

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

004/65 - I 01 - dbk/vog
Datum: 26.02.2021

Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung
am 10. März 2021, 18:30 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

- 1 **Kanalaustausch und Straßenbauarbeiten zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim**
031/21
- 2 **"Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt"**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
034/21
- 3 **Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigs-viertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“**
Hier: Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
035/21
- 4 **Erhaltungssatzung „Prankel“**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
036/21

- 5 Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer In-nenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
037/21
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Markuskirchenareal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
Hier: Satzungsbeschluss
029/21
- 7 Unterstützungsarbeiten für den Zeitraum von 3 Jahren (2021 bis 2023) für den städtischen Kanalbetrieb in Weinheim**
030/21
- 8 Anfragen**

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Stadthalle" (Buslinie [632/632A](#)) und "Weinheim Hauptbahnhof" (alle Buslinien, RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter www.vrn.de

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

031/21

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

Eigenbetrieb Stadtentwässerung

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

18.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	10.03.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	17.03.2021

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

Betreff:

Kanalaustausch und Straßenbauarbeiten zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags von Kanalaustausch-, Straßenbau- und Abdichtungsarbeiten an der Grundelbachverdolung zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim an die Firma Wolff & Müller GmbH & Co. KG, Schlosskirschenweg 24, 69124 Heidelberg mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 1.502.206,77 €.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
2 x Eigenbetrieb
1 x Amt 66
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung beabsichtigt, ab Mitte April 2021 in der Burggasse den öffentlichen Abwasserkanal von 1892 durch einen größeren zu ersetzen. Die Bauzeit wird zu zwölf Monaten abgeschätzt. Da hierbei erheblich in den vorhandenen Straßenkörper eingegriffen wird (Neuverlegung des Hauptwasserkanals, inkl. aller Schachtbauwerke und Anschlussleitungen) und der Zustand der Burggasse zum Teil erhebliche bauliche (Setzungen Risse, abgesenkte Leitungsgräben etc.) und funktionale (falsche Querneigung der Straße im Kurvenbereich, zu niedriger Bordstein, ungeordneter Straßenquerschnitt Straße/Parken, unsicherer Zugang zur AWO-Kita) Defizite aufweist, ist eine Erneuerung der Burggasse (Straße, Gehweg, Parkstreifen) notwendig. Des Weiteren muss der Betentalplatz inkl. der Bushaltestelle wiederhergestellt werden. Auf Grund der Vollsperrung der Müllheimer Talstraße (2018/19) wurde der Betentalplatz provisorisch für eine zweispurige Umleitung über die Burggasse asphaltiert und als Fahrbahn genutzt. Die Bushaltestelle wurde stadteinwärts verlegt.

In enger Abstimmung mit den Stadtwerken ist außerdem die bereichsweite Neutrassierung und Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen erforderlich.

Die Stadt Weinheim hat hierfür Bauleistungen für den Entwässerungskanal im Mischsystem, die Oberflächenabdichtung der Verdolung des Grundelbachs sowie Asphalt- und Pflasterarbeiten für den Straßen- und Platzbau ausgeschrieben.

Zur Beauftragung und Ausführung der Bauleistungen wurde die Maßnahme gem. § 3b Abs. 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung als ausführlicher Langtext erfolgte am 12.12.2020 auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Die Bekanntmachung als verkürzter Text wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem entsprechenden Leistungsverzeichnis, die auf der Vergabeplattform hinterlegt wurden.

Die Submission fand am 26.01.2021 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist der öffentlichen Ausschreibung zeigten 17 Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben insgesamt fünf Firmen rechtzeitig ein Angebot ab. Alle Angebote gingen in elektronischer Form ein.

Das Ingenieurbüro Afry Deutschland GmbH aus Mannheim wurde mit der Planung der Baumaßnahme zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm insbesondere die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenberechnung für die Straßenbauarbeiten als auch für die Kanalaustauscharbeiten ab. Die Kostenberechnung belief sich für die Straßenbauarbeiten auf einen Betrag in Höhe von netto 808.204,75 bzw. brutto 961.763,65 € und für die Kanalaustauscharbeiten auf einen Betrag in Höhe von netto 721.693,75 € bzw. brutto 858.815,56 €. Eine separate Kostenberechnung ist vor allem für die getrennte Abrechnung im städtischen Haushalt und im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs notwendig. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro Afry Deutschland GmbH ebenso die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurden sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung, stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabepfung des Ingenieurbüros Afry Deutschland GmbH zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Wolff & Müller GmbH & Co. KG, Heidelberg	1.502.206,77
2	Bieter 5	1.649.299,10
3	Bieter 1	1.752.831,52
4	Bieter 4	1.788.107,34
5	Bieter 3	2.373.131,11

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro Afry Deutschland GmbH und das Rechnungsprüfungsamt ist für die Kanalaustausch- und Straßenbauarbeiten zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim die Firma Wolff & Müller GmbH & Co. KG aus Heidelberg mit einer Angebotssumme von brutto 1.502.206,77 € der wirtschaftlichste Bieter.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die Kanalaustausch- und Straßenbauarbeiten zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim sind getrennt voneinander abzurechnen. Auf die oben genannte Gesamtangebotssumme entfällt auf die Kanalbauarbeiten ein Betrag in Höhe von 700.180,70 € und auf die Straßenbauarbeiten ein Betrag in Höhe von 802.026,07 €.

Die Stadt befindet sich derzeit in der Interimswirtschaft. Bei der Baumaßnahme „Grundhafte Erneuerung der Burggasse in Weinheim“ handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme. Für das Haushaltsjahr 2021 sind auf dem Investitionsauftrag I 54100102191 Mittel in ausreichender Höhe eingeplant.

Die für die Kanalbauarbeiten benötigten Mittel sind durch den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung abgedeckt. Die Genehmigung des Wirtschaftsplans für den Eigenbetrieb liegt bereits vor. Für das Kalenderjahr 2021 stehen im Wirtschaftsplan unter I2019005 Mittel in Höhe von 1 Mio. Euro zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags von Kanalaustausch-, Straßenbau- und Abdichtungsarbeiten an der Grundelbachverdolung zur grundhaften Erneuerung der Burggasse in Weinheim an die Firma Wolff & Müller GmbH & Co. KG, Schlosskirschenweg 24, 69124 Heidelberg mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 1.502.206,77 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

034/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Bürger- und Ordnungsamt

Datum:

22.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	10.03.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

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

Betreff:

"Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt,"

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Dem Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften („Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“) in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

Verteiler:

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

Bisherige Vorgänge:

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Satzungsbeschluss

GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

Beratungsgegenstand:

1. 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.

In Ergänzung zu den nachfolgenden Ausführungen wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

Die nachfolgenden Abschnitte „Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ sowie „Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung“ dieser Beschlussvorlage sind wortgleich mit den gleichnamigen Abschnitten in der separaten Beschlussvorlage „neue Erhaltungssatzungen“.

Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Ziele des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ ergänzen sich. Beide zielen unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen zu verhindern. Umfasst der Geltungsbereich der heutigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

in der Weinheimer Kernstadt nahezu das Gebiet von B 3 (Bergstraße) bis Schlossbergterrasse und von Gerberbachviertel bis Weschnitz, so ist der Geltungsbereich der Sanierungssatzung deutlich kleiner (vgl. Abbildung 1).

Die Ausweisung des Areals „Innenstadt“ als Sanierungsgebiet wirkte sich in zweierlei Hinsicht auf die Bauherren aus:

Bis zum Ende des Förderzeitraums am 31.12.2015 hatten Bauherren die Möglichkeit, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen fördern zu lassen. Bei einer entsprechenden Förderung von privaten Maßnahmen mussten diese sowohl im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes als auch im Stadtbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets gilt ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuchs (BauGB) sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Mit den Regelungen des Sanierungsrechts wird sichergestellt, dass bauliche Veränderungen zuvor auf die Vereinbarkeit mit den festgelegten Sanierungszielen überprüft werden müssen.

Die Verwaltung verfügte bislang für den Innenstadtbereich somit über zwei autarke Instrumentarien, um die städtebauliche Gestaltung und somit im Fortgang die weitere städtebauliche Entwicklung des Weinheimer Innenstadtbereichs lenken zu können.

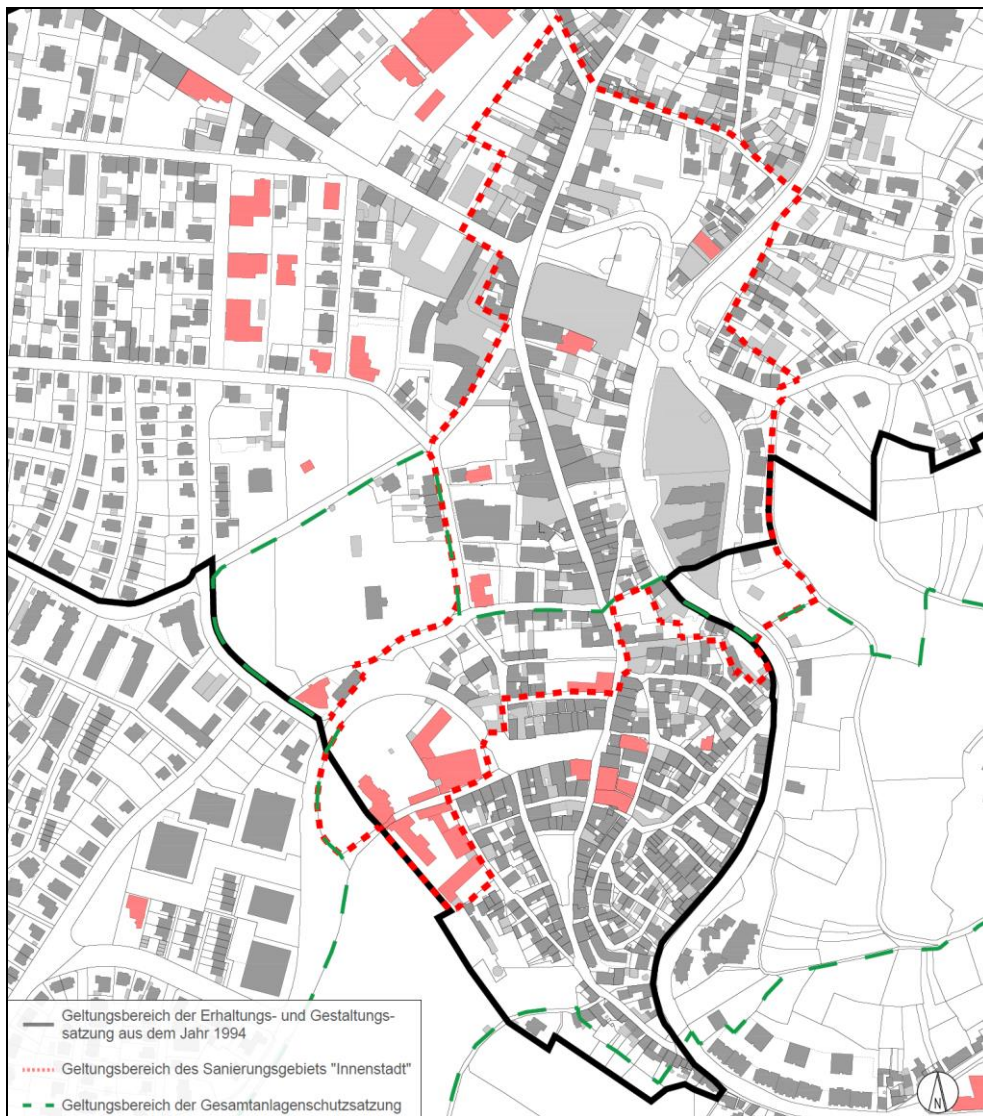


Abb. 1: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltens- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets zum 31.12.2021 und dem damit verbundenen Entfall des Genehmigungsvorbehalts tritt aus Sicht der Verwaltung ein Umstand ein, der speziell für den Weinheimer Innenstadtbereich eine Befassung mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in besonderer Weise anzeigt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist zu diesem Zeitpunkt außerhalb des deutlich enger gefassten Geltungsbereichs der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlagensatzung somit das einzige Instrumentarium, das gestalterische Vorgaben für die Ausführung konkreter baulicher Anlagen macht (vgl. Abbildung 1).

Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Umstand zum Anlass genommen werden, die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wo erforderlich zu überarbeiten und 25 Jahre nach Erlass gegebenenfalls anzupassen.

Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung:

Als Grundlage dieser Überarbeitung hat die Verwaltung zunächst umfassende Bestandsaufnahmen für den gesamten Weinheimer Innenstadtbereich durchgeführt, bei denen die wesentlichen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen und städtebauliche Gestalt) betrachtet wurden. Diese Betrachtung wurde insbesondere unter der Prämisse durchgeführt, in welchen Teilbereichen auch künftig die städtebauliche Entwicklung durch Vorschriften einer Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung gelenkt werden kann bzw. soll.

Für das weitere Vorgehen sind daher zunächst die grundlegenden Ziele darzulegen, die mit den beiden Satzungstypen verfolgt werden:

Mit dem Instrument der „Gestaltungssatzung“ wird grundsätzlich eine aktive und konkrete Gestaltung des Orts- und Straßenbildes angestrebt und so auch auf eine positive Veränderung des Status-Quo hingewirkt. Bei einer Erhaltungssatzung steht hingegen die gebiets-funktionelle Erhaltung des Gestaltungsbildes, konkret einer gebietstypisch erkennbaren städtebaulichen Eigenart, im Mittelpunkt. Maßgebend ist hierbei, dass das Gebiet, das erhalten werden soll, insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Die städtebauliche Gestalt, die die besondere Eigenart ausmacht, wird insbesondere durch die beiden Elemente „Ortsbild“ und „Stadtgestalt“ bestimmt. Unter dem „Ortsbild“ ist grundsätzlich die bauliche Ansicht eines Ortes einschließlich des Straßenbildes zu verstehen; die „Stadtgestalt“ geht über den Ortsbildbegriff hinaus und berücksichtigt weiterhin Baustrukturen, wie etwa den Grundriss der Siedlungsstruktur oder Gebäudestrukturen (bspw. Dachaufbauten und -formen sowie Wandöffnungen mit ihren Türen und Fenstern).

Aufgrund grundsätzlich verschiedener Zielsetzungen der beiden Satzungstypen ergeben sich bei einer kombinierten Satzung verschiedene Anwendungsschwierigkeiten, etwa bei der Zuordnung, ob die für den konkreten Fall anzuwendende Festsetzung „Erhaltungs-“ oder „Gestaltungscharakter“ hat. Die korrekte Zuordnung ist nicht zuletzt dann wichtig, wenn Möglichkeiten von Abweichungen und Befreiungen zu prüfen und zu entscheiden sind.

Die Untersuchungen der Verwaltung zeigen, dass ein flächendeckender 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. Folgende Änderungen werden durch die Verwaltung hinsichtlich den beiden Satzungen empfohlen:

Gestaltungssatzung:

Die weiterhin bestehende Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer aktiven Steuerung der städtebaulichen Gestaltung steht aus Sicht der Verwaltung außer Frage. Im Zuge einer Überarbeitung sollte aus mehreren Gründen jedoch der Geltungsbereich sowie die Vorschriften der Gestaltungssatzung angepasst werden (vgl. Kapitel 2).

Hinsichtlich des Geltungsbereichs regt die Verwaltung an, diesen in bestimmten Teilen zu verkleinern, in anderen Teilen zu erweitern (vgl. Abbildung 2).

