitte des historisch entstandenen Wegesystems und der historisch entstandenen Baufluchten in den Bereichen A, B und C ist die Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 und 5 Landesbauordnung zulässig.

§ 6 Dächer

(1) Grundsatz. Dach- und Gebäudeproportion, Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Material der Dacheindeckung sind an der historischen Umgebung des jeweiligen Bereichs bzw. bei historischen Gebäuden am Gebäudetyp zu orientieren.

(2) Dachform. Dächer sind geneigt und symmetrisch auszuführen. Die Dachneigung ist bei historischen Gebäuden am ursprünglichen Zustand, bei geschlossener Bauweise an den historischen Nachbargebäuden zu orientieren (Spielraum +/- 5°); sie beträgt in den Bereichen A bis C über 45°.

(3) Dachtraufe. Die Dächer sind mit einer durchgehenden Traufe und einem Dachüberstand von mindestens 20 cm bis maximal 60 cm auszustatten. Ortgangziegel sind in den Bereichen A bis C unzulässig. Zur Betonung der Symmetrie eines Gebäudes, eines Einganges oder eines anderen Gebäudeteiles ist ein Zwerchgiebel, der die Dachtraufe unterbricht, ausnahmsweise zulässig.

(4) Material und Farbe. Dächer von Gebäuden einschließlich ihrer Anbauten und der Nebenanlagen sind mit einem einheitlichen Material einzudecken. Für die Eindeckung sind Dachsteine oder Ziegel zu verwenden, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3000 (Feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (Weinrot) der Farbreihe Rot des Farbregisters RAL 840 HR. Die Verwendung von Naturschiefer oder im Erscheinungsbild gleicher Materialien ist ausnahmsweise zulässig, wenn es aus historischen Gründen angemessen ist. In den Bereichen A und B ist nur eine Eindeckung in der historischen Biberchwanzform zulässig.

§ 7 Dachaufbauten

(1) Grundsatz. Dachaufbauten sind entsprechend der historischen Dachgestaltung des jeweiligen Bereichs in regelmäßiger Form und einheitlicher Gestaltung anzuordnen. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, soweit sie nicht die Wirkung der geschlossenen Dachfläche beeinträchtigen.

(2) Form der Aufbauten. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben mit einer maximalen senkrechten Höhe von 1,20 m (gemessen von der Oberkante Sparren des Hauptdaches bis zur Unterkante Sparren der Dachgaube) und einer Breite auszubilden, die geringer als diese Höhe ist. Ausnahmen bis maximal 2,0 m Höhe bzw. Breite sind zulässig. Giebelgauben sind mit symmetrischen Dächern, mindestens mit der halben Neigung des Hauptdaches, zu versehen. Bei Schleppegauben ist die halbe Neigung des Hauptdaches einzuhalten. In den Bereichen D bis G sind auch andere Formen und Abmessungen zulässig.

(3) Proportion. Die Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Vom Hauptfirst und vom seitlichen Rand der Dachfläche ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Bei geschlossener Bauweise sind ausnahmsweise geringere seitliche Abstände zulässig.

(4) Dachflächenfenster. Fenster im Dach können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Für ihre Abmessungen und ihren Flächenanteil an der Dachfläche gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Material und Farbe. Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.

§ 8 Fassaden

(1) Grundsatz. Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der Gliederung der historischen Fassaden des jeweiligen Bereichs orientieren. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis horizontaler und vertikaler Gestaltungselemente herbeizuführen. Wesentliche Gestaltungselemente sind

1. Fenster- und Türöffnungen mit ihren Umfassungen,
2. der geschoßweise Materialwechsel,
3. insbesondere bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst,
4. Gesimse und Lisenen sowie
5. Vorbauten und Erker.

(2) Proportion. Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoß muß der Wandanteil mindestens 20 % betragen.

(3) Material. An den Außenwänden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind Fachwerk, glatter Putz sowie rauher Putz oder Naturstein im Sockelbereich zu verwenden. In den Bereichen C bis G ist zusätzlich die Verwendung von gelbem Ziegelstein in ortsüblichem Format zulässig. Die Verwendung von Naturstein, Werkstein und Holz kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von Strukturputz, Metall-, Faserzement- und Kunststoff-Verkleidungen, Glasbausteinen, Fliesen, Keramik und Riemchen sowie sonstigen großflächigen oder glänzenden Verkleidungen.

(4) Farbe. Fassaden, die architektonische Einheiten darstellen, sind farblich einheitlich zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen. Bei Altbauten ist die historische Farbgebung zugrundezulegen. Die Ausfachungen von Fachwerkfassaden sind in gebrochenem Weiß oder hellen Pastelltönen auszuführen, das Fachwerk selbst in roten bis braunen Farbtönen bzw. entsprechend einem historischen Befund. Der Anstrich sonstiger Putzflächen ist in Pastelltönen vorzunehmen, wobei erdfarbene Töne bevorzugt eingesetzt werden sollen. Sichtmauerwerk darf nur nicht-farbdeckend überstrichen werden.

§ 9 Fenster und Türen

(1) Grundsatz. Die Gestaltung der Fenster, Türen und ihrer Details ist hinsichtlich Form, Material, Farbe und Ausbildung am Baustil und der Formensprache des jeweiligen Gebäudes zu orientieren und in allen Geschoßen aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungsprinzip, Fassadenöffnungen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist in den Bereichen A bis E auch bei Neubauten anzuwenden.

(2) Form. Fenster müssen in der Regel ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format aufweisen. Die Fensterbreite beträgt maximal 1,5 m. Fensterbänder können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einzelfenster eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sie seitlich durch Wandflächen begrenzt werden.

(3) Verglasung. Glasflächen von Türen und Fenstern über 1 m Breite sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagrechte Sprosse zu unterteilen. Die Verglasung darf weder getönt noch verspiegelt sein oder beklebt werden. Türen dürfen, soweit sie keine Geschäftseingänge darstellen, bis zu höchstens 50 % verglast werden.

(4) Material und Farbe. Als Material für Fenster und Türen ist vorzugsweise Holz zu verwenden. Metall und Kunststoff können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Form und Farbgebung auf das Ortsbild abgestimmt sind; unbeschichtetes Metall ist unzulässig.

(5) Fensterschutz. Fensterläden sind bei Fassaden, an denen sie eine wichtige Gliederungsfunktion erfüllen, nach Möglichkeit wieder anzubringen. Ihre Gestaltung ist an historischen Vorbildern der jeweiligen Bereiche zu orientieren. Rolladenkästen sind so in den Fenstersturz zu integrieren, daß sie von außen nicht sichtbar sind. Rolläden dürfen nicht auf die Fensterkonstruktion aufgesetzt werden.

§ 10

Schaufenster

(1) Grundsatz. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eck-Schaufenster zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Gestaltungselemente in Größe, Proportion, Material und Farbe auf das übrige Gebäude abzustimmen und an historischen Vorbildern des jeweiligen Baustils zu orientieren. § 9 Abs. 4 gilt entsprechend.

(2) Form. Schaufensterbereiche sind mit Sockeln von mindestens 30 cm Höhe zu versehen und mindestens alle 4 m durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite zu gliedern, sofern die jeweilige Gebäudebreite und Fassadengliederung keine geringeren Abstände erfordert. Ladeneingänge sind durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite einzufassen. Pfeiler, Wandflächen und Sockel im Erdgeschoß dürfen nicht hinter die übrige Fassade zurückspringen.

(3) Verglasung. Glasflächen sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagerechte Sprosse zu unterteilen. Getönte Verglasung von Schaufenstern ist zulässig. Das Bekleben der Verglasung ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

§ 11

Werbeanlagen

(1) Grundsatz. Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überschneiden oder abdecken. An baulichen Anlagen, von denen wichtige Gliederungselemente entfernt wurden, sind Werbeanlagen dennoch im Sinne dieser Gliederungselemente zu gestalten. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassaden dürfen nicht zu einer durchgehenden Einheit zusammengefaßt werden.

(2) Form im Bereich A, B, C, E. In den Bereichen A und B, beschränkt auf Hauptstraße, Marktplatz, Grabengasse, Mittelgasse, Obertorstraße, Rote Turmstraße, Postgasse und Grundelbachstraße sowie in den Bereichen C und E sind Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses folgendermaßen zulässig

1. als waagerechter Schriftzug bzw. Tafel mit einer Höhe bis 40 cm, einer Breite bis zu insgesamt zwei Dritteln der Fassadenbreite und einer maximalen Tiefe von 8 cm unmittelbar auf der Fassade,
2. als je ein kunsthandwerklicher Ausleger mit bis zu 1,2 m Ausladung und beidseitig je 0,75 qm Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Die Werbefläche des Auslegers ist von der zulässigen Werbefläche an der Fassade abzuziehen. In den Bereichen C und E sind auch andere Arten von Auslegern bis zu je 1 qm Werbefläche beidseitig zulässig.

(3) Form in sonstigen Bereichen. In den Bereichen D, F und G sowie in den nicht in Abs. 3 aufgeführten Straßen, Wegen und Plätzen der Bereiche A und B sind pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte je eine unbeleuchtete Werbefläche von 0,2 qm zulässig. Die jeweilige Werbeanlage kann an der Fassade im Bereich des Erdgeschosses, an einer Grundstückseinfriedigung oder im Vorgarten angebracht werden.

(4) Farbe. Werbeanlagen sind farblich auf die bauliche Anlage, der sie zugeordnet sind, abzustimmen. Es sind maximal zwei Farben zugelassen; grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig, Beleuchtung muß blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung.

(5) Besondere Unzulässigkeiten. Unzulässig sind das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das Zukleben, Zustrichen und Abdecken von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.

(6) **Ausnahmen.** Von den Festsetzungen der Absätze 2 bis 5 können zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, insbesondere bei einem besonderen betrieblichen Erfordernis, Ausnahmen zugelassen werden, wenn unter Beachtung von Absatz 1 die mit diesen Festsetzungen verfolgten Gestaltungsziele auf andere Weise erreicht werden können.

(7) **Kurzfristige Werbeanlagen.** Die Vorschriften der Absätze 2 bis 6 gelten nicht für Werbeflächen für vorübergehende Hinweise auf Veranstaltungen, insbesondere Aus- oder Schlußverkäufe an der Stätte der Leistung.

§ 12

Sonstige Bauteile und Nebenanlagen

(1) **Grundsatz.** Vordächer, Markisen und sonstige Bauteile und Nebenanlagen sind in Proportion, Material, Farbe und Stil auf das Hauptgebäude abzustimmen. Das Erscheinungsbild eines Gebäudes darf durch Bauteile und Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden.

(2) **Vordächer und Markisen.** Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenstern und Eingangsbereichen und nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1,0 m zulässig. Sie sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Ausnahmen sind möglich, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügen, dem jeweiligen Gebäude gestalterisch angepaßt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Kragplatten und ähnliche massive Vorbauten sind nicht zulässig.

(3) **Antennen.** Pro Gebäude sind mehrere gleichartige Antennen nicht zulässig. Parabolantennen sind so anzubringen, daß sie von den in § 2 Abs. 1 genannten Flächen aus nicht bzw. möglichst wenig sichtbar sind. Sie sind farblich der Fläche anzupassen, auf der sie befestigt sind; Beschriftungen sind unzulässig.

(4) **Passive Energiegewinnung.** Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

§ 13

Außenanlagen und Einfriedigungen

(1) **Grundsatz.** Der Charakter von Gärten, Vorgärten und Höfen ist abgestimmt auf den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen.

(2) **Befestigungen.** Die Befestigung von Vorgärten oder die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten ist unzulässig. Die Materialwahl von zulässigen Stellplätzen ist auf den Charakter der umgebenden Bebauung abzustimmen. In den Höfen der Bereiche A, B und C sind vorzugsweise Basalt- und Granitpflaster bzw. im Erscheinungsbild vergleichbare andere Natur- und Betonpflaster zu verwenden.

(3) **Einfriedigungen.** Die Gestaltung neuer Einfriedigungen ist am Charakter der im Anhang beschriebenen ortstypischen Einfriedigungen zu orientieren. Sie müssen sich hinsichtlich Material und Farbe dem Ortsbild anpassen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Gemäß § 57 Abs. 2 Landesbauordnung können von den Festsetzungen der §§ 6 bis 13 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen, insbesondere aus besonderen städtebaulichen Gründen, vereinbar sind oder die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Gemäß § 57 Abs. 4 Landesbauordnung kann von den Festsetzungen dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

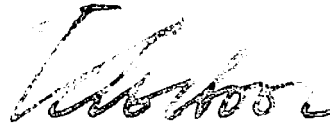
§ 16

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer rechtsaufsichtlichen Genehmigung in Kraft.

Weinheim, im Januar 1994

DER OBERBÜRGERMEISTER



Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Mit der vorliegenden Satzung wurde ein Instrument zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes und der Stadtgestalt der Weinheimer Innenstadt geschaffen.

Als Grundlage wurden die historische Entwicklung und die Strukturmerkmale der Weinheimer Innenstadt untersucht. Ihr Geltungsbereich ergibt sich danach zum einen aus der historischen Entwicklung des Stadtgebietes von Weinheim, die sehr lebendig war, und zum anderen aus der topographischen Situation der Innenstadt.

So ist z.B. nicht nur die sanierte südliche Altstadt schutzwürdig, sondern alle Bereiche, die Merkmale einer bestimmten Epoche tragen bzw. durch die bewegte Topographie sehr exponiert liegen und damit den Charakter der Innenstadt prägen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wurde nach den im Stadtgrundriß nachvollziehbaren Abgrenzungen festgelegt. Danach wurde die Grenze im Westen und Norden entlang der Bergstraße bzw. der Weschnitz gezogen, die eine deutliche Zäsur bilden. Im Osten ist die Siedlungsgrenze auch Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden wird die historische südliche Altstadt eingeschlossen; im weiteren Verlauf wurde die Grenze entlang der Kopernikus- und Albert-Ludwig-Grimm-Straße gezogen, die verschiedene Strukturbereiche begrenzen.

Die Gliederung des Satzungsgebietes in Teilbereiche bildet die Grundlage für differenzierte Festsetzungen. So besitzt jeder dieser Bereiche wesentliche Charaktermerkmale seiner Entstehungszeit, an denen die Gestaltung des betreffenden Bereiches orientiert werden soll.

Ohne eine derartige Differenzierung würde das Ortsbild in unerwünschter Weise nivelliert. Zur Erhaltung der Ablesbarkeit der

geschichtlichen Entwicklung der Stadt sollen jedoch die gewachsenen Eigenheiten der einzelnen Quartiere erhalten bleiben.