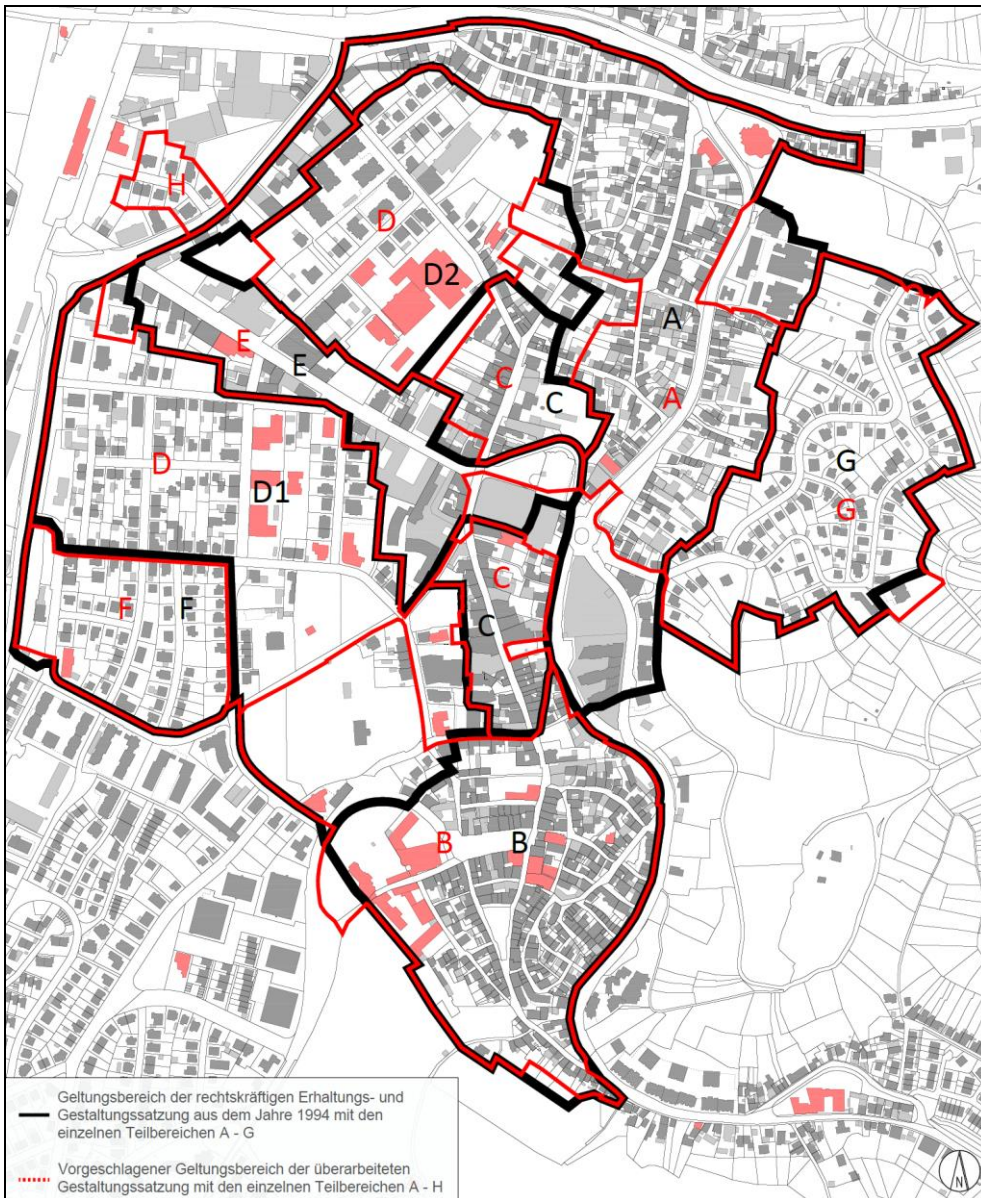


Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie der Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung

Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs kommt insbesondere für die Bereiche „Schlossbergterrasse“ und „Dürreplatz“ in Frage. Die beiden Areale wurden im Zuge einer Planung mit eigenen örtlichen Bauvorschriften entwickelt; die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurden im Rahmen der Planaufstellung der beiden Bebauungspläne für die jeweiligen Geltungsbereiche aufgehoben.

Darüber hinaus ist eine Ausscheidung der Gebäude in der Grundelbachstraße 110-112 sinnvoll, da deren Gestaltung bereits derart stark abweichend von der Gesamtgestaltidee der restlichen Bereiche sind, dass eine Regulierung durch Vorschriften einer Gestaltungssatzung obsolet erscheint. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Ludwigstraße ist in Betracht zu ziehen, da diesem Straßenzug auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart eine erhöhte Bedeutung für das Weinheimer Ortsbild beigemessen werden kann. Um in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung entsprechend dem vorhandenen Bestand zu gewährleisten, sollen für diesen Bereich verpflichtende gestalterische Vorschriften im Zuge einer Gestaltungssatzung erlassen werden. Die Verwaltung sieht weiterhin die Notwendigkeit, sowohl den äußeren Geltungsbereich als auch die Geltungsbereiche der jeweiligen Teilbereiche innerhalb des großen Geltungsbereichs an vereinzelt Stellen kleinteilig anzupassen. Diese Notwendigkeit begründet sich insbesondere durch eine sinnvolle Anpassung der Geltungsbereiche an bestehende Flurstücksgrenzen sowie geänderten Einschätzungen hinsichtlich der Zuordnung einzelner Grundstücke zu den jeweiligen Teilbereichen (u. a. Bereiche A, B, C und D).

Bei Überarbeitung des Geltungsbereichs empfiehlt die Verwaltung jedoch bei einer zusammenhängenden Gebietskulisse zu bleiben, wie sie im Großen und Ganzen auch heute bereits besteht.

Erhaltungssatzung:

Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund unterschiedlicher homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht erwiesen (vgl. separate BV „Neue Erhaltungssatzungen“).

Insgesamt lassen sich sieben voneinander unabhängigen Bereichen auf Grund verschiedener einheitlicher städtebaulicher Merkmale eine erhöhte Schutzwürdigkeit attestieren; jeder Bereich verfügt über eine individuelle städtebauliche Eigenart. Die sieben Bereiche liegen alle im Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, sodass sich in diesen Bereichen bezogen auf die grundsätzlichen Regelungen im Vergleich zu heute wenig ändert. In den künftig von einer Erhaltungssatzung erfassten Bereichen gelten so weiterhin beide Regelungskreise (Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung).

Im Ergebnis kommt die Verwaltung zum Schluss, dass eine Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung sinnvoll ist, auch weil nach einer Überarbeitung der Satzungen der Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung und die Geltungsbereiche neuer Erhaltungssatzungen nicht deckungsgleich sind.

Die Überarbeitung bzw. die formale Trennung der beiden Satzungstypen haben keine Auswirkungen auf abweichende oder weiterführende Vorschriften des Denkmalschutzes; insbesondere die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim (vgl. Abbildung 3) bleiben unberührt. Im Geltungsbereich dieser denkmalschutzrechtlichen Satzung bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage, ungeachtet der Regelungen einer Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung, einer separaten Genehmigung durch die Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde bzw. bei bauantragspflichtigen (gemäß LBO) Vorhaben der unteren Baurechtsbehörde.

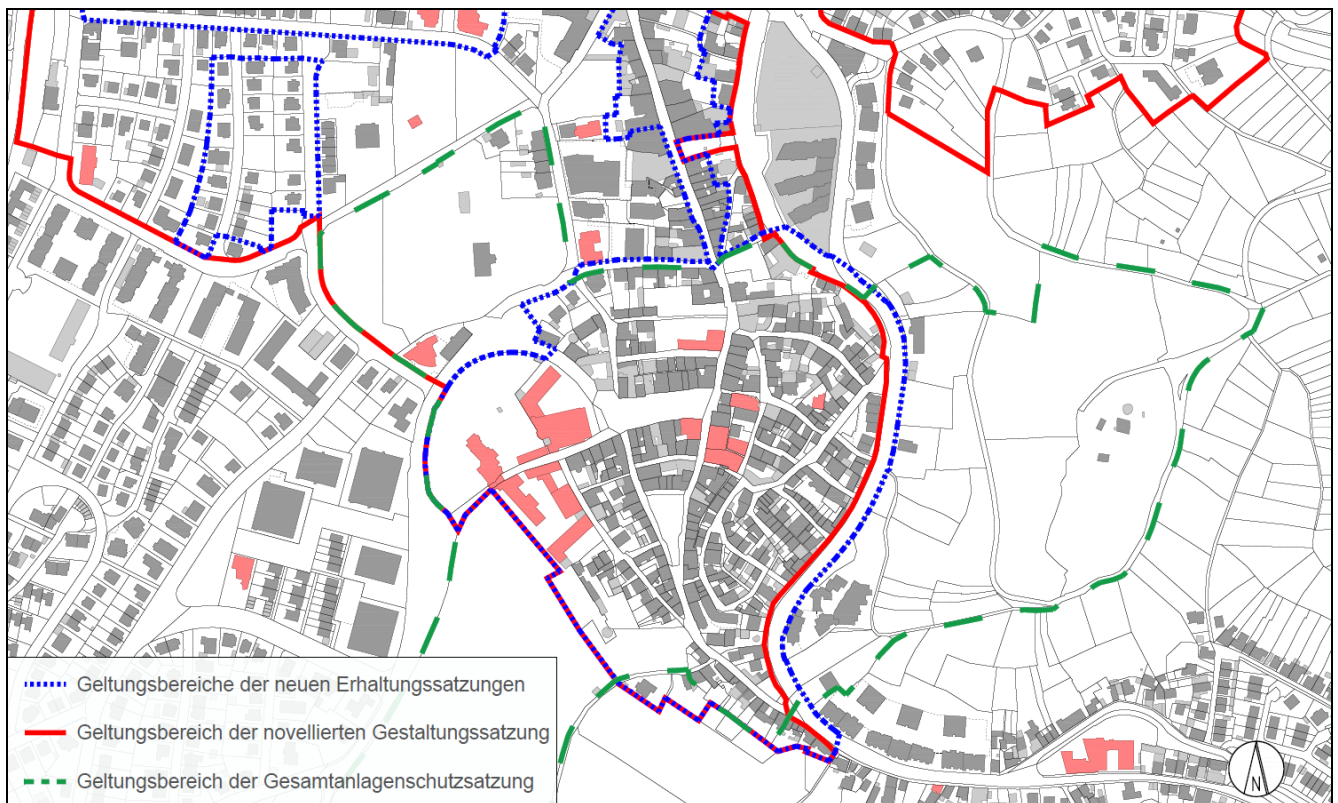


Abb. 3: (Teil-)Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzungen sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim

2. Geänderte planerische und gesellschaftliche Zielstellungen

Wie bereits dargelegt, ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bereits seit mehr als 25 Jahren in Kraft.

Die Verwaltung sieht den klaren Bedarf, die Satzung entsprechend den heutigen Rahmenbedingungen im Kontext eines zeitgemäßen Städtebaus sowie zwischenzeitlich veränderter gesellschaftlicher Zielstellungen anzupassen. Im Ergebnis soll eine überarbeitete Gestaltungssatzung mit an die aktuellen tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepassten Vorschriften für den Weinheimer Innenstadtbereich erlassen werden. In Fortführung des bisherigen Regelungsumfangs werden auch nach der Fortschreibung weiterhin die für Gestaltungssatzungen typischen Themenspektren (bspw. Regelungen zu Dachformen, -neigungen, -aufbauten, Fensteröffnungen oder Einfriedungen) Gegenstand der Satzung sein.

Folgende wesentliche Änderungen und Anpassungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung werden durch die Verwaltung als sinnvoll und notwendig erachtet:

Konkretisierung bzw. Überarbeitung von Vorschriften:

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Konkretisierung und Überarbeitung insbesondere der Vorschriften zur Genehmigungspflicht, zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel, Einfriedungen sowie zur konkreten farblichen Gestaltung von Vorhaben sinnvoll und notwendig. Im Rahmen der Überarbeitung dieser Vorschriften sollen eindeutige und nachvollziehbare Vorschriften formuliert werden, aus denen für die Bauherren hervorgeht, welche Planungen zulässig und welche Planungen unzulässig sind.

In Bezug auf die farbliche Gestaltung von u. a. Fassaden, Fenster und Türen empfiehlt die Verwaltung - entgegen den bislang geltenden Regelungen - ein konkretes Farbspektrum auf Grundlage eines gesetzlich anerkannten Farbfächers (bspw. RAL) festzulegen. Bauherren können sich so an konkreten Farbnamen bzw. -nummern orientieren.

Darüber hinaus hat sich im Zuge der Überprüfung der rechtskräftigen Satzung gezeigt, dass die bislang geltenden Vorschriften zur Ausgestaltung von Werbeanlagen überarbeitet und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden sollten.

In Bezug auf die rechtlichen Rahmenbedingungen können ergänzend zu den bereits erläuterten Überarbeitungen die Vorschriften zur Genehmigungspflicht angepasst werden (richtige Verweise auf die aktuell gültige Fassung der LBO).

Vereinfachung von (Teil-)Vorschriften:

Im Zuge einer Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung werden, bedingt durch unterschiedliche Zielsetzungen der beiden städtebaulichen Instrumente, einige Vorschriften obsolet. Da die Gestaltungssatzung auf eine aktive Gestaltung von baulichen Anlagen abzielt, können sowohl der Paragraph „Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen“ als auch weitere vereinzelt Teilvorschriften entfallen, die auf einen konkreten Erhalt von baulichen Anlagen abstellen. Die „Erhaltung baulicher Anlagen“ soll künftig im Zuge eigenständiger Erhaltungssatzungen behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlage „neue Erhaltungssatzungen“).

Aufnahme neuer Vorschriften:

Neben der Überarbeitung und sowie der Vereinfachung von (Teil-)Vorschriften sieht die Verwaltung die Notwendigkeit vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen in der Gesellschaft (insbesondere Klimaschutz) die Gestaltungssatzung um vereinzelt Vorschriften punktuell zu ergänzen.

Bislang nur in der Präambel angerissen, empfiehlt die Verwaltung eine separate Vorschrift zu Beginn der Satzung aufzunehmen, in deren die konkreten Ziele dargelegt werden, die mit der Satzung verfolgt werden sollen. So wird bereits zu Anfang dargelegt, welche konkrete übergeordnete Intention mit der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt verfolgt wird.

Mit dem Paragraphen „Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften“ schlägt die Verwaltung vor, eine eigenständige Vorschrift einzufügen, in der das rechtliche Verhältnis dieser Gestaltungssatzung zu anderen Rechtsvorschriften geregelt wird. Im Wesentlichen soll in diesem Paragraphen geregelt werden, dass bei Anwendung der Gestaltungssatzung abweichende bzw. weitergehende Anforderungen im Rahmen geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften (bspw. Gesamtanlagenschutzsatzung) unberührt bleiben. Eine entsprechende Vorschrift gab es in der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bislang nicht.

Ein weiterer Schwerpunkt der Überarbeitung stellt das Themenfeld „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ dar. Die derzeit geltenden Vorschriften lassen entsprechende Anlagen auf Dachflächen grundsätzlich zu, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Neben einer Konkretisierung dieser Vorschrift (u. a. Lage auf dem Dach, Form der Anlagen, der Anbringungsrichtung) empfiehlt die Verwaltung zur Förderung von klimapolitischen Zielen mehr Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen (u. a. an Balkonen und Fassaden) im Ortsbild zuzulassen; Vorschriften für eine auf das Ortsbild abgestimmte

Gestaltung wurden durch die Verwaltung formuliert. Mit den getroffenen Vorschriften sollen sowohl das Bild einer geordneten Dachlandschaft, auf die der Denkmalschutz insbesondere im Gerberbachviertel abzielt, als auch das Bild gegliederter Fassaden zukünftig - soweit möglich - gewahrt bleiben. Aus Sicht der Verwaltung wird im Umgang mit der Thematik „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ eine nun mehr solche Anlagen zulassende Kompromisslinie vorgeschlagen, im Rahmen derer sowohl dem Klimaschutz als auch dem Schutz des Ortsbildes ausreichend Rechnung getragen wird.

Neben den bereits erläuterten Vorschriften empfiehlt die Verwaltung die Aufnahme von Regelungen zu Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen. Da diese Anlagen bislang untypisch für das Weinheimer Ortsbild sind, aber in den vergangenen Jahren eine Zunahme dieser Anlagen festgestellt werden konnte, vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass die Aufnahme entsprechender Regelungen zur Gestaltung sowohl sinnvoll als auch notwendig ist. Da die Gestaltungssatzung nur Aussagen zur konkreten Gestaltung von baulichen Anlagen treffen kann, soll u. a. die zulässige farbliche Gestaltung von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen geregelt werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgeschlagenen Anpassungen und Ergänzungen wird an dieser Stelle auf die dreigliedrige Synopse im Anhang (Anlage 2) dieser Beschlussvorlage verwiesen. In dieser Gegenüberstellung werden die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Spalte 1) sowie die vorgeschlagenen Vorschriften des Vorentwurfs der novellierten Gestaltungssatzung (Spalte 2), gegenübergestellt; in einer dritten Spalte werden die wesentlichen Änderungen der Novellierung im Einzelnen kurz erläutert. Die Erläuterung (Spalte 3) macht deutlich, dass die Fortschreibung im Wesentlichen auf den bestehenden Regelungen aufbaut und diese überwiegend den tatsächlichen Gegebenheiten und Bedarfen bzw. neueren Anforderungen aus der Rechtsprechung angepasst werden sollen. Substantiell neue Regelungen bilden die Ausnahme.

Mit der überarbeiteten Gestaltungssatzung, die in den entsprechenden Teilbereichen jeweils im Zusammenspiel mit den neuen Erhaltungssatzungen gelten soll, wird für die gestaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen. Im Einzelfall komplizierte Zuordnungs- und Überschneidungsfragen, die sich bisher da und dort gestellt haben, werden sich deutlich reduzieren.

Weiteres Vorgehen:

Zwar fußt die Aufstellung der Gestaltungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriften auf § 74 Abs. 6 LBO; dennoch sind bestimmte Regelungen des BauGB zu berücksichtigen. Nach § 74 Abs. 6 LBO sind jedoch nur die ausdrücklich genannten Vorschriften des BauGB entsprechend anzuwenden. Folgende Vorschriften des BauGB sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen: Grundsätzlich besteht nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB kein Rechtsanspruch auf den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Darüber hinaus 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.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine frühzeitige Beteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, empfiehlt die Verwaltung dennoch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und zusätzlich zu der durch Gesetz vorgeschriebenen Beteiligung eine vorgeschaltete frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

So lassen sich frühzeitig das Vorgehen und die Inhalte insbesondere mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern ausreichend und der Situation angemessen diskutieren. Zur Erarbeitung einer zukunftsfähigen und durch die Bürgerschaft akzeptierten Gestaltungssatzung ist es aus Sicht der Verwaltung essentiell, sehr früh im Verfahren die tatsächlichen Gegebenheiten möglichst umfassend und konkret zu erfassen sowie die Bedürfnisse der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bestmöglich abzufragen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung kann die Überarbeitung der Planunterlagen erfolgen, bevor eine erneute Rückkopplung mit den gemeinderätlichen Gremien und der Öffentlichkeit erfolgt, was sowohl für die allgemeine Akzeptanz als auch für die inhaltliche Rückversicherung äußerst sinnvoll ist. Um den genannten Anforderungen in angemessenem Maß gerecht werden zu können, erachtet die Verwaltung daher ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren am zielführendsten.