2. Genehmigungspflicht

Mit der erweiterten Genehmigungspflicht in § 2 ist beabsichtigt, von wesentlichen Änderungen an Gebäuden etc. Kenntnis zu erlangen, um beratend eingreifen zu können - dies ist jedoch nur dann zwingend notwendig, wenn die betreffenden Vorhaben von öffentlichen Verkehrsräumen einsehbar sind.

Eine Differenzierung der Genehmigungspflicht für einige spezielle Maßnahmen oder nur bestimmte Bereiche würde die Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit sowohl für den Bürger, als auch für die Genehmigungsbehörde erheblich erschweren. Durch die unmißverständliche Festlegung der nunmehr genehmigungspflichtigen Maßnahmen kann je nach dem Einzelfall über ihre Erheblichkeit entschieden und der Bürger gezielt beraten werden; die Einbeziehung von nicht unmittelbar von der Änderung berührter Teile baulicher Anlagen kann dabei auch eine wichtige Rolle spielen, um die Ziele der Satzung zu erreichen. Die Versagung einer Genehmigung soll durch die Beratung möglichst vermieden werden.

3. Gebäudeerhaltung

Die Innenstadt stellt mit ihrem wertvollen historischen Baubestand einen wichtigen kulturellen Besitz dar, der für das Selbstverständnis und die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bedeutsam ist und die Stadt für Bewohner und Besucher attraktiv macht. Diesen Besitz gilt es zu erhalten und zu pflegen.

Der historische Baubestand wird in § 3 Abs. 2 in Zusammenhang mit dem Anhang

bereichsbezogen beschrieben; insbesondere im Anhang wird die Schutzwürdigkeit der auftretenden Gebäudetypen verdeutlicht. Der Begriff "historisch" ist hier inhaltlich festgelegt und in dieser Form auch für die übrigen Paragraphen der Satzung verbindlich. Diese Begriffsklärung ist erforderlich, da der Begriff "historisch" wertneutral und zeitlich nicht definierbar ist. So lassen sich aus bereits erfolgten Fehlentwicklungen, die ebenfalls historisch sind, keine Gestaltungsvorgaben ableiten.

4. Gebäudegestaltung

Neben dem Neubau spielt in einer gewachsenen Altstadt der Umbau von Gebäuden bzw. ihr Anbau eine wichtige Rolle für das Ortsbild. Auf diesem Sektor wurden dem Erscheinungsbild der Innenstadt insgesamt größere Schäden zugefügt, als durch Neubauten. Gerade auch eine Massierung von Verunstaltungen erfordert klare Richtlinien für die zukünftige Gestaltung.

Die Satzung geht über die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung hinaus. Während deren Vorschriften weniger der Gestaltung als der Gefahrenabwehr und der Regelung der Grundstücksausnutzung dienen, setzt die Gestaltungssatzung den Schwerpunkt auf das äußere Erscheinungsbild.

Wie in vielen anderen Städten haben auch in Weinheim Bau- und Planungssünden der Nachkriegsjahrzehnte dem Stadtbild Wunden geschlagen, deren Beseitigung zumindest langfristig angestrebt werden sollte.

Das noch heute geltende Bau- und Planungsrecht ist ein Produkt dieser Zeit, in der eine rein technische und wirtschaftliche Betrachtung von Architektur und Städtebau dominierten und das Instrumentarium zur Stadtbildpflege entsprechend schwach ausgebildet war.

Die Erfahrung zeigt immer wieder, daß mit den gesetzlich fixierten Gestaltungsanforderungen eine wirksame Stadtbildpflege kaum möglich ist; dies gilt umso mehr, wenn das Stadtbild bereits vorgeschädigt ist. Die vorliegende Satzung dient

der Beseitigung dieses instrumentellen Defizites.

Da die Qualität eines Stadtbildes wesentlich von der Qualität der Einzelgebäude abhängt, setzt § 4 Abs. 1 fest, daß jedes Gebäude einheitlich zu gestalten ist. Dies gilt für alte und neue Gebäude gleichermaßen.

Diese Grundregel zielt insbesondere darauf ab, bei Geschäftshäusern die Gestaltung von Erdgeschoßzonen ohne Bezug zum übrigen Gebäude zu verhindern. Aber auch die Sicherung und Wiederherstellung des einheitlichen Erscheinungsbildes anderer Gebäude, die sich insbesondere bei historischen Gebäuden an der ursprünglichen Gestaltung des jeweiligen Gebäudes orientieren sollten, wird angestrebt.

5. Das Einfügungsgebot

Es ist heute wieder allgemein anerkannt, daß Unkenntnis und Mißachtung der Geschichte eine schlechte Grundlage für die Gestaltung der Zukunft sind. Die Kenntnis und Achtung einer über Jahrhunderte gewachsenen Stadt verlangt den sensiblen Umgang mit Bau- und Planungsaufgaben.

Nicht die Durchsetzung kurzlebiger Architekturideologien oder standardisierter Bauformen ohne Berücksichtigung des gewachsenen städtebaulichen Umfeldes, sondern die Einfügung des einzelnen Gebäudes in dieses Umfeld soll die Maxime des künftigen Bauens und Gestaltens in der Weinheimer Innenstadt sein. Bescheidenheit ist auch hier eine Tugend.

Dies bedeutet weder den Verzicht auf Individualität noch auf Modernität, da die vorliegende Satzung für die Interpretation und Weiterentwicklung gewachsener Bautraditionen durchaus offen ist.

Die Grundregeln des § 5 bestimmen, daß bauliche Maßnahmen jeglicher Art so auszuführen sind, daß sie sich in das gewünschte Gesamtbild einfügen. Hierbei wird nicht Uniformität, sondern ein ausgewogenes Verhältnis von Einheitlichkeit und Vielfalt angestrebt.

Architektur ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nur dann gut, wenn sie nicht nur für ein einzelnes Grundstück, sondern auch für das städtebauliche Umfeld funktional und gestalterisch eine gute Lösung darstellt. Ein Eingehen auf den "Genius loci" bedeutet insbesondere bei Neubauten nicht die Kopie anderer Formen, sondern die Interpretation der örtlichen Gestaltungsanforderungen mit heutigen Bauformen. Zu beachten sind hierbei grundlegende Gesetzmäßigkeiten, die sich von der historischen Bebauung ableiten lassen.

Die Satzung ist jedoch kein reines Instrument zur Konservierung oder Zurückholung einer alten Baukultur. Sie soll lediglich erreichen, verunstaltete Gebäude besser gestalten und Neubauten harmonischer in ihr Umfeld integrieren zu können. Sie läßt dazu in ausreichendem Maße Spielräume für Architekten und Bauherren.

Desweiteren wird deutlich zwischen Altbau und Neubau differenziert. So geht es nicht nur um den Schutz von Bestehendem, sondern auch um die Verbesserung von Neuem im Sinne von Einfügen in das Alte.

In § 5 Abs. 3 wird auf eine Besonderheit der Weinheimer Altstadt Bezug genommen. In den Bereichen A, B und C werden die heute gültigen Abstandsvorschriften häufig nicht eingehalten. Dies ist insbesondere an den schmalen Gassen zwischen Hauptstraße und Grindelbachstraße, aber auch in der nördlichen und südlichen Altstadt der Fall. Hier ist zur Sicherung des Erscheinungsbildes dieser Gassen die Unterschreitung der üblichen Gebäudeabstände erforderlich. Ähnliche Anforderungen können sich auch beim seitlichen Grenzabstand zweier Nachbargebäude ergeben.

6. Dächer

Die Dachgestaltung besitzt für das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes, des Straßenraumes, der Dachlandschaft und der Stadtsilhouette eine große Bedeutung.

Daher regelt § 6, welche Dachform und Dachneigung in dem jeweiligen Bereich zulässig sind. So sind in den Bereichen A

bis C Dächer mit einer Dachneigung über 45° typisch. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. In den anderen Bereichen sind andere Neigungen zulässig, sofern der Grundsatz in § 6 Abs. 1 beachtet wird.

Hinzu kommt die Festsetzung eines Dachüberstandes, der für die gestalterische Wirkung des Daches in die Fassade hinein wichtig und zum Schutze der Fassade vor Witterungseinflüssen in unseren Breiten sinnvoll ist. Hierbei wird der Einfachheit halber nicht zwischen einzelnen Bereichen unterschieden, obwohl in den Bereichen A - C eher kleinere (20 - 30 cm), in den Bereichen D - G eher größere Dachüberstände (bis 60 cm) vorzufinden sind. Zwerchgiebel sind in keinem Bereich typisch und somit nur in begründeten Fällen als Ausnahme zulässig.

Bezüglich der Dacheindeckung wird zwischen der Altstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung differenziert. Rote Biberschwanzziegel bzw. gleichartige Materialien sind daher nur in der Altstadt zwingend vorgeschrieben. Die rote Dacheindeckung in Ziegel oder ziegelartigen Materialien soll dagegen das verbindende Element der Dachlandschaft der gesamten Innenstadt sein. Die Ausnahmeregelung nimmt auf einige Gründerzeithäuser sowie die Kirchen und das Schloß bezug, indem für diese historischen Gebäude Schiefer als zulässiges Material anerkannt wird.

7. Dachaufbauten

Neben der Grundform des Daches spielen die Dachaufbauten für sein Erscheinungsbild eine wichtige Rolle. Regelungen über die Dachform sind wirkungslos, wenn die Dachaufbauten den Charakter des Daches verfälschen.

Typisch für die Weinheimer Innenstadt sind Einzelgauben, deren Frontseite als stehendes Rechteck ausgebildet ist. Eine Höhe von 1,20 m entspricht den heute üblichen Fenstermaßen, so daß größere Maße nur ausnahmsweise zulässig sein können; der Grundsatz in Abs. 1 ist dabei immer zu beachten.

Eine Integration der Dachgauben in die Dachfläche setzt voraus, daß hinsichtlich der Größe, der Anzahl und der Anordnung auf dem Dach bestimmte Grundregeln eingehalten werden. Die angegebenen Mindestmaße werden in der Weinheimer Innenstadt in der Regel nicht unterschritten.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird für den Architekten ein über die historischen Vorbilder hinausgehender Gestaltungsspielraum geschaffen, der im Hinblick auf die sinnvolle Nutzung von Dachräumen bedeutsam ist.

Weitere Ausnahmen sind auch im Rahmen von § 14 denkbar, sofern die Grundsätze des Absatzes 1 gewahrt bleiben, wie z.B. bei der Gestaltung der Dachgauben bei Gründerzeithäusern, wo häufig Spitzdächer in Variationen anzutreffen sind. Auch bei modernen Gebäuden sind durchaus abweichende Formen denkbar, z.B. Dreiecksgauben oder Gauben mit anderen Dachformen.

In begründeten Fällen sind auch einzelne größere Gauben bis hin zum Umfang von Zwerchhäusern denkbar. Diese sind auch teilweise im historischen Baubestand anzutreffen. Generell zulässig können die genannten Gaubenformen jedoch nicht sein, da dies einen Rechtsanspruch auf Genehmigung begründen würde, der die Würdigung des Einzelfalles nicht mehr zuließe.

8. Fassadengliederung

Weinheim wird nicht von einem charakteristischen Gebäudetyp mit einer spezifischen Fassadengliederung geprägt, sondern von zum Teil recht unterschiedlichen Gebäudetypen. Insbesondere zwischen den Fachwerkhäusern und den massigen Steingebäuden unterschiedlicher Entstehungszeiten ergeben sich grundlegende Unterschiede in der Fassadenaufteilung.

Gemeinsam ist diesen unterschiedlichen Gebäuden dennoch die Ausgewogenheit vertikaler und horizontaler Gestaltungselemente und dadurch eine ein-

heitliche Gesamtgestaltung. Die historischen Gebäude der Innenstadt verfügen grundsätzlich über Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil. Durch dieses gemeinsame Merkmal wird auch zwischen Gebäude unterschiedlicher Baustile eine gestalterische Verbindung geschaffen, die zur Harmonisierung des Straßenbildes beiträgt.

Erst die uneinheitliche, teilweise unsensible Architektur der 60er, 70er und 80er Jahre fügt sich oft nicht in das gewachsene Gesamtbild ein. Daher werden in Absatz 1 des § 8 Grundsätze für die Fassadengliederung aufgestellt. Sie dienen dem Ziel, den Charakter der Gebäudefassade bezüglich des Verhältnisses von Wandfläche und Wandöffnung aufeinander abzustimmen.

In den Erdgeschossen ist die Einhaltung eines überwiegenden Wandanteils aus funktionalen Gründen oft nicht mehr angezeigt; 20 % Wandanteil sind jedoch erforderlich, um eine vertikale Verbindung mit den Obergeschossen ablesbar zu machen.

Die Vorschriften über das Material und die Farbgebung der Fassaden orientieren sich an den historischen Vorbildern der Fachwerkfassaden und der in der Regel glatt verputzten Steinfassaden. Hinzu kommt der Sandstein für untergeordnete Gebäudeteile bzw. zusammen mit den in der Regel gelben Ziegelsteinen als dominierendes Fassadenmaterial. Vereinzelt sind Holz- und Schieferverkleidungen anzutreffen, die daher in begründeten Einzelfällen zugelassen werden können.

Die Satzung legt ortstypische Materialien fest, da durch viele der heute angebotenen Materialien, Fassadenverkleidungen und Strukturputze ein ansonsten gut in seine Umgebung eingepaßtes Gebäude wieder zum Fremdkörper werden kann. Die Festlegung auf die genannten Materialien ist unproblematisch, da es sich hierbei um auch heute bewährte Baustoffe handelt.

Bei der Farbgebung der Gebäude wird zurückhaltenden bewährten Farbkombinationen der Vorzug vor grellen Farben und starken Kontrasten gegeben. Eine Festlegung auf bestimmte Farbtöne oder Remissionswerte wurde unterlassen, da die Eignung vieler Farbtöne nur im Einzel-

fall in der Kombination mit anderen Farben und in Abhängigkeit von der Größe der jeweiligen Flächen bewertet werden kann. Mißgriffe wie ein Anstrich in leuchtendem Rosa oder grellem Türkis sind bisher in Weinheim die Ausnahmen geblieben.

9. Fenster und Türen

Das Format und die Gestaltung der Fenster und Türen sind neben deren Anordnung in der Fassade weitere wichtige Gestaltungselemente.

Die architektonische Qualität historischer Fenster, die von Gewänden gefaßt und durch Sprossen gegliedert sind, hebt sich deutlich von den oft ungegliederten Fassadenöffnungen heutiger Architektur ab. Insbesondere bei historischen Gebäuden führt das Entfernen von Schmuck- und Gliederungselementen zu erheblichen Qualitätsverlusten. Fenster- und Türöffnungen wurden in der Regel durch Gewände oder zumindest Faschen gefaßt.

Auf diese Gestaltungselemente sollte nur dann verzichtet werden, wenn dieser Effekt durch andere Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. abgesetzte Farbgebung, erreicht wird. In den Bereichen F und G ist diese Vorschrift nicht zwingend, da dieses Gestaltungsmerkmal hier keine Rolle spielt.

Das aufrecht stehende Fensterformat ist allen historischen Gebäudetypen der Innenstadt gemein. Mit der Festsetzung einer maximalen Breite der Fenster bleibt eine gewisse Flexibilität bestehen, die auch zeitgemäße Ausdrucksformen ermöglicht. Fensterbänder im modernen Sinne oder vollverglaste Fassaden stören dieses Bild.

Im Einzelfall können Fensterbänder aus einer Reihe stehender Rechtecke in einer Form zugelassen werden, wie dies auch an einigen historischen Gebäuden, z.B. am Alten Rathaus, zu beobachten ist. Die hierfür erforderliche Ausnahmegenehmigung setzt jedoch eine besondere Begründung städtebaulicher oder architektonischer Art voraus.

Unzulässig ist der Einsatz getönter, verspiegelter oder beklebter Fenster. Der Cha-

rakter derartiger Materialien stört das historische Stadtbild. Auch Türen von Wohnhäusern sollten entsprechend ihren historischen Vorbildern nicht überwiegend verglast werden.

Ebenso bedürfen große Glasflächen der Fassung und Gliederung, die in jedem Bereich zu finden ist. Das Fenster oder die Tür sollen dadurch als architektonisches Element deutlich erkennbar werden. Die Gestaltung aller Fenster und Türen eines Gebäudes nach einem einheitlichen System entspricht einem Hauptziel dieser Satzung, der einheitlichen Gestaltung jedes Gebäudes.

Auch die Vorschriften zur Farb- und Materialwahl bei Fenstern und Türen und der sonstigen äußeren Gebäudeausstattung orientieren sich am Grundsatz der einheitlichen Gebäudegestaltung. Die Rahmen von Fenstern und Türen sollen insbesondere bei historischen Gebäuden gestalterisch auf das Gebäude abgestimmt sein. Diesem Ziel widerspricht der Einbau von Fenstertypen mit breiten glatten Profilen ebenso wie die Verwendung von unbeschichteten Metallfenstern.

Zur Gestaltung der Fenster gehören auch die Fensterläden. An vielen Gebäuden sind sie wichtige Gliederungselemente der Fassade. Daher wird insbesondere in diesen Fällen deren Erhaltung bzw. Wiederanbringung angestrebt. Der nachträgliche Einbau von Rolläden kann das Gesicht eines Gebäudes jedoch erheblich beeinträchtigen; daher ist darauf zu achten, wie sie integriert werden können, ohne zu verunstalten.

10. Schaufenster

Die Erdgeschoß- bzw. die Schaufenstergestaltung von Geschäftshäusern stellt einen Problemschwerpunkt der Innengestaltung dar. Auf den Baustil, die Proportion oder die Materialien des jeweiligen Gebäudes wurde hierbei oft wenig Rücksicht genommen.

§ 10 führt daher Gestaltungsregeln ein, die die Abstimmung der Schaufenster auf die betroffene Fassade regeln. Maßangaben bezüglich der Gliederung der Schaufen-

sterzonen dienen der Konkretisierung der allgemeinen Gestaltungsanforderungen. Die Beschränkung der Schaufenster auf das Erdgeschoß entspricht der Tradition der Fassadengliederung in Weinheim.

Sockel im Schaufensterbereich sind sinnvoll, um auch dem Schaufenster eine seiner Größe entsprechende Umrahmung zu geben. Dies ist auch durchgängige Praxis in Weinheim.

Die Begrenzung auf eine 4 m breite Schaufensterzone ist keine Beeinträchtigung der Nutzung, zumal nach einem (nur) 15 cm breiten Pfeiler ein ebensolches Fenster zulässig ist, sofern der Wandanteil im Erdgeschoß 20 % beträgt (§ 8 Abs. 2). Im Interesse der Gliederung für Erdgeschoßzonen ist diese Festsetzung sinnvoll und den Satzungszielen entsprechend.

Um die Gliederung des Gebäudes in Schaufenstergeschossen ablesbar zu machen, sollen Pfeiler, Wandflächen und Sockel nicht hinter die Fassade zurückspringen. Arkaden sind in Weinheim nicht ortstypisch.

Absatz 4 ist eine teilweise Befreiung von § 9 Abs. 3 für Schaufenster. Durch das Bekleben soll jedoch immer noch 75 % der Glasfläche erkennbar sein; das Gesamtbild des Gebäudes soll dabei nicht beeinträchtigt werden.

11. Werbeanlagen

Aufgrund der Häufigkeit von Werbeanlagen in den Hauptgeschäftsstraßen und wegen des Wildwuchses in den vergangenen Jahrzehnten zählen die Werbeanlagen zu den besonders problematischen Gestaltungsaufgaben. Unsensible Dimensionierung und Farbgebung, das Überziehen der gesamten Fassadenhöhe und die Häufung von Werbeanlagen sind inzwischen zu einem Gestaltungsproblem ersten Ranges für die Innenstadt geworden.

Die Grundsätze in Absatz 1 gelten im Sinne der ursprünglichen Gestaltung auch bei Gebäuden, die jetzt schon verändert oder verunstaltet sind. Die Verunstaltung eines Gebäudes soll nicht durch größere

Werbemöglichkeiten belohnt bzw. weiter verfestigt werden.

In den Absätzen 2 und 3 werden Art und Größe von Werbeanlagen bereichsspezifisch festgelegt. Die Bevorzugung von Einzelbuchstaben ergibt sich aus der Tatsache, daß diese sich bei gleichem Informationsgehalt wie bei einer kastenförmigen Leuchtwerbung wesentlich besser in die Architektur einer Fassade einfügen. Die Differenzierung von Leuchtwerbung und nichtleuchtender Werbung trägt dem unterschiedlichen Nutzungscharakter der Bereiche der Innenstadt Rechnung.

Grundgedanke bei der Größenbegrenzung ist, daß Werbeanlagen nur in einem bestimmten Verhältnis zu dem jeweiligen Gebäude stehen dürfen. Dabei ist die Höhe einer Werbeanlage von bis zu 40 cm für ihre Erkennbarkeit und Wirksamkeit ausreichend. Soll dies nur mit anderen Formen und Maßen möglich sein, sind gemäß Abs. 6 auch Ausnahmen möglich.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Definition der zulässigen Größe von Werbeanlagen nichts über deren Zulässigkeit im Einzelfall besagen. So ist z.B. gemäß § 13 Abs. 4 der Landesbauordnung in "Reinen" und "Allgemeinen" Wohngebieten die Installation von Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bei den Festsetzungen des Absatzes 3 wurde davon ausgegangen, daß sich in Wohngebieten gewerbliche Nutzungen eindeutig dem Wohnen unterzuordnen haben. Dies sollte auch für die Werbung gelten. In der Regel sollen in diesen Bereichen unbeleuchtete Werbetafeln oder auch Einzelbuchstaben an der Fassade eingesetzt werden.

Absatz 6 sieht eine Ausnahmeregelung bei besonderen betrieblichen Erfordernissen vor, da sich in den in Absatz 3 genannten Bereichen der Innenstadt teilweise Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe befinden, denen eine angemessene Selbstdarstellung eingeräumt werden sollte. Nicht anwendbar ist diese Regelung für dem Wohnen untergeordnete freie Berufe oder Büronutzungen.

Die Regelungen zur Farbgebung und Beleuchtung in Absatz 4 dienen der Präzisierung von Absatz 1. Aggressive Werbung mit Lichteffekten und grelle Farben fügen sich nicht in das historische Ortsbild ein. Die Beschränkung auf zwei Farben pro Werbeanlage dient im dargestellten Sinne ebenfalls der Beruhigung des Gesamteindrucks. Neben der Aufwertung des Ortsbildes werden durch eine Reduzierung der Reizüberflutung letztendlich auch die Selbstdarstellung der Geschäfte und die Orientierung für den potentiellen Kunden verbessert.

Absatz 5 untersagt den Einsatz von Fahnen und Spruchbändern zu Werbezwecken, da dies typische Werbeanlagen in Gewerbegebieten sind und die Gestaltungsziele für die Innenstadt damit unterlaufen werden. Ebenso wird das Zukleben, das Zustreichen und das Zudecken von Fenstern, Türen und Schaufenstern untersagt, da auf diese Weise großflächige Werbeanlagen entstehen würden, die das Gesamtbild der Fassaden beeinträchtigen. Ausnahmen gelten für kurzfristige Werbeaktionen.

Ausnahmsweise sind auch kastenförmige Werbeanlagen zulässig. Dies ist z.B. denkbar, wenn eine Fassade gezielt so gestaltet wurde, daß eine derartige Werbeanlage besser als Einzelbuchstaben integriert werden kann.

12. Sonstige Bauteile und Nebenanlagen

§ 12 regelt, daß auch Bauteile und Nebenanlagen gestalterisch auf das jeweilige Gebäude abzustimmen sind. Besonders hervorgehoben werden Vordächer und Markisen an Geschäftshäusern, da auf diesem Sektor eine Harmonisierung und gestalterische Aufwertung in den Geschäftsstraßen dringend erforderlich ist. Für Vordächer und Markisen wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der insbesondere im Sinne des § 4 der einheitlichen Fassadengestaltung dient.

Eine Ausladung von 1 m schützt bei der mindestzulässigen Höhe von 2,20 m die im Schaufenster ausgelegte Ware während der heißesten Stunden jedes Tages. Sollte

ein größerer Schutz notwendig werden, gelten die Ausnahmeregelungen des § 13.

Ziel der Festsetzung einer maximalen Ausladung ist, eine dem Bestimmtheitsgebot genügende Regel zu haben, an der sich der Bürger orientieren kann. In den überwiegend schmalen Straßen des Einkaufsbereiches innerhalb des Satzungsgebietes ist eine größere Ausladung als die zulässige nur ausnahmsweise denkbar, um das Bild des Straßenraumes nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Massive Kragplatten sind hierbei unzulässig, da sie einen Fremdkörper und eine zu starke Zäsur zwingen Erdgeschoß und Obergeschossen darstellen.

Absatz 3 stellt bei Antennenanlagen einen Ausgleich zwischen dem Informationsbedürfnis der Bürger und den gestalterischen Belangen her. Hier sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den gestalterischen Eingriff möglichst gering zu halten.

Anlagen zur passiven Energiegewinnung werden in Abs. 4 als zulässig erklärt, da in diesem Fall auch ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden sollte. Allerdings muß auch hier der gestalterische Eingriff auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

13. Außenanlagen und Einfriedigungen

Die mittelalterlichen Bereiche der Stadt unterscheiden sich deutlich von den aufgelockerten und durchgrünzten Stadterweiterungen ab der Gründerzeit. Die dicht bebaute Altstadt mit gepflasterten Höfen, wenigen Hausgärten und ansonsten nur punktueller Begrünung soll in ihrem Charakter ebenso erhalten werden wie die angrenzenden Stadterweiterungen mit großzügigen Gärten und gepflegten Vorgärten.

Dem Mißbrauch von Vorgärten für Parkplätze soll entgegengewirkt werden. Haus, Hof, Garten und Einfriedigung sollen entsprechend dem Umfeld aufeinander abgestimmt gestaltet bleiben bzw. werden, um solche geschlossenen städtebaulichen Ensembles zu bewahren.

14. Ausnahmen und Befreiungen

Gestaltung, Ästhetik und juristischen Maßstäben gerecht werdende Festsetzungen stehen immer in einem Spannungsverhältnis. Guter Geschmack kann auf dem Gesetzeswege kaum erzwungen werden. Daher ist die vorliegende Satzung primär ein Instrument zur Verhinderung schlimmer gestalterischer Fehlentwicklungen, indem einzelne Maßnahmen der Fachbehörde kundig gemacht werden sollen und diese dann auf dem Wege der Beratung auf eine Lösung hinwirkt, die private Belange ebenso wie das Interesse der Stadtgestaltung berücksichtigt.

§ 13 der Landesbauordnung ist gerade in bereits geschädigten Bereichen ein ausgesprochen schwaches Instrument zur Durchsetzung gestalterischer Zielsetzungen, da er fast ausschließlich aus unbestimmten Rechtsbegriffen besteht; diese Satzung versucht hingegen, die in

Weinheim eingetretenen Verunstaltungen zu definieren und die beabsichtigten Gestaltungsziele klarzumachen.

Eine wirklich gute Gestaltung kann aber nur durch eine qualifizierte Anwendung und Auslegung dieser Satzung erreicht werden. Im Einzelfall ist dann auch denkbar, daß eine Gestaltungsidee zwar nicht den Buchstaben, aber dem Geist dieser Satzung entspricht; hierfür räumt § 14 die Möglichkeit ein. Gleiches gilt zur Verhinderung einer offenbar nicht beabsichtigten Härte, da natürlich auch gestalterische Anforderungen mit anderen Belangen abgewogen werden müssen.

Weinheim, im Januar 1994

DER OBERBÜRGERMEISTER



Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt

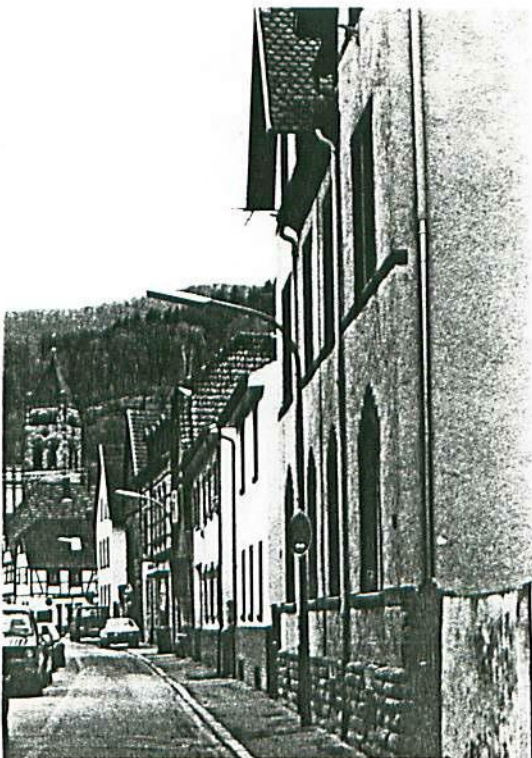
ANHANG

Beschreibung der Bereiche A bis G

Bereich A

Dieses Gebiet ist entstehungsgeschichtlich der älteste Teil von Weinheim mit einer Reihe denkmalgeschützter Gebäude. Das Gebiet hebt sich als eigenständiger Strukturbereich vom Stadtgrundriß ab. Es wird geprägt durch das zum Teil steil abfallende Gelände zu Grundelbach und Weschnitz, ein kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und durch eine Bausubstanz des späten 18. bis zum beginnenden 20. Jahrhundert.