Hinsichtlich der Beteiligung von betroffenen Bürgerinnen und Bürger wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021 die Frage aufgeworfen, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung angesichts des vorgesehenen Regelungsumfangs und -tiefe oder ggf. vorhandener heterogener Gestaltungsvorstellungen der Bürgerschaft überhaupt sinnvoll durchgeführt werden kann. Die Verwaltung erachtet auch in diesem Fall die Durchführung einer Bürgerbeteiligung als sachgerecht und zielführend. Nicht zuletzt, weil der zur Diskussion stehende Vorentwurf zur Novellierung der Gestaltungssatzung auf den bislang weitgehend unstrittigen Regelungen der bestehenden Satzung aufbaut, wird die Gefahr einer allzu weitschweifigen oder wenig zielführenden Diskussion als sehr gering eingeschätzt. Gleichzeitig wird, wie dargestellt, der Nutzen einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung als sehr hoch angenommen.

Entgegen eines mehrstufigen Beteiligungsverfahrens kann maximal auf den durch die Verwaltung zusätzlich und gesetzlich nicht vorgesehenen Beteiligungsschritt der „Frühzeitigen Beteiligung“ im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens verzichtet und lediglich die gesetzlich vorgesehene, einmalige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Auf Grund der dargelegten Gründe empfiehlt die Verwaltung diese Vorgehensweise jedoch nicht.

Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen).

Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind. Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, aber eine Verschiebung der Überarbeitung auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen nicht sinnvoll und zielführend wäre, möchte die Verwaltung im Zuge sowohl für das Aufhebungsverfahren (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) als auch die

Aufstellungsverfahren der neuen Gestaltungssatzung sowie die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. separate Beschlussvorlage „Neue Erhaltungssatzungen“) vornehmlich digitale Beteiligungsmöglichkeiten einsetzen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens selbstverständlich auch für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein.

Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente für gut umsetzbar, da sich zum jetzigen Stand für viele Bürgerinnen und Bürger im Ergebnis durch die Novellierung keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Wie bereits dargelegt werden mit der novellierten Gestaltungssatzung deutlich mehr Klarheit und Transparenz im Rahmen gestaltungsrechtlicher Fragestellungen geschaffen.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Gestaltungssatzung, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

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 städtebauliches Instrument, um eine aktive Aufwertung des Innenstadtbereichs vorantreiben und im Umkehrschluss städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern zu können; einzig mit den des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ einhergehenden Regelungen kann die Gestaltung von baulichen Anlagen für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets am 31.12.2021 geregelt werden. Dort bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen einer eigenständigen Genehmigung.

- Variante 2:

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

Im Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung gilt für die Gestaltung geplanter baulicher Anlagen - wie bisher fast im gesamten überarbeiteten Geltungsbereich auch schon - ein Genehmigungsvorbehalt, womit die Stadtgestaltung aus eigener Hand gesteuert werden kann. Darüber hinaus kann mit den Regelungen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ die Gestaltung von baulichen Anlagen für einen

innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets am 31.12.2021 geregelt werden. Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen einer eigenständigen Genehmigung.

Für Bereiche, die fortan nicht mehr im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen, liegt kein gesonderter Genehmigungsvorbehalt zur Gestaltung von baulichen Anlagen vor. In diesen Bereichen kann die Stadtgestaltung künftig nicht mehr aus eigener Hand gesteuert werden; einzig mit den Regelungen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ kann die Gestaltung von baulichen Anlagen für einen innerstädtischen Teilbereich bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets am 31.12.2021 geregelt werden. Dort bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen einer eigenständigen Genehmigung.

Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben (vgl. Beschlussvorlage zur Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung):

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

Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planzeichnung
2	Synopse (Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Vorentwurf)
3	„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Vorentwurf)

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Dem Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften („Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“) in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

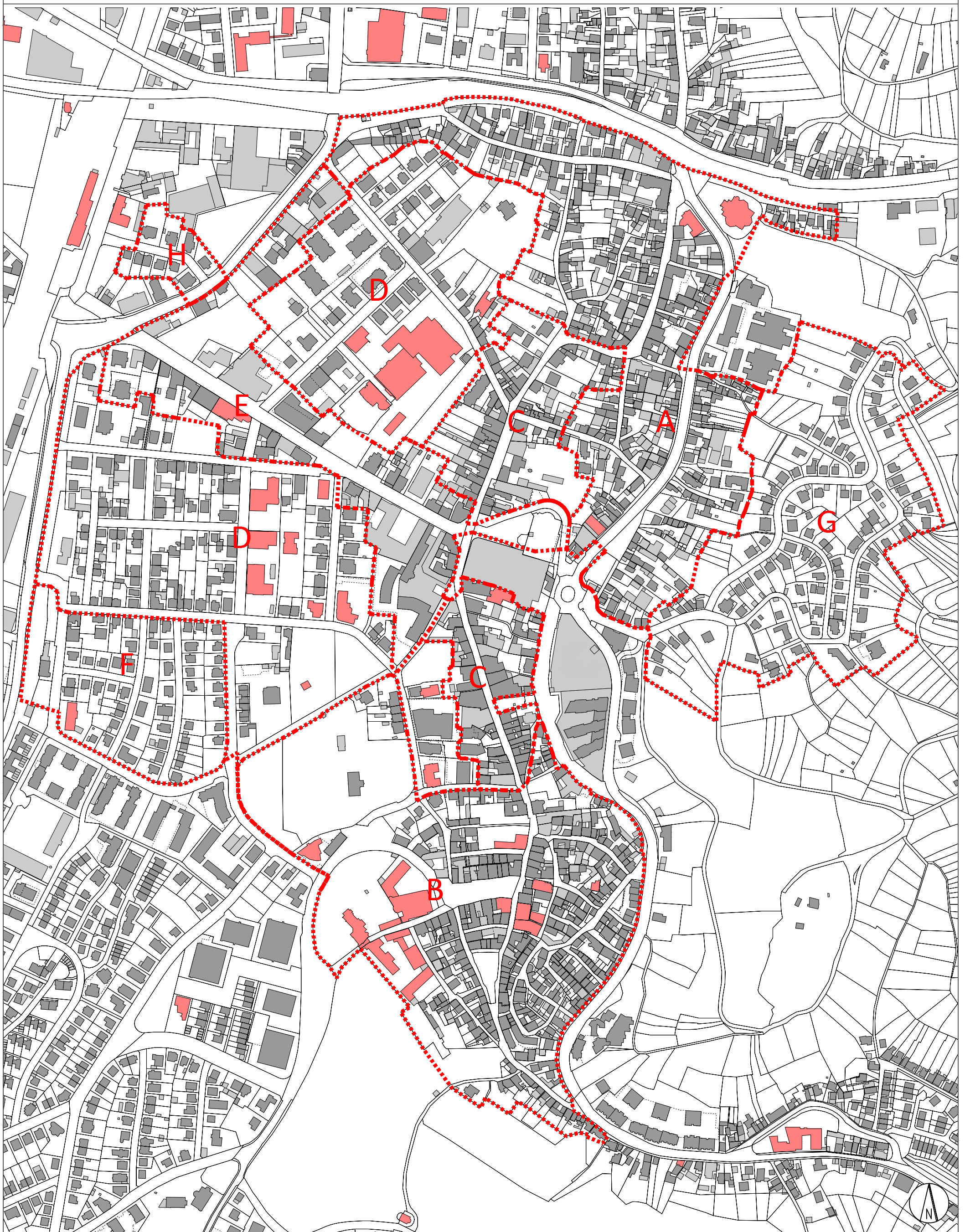
Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Neue Gestaltungssatzung für den Weinheimer Innenstadtbereich
(ohne Maßstab)

Anlage 1



Legende: Vorgeschlagener Geltungsbereich der
"Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt"
mit den Teilbereichen A - H



S Y N O P S E

Vorschriften der rechtskräftigen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Stand: 22.02.2021

<p>Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt</p> <p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</p> <p>(1) Diese Satzung gilt für die Innenstadt der Stadt Weinheim. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ergeben sich aus dem Lageplan.</p> <p>(2) Das Satzungsgebiet wird in die sieben Bereiche A bis G untergliedert; diese sind im Lageplan gekennzeichnet und im Anhang beschrieben.</p> <p>(3) Lageplan und Anhang sind Bestandteile dieser Satzung.</p>	<p>Vorschriften der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt (Vorentwurf)</p> <p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</p> <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>	<p>Wesentliche Änderungen des Vorentwurfs gegenüber den Vorschriften der rechtskräftigen Satzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redaktionelle Änderungen (insbesondere Aufnahme des ergänzten Teilbereichs „H“ in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung)
<p>-</p>	<p>§ 2 Ziel und Zweck</p> <p>Diese Satzung dient neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Erhaltung schützenswerter Bauteile sowie dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Vorschrift, in der dargelegt wird, welche übergeordnete Intention mit der vorliegenden Gestaltungssatzung verfolgt wird.
<p>§ 2 Genehmigungspflicht</p> <p>(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,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Abbruch oder die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere die Anbringung von Vordächern und Parabolantennen; 2. das Anbringen von Werbeanlagen, Automaten, Fahnen und Fahnenmasten; ausgenommen sind solche Anlagen an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,15 qm Größe; 	<p>§ 3 Genehmigungspflicht</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Baurechtsbehörde.</p> <p>(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die nachfolgend aufgeführten, nach § 50 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW), verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO BW im Kenntnisgabeverfahren anzuzeigen:</p> <p>1a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkauf- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Streichung der Vorschriften, die Gegenstand der Erhaltungssatzungen sind. • Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf Grundlage der aktuellen Landesbauordnung (LBO).

<p>3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;</p> <p>4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.</p> <p>(2) Die Genehmigung kann versagt werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>1b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m²</p> <p>1k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt</p> <p>1l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche</p> <p>1m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche</p> <p>2c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen</p> <p>2d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen</p> <p>2e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern</p> <p>3c) 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</p> <p>5c) 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</p> <p>7a) Einfriedungen im Innenbereich</p> <p>7c) Stützmauern bis 2 m Höhe</p> <p>9a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche</p> <p>9d) Automaten</p>	
---	---	--

	<p>Abweichend zu § 1 Abs. 1 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBO/VVO) 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 Anzeigenebenachrichtigung 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>
<p>§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen</p> <p>(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.</p> <p>(2) Die folgenden Gebäudetypen, die im weiteren Verlauf der Satzung historisch genannt und im Anhang beschrieben werden, sind charakteristisch für ihren Bereich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">- entfällt -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entfall, da Gegenstand der Erhaltungssatzungen.
<p>§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>(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 ge-</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">- entfällt -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paragraph ist obsolet, da die überarbeiteten Vorschriften vollumfänglich regeln, was zulässig und was unzulässig ist

<p>stalten, dass die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.</p> <p>(2) Typisch und maßgebend für die Gestaltung in den jeweiligen Bereichen sind die in § 3 Abs. 2 bezeichneten Gebäudetypen.</p> <p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>	
<p>§ 5 Einfügungsgebot</p>		
<p>(1) Alle Vorhaben sind insbesondere hinsichtlich</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>so auszuführen, dass sie sich in die charakteristische Umgebung entsprechend § 3 einfügen.</p> <p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">- entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Paragraph ist obsolet, da die überarbeiteten Vorschriften vollumfänglich regeln, was zulässig und was unzulässig ist

<p>(3) Zur Erhaltung der Querschnitte des historisch entstandenen Wegesystems und der historisch entstandenen Bauflächen in den Bereichen A, B und C ist die Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 und 5 Landesbauordnung zulässig.</p>	<p>-</p>	<p>§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften</p> <p>Abweichende oder weitergehende Anforderungen auf Grund geltender denkmalrechtlicher Vorschriften, insbesondere des § 4 der Satzung zum Schutz der „Gesamtanlage Weinheim“ vom 16.03.2005 bleiben unberührt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Klarstellende Vorschrift, in der das Verhältnis zur denkmalrechtlichen Gesamtanlagensatzung geregelt wird. Die Vorschrift dient als Hinweis, dass bei Anwendung der Gestaltungssatzung abweichende bzw. abweichende Anforderungen im Rahmen geltender denkmalrechtlicher Vorschriften unberührt bleiben. • Inhaltlich ergibt sich hieraus keine Änderung gegenüber dem bisherigen status-quo.
<p>§ 6 Dächer</p> <p>(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.</p> <p>(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°.</p>	<p>§ 5 Anforderungen an Dächer</p> <p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p> <p>(1) Dachformen. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben. • Grundsätzliche Beibehaltung der Vorschriften, z. T. jedoch Konkretisierung der bislang geltenden Vorschriften • Ergänzung von allgemeinen Regelungen zu Flachdächern bei Nebenanlagen in allen Teilbereichen und Hauptgebäuden in den Bereichen D und E 	

	<p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B, C, G und H: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Würde und der Würde - nicht sichtbar sind. 	
<p>(3) Dachtraufe. Die Dächer sind mit einer durchgehenden Traufe und einem Dachüberstand von mindestens 20 cm bis maximal 60 cm auszustatten. Ortungsziegel 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.</p>	<p>(2) Dachüberstand. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Dachüberstand darf auf der Traufseite 60 cm und am Ortung 20 cm nicht überschreiten. Weiterhin muss der Dachüberstand auf der Traufseite mindestens 20 cm betragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall der Vorschriften zu Ortungsziegel, da aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten hierzu keine Notwendigkeit gesehen wird. • Vorschriften zu Zwerchgiebel künftig in § 6 „Anforderungen an Dachaufbauten“ verankert
<p>(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 Farbreigisters 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 Biberschwanzform zulässig.</p>	<p>(3) Material und Farbe der Dacheindeckung. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 edelenglobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. • Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit (bspw. Schiefer). 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Beibehaltung der Vorschrifteninhalte. • Entfall der konkreten Farbpalette (RAL-Töne) für die Dacheindeckung und Rückgriff auf eine in der Rechtsprechung akzeptierte Definition des zulässigen Farbspektrums. • Konkretisierung der zulässigen Materialien der Dacheindeckung sowie Ergänzung um zulässige Materialien zur Eindeckung von Flachdächern

	<ul style="list-style-type: none"> Zur Dacheindeckung von Flachdächern sind Kies, Bitumen und Metall als Materialien zulässig. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünungen zulässig. <p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche A und B: <ul style="list-style-type: none"> Eindeckungen sind nur in Biberschwanzform zulässig. Eindeckungen sind nur in naturrot bis rotbraun zulässig. 	
<p>§ 7 Dachaufbauten</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten</p> <p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.
<p>(1) Form und Lage der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Au- 		<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzlich Einräumen einer größeren Flexibilität für die Ausbildung von Gauben, insbesondere durch den (teilweisen) Entfall der Vorschriften zu Formen, Dachneigungen und absoluten Maßen von Dachaufbauten, die bislang für weite Teile des Satzungsgebiets einheitlich gelten. Konkretisierung der bisherigen Vorschriften (u. a. Abstände zu First, Traufe und Ortgang) Erweiterung der Zulässigkeit von Zwerchgiebeln

	<p>ßenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ergänzungen zum Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich B: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>(3) Proportion. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall an dieser Stelle; z. T. ergänzt unter (1) „Form und Lage der Dachaufbauten“
--	--	--	---

<p>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.</p>	<p>(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.</p>		<p>(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.
	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der Anforderungen an Dachflächenfenster, die fortan nicht nur ausnahmsweise, sondern grundsätzlich zulässig sein sollen (mit Ausnahmen der historischen Bereiche A, B und C) • Statt Verweis auf vorhergehende Vorschriften werden diese zur besseren Lesbarkeit wiederholt 		

	<ul style="list-style-type: none"> Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m² nicht überschreiten. 	
<p>(5) Material und Farbe. Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.</p>	<p>(3) Material und Farbe der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Zinkblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadte- stalterischen Gründen vertretbar ist. Erfolgt keine Verkleidung der Gaube an den Seiten, so sind diese zu verputzen und entsprechend den zulässigen Fassadenfarben dieser Satzung zu gestalten. 	<ul style="list-style-type: none"> Konkretisierung der Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und explizite Regelung des Zulässigkeitsrahmens (Ableitung aus dem tat- sächlich vorhandenen Bestand)
§ 8 Fassaden		
<p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit er- geben.
	<p>(1) Fassadengliederung.</p> <ul style="list-style-type: none"> Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuföhren. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen So- ckel haben. 	<ul style="list-style-type: none"> Entspricht im Wesentlichen der alten Vorschrift; Ergänzung um eine Regelung zu Sockeln, die für den Weinheimer Innenstadtbereich typisch sind
<p>(2) Proportion.</p>	<p>(2) Proportion. (Grundgerüst)</p>	

<p>Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Anteil der Öffnungen. <p>Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen. • Bereiche A, B, D, F und H: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der bisherigen Vorschriften, Vorgaben nehmen den Weinheimer Bestand als Maßgabe (u. a. Sockelhöhe, Wandanteil)
<p>(3) Material. An den Außenwänden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind Fachwerk, glatter Putz sowie rauer 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.</p>	<p>(3) Materialien. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwachstrukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Naturstein herzustellen. • Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden. • Backstein darf zur Fassadengestaltung bei bestehenden Gebäuden zur Ergänzung bestehender Fassadenteile verwendet werden, wenn für das in Rede stehende Objekt überwiegend Backstein als Hauptbaustoff verwendet wurde. • Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbausteine sind unzulässig. <p>Abweichungen/Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und D: 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich Beibehaltung der Vorschrifteninhalte. • Tlw. Anpassung der Vorschriften an heutigen Bestand.