Die Gebäude waren ursprünglich einfache Bauern- und Handwerkerhäuser mit massivem Mauerwerk im Erdgeschoß und Sichtfachwerk im Obergeschoß bzw. Bürgerhäuser mit Steinfassaden, die im Erdgeschoß teilweise mit einem Ladeneinbau versehen wurden. Grundstückseinfriedigungen sind hier in der Regel mannshohe Mauern und Torbögen in Sandstein oder mit glatter Putzoberfläche, meist mit Holz- oder Eisentoren versehen.



Alte Postgasse



Tannenstraße

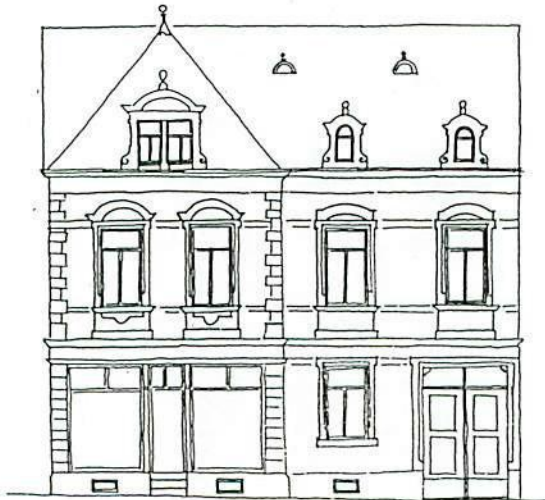
Bereich A, Wohn- und Geschäftshäuser des 18. bis beginnenden 20. Jahrhunderts



Alte Postgasse 7



Hauptstraße 34



Hauptstraße 21

Hauptstraße 25, Wohnhaus der
Gründerzeit mit nachträglichem
Ladeneinbau



◀ Hauptstraße ▼



Lindenstraße ▼



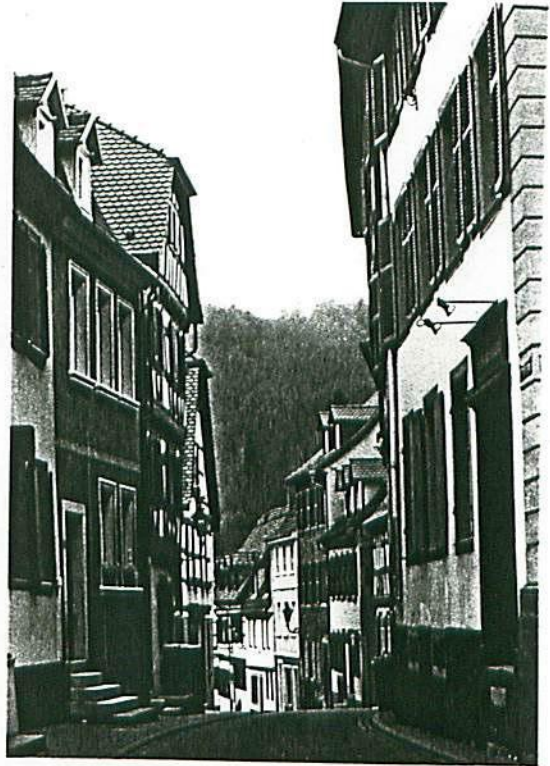
Heute ergeben sich im Bereich A Gestaltungsprobleme bzw. Gestaltungsaufgaben insbesondere aufgrund der teilweise schlechten Bausubstanz, z.B. an der Grundelbachstraße und in ihren Seitengassen, sowie im Hinblick auf frühere Modernisierungsmaßnahmen, die zunehmend den Charakter der Bebauung zerstören. Für den Bereich zwischen Friedhof und "Am Schloßberg" bietet sich jedoch vorrangig eine städtebauliche Neuordnung an.

Der Neubaukomplex südlich der Peterskirche (ehemals Seifenfabrik) stellt einen städtebaulichen Sonderfall dar, der sich dem Einfluß dieser Satzung weitgehend entzieht. Ansonsten ist es das Ziel der Satzung, im Bereich A die vornehmlich kleinstädtische Bebauung mit ihren typischen Gestaltungsmerkmalen zum Maßstab der weiteren Entwicklung zu machen.

Bereich B

Dies ist das historische Stadtzentrum mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden, u.a. mit dem Schloß, dem Alten Rathaus und den Kirchen. Die dichte Bebauung in geschlossener Bauweise (zum Teil mit Traufgassen) stammt überwiegend aus der Zeit vor 1800. Sie besteht aus Fachwerkhäusern mit Fachwerk im fränkisch-alemannischen Stil oder mit konstruktivem Fachwerk, aus barocken und gotischen Steinhäusern, Gründerzeithäusern verschiedener Stile und einigen Nachkriegsbauten, die sich in der Regel gut in ihre Umgebung einfügen.

In der Hauptstraße und am Marktplatz wurden einige Erdgeschosse mit Ladeneinbauten versehen. Die Grundstückseinfriedigungen entsprechen denen in Bereich A, mannshohe Mauern und Torbögen in Sandstein oder mit glatter Putzoberfläche, meist mit Holz- oder Eisentoren versehen.



Mittelgasse



Judengasse



Stadtmühlgasse

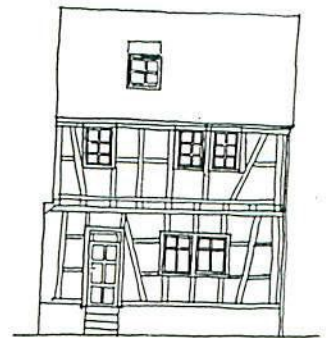
Bereich B, Wohn- und Geschäftshäuser des 16. bis beginnenden 19. Jahrhunderts



Hauptstraße 107



Hauptstraße 139



Hauptstraße 140



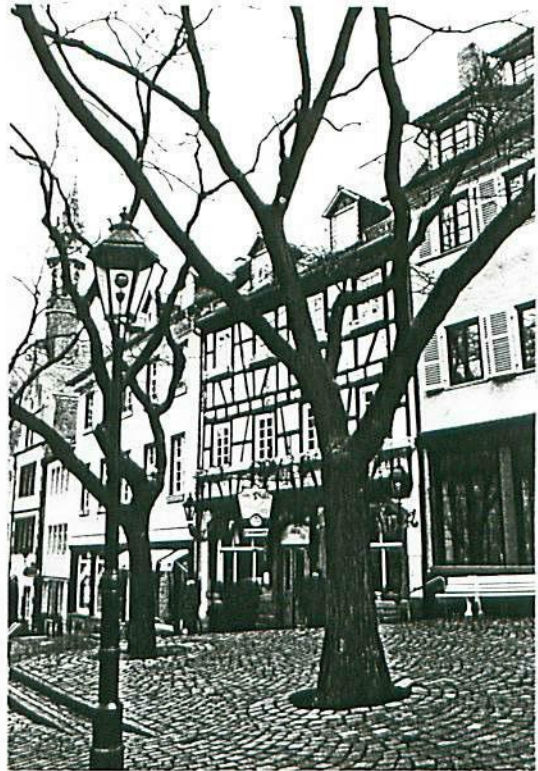
Gerbergasse

Historische Fachwerk- und Steinhäuser haben Gemeinsamkeiten durch ihre stehenden Fensterformate und das ausgewogene Verhältnis horizontaler und vertikaler Elemente (Bereich B).

Die südliche Altstadt war das alte Handels- und Handwerkerzentrum der Stadt. Heute herrscht eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen vor.

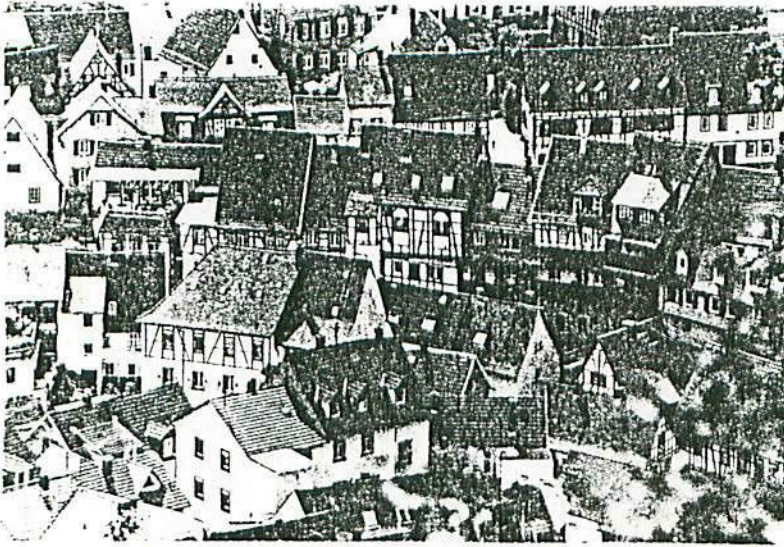
Aufgrund der erfolgreichen Sanierung ist der Zustand des Bereiches B heute gestalterisch und funktional gut. Probleme gibt es noch bei einigen Einzelgebäuden hinsichtlich ihrer Bausubstanz und ihrer Gestaltung sowie mit dem Amtshausplatz, der einer Neugestaltung bzw. Bebauung bedarf.

Ziele der Satzung im Bereich B sind vorrangig die Bewahrung des vorhandenen mittelalterlichen Ortsbildes und die Behebung der letzten gestalterischen Probleme in Anlehnung an die vorhandene Umgebung. Diesen Zielen sind auch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich und insbesondere die Gestaltung von Geschäften und Werbeanlagen unterzuordnen.



Harmonische Fassaden
Am Marktplatz





Typische Altstadt-Dachlandschaft



Beispiele für Giebel- und SchlepPGAuben



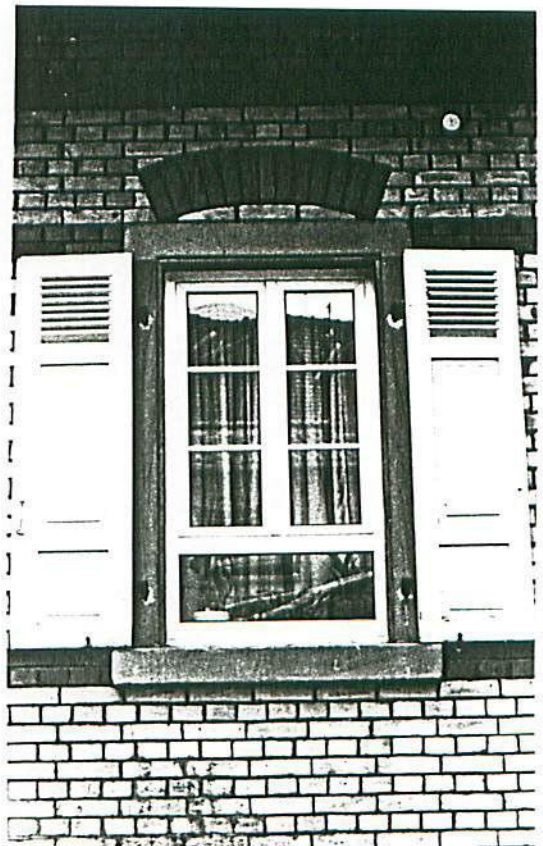
Typisches Gebäude für Bereich B



Mauereinfriedigung mit Torbogen



Bereich B,
charakteristische Gestaltdetails

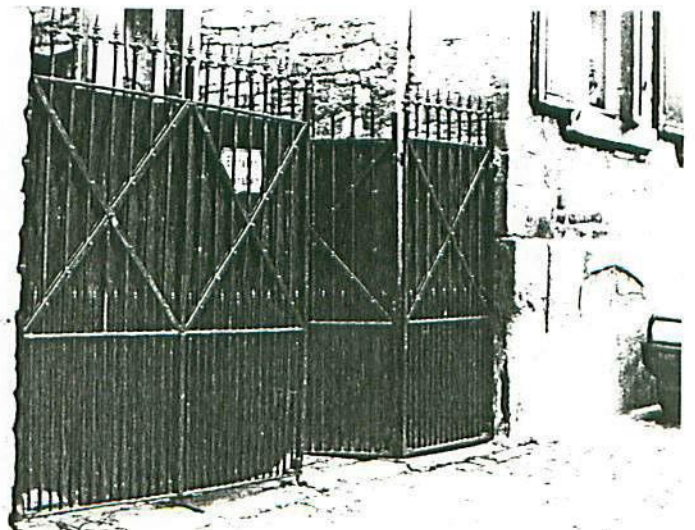




◀ Werbeanlagen im Bereich B, die sich harmonisch einfügen und nicht dominieren. ▼



◀ Diese Markisen sind auf die Schaufenster abgestimmt.



Schmiedeeiserne Einfriedigung ▶

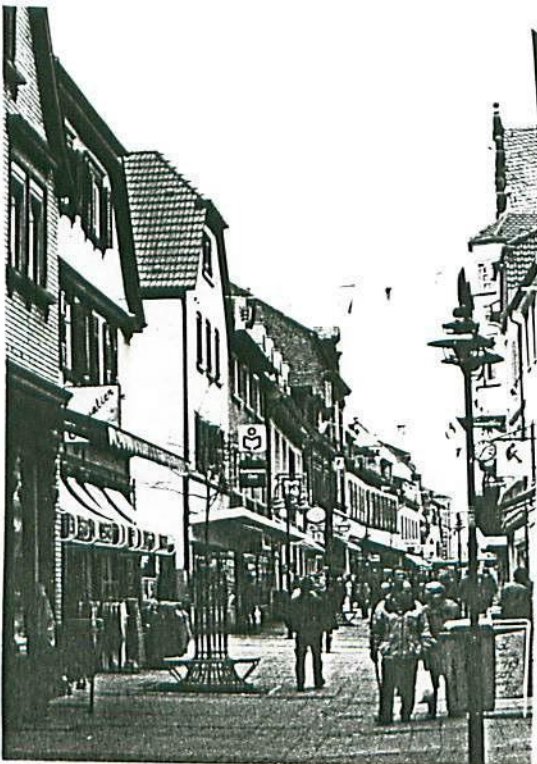
Bereich C

Dieser Bereich bildet zusammen mit der Bahnhofstraße (siehe Bereich E) das heutige Geschäftszentrum der Stadt. Er ist entlang der Hauptstraße als Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Altstadt entstanden.

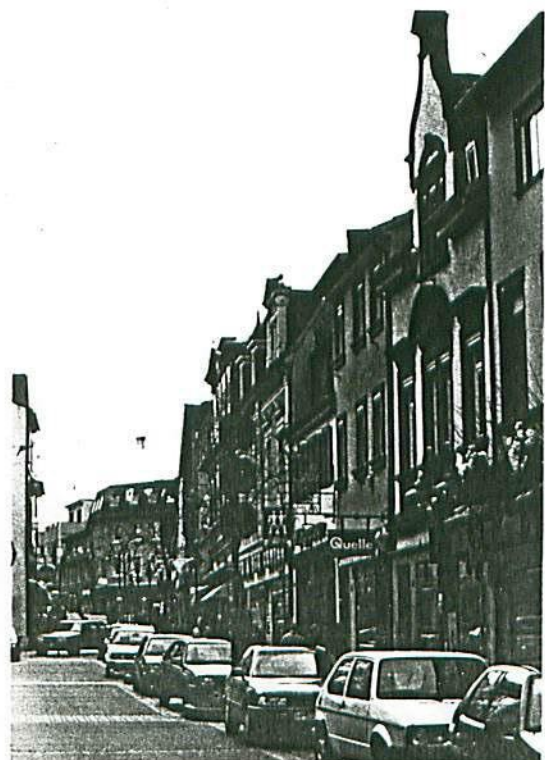
Dieser Abschnitt der Hauptstraße, dessen Bebauung aus der Zeit zwischen 1700 und 1900 stammt, ist durch seine Einzelhandelsfunktion massiven baulichen Veränderungen ausgesetzt worden. Viele Einzelgebäude lassen jedoch noch ihren ehemaligen Baustil erkennen und geben dem Straßenbild dieses Bereiches eine spezielle Note, auch wenn seine ursprüngliche Bebauung mit einfachen Bauern- und Handwerkerhäusern durch Ladeneinbauten und die Errichtung repräsentativer Gründerzeithäuser zurückgedrängt wurde. Auch hier sind die Grundstückseinfriedigungen mannshohe Mauern in Sandstein oder mit glatter Putzoberfläche.



Hauptstraße/Fußgängerzone



Hauptstraße/Fußgängerzone



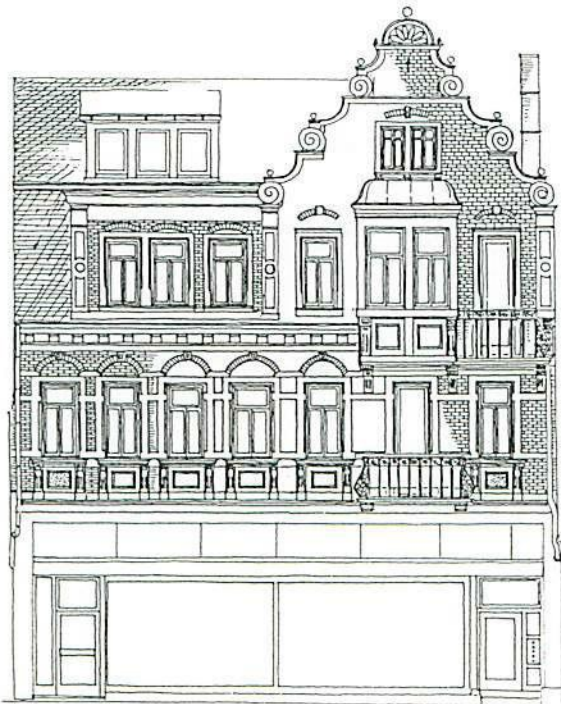
Mittlere Hauptstraße

Starke gestalterische Brüche ergaben sich im Bereich C in den Nachkriegsjahrzehnten durch den Einbau moderner Erdgeschoßzonen und durch die unkontrollierte Anbringung von Werbeanlagen.

Die Hauptstraße weist somit erhebliche gestalterische Beeinträchtigungen auf und muß vor weiterem Wildwuchs zur Erhaltung ihrer letzten Qualität und Homogenität geschützt werden.

Im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen wird eine Angleichung der Erdgeschoßzonen an die überwiegend intakten Fassaden der Obergeschosse angestrebt. Für die Kubatur, die Materialwahl, die Farbgebung und die Formensprache werden nicht ganz so strenge Kriterien zugrundegelegt wie in den Bereichen A und B. Maßstab für die künftige Entwicklung sind hierbei eher die Geschäftshäuser aus der Gründerzeit als die umgebauten Wohnhäuser aus früheren Zeiten. Auf diese Weise wird der völlig gewandelten Funktion dieses Bereiches Rechnung getragen.

Entlang der Grundelbachstraße und der Gassen zur Hauptstraße sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für die verunstalteten Rückseiten der Geschäftshäuser (Kubaturen, Fassaden, Dächer) besteht ein großer Gestaltungsbedarf.



Hauptstraße 81



Hauptstraße/Fußgängerzone



Grabengasse

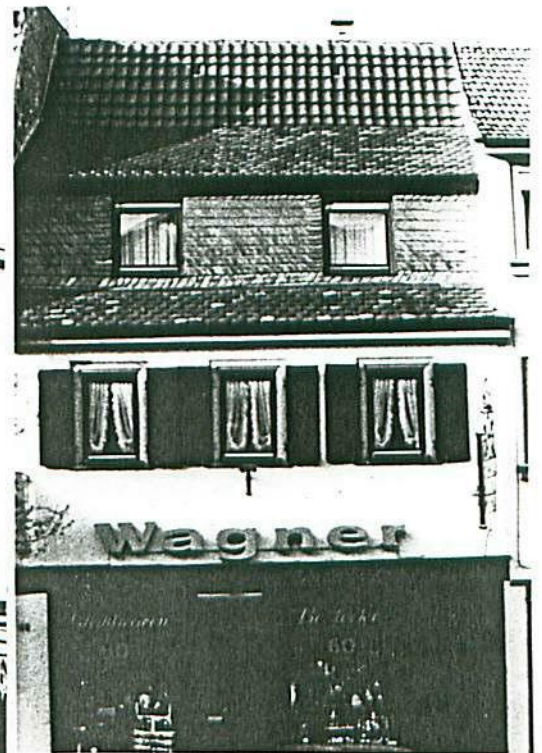
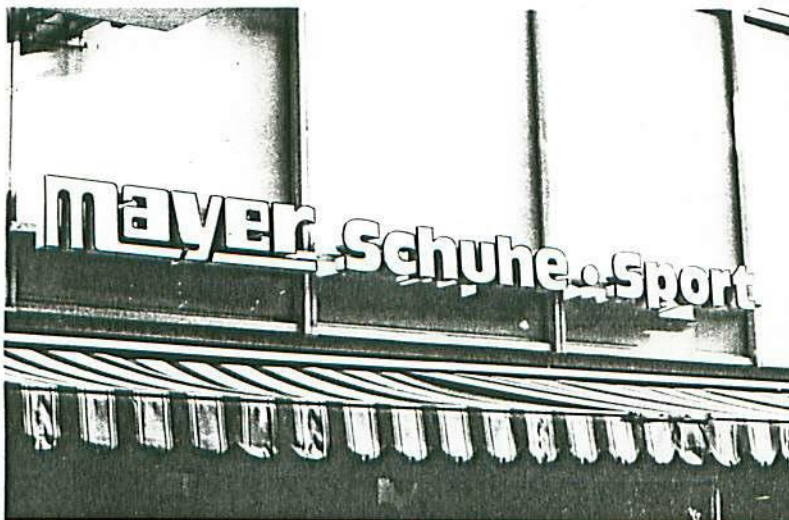


Beispiele für Schaufenster und Vordächer, die auf die Fassade abgestimmt sind. (Bereich C)





Beispielhafte Werbeanlagen in Bereich C



Bereich D

Dieses Gebiet umfaßt große Teile der Stadterweiterung aus dem 19. Jahrhundert. Bereich E gehörte ursprünglich dazu, durch die Tertiärisierung in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts trennt er jedoch Bereich D in zwei Teile.

Kennzeichnend für Bereich D 1 ist neben einem großzügigen geradlinigen Straßennetz die lockere Bebauung in offener Bauweise. Es sind verschiedene Typen von Wohngebäuden vorhanden (Villen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), sowie öffentliche Gebäude (z.B. Amtsgericht, Pestalozzischule). Hervorzuheben sind die großen Gärten und Parks, die teilweise in Verbindung mit Gründerzeitvillen stehen. Grundstückseinfriedigungen sind hier Mauern mit schmiedeeisernen Zäunen und Türen.

Bereich D 1 ist städtebaulich weitgehend intakt. Hier kommt somit dem Schutz des bestehenden Ortsbildes die erste Priorität zu. Eine städtebauliche Neugestaltung ist allerdings für den Parkplatz zwischen Gewerbeschule und Luisenstraße erforderlich.

Die gestalterische Qualität des gesamten Bereiches ist eng mit seiner Nutzung als Wohngebiet verbunden. Der gepflegte Zustand der Gebäude und Gärten sowie das weitgehende Fehlen von Werbeanlagen sind hierauf zurückzuführen. Daher ist in der zunehmenden Tendenz zur Ausbreitung der Dienstleistungen, die ab der Luisenstraße nach Süden feststellbar ist, eine ernsthafte Gefährdung der Struktur und des Erscheinungsbildes dieses Bereiches zu sehen.



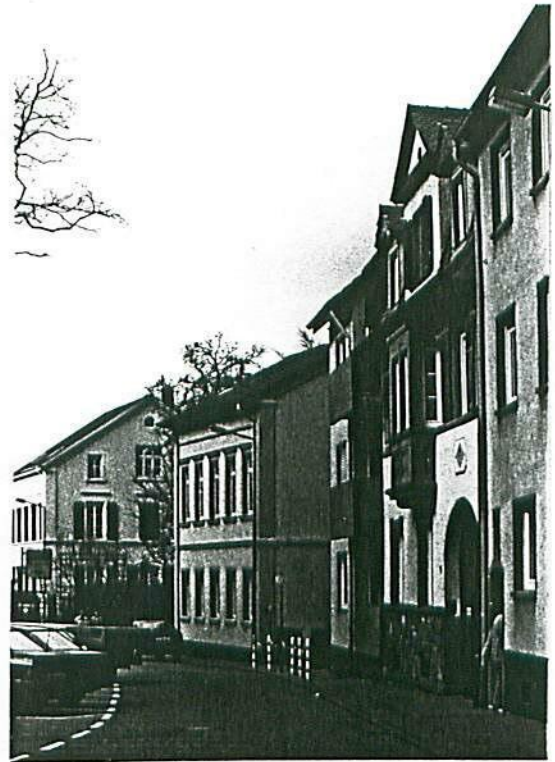
Institutstraße



Ehretstraße

Bereich D 2 ist ebenso wie Bereich D 1 im 19. Jahrhundert entstanden. Die ursprüngliche Bebauung mit Einfamilienhäusern und Villen im Gründerzeitstil und die die starke Durchgrünung prägen diesen Bereich. Durch den Abbruch von Gebäuden (z.B. Berckheim'sche Villa) sowie unmaßstäbliche An- und Neubauten wurde er erheblich beeinträchtigt.

Dennoch ist der Grundcharakter dieses Bereiches noch erhalten und in seiner Struktur und Gestalt zu bewahren. Mit der Satzung soll Fehlgestaltungen an Einzelgebäuden entgegengewirkt werden; die Bismarckstraße sollte wieder als Allee angelegt werden.



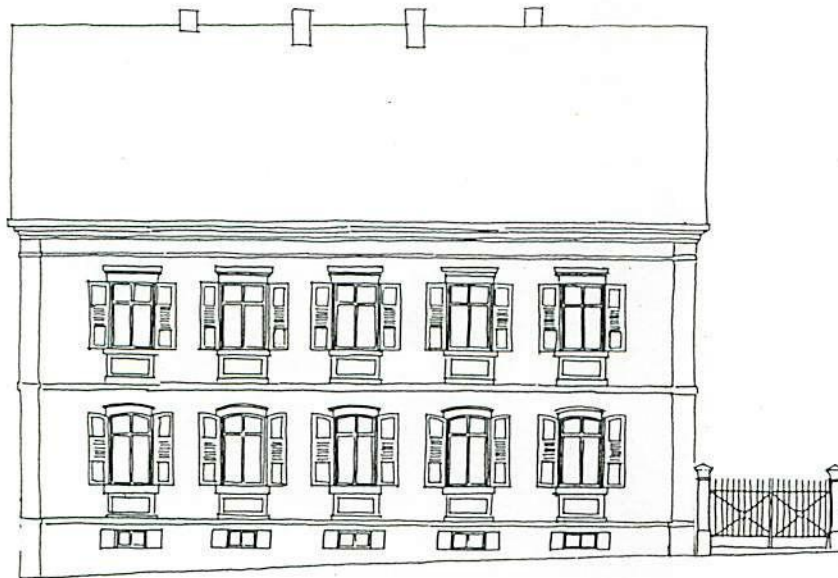
Friedrichstraße



Bismarckstraße



Hildastraße



Hauptstraße 33



Moltkestraße 14 und Bürgermeister-Ehret-Straße 2, typische Wohnhäuser der Gründerzeit (Bereich D)

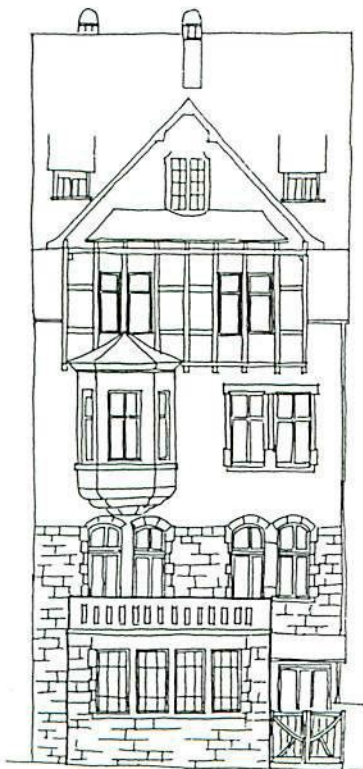
Bereich E

Dieser Bereich um die Bahnhofstraße ist ebenfalls wie die Bereiche D 1 und D 2 ein Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, hat jedoch eine umfassende strukturelle und gestalterische Veränderung erfahren. Die ursprüngliche Villenstraße wurde nach und nach mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdichtet. Die Wohnbebauung wurde durch Geschäftshäuser ersetzt oder Vorgärten eingeschossig mit Ladengeschäften überbaut. Im Zuge der Tertiärisierung der Bahnhofstraße fand eine ungezügeltere Ausbreitung gestalterisch nicht auf die Bebauung abgestimmter Werbeanlagen statt.