	<p>○ Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach strukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), in Backstein oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Ziegel- oder Naturstein herzustellen.</p>	
<p>(4) Farbe. Fassaden, die architektonische Einheiten darstellen, sind farblich einheitlich zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen. Bei Altbauten ist die historische Farbgebung zugrunde zu legen. Die Ausfachungen von Fachwerkkassaden 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.</p>	<p>(4) Fassadenfarbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbreigisters RAL 840 HR oder gleichartige 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/ Leuchttrot ○ RAL 3026/ Leuchthellrot ○ RAL-Töne 4001 bis 4008 ○ RAL-Töne 4010 bis 4012 ○ RAL-Töne 5000 bis 5013 ○ RAL-Töne 5015 bis 5023 ○ RAL-Töne 5025 bis 5026 ○ RAL-Töne 6000 bis 6020 ○ RAL-Töne 6022 bis 6026 ○ RAL-Töne 6028 bis 6033 ○ RAL-Töne 6035 bis 6038 ○ RAL-Töne 7009 bis 7022 ○ RAL 7024 Graphitgrau ○ RAL 7026 Granitgrau ○ RAL 7043 Verkehrsgrau B ○ RAL 7048/Perlmausgrau ○ RAL-Töne 8011 bis 8022 ○ RAL-Töne 8024 bis 8028 ○ RAL 9004/ Signalschwarz 	<ul style="list-style-type: none"> • Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“). • Bei den genannten RAL-Tönen handelt es sich um für den Innenstadtbereich ortstypische Farben.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 9005 / Tiefschwarz ○ RAL 9007 / Graualuminium ○ RAL 9011 / Graphitschwarz ○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz <ul style="list-style-type: none"> • Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farböne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farböne zulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 1013 / Perlweiß ○ RAL 1034 / Pastellgelb ○ RAL 2003 / Pastellorange ○ RAL 4009 / Pastellviolett ○ RAL 5024 / Pastellblau ○ RAL 6034 / Pastelltürkis ○ RAL 9001 / Cremeweiß ○ RAL 9010 / Reinweiß • Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farböne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farböne zulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 3005 bis 3011 ○ RAL 8001 bis 8017 ○ RAL 8023 bis 8028 	
§ 9 Fenster und Türen		
<p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p> <p>(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.
§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen		
		<ul style="list-style-type: none"> • Vereinfachung der alten Vorschrift, der Handlungsspielraum für Bauherren wird größer; dies entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand und wird als stadtgestalterisch vertretbar erachtet.

<p>(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.</p>	<p>(2) Verglasung.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Vereinfachung der alten Vorschrift, der Handlungsspielraum für Bauherren wird größer; dies entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand und wird als stadtgestalterisch vertretbar erachtet.
<p>(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.</p>	<p>(3) Material und Farbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig. Unbeschichtetes Metall ist unzulässig. Zur farblichen Gestaltung von Fenster und Türen sind folgende Farbtöne des Farbregistriers RAL 840 HR oder gleichartige 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/ Leuchttrot ○ RAL 3026/ Leuchthellrot ○ RAL-Töne 4001 bis 4008 ○ RAL-Töne 4010 bis 4012 ○ RAL-Töne 5000 bis 5013 ○ RAL-Töne 5015 bis 5023 ○ RAL-Töne 5025 bis 5026 ○ RAL-Töne 6000 bis 6020 ○ RAL-Töne 6022 bis 6026 ○ RAL-Töne 6028 bis 6033 ○ RAL-Töne 6035 bis 6038 	<ul style="list-style-type: none"> Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).

	<ul style="list-style-type: none"> ○ RAL-Töne 7009 bis 7022 ○ 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 / Verkehrrschwarz 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der alten Vorschrift zu Jalousien und Rollläden • Entfall der Wiederanbringungspflicht von Fensterläden, weil es für diese keine Rechtsgrundlage in einer Gestaltungssatzung gibt.
<p>(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. Rolllädenkästen sind so in den Fenstersturz zu integrieren, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Rollläden dürfen nicht auf die Fensterkonstruktion aufgesetzt werden.</p>	<p>(4) Fensterschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. 	
§ 10 Schaufenster		
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p> <p>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. • Eck-Schaufenster sind generell unzulässig. <p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche E: <ul style="list-style-type: none"> ○ Schaufenster sind im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben. • Differenzierte Erweiterung des Gestaltungsspielraums für Gewerbetreibende im Bereich E („Schaufenster sind ausnahmsweise auch im ersten Obergeschoss zulässig“)

<p>(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.</p>	<p>(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung der Vorschriften auf die Bereiche A, B; und C • Vereinfachung der bisherigen Vorschriften entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation.
<p>(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.</p>	<p>(3) Verglasung. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. <p>Ergänzungen zum Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ Getönte Verglasungen, Milchglas sowie Milchglasfolien sind generell unzulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinfachung der bisherigen Vorschriften entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation. • Ergänzung um Vorschriften zu weiteren Arten der Verglasung, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungsatzung noch nicht üblich im Ortsbild waren
§ 11 Werbeanlagen		
<p>(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 nebeneinander liegender Fassaden dürfen nicht zu einer durchgehenden Einheit zusammengefasst werden.</p>	<p>§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen</p> <p>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ergänzungen zum Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich E: 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der bislang geltenden Vorschriften • Differenzierte Erweiterung des Gestaltungsspielraums insbesondere im Bereich E (u. a. Bahnhofstraße)

<p>(2) Form im Bereich A, B, C, E. In den Bereichen A und B, beschränkt auf Hauptstraße, Marktplatz, Grabengasse, Mittelgasse, Oberforstraße, Rote Turmstraße, Postgasse und Grindelbachstrasse sowie in den Bereichen C und E sind Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses folgendermaßen zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 unmitelbar auf der Fassade, 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden. <p>(2) Form. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Ausragende Beleuchtungselemente sind unzulässig. <p>Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche A, B, C, D und H: <ul style="list-style-type: none"> Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> 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 Bauflucht hinausragen. Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 50 cm zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen 	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung und Weiterentwicklung der bislang geltenden Vorschriften; geringfügige Ausweitung der Gestaltungsspielräume für Werbeanlagen an Gebäuden Ergänzung um Gestaltungsvorgaben zu bereits bislang zulässigen aber nicht explizit erfassten Werbeanlagen wie Litfaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwänden Ausweitung der Gestaltungsspielräume entsprechend dem Bestand und der Funktion der Bahnhofstraße (Bereich E) Anpassung der Vorschriften hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit in den Bereichen F und G; Ermächtigungsgrundlagen lassen restriktivere Regelungen zu
<p>(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.</p>		

	<p>nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Bauflucht hinausragen - Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Höhe von 50 cm - Liftsäulen 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.

	<p>Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich E: <ul style="list-style-type: none"> ○ Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 80 cm betragen. - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 80 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Baufucht 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.
--	---

	<p>Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> • In den Bereichen F und G sind ausschließlich Anschläge für bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ Werbeanlagen an der Stätte der Leistung <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> - 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.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Bauflucht hinausragen. o Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen <ul style="list-style-type: none"> - Liftsäulen 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. 	
<p>(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.</p>	<p>(3) Farbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> o RAL 1016/ Schwefelgelb o RAL 1018/ Zinkgelb o RAL 1026/ Leuchtgelb o RAL 2005/ Leuchtorange o RAL 2007/ Leuchthellorange o RAL 3024/ Leuchtorange o RAL 3026/ Leuchthellrot 	<ul style="list-style-type: none"> • Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).
<p>(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.</p>	<p>(4) Besondere Unzulässigkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das vollständige Zukleben und Zustrichen von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen. 	
<p>(6) Ausnahmen. Von den Festsetzungen der Absätze 2 bis 5 können zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, insbesondere bei</p>	<p>(5) Ausnahmen. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Vorschrift ist obsolet, da die entsprechenden Ausnahmen- und Befreiungstatbestände fortan gebündelt in § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ geregelt sind.

<p>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.</p>		
<p>(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.</p>	<p>(x) Kurzfristige Werbeanlagen. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Vorschrift ist obsolet, da atypische Werbeanlagen wie etwa kurzfristige Werbeanlagen der Systematik wegen fortan über § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ behandelt werden sollen.
<p>§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen</p>	<p>§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen</p>	
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.
<p>(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 Abweihung städtebaulich vertretbar ist. Kragplatten und ähnliche massive Vorbauten sind nicht zulässig.</p>	<p>(x) Markisen und Vordächer. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall dieser Vorschrift; grundsätzlich stellen Vordächer und Markisen keine für das Ortsbild kritischen Anlagen dar bzw. besteht für diese Anlagen keine Notwendigkeit, entsprechende Vorschriften zur konkreten Gestaltung zu formulieren. In Fällen, in denen die Anlagen in den öffentlichen Straßenraum ragen, bedürfen diese ohnehin einer ordnungsrechtlichen Genehmigung
<p>(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.</p>	<p>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der alten Vorschrift

	<ul style="list-style-type: none"> • Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbenton 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. 	
<p>(4) Passive Energiegewinnung. Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Ortsgang 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Z. T. Konkretisierung der alten Vorschrift (u. a. Lage auf dem Dach, Form der Anlagen, der Anbringungsrichtung) • Ausweitung der Zulässigkeit zur Förderung von klimapolitischen Zielen (u. a. PV-Anlagen an Balkonen und Fassaden) unter Beibehaltung der Zielstellung, eine geordnete Dachlandschaft und gegliederte Fassaden zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Die Denkmalschutzbehörde hat in diesem Zusammenhang bereits darauf hingewiesen, dass sie - unabhängig von den Inhalten der städtischen Gestaltungssatzung - im Bereich der Gesamtanlagen und Photovoltaikanlagen zulassen wird.

	<ul style="list-style-type: none"> • Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflecht 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. 	
	<p>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Dachgesims ausgeführt werden. • Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortsgang 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme dieser Vorschrift; da diese Anlagen bislang untypisch für das Weinheimer Ortsbild sind, in den vergangenen Jahren jedoch eine Zunahme dieser Anlagen festgestellt werden konnte
<p>§ 13 Außenanlagen und Einfriedungen</p> <p>(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.</p>	<p>§ 12 Anforderungen an Einfriedungen</p> <p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.

	<p>(1) Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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, Flechzzaun-elementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorschriften zu Einfriedungen vorgezogen (ehemals als (3)) • Konkretisierung der Zulässigkeiten; zudem Verbot von ortstypischen Materialien
<p>(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 Höhen der Bereiche A, B und C sind vorzugsweise Basalt- und Granitpflaster bzw. im Erscheinungsbild vergleichbare andere Natur- und Betonpflaster zu verwenden.</p>	<p>(x) Befestigungen - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall des Verbots von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten auf Grund einer fehlenden Rechtsgrundlage in Gestaltungssatzungen. • Entfall von Vorgaben zur Materialwahl für Stellplatz- und Hofbefestigungen, weil das Erscheinungsbild damit nur unzureichend beschrieben wird (Granit gibt es bspw. in vielen Farben). Gleichzeitig gibt es alternative Materialien mit ähnlichem Erscheinungsbild.
<p>(3) Einfriedungen. Die Gestaltung neuer Einfriedungen ist am Charakter der im Anhang beschriebenen ortstypischen Einfriedungen zu orientieren. Sie müssen sich hinsichtlich Material und Farbe dem Ortsbild anpassen.</p>	<p>(x) Einfriedungen - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entfall an dieser Stelle; als (1) eingefügt

<p>§ 14 Ausnahmen und Befreiungen</p>	<p>§ 13 Ausnahmen und Befreiungen</p>	
<p>(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.</p> <p>(2) Gemäß § 57 Abs. 4 Landesbauordnung kann von den Festsetzungen dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>(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.</p> <p>(2) Gemäß § 56 Abs. 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg kann von den Vorschriften dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Redaktionelle Änderungen
<p>§ 15 Ordnungswidrigkeiten</p>	<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p>	
<p>Zu widerhandlungen 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.</p> <p>§ 16 Inkrafttreten</p> <p>Die Satzung tritt nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuches mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer rechtsaufsichtlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>Zu widerhandlungen 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.</p> <p>§ 15 Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Redaktionelle Änderungen



VORSCHRIFTEN

der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

(Vorentwurf)

Stand: 19.02.2021

Vorschriften der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(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.

(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.

§ 2 Ziel und Zweck

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.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Baurechtsbehörde.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die nachfolgend aufgeführten, nach § 50 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW), verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO BW im Kenntnisgabeverfahren anzuzeigen:

1a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³

1b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m²

1k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt

1l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche

1m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche

2c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen

2d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen

2e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern

3c) 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

5c) 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

7a) Einfriedungen im Innenbereich

7c) Stützmauern bis 2 m Höhe

9a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche

9d) Automaten

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.

Vorhaben, die dem Kenntnisgabeverfahren unterliegen, müssen gemäß § 51 Abs. 4 LBO BW ebenso wie ge-

nehmungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

§ 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).
- Zur Dacheindeckung von Flachdächern sind Kies, Bitumen und Metall als Materialien zulässig. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünungen zulässig.

Abweichungen vom Grundgerüst:

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

haus/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 Traufflinie 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 Traufflinie 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. Zinkblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.
- Erfolgt keine Verkleidung der Gaube an den Seiten, so sind diese zu verputzen und entsprechend den zulässigen Fassadenfarben dieser Satzung zu gestalten.

§ 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 B und C:
 - 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)

- Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach strukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Naturstein herzustellen.
- Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.
- Backstein darf zur Fassadengestaltung bei bestehenden Gebäuden zur Ergänzung bestehender Fassadenteile verwendet werden, wenn für das in Rede stehende Objekt überwiegend Backstein als Hauptbaustoff verwendet wurde.
- Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteine sind unzulässig.

Abweichungen/Ergänzungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A, B und D:
 - Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach strukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), in Backstein oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Ziegel- oder Naturstein herzustellen.

(4) Fassadenfarbe.

- Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbtone Registers RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne unzulässig:

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6028 bis 6033
RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6035 bis 6038
RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 7009 bis 7022
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
RAL 3024 / Leuchtrot	RAL-Töne 8024 bis 8028
RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz
RAL-Töne 4001 bis 4008	RAL 9005 / Tiefschwarz
RAL-Töne 4010 bis 4012	RAL 9007 / Graualuminium
RAL-Töne 5000 bis 5013	RAL 9011 / Graphitschwarz
RAL-Töne 5015 bis 5023	RAL 9017 / Verkehrsschwarz
RAL-Töne 5025 bis 5026	
- Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farbtöne des Farbtone Registers RAL 840 HR oder gleichartige 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																																
<ul style="list-style-type: none"> Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne zulässig: RAL 3005 bis 3011 RAL 8001 bis 8017 RAL 8023 bis 8028 																																	
§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen																																	
<p>(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)</p> <ul style="list-style-type: none"> Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig. 																																	
<p>(2) Verglasung.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden. 																																	
<p>(3) Material und Farbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig. Unbeschichtetes Metall ist unzulässig. Zur farblichen Gestaltung von Fenster und Türen sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne unzulässig: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">RAL 1016/ Schwefelgelb</td> <td style="width: 50%;">RAL-Töne 5025 bis 5026</td> </tr> <tr> <td>RAL 1018 / Zinkgelb</td> <td>RAL-Töne 6000 bis 6020</td> </tr> <tr> <td>RAL 1026 / Leuchtgelb</td> <td>RAL-Töne 6022 bis 6026</td> </tr> <tr> <td>RAL 1028 / Melonengelb</td> <td>RAL-Töne 6028 bis 6033</td> </tr> <tr> <td>RAL 1035 / Perlbeige</td> <td>RAL-Töne 6035 bis 6038</td> </tr> <tr> <td>RAL 1036 / Perlgold</td> <td>RAL-Töne 7009 bis 7022</td> </tr> <tr> <td>RAL 2005 / Leuchtorange</td> <td>RAL 7024 Graphitgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 2007 / Leuchthellorange</td> <td>RAL 7026 Granitgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 2009 / Verkehrsorange</td> <td>RAL 7043 Verkehrsgrau B</td> </tr> <tr> <td>RAL 2017 / RAL-Orange</td> <td>RAL 7048 /Perlmausgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 3024 / Leuchttrot</td> <td>RAL 8022 / Schwarzbraun</td> </tr> <tr> <td>RAL 3026 / Leuchthellrot</td> <td>RAL 9004 / Signalschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 4001 bis 4008</td> <td>RAL 9005 / Tiefschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 4010 bis 4012</td> <td>RAL 9011 / Graphitschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 5000 bis 5013</td> <td>RAL 9017 / Verkehrsschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 5015 bis 5023</td> <td></td> </tr> </table> 		RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 5025 bis 5026	RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020	RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026	RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6028 bis 6033	RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 6035 bis 6038	RAL 1036 / Perlgold	RAL-Töne 7009 bis 7022	RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 7024 Graphitgrau	RAL 2007 / Leuchthellorange	RAL 7026 Granitgrau	RAL 2009 / Verkehrsorange	RAL 7043 Verkehrsgrau B	RAL 2017 / RAL-Orange	RAL 7048 /Perlmausgrau	RAL 3024 / Leuchttrot	RAL 8022 / Schwarzbraun	RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz	RAL-Töne 4001 bis 4008	RAL 9005 / Tiefschwarz	RAL-Töne 4010 bis 4012	RAL 9011 / Graphitschwarz	RAL-Töne 5000 bis 5013	RAL 9017 / Verkehrsschwarz	RAL-Töne 5015 bis 5023	
RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 5025 bis 5026																																
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020																																
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026																																
RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6028 bis 6033																																
RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 6035 bis 6038																																
RAL 1036 / Perlgold	RAL-Töne 7009 bis 7022																																
RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 7024 Graphitgrau																																
RAL 2007 / Leuchthellorange	RAL 7026 Granitgrau																																
RAL 2009 / Verkehrsorange	RAL 7043 Verkehrsgrau B																																
RAL 2017 / RAL-Orange	RAL 7048 /Perlmausgrau																																
RAL 3024 / Leuchttrot	RAL 8022 / Schwarzbraun																																
RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz																																
RAL-Töne 4001 bis 4008	RAL 9005 / Tiefschwarz																																
RAL-Töne 4010 bis 4012	RAL 9011 / Graphitschwarz																																
RAL-Töne 5000 bis 5013	RAL 9017 / Verkehrsschwarz																																
RAL-Töne 5015 bis 5023																																	
<p>(4) Fensterschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. 																																	
§ 9 Anforderungen an Schaufenster																																	
<p>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eck-Schaufenster sind generell unzulässig. <p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche E: <ul style="list-style-type: none"> Schaufenster sind im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist. 																																	
<p>(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> 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.