Der im Bereich E liegende Abschnitt der Bergstraße ist durch eine ungeordnete, schlecht erhaltene und teilweise ungenutzte Bausubstanz gekennzeichnet.



In der Bahnhofstraße ▲



▲ Bahnhofstraße 13, typisches Wohnhaus aus der Jahrhundertwende in geschlossener Bauweise; im Erdgeschoß ist heute durch einen Ladeneinbau verändert.



Am Postknoten ▲

▼ Bahnhofstraße/Schulstraße



Aufgrund des Ausmaßes der bereits erfolgten Veränderungen und Gestaltungsbrüche sowie aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur, deren Rückentwicklung zu einer überwiegenden Wohnnutzung weder möglich noch sinnvoll ist, kommt hier der Schutz historischer Gebäude großteils zu spät. Daher müssen für die Bahnhofstraße und die Bergstraße neue Gestaltungskonzepte entwickelt werden. Bei vielen Gebäuden ist weniger der Erhaltungsgrundsatz des § 172 Baugesetzbuch als die Gestaltungsabsicht des § 73 Landesbauordnung zugrunde zu legen.

Entlang der Bergstraße ist eine vollständige städtebauliche Neuordnung erforderlich. Die Grundzüge hierfür legt ein Bebauungsplan fest. In der Bahnhofstraße steht die Zurückdrängung überdimensionierter und unangepaßter Werbeanlagen im Vordergrund der Bemühungen.

Die Behebung von baulichen Verunstaltungen (mißglückte Proportionen, fehlende Fassadengliederungen, störende Fassadenverkleidungen und Erdgeschoßumbauten) stellt den zweiten Schwerpunkt der Bemühungen dar. Die vorgelagerten Geschäftsanbauten vieler ehemaliger Wohnhäuser sind hierbei besser als bisher den Hauptgebäuden anzupassen.

Die Straße soll bei aller Vielfältigkeit der Bebauung zumindest aus homogen gestalteten Einzelgebäuden bestehen, wobei durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung und Dachgestaltung verbindende Elemente stärker herausgearbeitet werden sollen. Ein Gebäude wie Bismarckstraße 1 (Volksbank), das extrem von den Zielvorstellungen der Gestaltungssatzung abweicht, muß auch weiterhin als Sonderfall gelten bzw. kann nicht als richtungsweisendes Beispiel für die künftige Gestaltung dieses Bereiches herangezogen werden.



Beispiele für angepaßte Werbeanlagen (Bereich E)





Sonderform von Dachgauben aus der Gründerzeit, die sich ebenfalls einfügt

Gut erhaltenes Geschäftsgebäude aus der Jahrhundertwende mit angepaßter Werbeanlage



Ein Neubau im Bereich E, der sich einfügt; insbesondere die Schaufensterzone ist auf das Gebäude abgestimmt.



Bereich F

Die Gebietsstruktur wird durch eine offene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet, die überwiegend aus den 30-er Jahren stammt. Diese Bebauung hat stadt- oder kunsthistorisch keinen herausragenden Stellenwert. Sie rundet aber den Bereich D 1 räumlich und städtebaulich ab und hat somit durchaus einen Einfluß auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Weinheimer Innenstadt.

Die Bebauung bildet eine homogene Struktur, die durch die Kubatur der Gebäude, die Dachform, die Farb- und Materialwahl sowie die Vorgartengestaltung geprägt wird. Grundstückseinfriedigungen sind Mauern mit schmiedeeisernen Zäunen und Türen, jedoch einfacher und moderner gestaltet als die aus der Gründerzeit stammenden Einfriedigungen des Bereichs D.

Probleme ergeben sich durch schlecht gestaltete Flächen im Bereich des OEG-Bahnhofes sowie einzelne gestalterisch mißlungene Modernisierungen, bei denen wichtige Gliederungselemente der Fassaden, wie Klappläden und Fenstersprossen, entfernt oder falsche Materialien (z.B. Aluminium-Türen) eingesetzt wurden.

Das Hauptziel der Gestaltungssatzung ist in diesem Bereich die Bewahrung der bestehenden Strukturen, wobei sich die Festsetzungen auf die oben beschriebenen Gestaltungselemente beschränken können.



Albert-Ludwig-Grimm-Straße



Ronnstraße

Unterteilung der Fenster und Fensterläden, geben der Fassade ein Gesicht



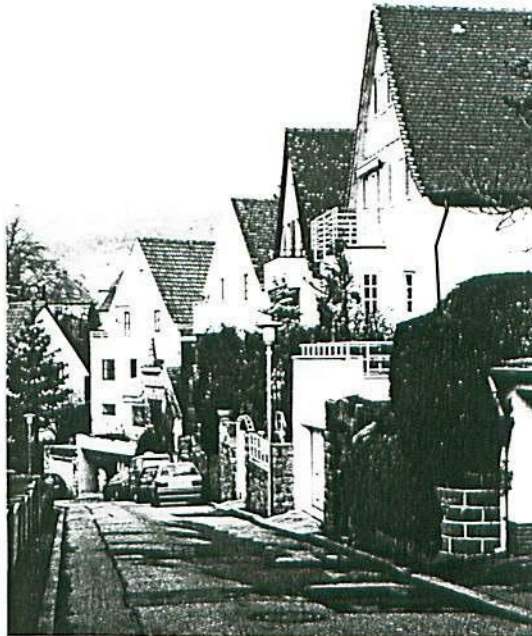
Roonstraße 6 und Albert-Ludwig-Grimm-Straße 6, typisch für die Bereiche F und G aus der Zeit der 20er/30er Jahre

Bereich G

Dieses Viertel stellt ebenso wie Bereich F ein Gebiet dar, das weniger aufgrund seiner Substanz als aufgrund seiner Lage am Rande bzw. oberhalb der Altstadt und unterhalb der Burgen für das Erscheinungsbild der Innenstadt wichtig ist.

Die lockere Einfamilienhausbebauung der Vor- und Nachkriegszeit ist insbesondere hinsichtlich ihrer Fernwirkung, die sich aufgrund der Hanglage ergibt, unter gestalterischen Aspekten von Bedeutung. Die Kubatur der Gebäude, ihre hangseitige Höhenentwicklung, die Dachgestaltung sowie die Farb- und die Materialwahl sind die wichtigsten Gestaltungselemente in diesem Zusammenhang. Grundstückseinfriedigungen sind in der Regel schmiedeeiserne Zäune und Türen.

Als die bisher größten gestalterischen Störfaktoren haben sich hier die hangseitigen Anbauten an bestehende Gebäude sowie einige nicht ortstypisch gestaltete Dächer erwiesen. Insbesondere in dieser Hinsicht sollte die Gestaltungssatzung als Korrektiv eingesetzt werden.



Hegelstraße



Blick vom Dürreplatz



Typische Gebäude für Bereich G an
der Wachenbergstraße



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-HI

Drucksache-Nr.

026/22

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation

Stabsstelle Recht

Datum:

24.02.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	16.03.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	23.03.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Sanierung „Innenstadt“, hier: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen über das Sanierungsgebiet „Innenstadt“.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat II
1 x Ämter I 03, 62 und 63
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

GR am 22.10.2003, SD-Nr. GR/114/03	Satzung über die förmliche Festlegung usw.
GR am 11.01.2006, SD-Nr. GR/006/06	Erweiterung Satzung
GR am 22.02.2006, SD-Nr. GR/011/06	2. Erweiterung Satzung
GR am 17.05.2006, SD-Nr. GR/040/06	Berichtigung Erweiterung Satzung

Beratungsgegenstand:

Die Sanierung „Innenstadt“ ist abgeschlossen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sowie die beiden Erweiterungssatzungen sollen nun einhergehend mit dem Erlass der neuen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen aufgehoben werden.

Mit der Fertigstellung des Dürreplatzes im September 2015 wurde die letzte große kommunale Investitionsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ abgeschlossen. Vorangegangen waren die Neubelebung des Standortes des ehemaligen Kaufhauses "Birkenmeier" mit der Weinheim Galerie, der Bau der Schlossbergterrasse auf dem Areal, wo sich vorher das ehemalige Krankenhaus und die Feuerwehr befanden, die Umgestaltung der Grundelbachstraße und deren Überbrückung durch einen Fußgängersteg, die Verschönerung der Fußgängerzone und die Sanierung der Grabengasse. Daneben wurden in erheblichem Umfang private Sanierungsmaßnahmen gefördert. Dies alles trug maßgeblichen Anteil daran, dass die wesentlichen Sanierungsziele weitgehend erreicht werden konnten.

Im investiven Bereich konnte das Sanierungsgebiet bereits zum 31.12.2015 mit dem Fördergeber abgerechnet werden, die Satzung und das damit verbundene besondere Städtebaurecht wurden aber bis dato dennoch aufrechterhalten. Dies unter anderem, um die Sanierungsziele mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt, der Vorhaben im Sanierungsgebiet dann ausschließt, wenn sie Sanierungszielen entgegenstehen, noch mindestens bis zum Inkrafttreten der novellierten Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen sichern zu können. Zudem erschien es sinnvoll, den Steuervorteil für Modernisierungswillige als Motivation zur Modernisierung noch eine gewisse Zeit aufrecht zu erhalten, um weitergehend die Sanierungsziele auch mit privaten Maßnahmen noch besser als zuvor erreichen zu können.

Mit Ablauf des Kalenderjahres 2021 ist nun aber der Zeitpunkt gekommen, wo die Aufhebung des Sanierungsgebietes zu beschließen und bekannt zu machen ist. Die Verwaltung ist froh, dass dies mit einer abschließenden Beschlussfassung über die novellierten Satzungen in der Innenstadt zeitlich zusammen geschehen kann.

Rückblick

Das Sanierungsgebiet umfasst den ab dem 16. Jh. entstandenen Bereich rund um die Hauptstraße, der aufgrund seines dichten Einzelhandelsbesatzes als "Innenstadt" wahrgenommen wird, sowie das Areal des ehemaligen Berckheim'schen Schlosses, dem heutigen Rathaus.

Die nach § 141 BauGB erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet hatte der Gemeinderat bereits am 18.07.2001 beschlossen. Der Untersuchungsbereich war 23,8 ha groß.

Am 05.11.2003 trat die Satzung für das dann nur noch ca. 12 ha große Sanierungsgebiet in Kraft und wurde mit Wirkung vom 18.03.2006 auf 14,4 ha um den Bereich des Berckheim'schen Schlosses erweitert. Es umfasst den Bereich zwischen Lindenstraße im Norden, Grindelbachstraße einschließlich Lindenplatz und Schlossberg-Areal im Osten, Amtsgasse im Süden und Institutstraße im Westen. Das Gebiet umfasst etwa 185 Privatgrundstücke, 2003 gab es hier insgesamt 424 Haushalte.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom September 2004 wurde die Sanierungsmaßnahme Innenstadt mit einem Förderrahmen von rund 3,3 Mio. € und einer Zuwendung aus Bundes-/ Landesmitteln von 2,0 Mio. € (60%) für den Zeitraum vom 01.01.2004 bis zum 31.12.2012 bewilligt. Der Bewilligungszeitraum wurde zwei Mal, schlussendlich bis zum 31.12.2015 verlängert.

Der beim Abschluss des Sanierungsgebiets gültige Förderrahmen belief sich auf rund 6,5 Millionen Euro.

Sanierungsausgaben

Die Gesamtsumme der Sanierungsausgaben beläuft sich auf 6.600.379,32 €.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt wurden durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) durchgeführt und erforderten einen finanziellen Aufwand von 6.960,- €.

Für die Umgestaltung der Fußgängerzone wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der mit Kosten von 9.000,- € zu Buche schlug. Für die Neuplanung des Dürreplatzes wurde ein Bürgerwettbewerb veranstaltet. Hierfür sind Kosten in Höhe von 7.233,- € angefallen.

Zur Realisierung der geplanten Anbindung der Schlossbergterrasse an die Fußgängerzone mussten zwei Grundstücke erworben und die darauf befindlichen Gebäude abgerissen werden. Für den Grunderwerb sind Kosten in Höhe von 394.645,60 € angefallen.

Für die notwendigen Abbruchkosten im Sanierungsgebiet, insbesondere der alten Feuerwache und der maroden Gebäude, die der Herstellung des Windeckplatzes mit der barrierefreien Verbindung zwischen Schlossbergterrasse und Fußgängerzone weichen mussten, wurden insgesamt 822.181,06 € verausgabt.

Im Sanierungsgebiet wurden mehrere Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und entsprechend gefördert: Die Erneuerung der Fußgängerzone sowie der Grabengasse, die Umgestaltung eines Teilabschnitts der Grindelbachstraße sowie des Dürreplatzes und die Gestaltung des "Windeckplatzes" (ehemals Windeckgässchen) mit der barrierefreien Anbindung mittels Steg und Aufzug sowie die Sonderbauwerke Treppenanlage und Stützmauern. Außerdem wurde die Herstellung von 90 öffentlichen Stellplätzen im Parkhaus der Schlossbergterrasse mit 900.000,- bezuschusst.

Der aus Städtebaufördermitteln finanzierte Gesamtaufwand für die Erschließungsanlagen belief sich auf 3.003.380,06 €.

Die Möglichkeit der Bezuschussung von Modernisierungsmaßnahmen nutzten 24 Haus- bzw. Wohnungseigentümer/-innen. Dabei wurden Zuschüsse von bis zu 25 % der förderfähigen Modernisierungskosten gewährt bis zu einer Obergrenze von 20.000,- € pro Gebäude bzw. bei gewerblicher Nutzung unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen bis zu 30.000,- €.

Die Gesamtbezuschung für private Modernisierungsmaßnahmen
(Kostenerstattungsbeträge für private Baumaßnahmen) lag bei 289.556,82 €.

Weitere Kosten fielen für die Modernisierung städtischer Gebäude an. Im Schloss bzw. im Rathaus, wo die "älteste Dampfheizung Badens" endgültig ihren Betrieb aufgegeben hatte, konnte mit 809.561,26 € Fördermitteln aus dem Sanierungsgebiet eine neue Heizungsanlage eingebaut werden. Außerdem wurde die umfassende Sanierung des im Gebäudekomplex befindlichen Schlossparkrestaurants mit 487.000,- € unterstützt. Die Wohnung des ehemaligen Restaurantpächters im Gebäude wurde frei und mit einer Förderung von 60.000,- € zu Büroräumen für die Stadtverwaltung umgebaut.