Ergänzungen zum Grundgerüst:

- Bereiche A, B und C:
 - Getönte Verglasungen, Milchglas sowie Milchglasfolien sind generell 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 Bauflucht hinausragen.
 - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 50 cm zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht 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 Bauflucht 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:
 - Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 80 cm betragen.
 - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 80 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht 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 Bauflucht 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 Bauflucht 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 Bauflucht 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 Farbtöne unzulässig:
RAL 1016/ Schwefelgelb RAL 2007 / Leuchthellorange

RAL 1018 / Zinkgelb RAL 1026 / Leuchtgelb RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 3024 / Leuchtorange RAL 3026 / Leuchthellrot
<p>(4) Besondere Unzulässigkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das vollständige Zukleben und Zustreichen von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen. 	
§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen	
<p>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH

Drucksache-Nr.

035/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Datum:

22.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	10.03.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

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

Betreff:

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

Hier: Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“:

- a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
- b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:

- a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
- b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 6) zugestimmt.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:

- a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
- b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) zugestimmt.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
je 1 x Amt 63, 65
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Satzungsbeschluss

GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

Beratungsgegenstand:

1. 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.

In Ergänzung zu den nachfolgenden Ausführungen wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

Die nachfolgenden Abschnitte „Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ sowie „Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung“ dieser Beschlussvorlage sind wortgleich mit den gleichnamigen Abschnitten in der separaten Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“.

Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Ziele des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ ergänzen sich. Beide zielen unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen zu

verhindern. Umfasst der Geltungsbereich der heutigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Weinheimer Kernstadt nahezu das Gebiet von B 3 (Bergstraße) bis Schlossbergterrasse und von Gerberbachviertel bis Weschnitz, so ist der Geltungsbereich der Sanierungssatzung deutlich kleiner (vgl. Abbildung 1).

Die Ausweisung des Areals „Innenstadt“ als Sanierungsgebiet wirkte sich in zweierlei Hinsicht auf die Bauherren aus:

Bis zum Ende des Förderzeitraums am 31.12.2015 hatten Bauherren die Möglichkeit, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen fördern zu lassen. Bei einer entsprechenden Förderung von privaten Maßnahmen mussten diese sowohl im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes als auch im Stadtbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets gilt ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuchs (BauGB) sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Mit den Regelungen des Sanierungsrechts wird sichergestellt, dass bauliche Veränderungen zuvor auf die Vereinbarkeit mit den festgelegten Sanierungszielen überprüft werden müssen.

Die Verwaltung verfügte bislang für den Innenstadtbereich somit über zwei autarke Instrumentarien, um die städtebauliche Gestaltung und somit im Fortgang die weitere städtebauliche Entwicklung des Weinheimer Innenstadtbereichs lenken zu können.

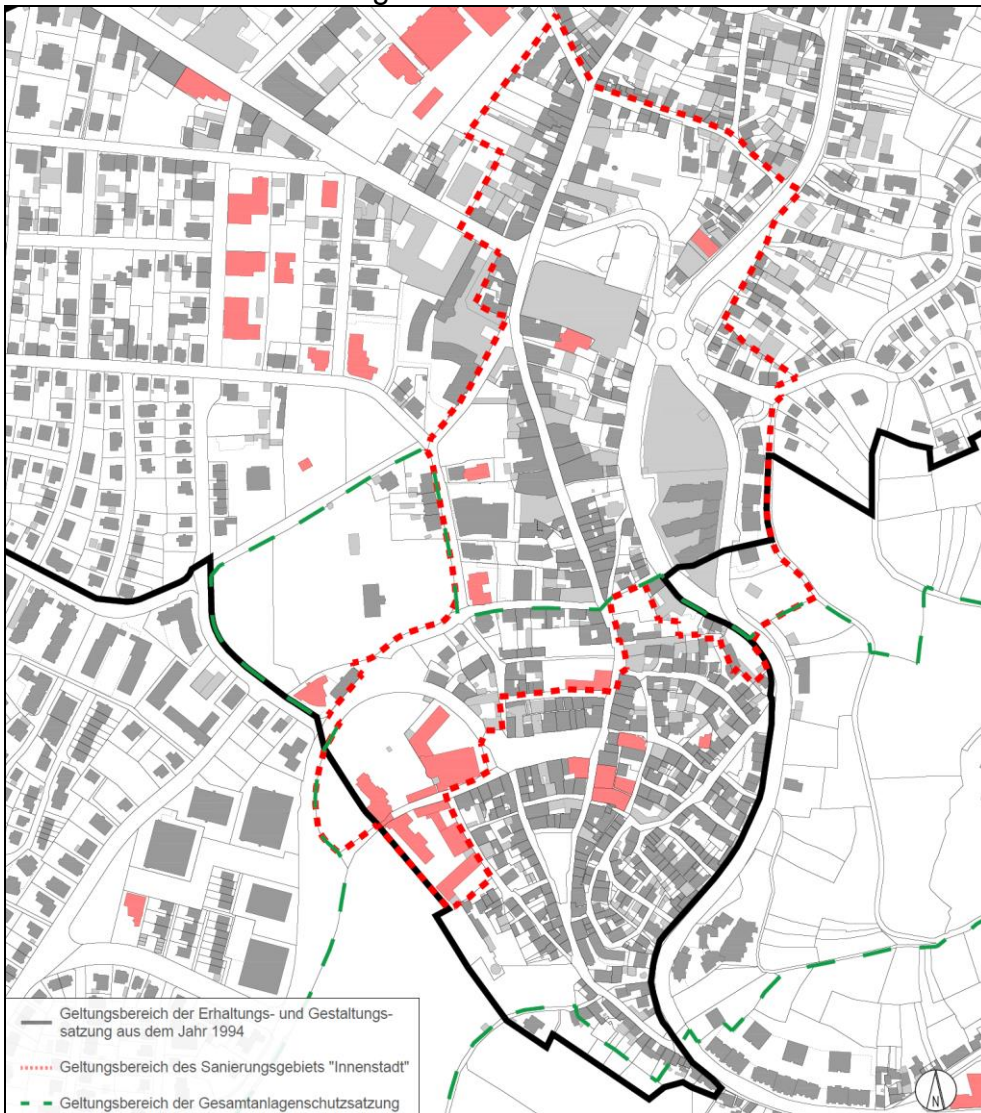


Abb. 1: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets zum 31.12.2021 und dem damit verbundenen Entfall des Genehmigungsvorbehalts tritt aus Sicht der Verwaltung ein Umstand ein, der speziell für den Weinheimer Innenstadtbereich eine Befassung mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in besonderer Weise anzeigt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist zu diesem Zeitpunkt außerhalb des deutlich enger gefassten Geltungsbereichs der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlagensatzung somit das einzige Instrumentarium, das gestalterische Vorgaben für die Ausführung konkreter baulicher Anlagen macht (vgl. Abbildung 1).

Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Umstand zum Anlass genommen werden, die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wo erforderlich zu überarbeiten und 25 Jahre nach Erlass gegebenenfalls anzupassen.

Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung:

Als Grundlage dieser Überarbeitung hat die Verwaltung zunächst umfassende Bestandsaufnahmen für den gesamten Weinheimer Innenstadtbereich durchgeführt, bei denen die wesentlichen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen und städtebauliche Gestalt) betrachtet wurden. Diese Betrachtung wurde insbesondere unter der Prämisse durchgeführt, in welchen Teilbereichen auch künftig die städtebauliche Entwicklung durch Vorschriften einer Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung gelenkt werden kann bzw. soll.

Für das weitere Vorgehen sind daher zunächst die grundlegenden Ziele darzulegen, die mit den beiden Satzungstypen verfolgt werden:

Mit dem Instrument der „Gestaltungssatzung“ wird grundsätzlich eine aktive und konkrete Gestaltung des Orts- und Straßenbildes angestrebt und so auch auf eine positive Veränderung des Status-Quo hingewirkt. Bei einer Erhaltungssatzung steht hingegen die gebiets-funktionelle Erhaltung des Gestaltungsbildes, konkret einer gebietstypisch erkennbaren städtebaulichen Eigenart, im Mittelpunkt. Maßgebend ist hierbei, dass das Gebiet, das erhalten werden soll, insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Die städtebauliche Gestalt, die die besondere Eigenart ausmacht, wird insbesondere durch die beiden Elemente „Ortsbild“ und „Stadtgestalt“ bestimmt. Unter dem „Ortsbild“ ist grundsätzlich die bauliche Ansicht eines Ortes einschließlich des Straßenbildes zu verstehen; die „Stadtgestalt“ geht über den Ortsbildbegriff hinaus und berücksichtigt weiterhin Baustrukturen, wie etwa den Grundriss der Siedlungsstruktur oder Gebäudestrukturen (bspw. Dachaufbauten und -formen sowie Wandöffnungen mit ihren Türen und Fenstern).

Aufgrund grundsätzlich verschiedener Zielsetzungen der beiden Satzungstypen ergeben sich bei einer kombinierten Satzung verschiedene Anwendungsschwierigkeiten, etwa bei der Zuordnung, ob die für den konkreten Fall anzuwendende Festsetzung „Erhaltungs-“ oder „Gestaltungscharakter“ hat. Die korrekte Zuordnung ist nicht zuletzt dann wichtig, wenn Möglichkeiten von Abweichungen und Befreiungen zu prüfen und zu entscheiden sind.

Die Untersuchungen der Verwaltung zeigen, dass ein flächendeckender 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. Folgende Änderungen werden durch die Verwaltung hinsichtlich den beiden Satzungen empfohlen:

Gestaltungssatzung:

Die weiterhin bestehende Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer aktiven Steuerung der städtebaulichen Gestaltung im Weinheimer Innenstadtbereich steht aus Sicht der Verwaltung außer Frage. Im Zuge einer Überarbeitung sollte aus mehreren Gründen jedoch der Geltungsbereich sowie die Vorschriften der Gestaltungssatzung insbesondere den geänderten planerischen und gesellschaftlichen Zielstellungen angepasst werden. Bei Überarbeitung des Geltungsbereichs empfiehlt die Verwaltung jedoch bei einer zusammenhängenden Gebietskulisse zu bleiben, wie sie im Großen und Ganzen auch heute bereits besteht (vgl. separate Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“).

Erhaltungssatzung:

Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund deutlich unterschiedlicher, nur teilräumlich homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht erwiesen. Insgesamt lassen sich sieben voneinander unabhängigen Bereichen auf Grund verschiedener einheitlicher städtebaulicher Merkmale eine erhöhte Schutzwürdigkeit attestieren; jeder Bereich verfügt über eine individuelle städtebauliche Eigenart. Die sieben Bereiche liegen alle im Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, sodass sich in diesen Bereichen bezogen auf die grundsätzlichen Regelungen im Vergleich zu heute wenig ändert. Die sieben Bereiche decken flächenmäßig jedoch deutlich weniger Bereiche ab, als in der heutigen Satzung (vgl. Abbildung 2).

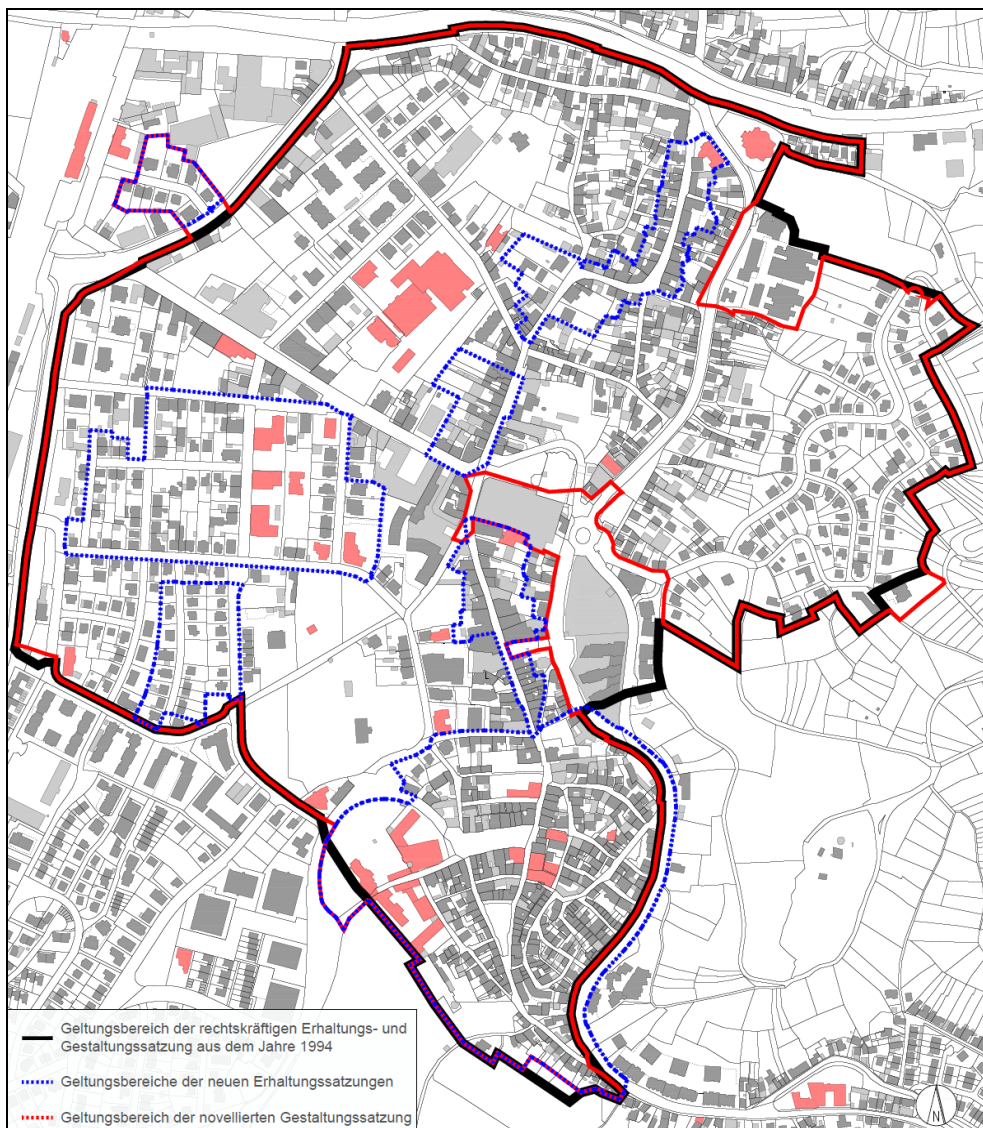


Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie mögliche Geltungsbereiche neu aufgestellter Satzungen

Dies hat folgende Gründe:

Bislang waren insbesondere die Straßenzüge „Hölderlinstraße“, Kopernikusstraße“ und „Liststraße“ (Bereich F) sowie die Straßen „Am Schlossberg“, „Hegelstraße“ und „Wachenbergstraße“ (Bereich G) in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen. Laut gültiger Satzung (vgl. § 3 Abs. 1) wird diesen Bereichen jedoch keine besondere Schutz- und Erhaltungswürdigkeit beigemessen, was zur Folge hat, dass für diese Bereiche faktisch kein Erhaltungsanspruch im Rahmen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung besteht. Die durchgeführten Bestandsaufnahmen belegen - mit Ausnahme zweier Straßenzüge („Albert-Ludwig-Grimm-Straße“ und „Roonstraße“; aktuell zugehörig zu Bereich F) - diese damals getroffene Aussage, sodass bei einer Überarbeitung der Satzung die Bereiche F und G (mit der oben genannten Ausnahme) unberücksichtigt bleiben können.

Einer Reihe von Straßenzügen (u. a. Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Friedrichstraße und z. T. Grundelbachstraße) kann über die vorhandenen Unterschutzstellungen hinaus keine hinreichend und flächendeckend besondere städtebauliche Gestalt bzw. Eigenart attestiert werden, die den Erlass neuer Erhaltungssatzungen gemäß der gesetzlichen Anforderungen dort rechtfertigen würde. Auch historisch gewachsene Bereiche wie bspw. der Domhofbezirk

(u. a. Alte Postgasse, Domhofgasse, Entengasse) weisen keine derart charakteristische und klar beschreibbare Eigenart auf, die eine Unterschutzstellung einer Erhaltungssatzung begründen würde. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei den genannten Teilbereichen um Gebiete, wie sie in vergleichbarer Art und Mischung durchaus häufiger vorgefunden werden können.

Im Zuge der Überarbeitung sind auch Bereiche zu hinterfragen, die in den Geltungsbereich der heute rechtskräftigen Satzung einbezogen wurden, jedoch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung noch durch andere städtebauliche Strukturen geprägt waren (vgl. Bereich Weinheim-Galerie sowie Schlossbergterrasse). Diese Bereiche wurden in den vergangenen Jahren einer geplanten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Auf Grund des jüngeren Entstehungsdatums und eigenständiger Baukörper im Verhältnis zum Umfeld kann diesen Strukturen natürlich keine gebietsbezogen erhöhte Schutz- und Erhaltungswürdigkeit im Sinne des Städtebaurechts attestiert werden.

Da in den Bereichen, für die eine Erhaltungssatzung gilt, auch die Vorschriften der überarbeiteten Gestaltungssatzung gelten, wird in den Bereichen, die sich insbesondere durch eine erhöhte Schutzwürdigkeit auszeichnen, sowohl die Erhaltung des vorhandenen Bestands mit einer Erhaltungssatzung gesichert als auch die städtebauliche Gestaltung mit der Gestaltungssatzung aktiv gesteuert.

Funktional betrachtet bietet eine Separierung weiterhin den Vorteil, dass die aus der jeweiligen städtebaulichen Eigenart begründete Handhabung in einem Bereich nicht zu Fragen der Übertragbarkeit auf einen in seiner Eigenart ganz anderen Bereich führt.

Im Ergebnis kommt die Verwaltung zum Schluss, dass eine Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung sinnvoll ist, auch weil nach einer Überarbeitung der Satzungen der Geltungsbereich einer novellierten Gestaltungssatzung und die Geltungsbereiche neuer Erhaltungssatzungen nicht deckungsgleich sind.

Die Überarbeitung bzw. die formale Trennung der beiden Satzungstypen haben keine Auswirkungen auf abweichende oder weiterführende Vorschriften des Denkmalschutzes; insbesondere die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim (vgl. Abbildung 3) bleiben unberührt. Im Geltungsbereich dieser denkmalschutzrechtlichen Satzung bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage, ungeachtet der Regelungen einer Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung, einer separaten Genehmigung durch die Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde.

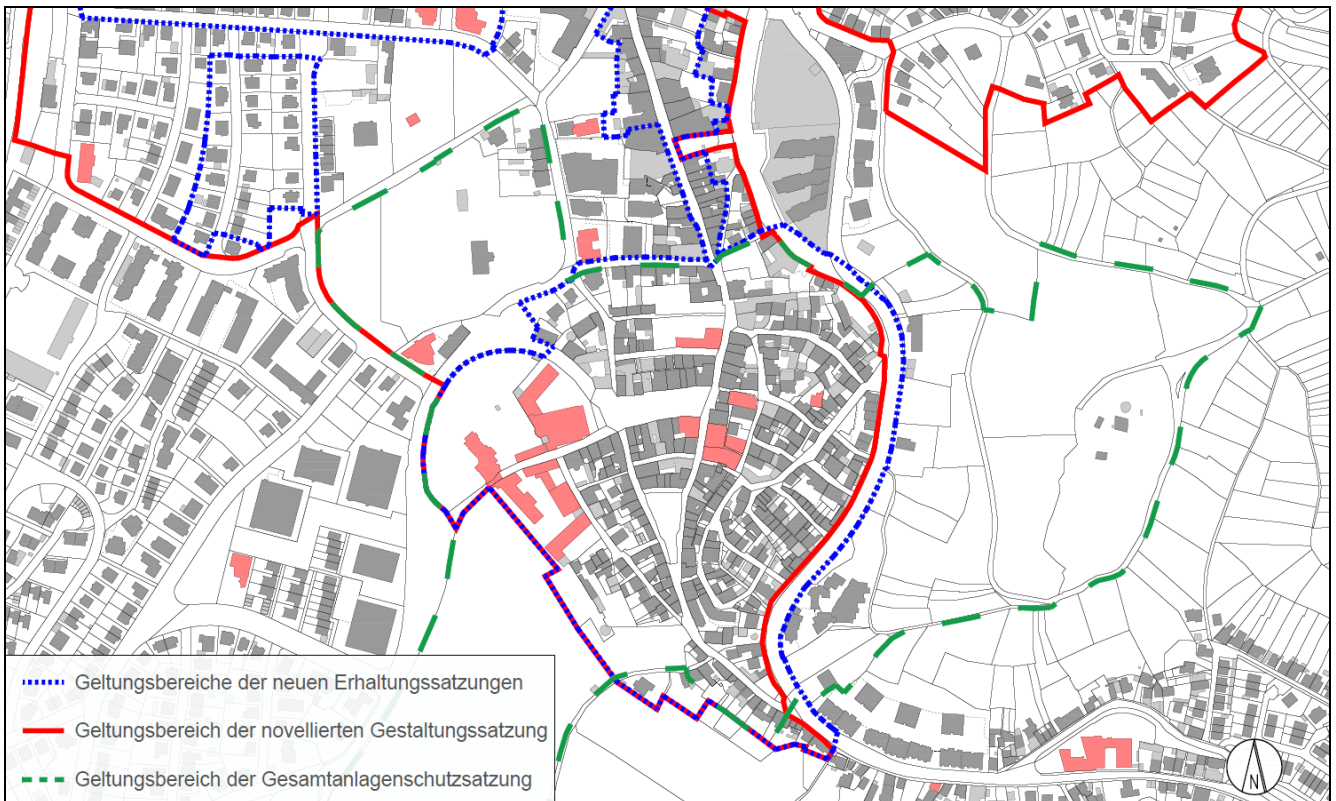


Abb. 3: (Teil-)Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzungen sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim

2. Rahmenbedingungen einer Erhaltungssatzung

Voraussetzungen zum Erlass und Schutzzwecke:

Im Zuge der vorliegenden Beschlussvorlage sollen für die sieben festgestellten Bereiche eigenständige Erhaltungssatzungen aufgestellt werden, mit denen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Eigenart der abgegrenzten Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt geschützt werden sollen. Die Verwaltung strebt mit den Satzungen insbesondere an, den vorhandenen baulichen Bestand mit seinem städtebaulich überlieferten Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist einerseits, dass die vorhandenen baulichen Anlagen das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt prägen und einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Andererseits müssen die baulichen Anlagen von einer derart städtebaulichen Bedeutung sein, dass die Unterschutzstellung in Form einer Satzung - auch vor dem Hintergrund des Eigentumschutzes - gerechtfertigt ist. 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 vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung.

Maßgebend für die Einschätzung, ob bestimmte Bereiche über besondere städtebauliche Charakteristika verfügen, sind sowohl die räumlichen (bspw. Stadtgrundriss) als auch die baulichen Strukturen (bspw. Baukörperkubaturen, Dach- und Fassadengestaltung). Bilden die vorhandenen städtebaulichen Elemente auf Grund ihrer Qualität als auch Quantität im Zusammenspiel gebietsbezogen eine besondere und homogene städtebauliche Eigenart aus, so sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung erfüllt und die

Verwaltung empfiehlt in der Folge die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den jeweiligen Bereich.

Diese städtebauliche Eigenart ist bei der Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung darzulegen und entsprechend zu begründen.

Rechtswirkungen:

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung geht grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren einher. Die erste Stufe bildet die eigentliche Satzung, im Rahmen derer ein Erhaltungsbereich durch Satzung festgelegt wird. Im Zuge dieser Verfahrensstufe wird ein Genehmigungsvorbehalt mit dem Ziel der vorbeugenden Kontrolle erhaltungsrelevanter Vorhaben eingeführt. Im Rahmen der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen fortan einer Genehmigung.

Im Zuge der zweiten Stufe wird im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geschaut, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung nicht widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben nicht 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 der 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.

Im Rahmen der „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ sind die abschließenden Versagungsgründe in § 172 Abs. 3 BauGB gesetzlich geregelt. Daraus folgt, dass die Gemeinde keine weiteren Versagungsgründe schaffen oder die genannten Gründe weiter einschränken darf.

Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung bei Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn damit gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen wird.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert bzw. der Bauherr zu Änderungen und Anpassungen gezwungen 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 verbunden sind. In einem Erhaltungsgebiet sollen nach der Intention des Gesetzgebers 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. Neue Erhaltungssatzungen für den Weinheimer Innenstadtbereich

Wie bereits in den Kapiteln 1 bzw. 2 dargelegt, sollen für insgesamt sieben Bereiche eigenständige Erhaltungssatzungen aufgestellt werden, mit denen jeweils das im Baugesetzbuch allgemein formulierte Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf

Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt wird. Im Kontext dieses Schutzziels werden neben dem Schutz des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes insbesondere der Erhalt und die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie Einzelgebäude in den Erhaltungsbereichen angestrebt.

Aus Sicht der Verwaltung liegt eine besonders hohe Schutzwürdigkeit insbesondere in mehreren Teilbereichen der Hauptstraße, im Gerberbachviertel, in den Bereichen der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts (bspw. Ehretstraße, Ludwigstraße, Schulstraße und Moltkestraße) sowie den Bereichen, die während der 1920er und 30er-Jahre entwickelt wurden (bspw. Roonstraße), vor. Mit Ausnahme eines Teilbereichs (Ludwigstraße) liegen alle ermittelten Bereiche im Geltungsbereich der derzeit rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994.

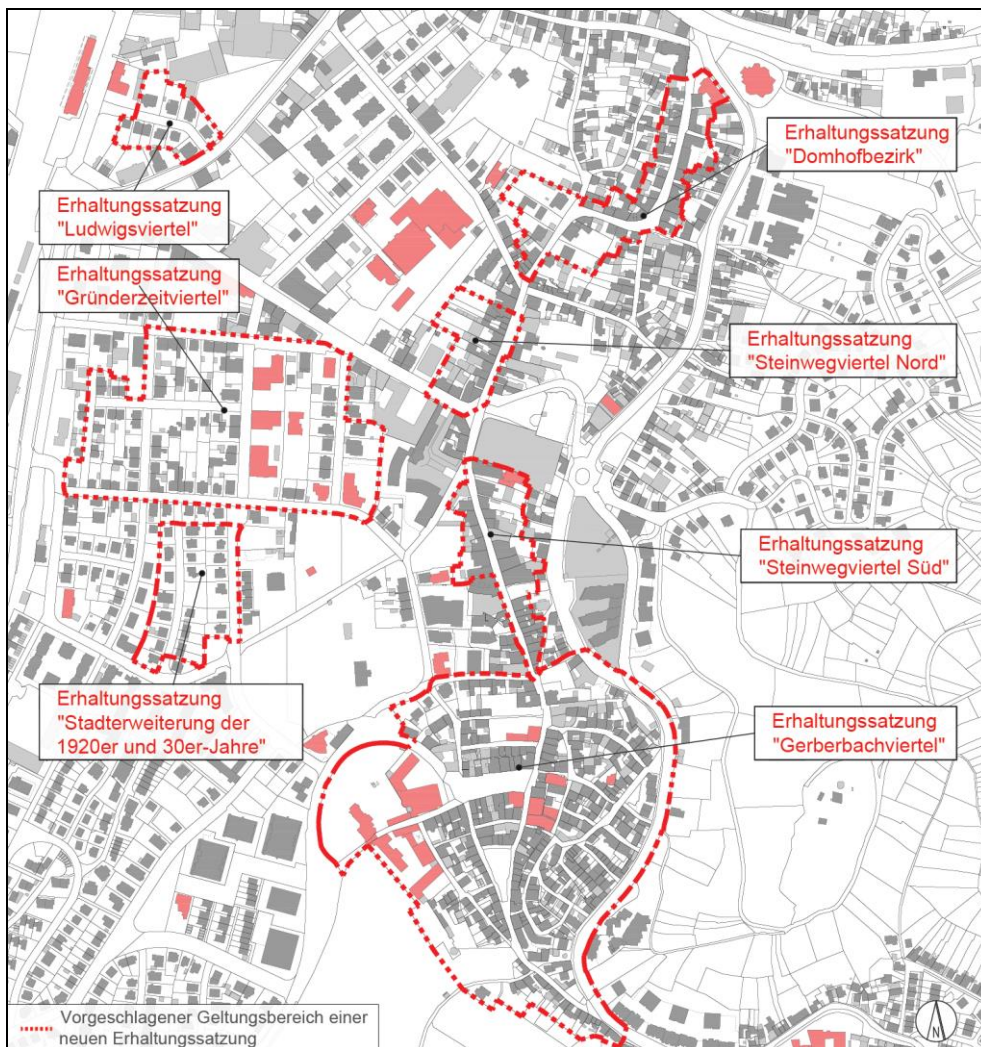


Abb. 4: Vorgeschlagene Geltungsbereiche der neuen Erhaltungssatzungen

Im Nachfolgenden wird ein kurzer Abriss über die wesentlichen städtebaulichen Strukturen der jeweiligen schützenswerten Bereiche gegeben. Weitergehende und detailliertere Erläuterungen zu den städtebaulichen Eigenarten der Erhaltungsbereiche sowie den Hintergründen zur Bereichsabgrenzung können den entsprechenden Begründungen entnommen werden, die als Anlagen (Anlagen 1-7) an diese Beschlussvorlage angehängt sind.

Bereich „Hauptstraße (nördlicher Teil)“:

Der nördliche Bereich der Hauptstraße, auf Grund seiner räumlichen Lage und seiner Historie im Folgenden „Domhofbezirk“ genannt, wird im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Der Bereich zeichnet sich weiterhin dadurch aus, dass der Straßenraum durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst wird. Grundsätzlich orientieren sich alle Hauptbaukörper am Verlauf der Straße.

In Bezug auf die baulichen Strukturen wird der Bereich durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt; geneigte Dächer - insbesondere das Satteldach - sind für das Gebiet typisch. Naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen dominieren das Ortsbild im Bereich „Domhofbezirk“. Die Dachlandschaft wird durch Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel geprägt.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Straßenzug sind in der Regel sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster, Fensterläden, Dachtraufen und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Fensterläden, Fenster- und Türumrahmungen stellen weitere typische Elemente der Fassadengestaltung im Domhofbezirk dar.

Bereich „Gerberbachviertel“:

Das im Süden der Innenstadt gelegene Gerberbachviertel verfügt über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich vom Stadtgrundriss ab. Das Quartier zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise aus; die Gebäude sind in der Regel ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für das Viertel ist charakteristisch, dass die alle Straßen- und Platzräume durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst werden. Die Hauptbaukörper orientieren sich im Wesentlichen am Verlauf des Straßen- und Wegenetzes.

Bei Betrachtung der baulichen Strukturen wird deutlich, dass das Gerberbachviertel durch weitgehend homogene Geschossigkeiten geprägt wird. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, tlw. dreigeschossig. Für die Dachlandschaft sind geneigte Dächer typisch; die dominierende Dachform ist das Satteldach. Eingedeckt sind die Dächer in der Regel einheitlich in naturroten bzw. rotbraunen Materialien. Schlepp- und Giebelgauben, die wesentlicher Bestandteil der Dachlandschaft im Gerberbachviertel sind, stellen typische Dachaufbauten des Bereichs dar.

Die Fassaden der Gebäude im Gerberbachviertel sind in der Regel sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gesimse und Gebäudesockel tragen zur horizontalen Gliederung bei; symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Fachwerk, Fensterläden, Fenster- und Türumrahmungen und Gesimse sind weitere typische Merkmale der Fassadengestaltung im Gerberbachviertel.

Bereich zwischen Luisenstraße und Moltkestraße sowie Ehretstraße:

Der zentral in der Innenstadt gelegene Bereich, auf Grund seiner Entstehungszeit im 19. Jahrhundert nachfolgend als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet, wird in Bezug auf die Bauweise in der Regel durch eine offene Bauweise geprägt; in nahezu allen Straßenzügen sind vorgelagerte Gärten typisch für das Areal. Die Orientierung der Baukörper folgt dem Verlauf des orthogonal ausgerichteten Straßennetzes.

Das Gründerzeitviertel wird im Wesentlichen durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Historisch bedingt sind jedoch bei zahlreichen Gebäuden bis zu 4 Meter hohe Geschosse charakteristisch; bei zahlreichen Gebäuden ist das oberste Geschoss deutlich sichtbar ausgebaut.

Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend horizontal und vertikal gegliedert. Fenster, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse tragen zur horizontalen Gliederung bei; symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse und die Verwendung von Natursteinen als Baustoffe stellen neben den bereits dargelegten städtebaulichen Charakteristika weitere prägende Fassadenelemente im Gründerzeitviertel dar.

Bereich „Ludwigsstraße“:

Der Bereich Ludwigstraße, im Folgenden „Ludwigsviertel“ genannt, wird durch eine offene Bauweise geprägt. Sämtliche Hauptbaukörper orientieren sich am Verlauf der Ludwigstraße und bilden auch die Kurve der Straße ab.

Hinsichtlich der baulichen Strukturen zeichnet sich das Gebiet durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus; das Dachgeschoss ist oftmals deutlich sichtbar ausgebaut. Kombinierte Dachformen (Satteldach und Mansarddach) sowie Satteldächer mit naturrot bzw. rotbraun eingedeckten Dächer sind für das Areal typisch. Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel prägen die Dachlandschaft in der Ludwigstraße.

Die Fassaden der Gebäude sind in der Regel horizontal und vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Weitere typische Fassadenelemente im Bereich sind insbesondere Fenster- und Türumrahmungen, prägend ist weiterhin Naturstein als Baustoff.