Des Weiteren wurde ein Zuschuss von 500.000,- € für die Schaffung von Büroräumen für die Stadtverwaltung in der neuen Weinheim Galerie gezahlt. Die Stadt ist damit ein Ankermieter für diesen Gebäudekomplex, was für die Ansiedlung des neuen Einkaufszentrums von großer Bedeutung war.

Zudem sind weitere Ausgaben durch Zahlung von Vergütungen angefallen. Neben Steuerungsaufgaben erfolgte insbesondere die Betreuung der privaten Eigentümer durch die GGH. Die von der Sanierungsträgerin der Stadt Weinheim für die Jahre 2004 bis 2015 in Rechnung gestellten Aufwendungen in Höhe von 84.922,42 € sind nach den Richtlinien des Landes förderfähig und wurden entsprechend bezuschusst.

Den Ausgaben gegenüber stehen Einnahmen in Höhe von insgesamt 6.501.836,00 €.

Das Sanierungsgebiet Innenstadt wurde im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms gefördert. Hier sind der Bund und das Land Baden-Württemberg Zuschussgeber. Der Fördersatz betrug 60%, mithin 3.901.102,00 €. Hinzu kommen die hiermit verbundenen Komplementärmittel der Stadt Weinheim über 2.600.734,00 €. Das Sanierungsgebiet wurde im einfachen Verfahren, das heißt ohne Inanspruchnahme der §§ 153 ff BauBG abgewickelt. Ausgleichsbeträge wurden daher nicht erhoben.

Der Vergleich zwischen Ausgaben von 6.600.379,32 € und Einnahmen von 6.501.836,00 € ergibt einen auf volle € gerundeten Überhang von 98.543,- €, sodass keine Sanierungsfördermittel an das Land zurückzuzahlen sind.

Mit dem Beschluss über die Aufhebung des Sanierungsgebiets wird in dem Gebiet die Anwendung des besonderen Städtebaurechts beendet.

Damit entfallen für die betroffenen Grundstücke mit dem Inkrafttreten der Satzung die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts der Stadt gem. § 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB, die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gem. § 144 BauGB sowie die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden gem. § 7h, § 10f und § 11 Einkommensteuergesetz (EStG).

Die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern werden wieder gelöscht.

Beschluss

Die Sanierungssatzungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“, das heißt die Satzungen über die erste förmliche Festlegung sowie die beiden Erweiterungen, sollen unverzüglich aufgehoben werden.

Nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ersucht die Stadt gem. § 162 Absatz 3 BauGB das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

Finanzielle Auswirkung:

Kosten entstehen durch den vorliegenden Beschluss nicht (ausgenommen die Kosten für die amtliche Bekanntmachung der Satzung).

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Lageplan des Sanierungsgebiets
2	Sanierungssatzung
3	Lageplan Sanierungssatzung
4	1. Satzungserweiterung
5	Lageplan 1. Satzungserweiterung
6	2. Satzungserweiterung
7	Lageplan 2. Satzungserweiterung
8	Entwurf der Aufhebungssatzung

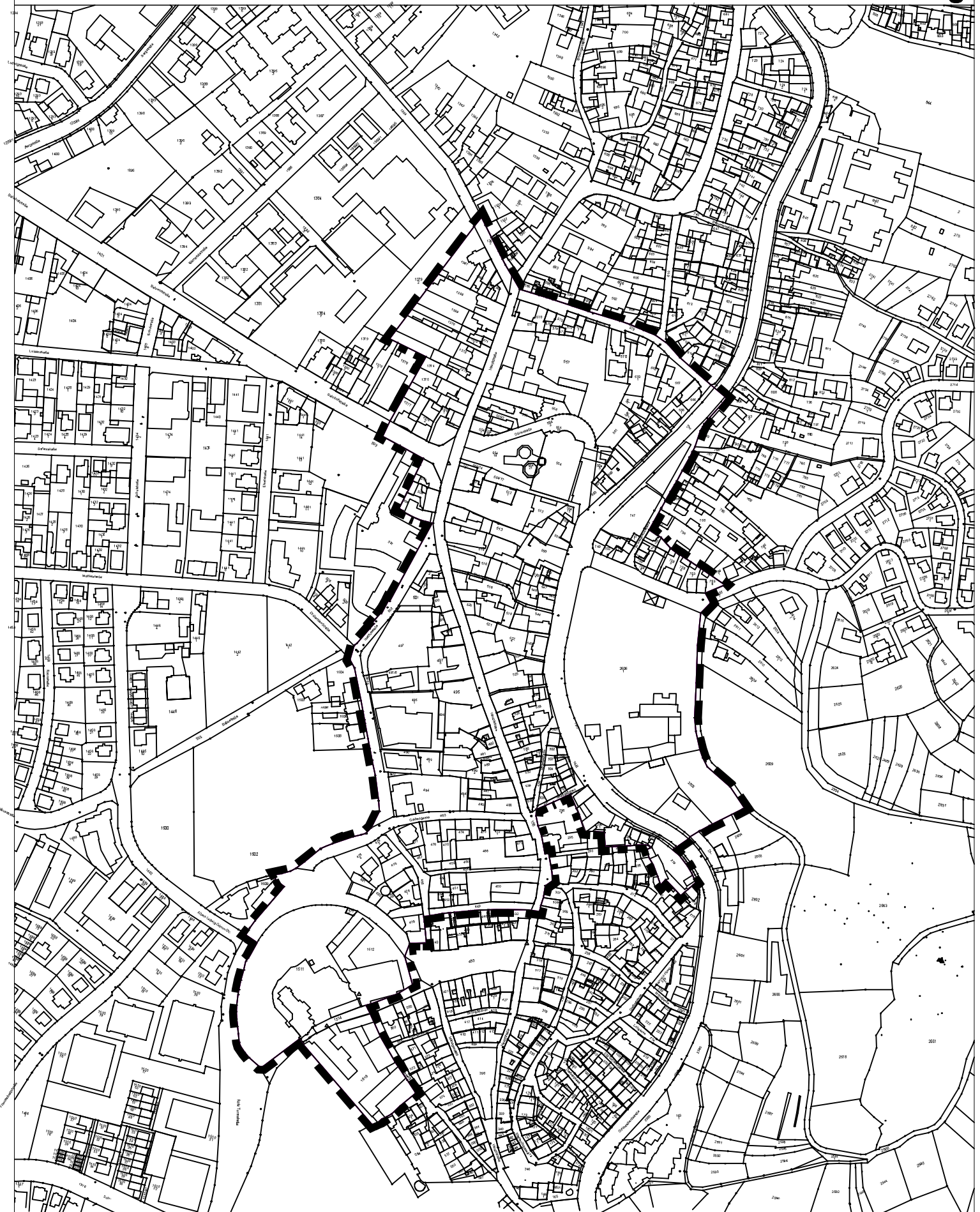
Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen über das Sanierungsgebiet „Innenstadt“.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung



Sanierungsgebiet "Innenstadt"



Satzung

der Stadt Weinheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 22.10.2003 gemäß § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Das Gebiet der Weinheimer Innenstadt, das im Wesentlichen umgrenzt wird

im Westen von der Institutstraße bzw. der Hauptstraße,
im Norden von der Lindenstraße,
im Osten von der Grindelbachstraße, einschließlich Lindenplatz und Schlossberg-Areal,
im Süden von der Amtsgasse

wird förmlich als Sanierungsgebiet „Weinheim Innenstadt“ festgelegt.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Weinheim:

19/2 (teilw.)	478/4	512	551	572
19/7 (teilw.)	478/5	512/1	552	573
19/8 (teilw.)	480	513	553	574
156 (teilw.)	481	514	554	575
173/2 (teilw.)	483 (teilw.)	516	554/1	576
297	484	517	554/2	577
298	484/1	518	554/5	578
299	484/2	519	554/13	579
300	485	520	554/14	747
301	486	521	554/17	747/1
302	487	522	554/18	749
303	488	522/4	554/19	750
304	489	523	554/20	751
305	489/1	524	554/21	752
306	489/3	525	555	1364 (teilw.)
306/1	489/4	526	555/1	1365
449	490	527	555/2	1365/1
450	491	528	556	1366
451	491/2	529	557	1367
452	492	530/1	557/4	1368
453	493	530/2	558	1369
454	494	531	559	1370
455	495	532	560	1370/1
456 (teilw.)	496/1	533	561	1371
456/1	497	534	562/1	1372

457	497/3	535	562/2	1373
459	497/8	536	563	1374
460	497/15	538	563/1	1375
466	498	539	564	1376
471	499	540	565	1376/1
472	500	541	566	1376/2
472/1	501	543	566/1	1377
473	501/1	544	567	1401 (teilw.)
474	501/2	545	568	2605
475	502	546	569	2606/1
476	508	547	570	2608/7 (teilw.)
477	509	548	570/1	
478	510	549	571	
478/1	511	549/1	571/1	
478/2	511/2	550	571/2	

§ 2

Vereinfachtes Verfahren

Die Anwendung der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches wird gemäß § 142 Absatz 4 ausgeschlossen, weil sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren).

§ 3

Inkrafttreten

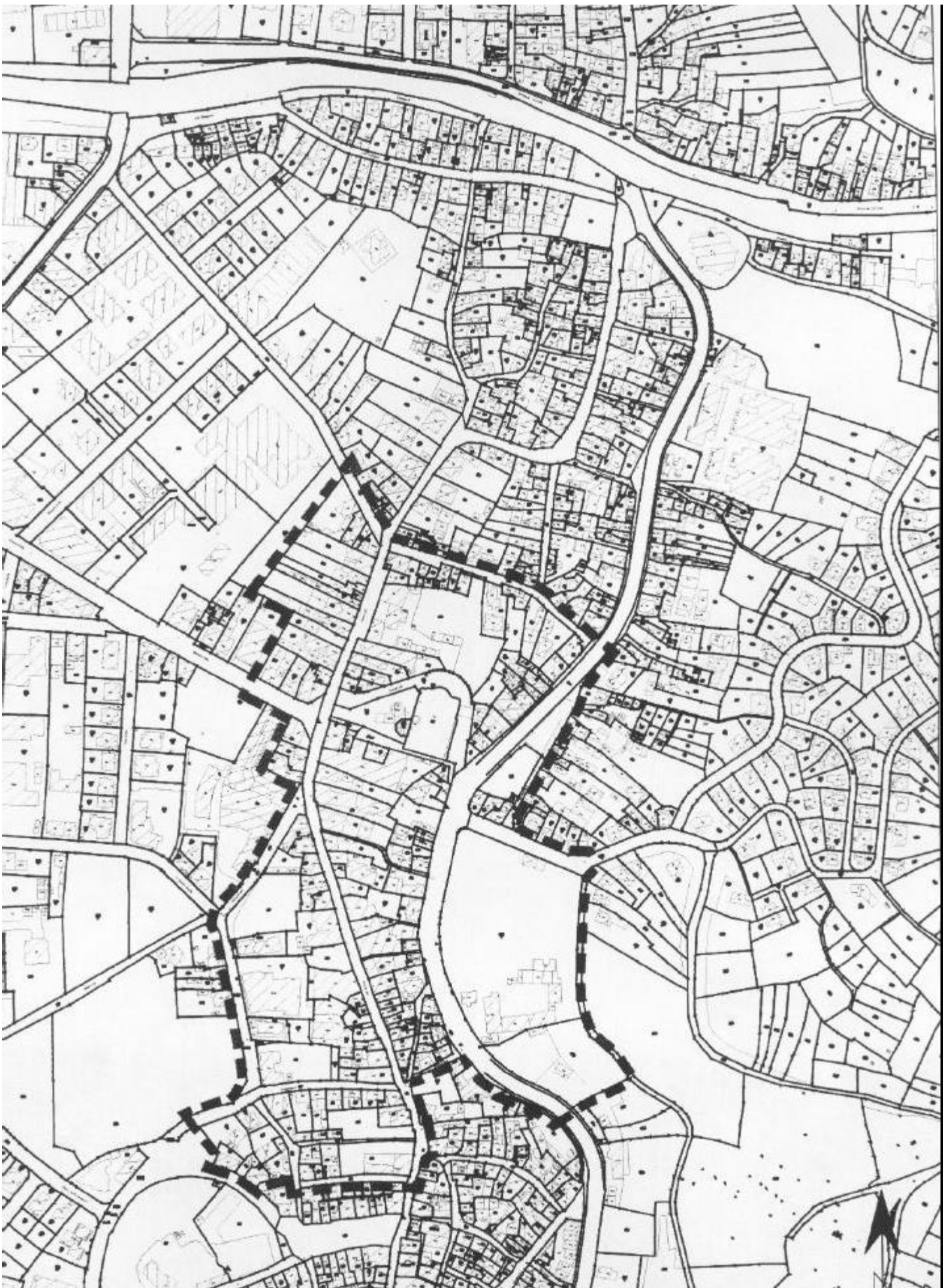
Die Satzung wird gemäß § 143 Baugesetzbuch nach ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Weinheim, 31.10.2003



 Bernhard
 Oberbürgermeister







S a t z u n g

über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 17.05.2006 gemäß § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

In der Stadt Weinheim werden die Gebiete, die die folgenden Grundstücke der Gemarkung Weinheim umfassen:

Fist. Nrn.

279	Grundelbachstraße 13,
295/1	Grundelbachstraße 13/1,
295/2	Grundelbachstraße 13/2,
296	Mühlgässchen 2,
296/1	Grundelbachstraße 13/3,
753	Steighausstraße 1,
753/1	Steighausstraße 2,
753/2	Steighausstraße 3,
753/3	Steighausstraße 4,
753/4	Am Schloßberg 5,
753/5	Am Schloßberg 7,
753/6	Am Schloßberg 9,
753/7	Am Schloßberg 11,
753/8	Am Schloßberg 13,

als Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ festgelegt. Die genaue Abgrenzung der Erweiterung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Vereinfachtes Verfahren

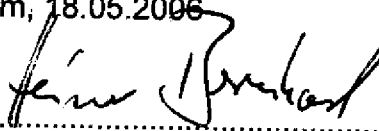
Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird beibehalten.

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend am 18.03.2006 in Kraft.