Bereich „mittlere Hauptstraße (nördlicher Teil) und Bahnhofstraße“:

Der Bereich „mittlere Hauptstraße (nördlicher Teil) und Bahnhofstraße“ wird auf Grund seiner Lage sowie seiner früheren Bezeichnung „Steinweg“ nachfolgend „Steinwegviertel Nord“ bezeichnet. Der Bereich „Steinwegviertel Nord“ zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise aus; die Hauptgebäude orientieren sich am geradlinigen Verlauf der Bahnhof- und Hauptstraße.

Für den festgelegten Bereich sind zweigeschossige Bebauungen typisch; geneigte Dächer – vorrangig Satteldächer mit naturrot bzw. rotbraun Eindeckungen prägen das Ortsbild. Darüber hinaus sind Giebel- und Schleppgauben in unterschiedlichen Proportionen charakteristisch für die Dachlandschaft.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind in der Regel nur horizontal gegliedert; Fenster und Dachtraufen stellen hierbei die wesentlichen Gliederungselemente dar.

Fenster- und Türumrahmungen sind weitere charakteristische Fassadenelemente im Gebiet „Steinwegviertel Nord“.

Bereich „Hauptstraße (Teilbereich Weinheim-Galerie bis Ecke Mühlgäßchen)“:

Der Bereich „Hauptstraße (Teilbereich Weinheim-Galerie bis Ecke Mühlgäßchen)“ wird auf Grund seiner Verortung sowie seiner früheren Bezeichnung „Steinweg“ im Nachfolgenden „Steinwegviertel Süd“ bezeichnet. Das Areal wird durch eine geschlossene Bauweise geprägt und alle Hauptgebäude orientieren sich am Verlauf der Hauptstraße.

Die Hauptstraße wird bis auf wenige Ausnahmen durch zwei bis drei-geschossige Bebauungen mit unterschiedlichen Geschossausprägungen geprägt. Die verschiedenen Geschossausprägungen sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Stadtentwicklungsepochen (Mittelalter und Gründerzeit) mit jeweils eigenen Architekturstilen zurückzuführen.

Geneigte Dächer - vordergründig Satteldächer mit naturrot bzw. rotbraunen Dachziegeln - sind typische Merkmale der Dachlandschaft in der Hauptstraße. Prägend und typisch für die Dachlandschaft sind außerdem die zahlreichen Schleppegauben in unterschiedlichen Proportionen.

Die Fassaden der Gebäude in der Hauptstraße sind in der Regel sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet in der Regel durch Fenster und Dachtraufen erreicht. Die Gebäude in der Hauptstraße 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.

Fenster- und Türumrahmungen sowie Gesimse sind weitere typische Fassadenelemente im Bereich „Steinwegviertel Süd“.

Bereich „Roonstraße und Albert-Ludwig-Grimm-Straße“:

Der Bereich mit den Straßenzügen „Roonstraße“ und „Albert-Ludwig-Grimm-Straße“, der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung in den 1920er und 30er-Jahren entstanden ist wird auf Grund seiner Entstehungszeit nachfolgend „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ bezeichnet. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch eine offene Bauweise geprägt und die Hauptgebäude sind durchgängig am Straßennetz ausgerichtet. 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.

Das Wohngebiet wird durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt; geneigte Dächer - insbesondere das Walmdach - sind für das Gebiet typisch. Für die Dachlandschaft sind naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen sowie Giebel- und Flachdachgauben typisch.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind meist horizontal und vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet in der Regel durch Fenster, Fensterläden, Dachtraufen sowie Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Aus Sicht der Verwaltung sollen die jeweiligen Erhaltungssatzungen nach den in den Gebietsbeschreibungen formulierten Namen benannt werden. Die gewählten Namen nehmen entweder direkten Bezug auf den historischen Ursprung der jeweiligen Quartiere oder auf deren Verortung im Stadtgefüge. Diese Vorgehensweise hat zum einen eine identitätsstiftende Wirkung und ermöglicht zum anderen eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Erhaltungssatzung und Gebiet.

Mit den neuen Erhaltungssatzungen, die in den Erhaltungsbereichen jeweils im Zusammenspiel mit der überarbeiteten Gestaltungssatzung gelten sollen, wird für die erhaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen. Auch für Bürger, Bauherren und Architekten komplizierte Zuordnungs- und Überschneidungsfragen werden sich deutlich reduzieren, ohne dass in den Teilbereichen, in denen ein Erhalt im Sinne des Baugesetzbuchs wirksam gesichert werden kann, die erforderliche Regulierung aufgegeben oder geschwächt werden würde.

Weiteres Vorgehen:

Da die Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 S.1 BauGB als „sonstige Satzungen“ aufgestellt werden sollen, 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 Erhaltungssatzungen genügt lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der jeweiligen Satzungen.

Die vorgesehenen Erhaltungssatzungen sind Bestandteil der Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Es ist daher aus Sicht der Verwaltung ausgesprochen sinnvoll, die Überarbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit gemeinsamen, einheitlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu begleiten, auch wenn die vorgesehenen Erhaltungssatzungen und die überarbeitete Gestaltungssatzung formell in separaten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Durchführung unabhängiger Öffentlichkeitsbeteiligungen dürfte es schwierig sein, die Zusammenhänge der Satzungen untereinander und deren Zusammenspiel angemessen zu vermitteln.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, empfiehlt die Verwaltung daher dennoch die hier vorliegenden Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen. Dazu sollen die Erhaltungssatzungen gemeinsam mit der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein. Zwar sind die Inhalte der Erhaltungssatzungen sehr kurz und überschaubar, umso wichtiger ist es aber aus Sicht der Verwaltung, die Herleitung der unterschiedlichen Erhaltungsbereiche bzw. Satzungsgebiete sowie die Rechtsfolgen einer Erhaltungssatzung zu erläutern und zu diskutieren. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Gestaltungssatzung verwiesen, die ebenfalls im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt wird.

Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind.

Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, aber eine Verschiebung der Überarbeitung auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen nicht sinnvoll und zielführend wäre, möchte die Verwaltung im Zuge sowohl für das Aufhebungsverfahren (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) als auch die Aufstellungsverfahren der novellierten Gestaltungssatzung (vgl. separate Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“) sowie die neuen Erhaltungssatzungen vornehmlich digitale Beteiligungsmöglichkeiten einsetzen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens selbstverständlich auch für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein. Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente für gut umsetzbar, da sich zum jetzigen Stand für viele Bürgerinnen und Bürger im Ergebnis keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Wie bereits dargelegt werden mit den neuen Erhaltungssatzungen deutlich mehr Klarheit und Transparenz im Rahmen erhaltungsrechtlicher Fragestellungen geschaffen. Für Bürger, Bauherren und Architekten komplizierte Zuordnungs- und Überschneidungsfragen werden sich zudem deutlich reduzieren.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Erhaltungssatzungen, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

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 sieben Erhaltungssatzungen.

Bei dieser Variante ist konkret zu befürchten, dass sich der besondere städtebauliche prägende Charakter im Laufe der Zeit durch abweichende Vorhaben zunehmend verändert; die Eigenart der in Rede stehenden Bereiche droht jeweils verloren zu gehen. Für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) gilt bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ am 31.12.2021 noch ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

- Variante 2:

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

Die Variante birgt die Gefahr, dass sich der besondere städtebauliche prägende Charakter zunehmend verändert; die Eigenart der nicht in den Geltungsbereich eines Erhaltungsbereichs einbezogenen Bereiche droht verloren zu gehen. Für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) gilt bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ am 31.12.2021 noch ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

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 oben genannten Einschränkungen und Nachteilen weiterhin.

Finanzielle Auswirkung:

Mit den Aufstellungsbeschlüssen sowie den Beschlüssen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Begründung zur Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ (Vorentwurf)
2	Begründung zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ (Vorentwurf)
3	Begründung zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ (Vorentwurf)
4	Begründung zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ (Vorentwurf)
5	Begründung zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ (Vorentwurf)
6	Begründung zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ (Vorentwurf)
7	Begründung zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ (Vorentwurf)
8	Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen der Erhaltungssatzungen (Maßstab 1:4000)

Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“:

- a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
- b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zugestimmt.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:

- a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
- b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zugestimmt.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:

- a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 6) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) zugestimmt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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	7
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	15

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

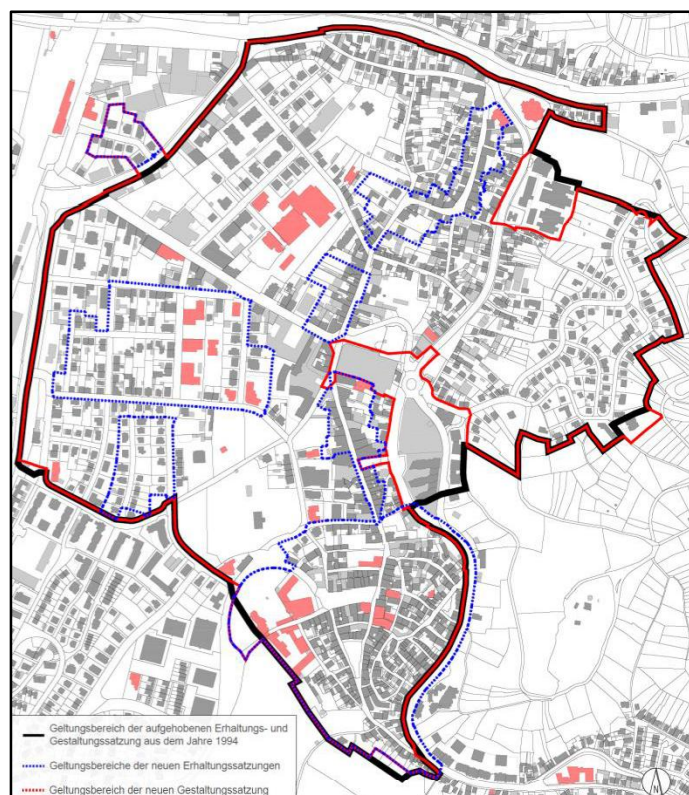


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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 „Domhofbezirk“ geschützt verhindert werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie 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 „Domhofbezirk“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ 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 „Domhofbezirk“ 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 verletzende 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 Erhaltungsgebiet und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsgebiet. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018)

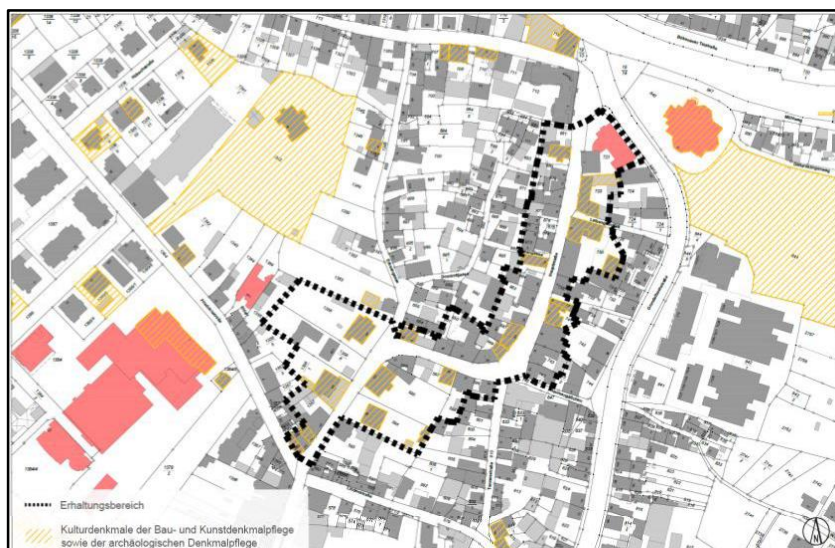


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsgebiet

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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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 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.



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

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

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Domhofbezirk“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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

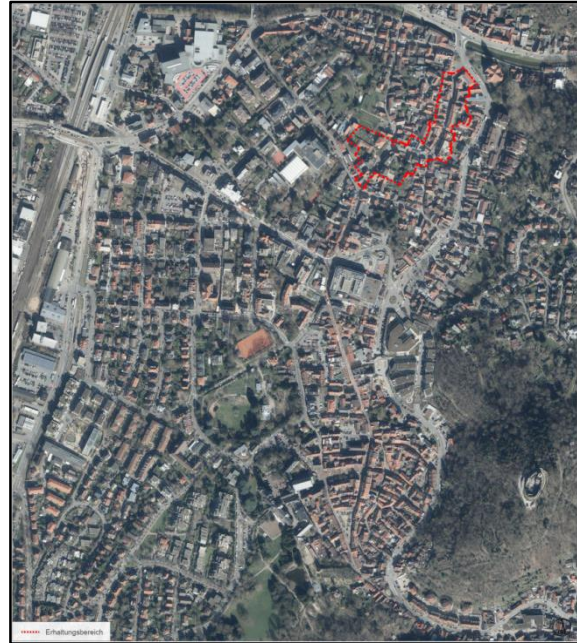


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Domhofbezirk“ im städtischen Kontext

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 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.

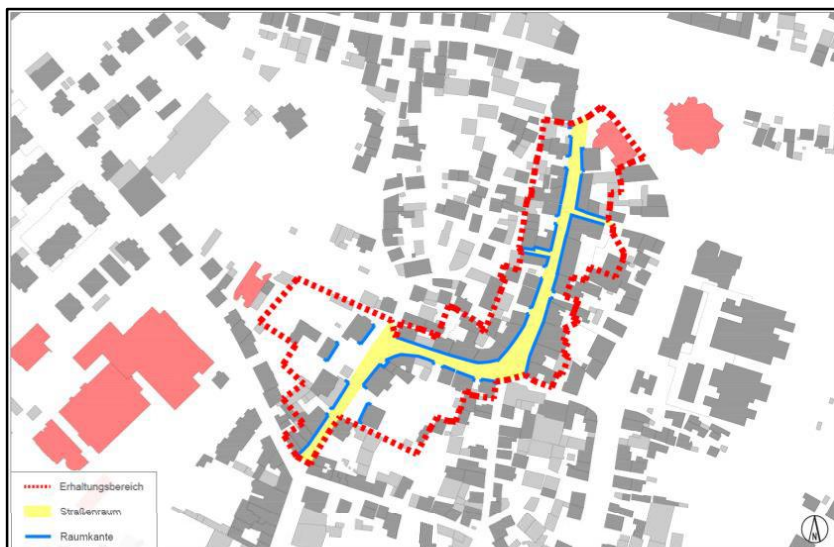


Abb. 10: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen auch dreigeschossig. Das Dachgeschoss ist vereinzelt 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 150 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.

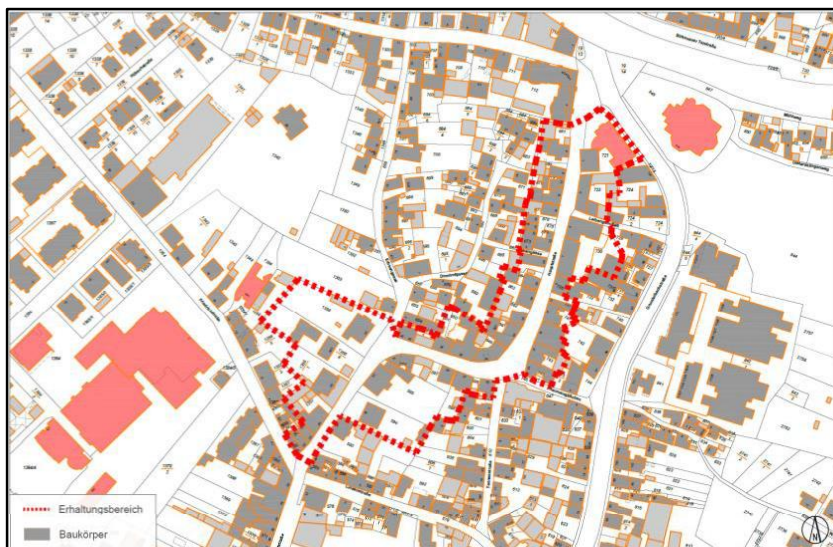


Abb. 13: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

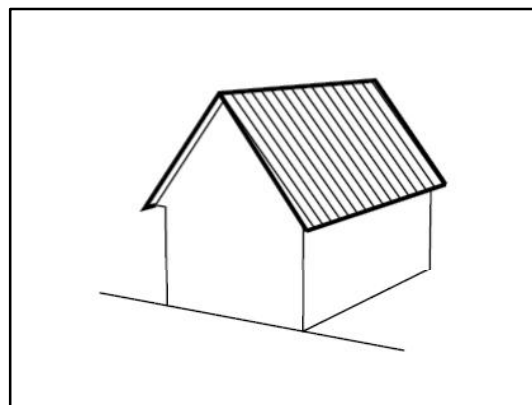


Abb. 15: Schemaskizze

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

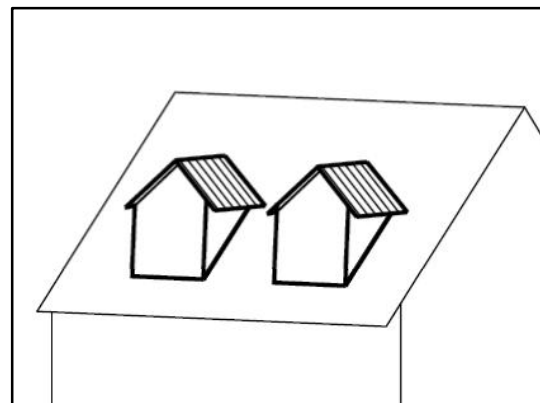


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Schleppgaube

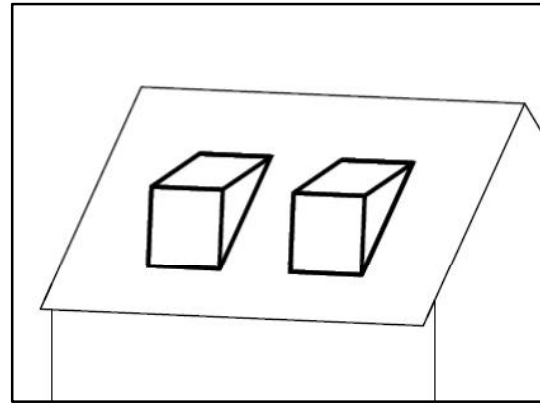


Abb. 20: Schemaskizze

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. Klare Fassadenstrukturen tragen