Weinheim, 18.05.2006



(Heiner Bernhard)
Oberbürgermeister



Beurkundungsvermerk

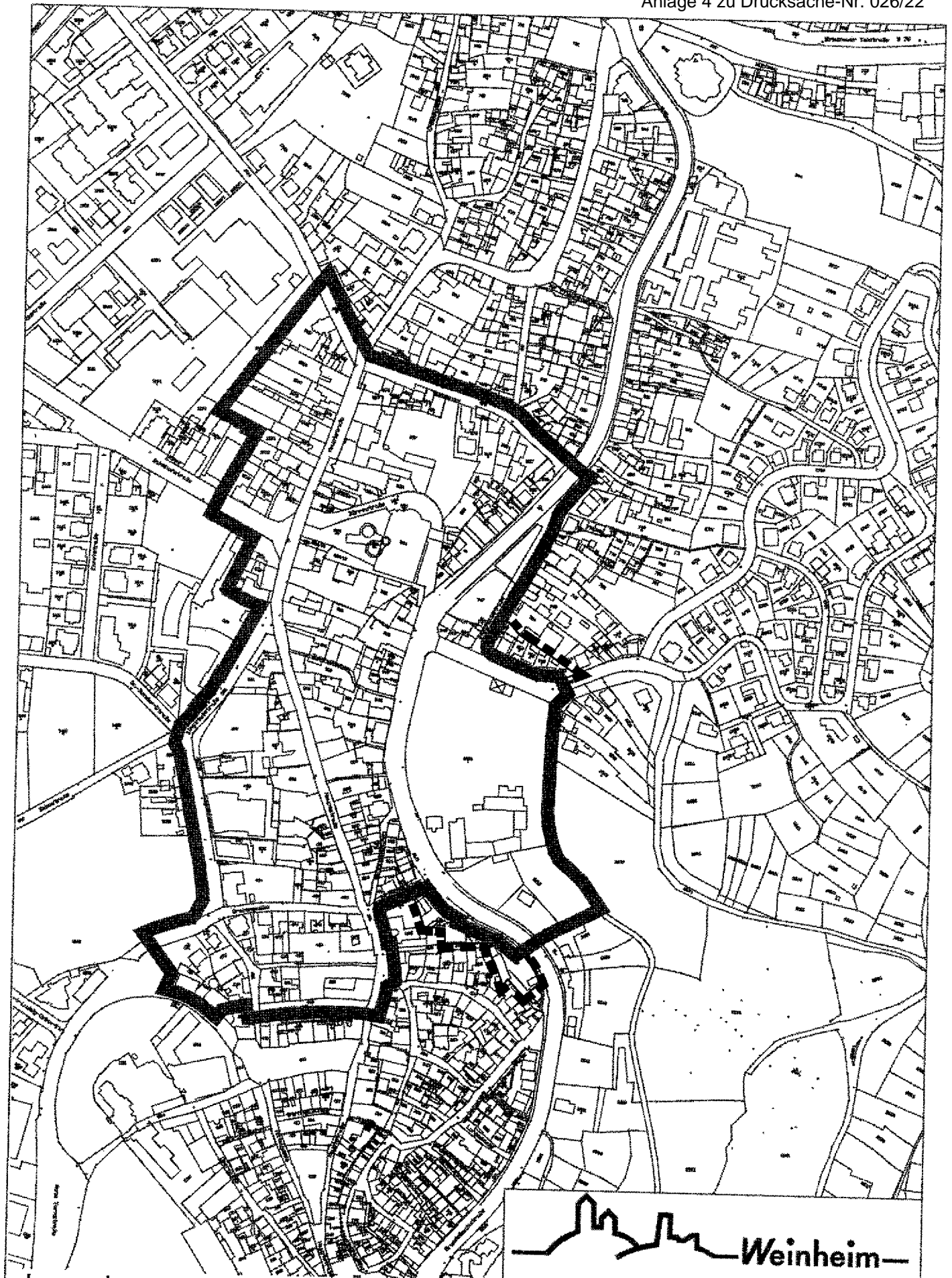
Vorstehende Satzung wurde nach der Satzung der Stadt Weinheim über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 18. Februar 1970 am 24.05.2006 in der Tageszeitung „Weinheimer Nachrichten“ bekannt gemacht.

Weinheim, 17. Juli 2006



Referat des Oberbürgermeisters


Lohrbächer-Gérard





Legende

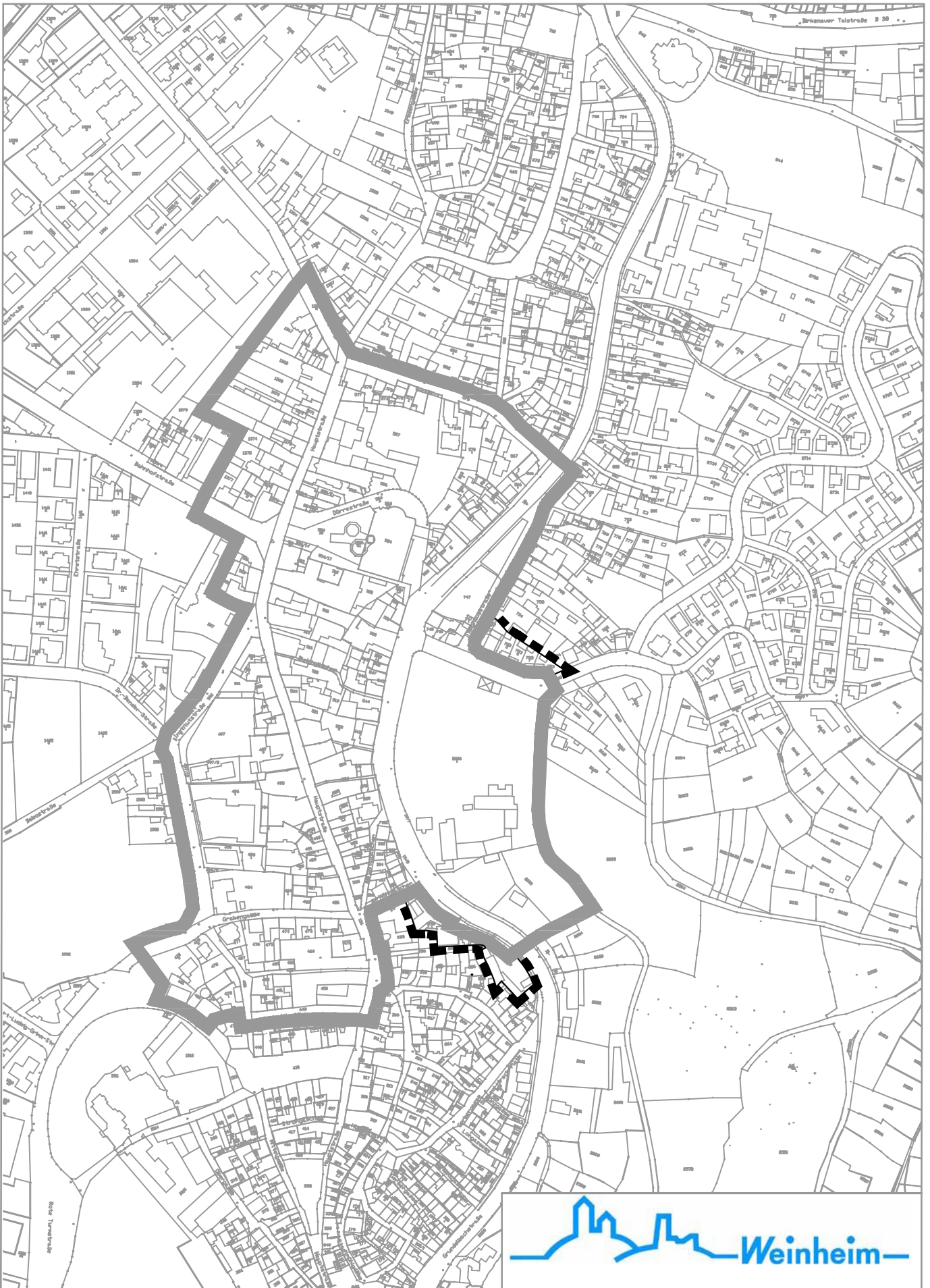
-  Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
-  Erweiterung



**Sanierung "Innenstadt"
Erweiterung**

Amt für Stadtentwicklung
Weinheim, 15.12.2005
Hu/ZI

M. 1:4000



Legende



Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet



Erweiterung



**Sanierung "Innenstadt"
Erweiterung**

Amt für Stadtentwicklung

Weinheim, 15.12.2005

Hu/ZI

M. 1:4000

Anlage 5 zu Drucksache-Nr. 026/22



S a t z u n g

über die 2. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 gemäß § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

In der Stadt Weinheim wird das Gebiet, das die folgenden Grundstücke der Gemarkung Weinheim umfasst:

Flst. Nrn.

479	Marktplatz 18
483	Grabengasse (teilweise)
1510/1	Rote Turmstraße (teilweise)
1511	Obertorstraße 4
1511/2	Rote Turmstraße (ohne Nummer)
1512	Rote Turmstraße 1
1514	Obertorstraße (teilweise)
1515	Obertorstraße 9 (teilweise)

als 2. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ festgelegt. Die genaue Abgrenzung der 2. Erweiterung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Vereinfachtes Verfahren

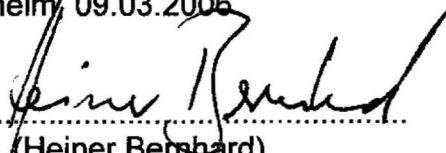
Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird beibehalten.

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weinheim, 09.03.2006


.....
(Heiner Bernhard)
Oberbürgermeister



Beurkundungsvermerk

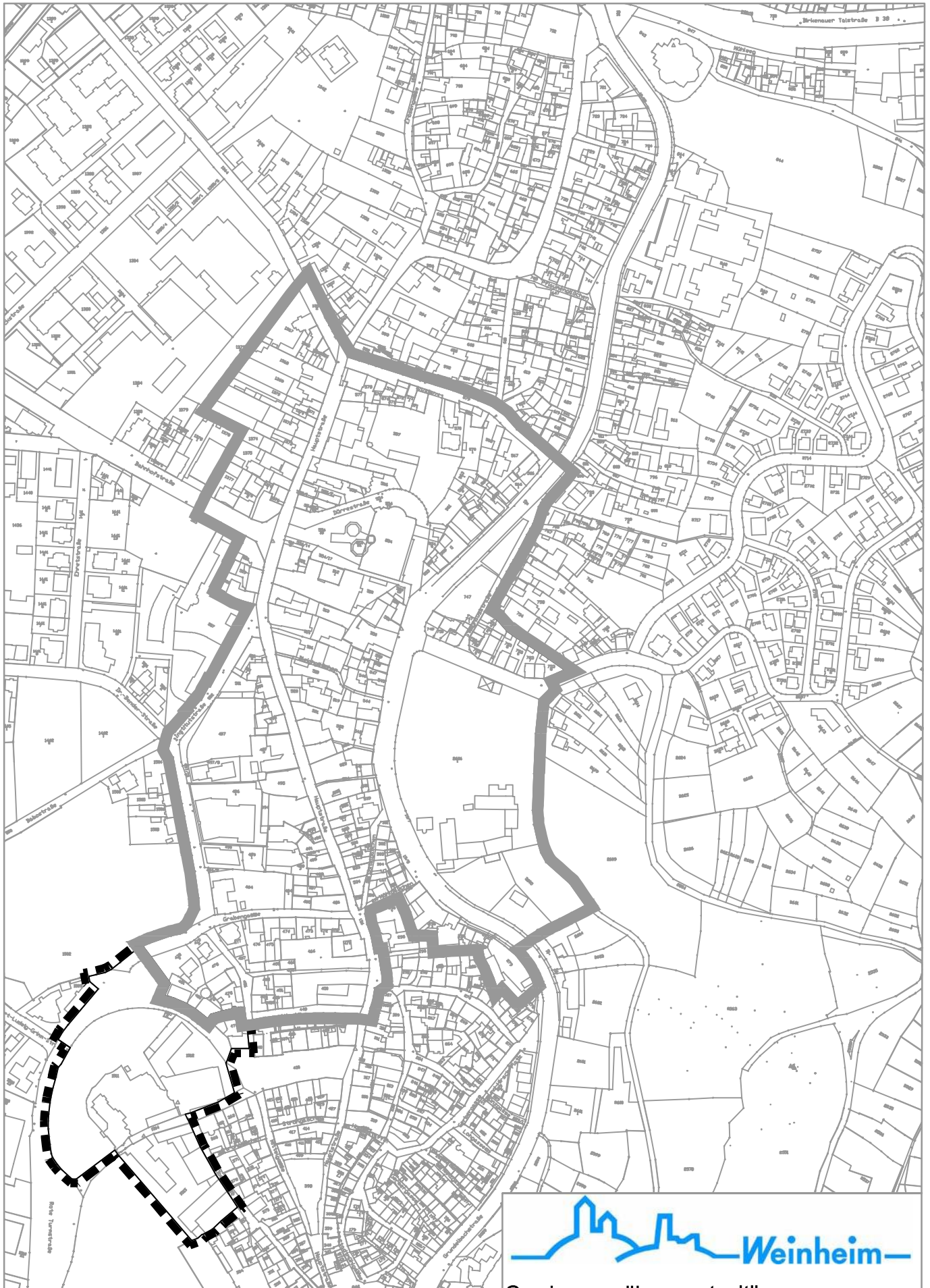
Vorstehende Satzung wurde nach der Satzung der Stadt Weinheim über die Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 18. Februar 1970 am 18. März 2006 in der Tageszeitung „Weinheimer Nachrichten“ bekannt gemacht.

Weinheim, 23. Mai 2006

Referat des Oberbürgermeisters


Lohrbächer-Gérard





Legende



Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet



Erweiterung



**Sanierung "Innenstadt"
2. Erweiterung**

Amt für Stadtentwicklung

Weinheim, 26.01.2006

Hu/ZI

M. 1:4000

Anlage 7 zu Drucksache-Nr. 026/22

Entwurf

S a t z u n g

über die Aufhebung der Sanierungssatzungen über das Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Aufgrund des § 162 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am 23.03.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Aufhebung der Satzung über das Sanierungsgebiet

Die Satzung der Stadt Weinheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“, Satzungsbeschluss vom 22.10.2003, Bekanntmachung vom 05.11.2003, wird aufgehoben.

§ 2

Aufhebung der Satzungen über die Erweiterungen

Aufgehoben werden auch

1. die Satzungen über die 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“, Satzungsbeschluss vom 17.05.2006, Bekanntmachung vom 24.05.2006, und
2. die Satzung über die 2. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“, Satzungsbeschluss vom 22.02.2006, Bekanntmachung vom 18.03.2006.

§ 3

Gebiet der aufgehobenen Sanierung

Die Aufhebungssatzung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beiliegenden Lageplan vom 31.07.2006 abgegrenzten Fläche. Die Grenze des Sanierungsgebiets ist im Lageplan schwarz-gestrichelt markiert. Der Lageplan ist als Anlage beigefügt und Bestandteil der Satzung.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Diese Satzung ist nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Weinheim, xxx.03.2022

.....
(Manuel Just)
Oberbürgermeister

Anlage:
Lageplan vom 31.07.2006