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, 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

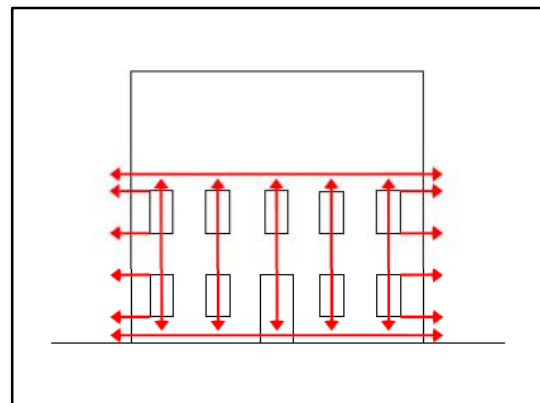


Abb.22: Schemaskizze

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

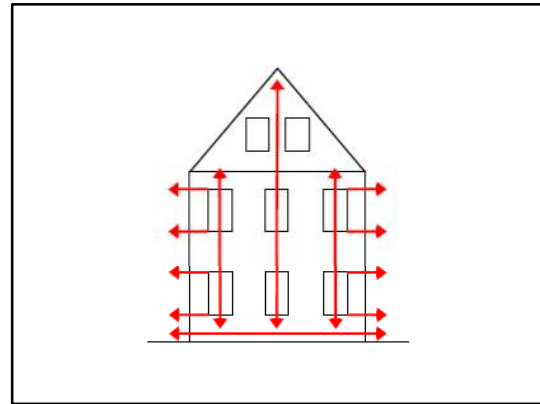


Abb. 24: Schemaskizze

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

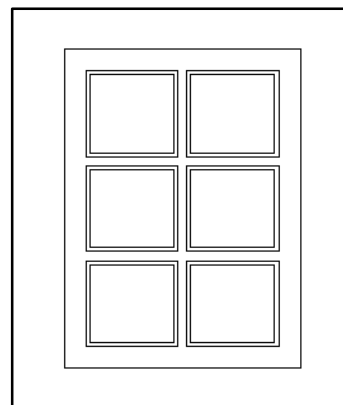


Abb. 26: Schemaskizze

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 Gestaltungsmerkmalen 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.

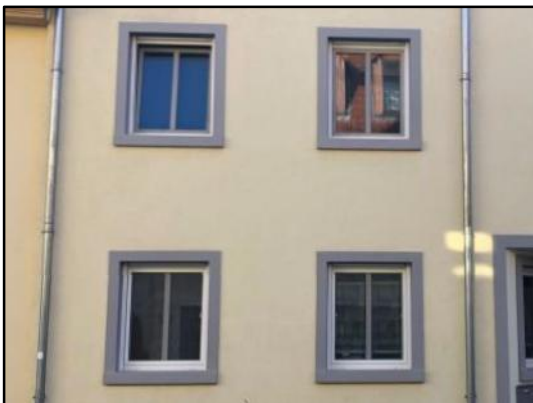


Abb. 29: Faschen aus Putz und Farbe



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, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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 städtebauliche Entwicklung des Domhofbezirks 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 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.



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

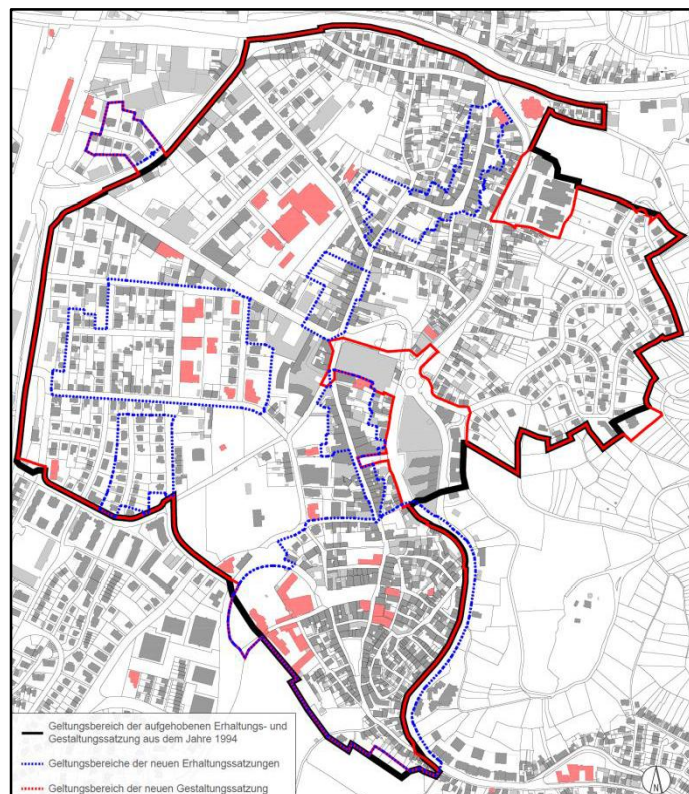


Abb. 1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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“ geschützt 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 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 Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ 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 „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 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 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.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus liegt der festgesetzte Erhaltungsbereich im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim liegt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

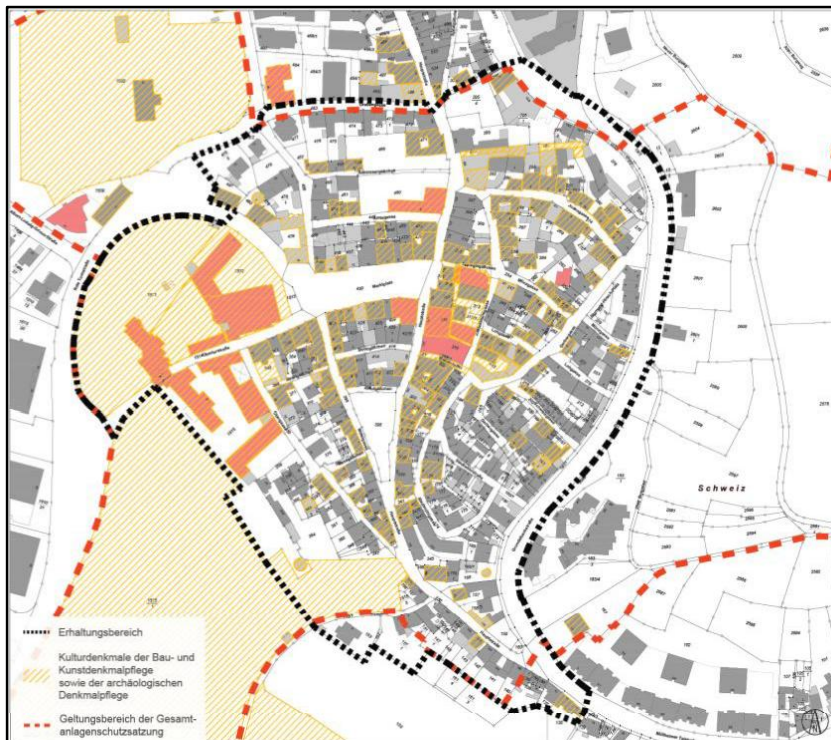


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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 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.



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

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

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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 Erhaltungsbereich ist jedoch das Wohnen.

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

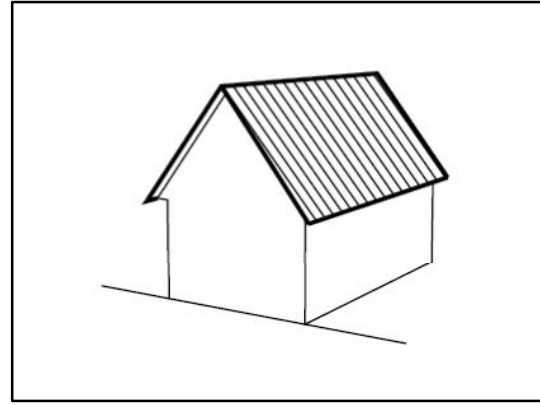


Abb. 16: Schemaskizze

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 Schlepp- und Giebelgauben geprägt.



Abb. 18: Giebelgaube

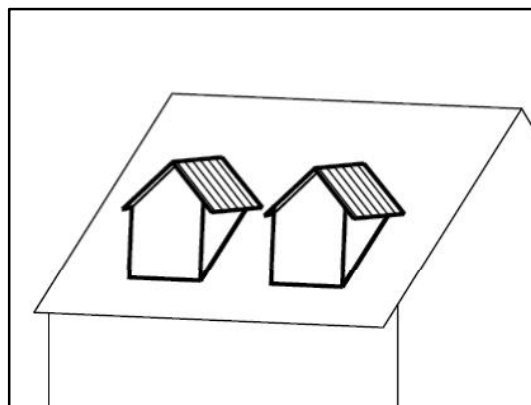


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

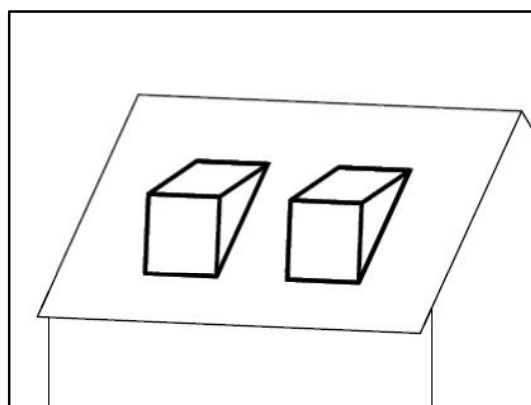


Abb. 21: Schemaskizze

Flachdach- und Walmdachgauben 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 Schemaskizze traufständigen Gebäude in der Institutstraße

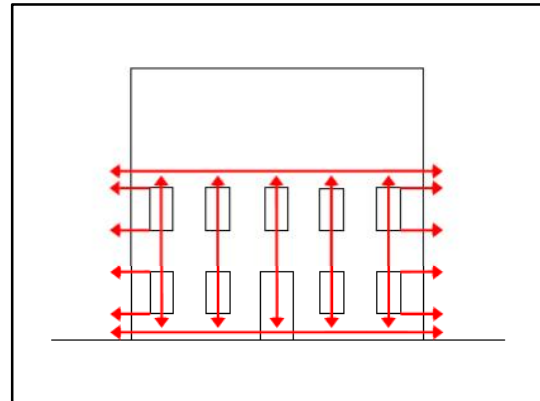


Abb.23: Schemaskizze

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

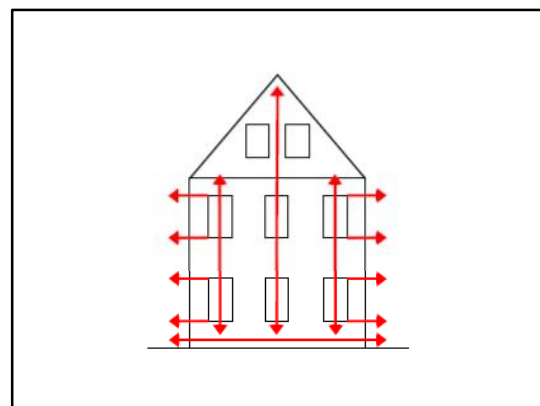


Abb. 25: Schemaskizze

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 Holz-

ständerbauweise 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 stehenden Format haben aber nicht gegliedert sind.



Abb. 28: Sprossenfenster

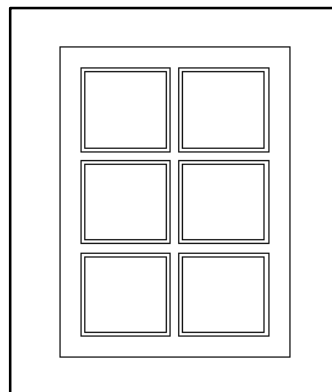


Abb. 29: Schemaskizze



Abb.30: Fenster mit Flügelteilung

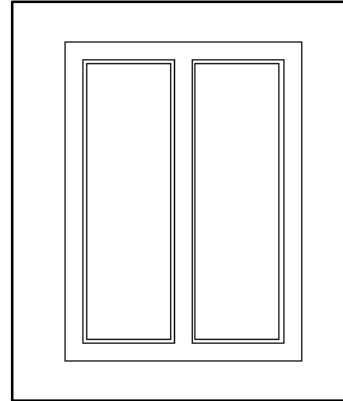


Abb. 31: Schemaskizze



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 Ortsbids 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, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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 Bebauungsstrukturen verzichtet.

Aus Sicht der Stadt konnte für die direkt umliegenden Straßenzüge - mit Ausnahme der Hauptstraße - keine erhöhte Schutzwürdigkeit festgestellt werden.



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

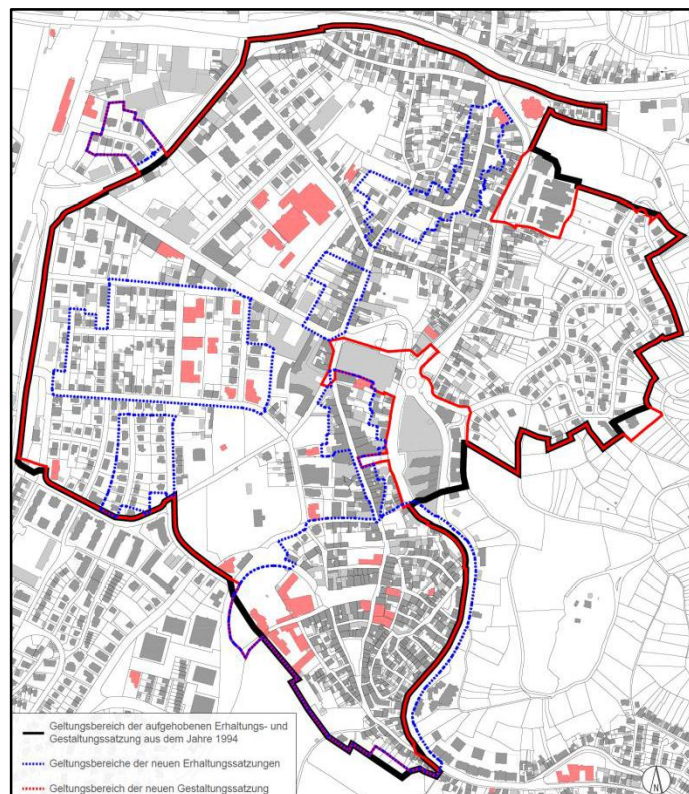


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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“ geschützt 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 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 Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ 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 „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 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 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.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018)

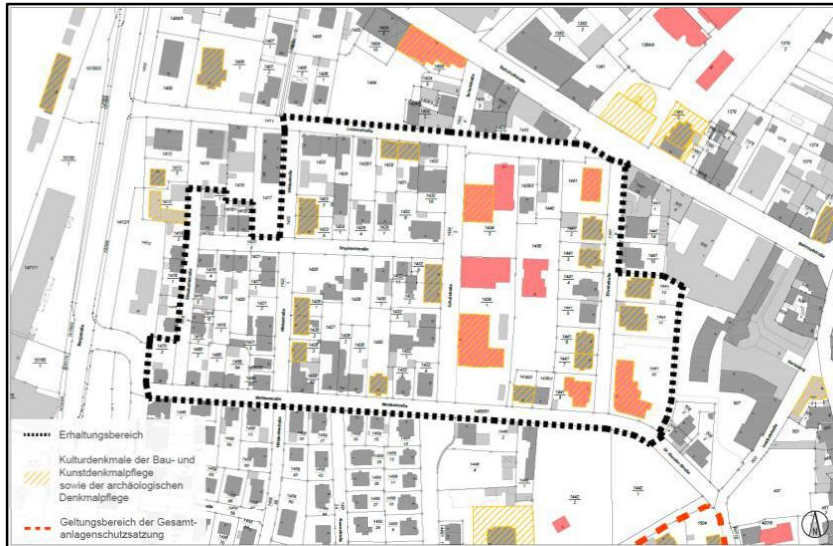


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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 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 „Ehretstraße“, „Elisabethstraße“, „Hildastraße“, „Luisenstraße“, „Moltkestraße“, „Schulstraße“ und „Sophienstraße“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gründerzeitviertel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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



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



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

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 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 heterogene Straßenzüge aus. Sowohl giebel- als auch traufständig stehende Gebäude können im Erhaltungsbereich verortet werden.

Entgegen der überwiegenden Heterogenität im Gebiet werden die Straßenzüge „Elisabethstraße“, „Hildastraße“, „Moltkestraße“ und „Schulstraße“ jedoch durch Gebäude geprägt, die traufständig zum orthogonal angelegten Straßen- und Wegenetz 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 Ehretstraße

Raumbildung

In nahezu allen Straßenzügen sind vorgelagerte Gärten typisch für den Erhaltungsbereich; 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.

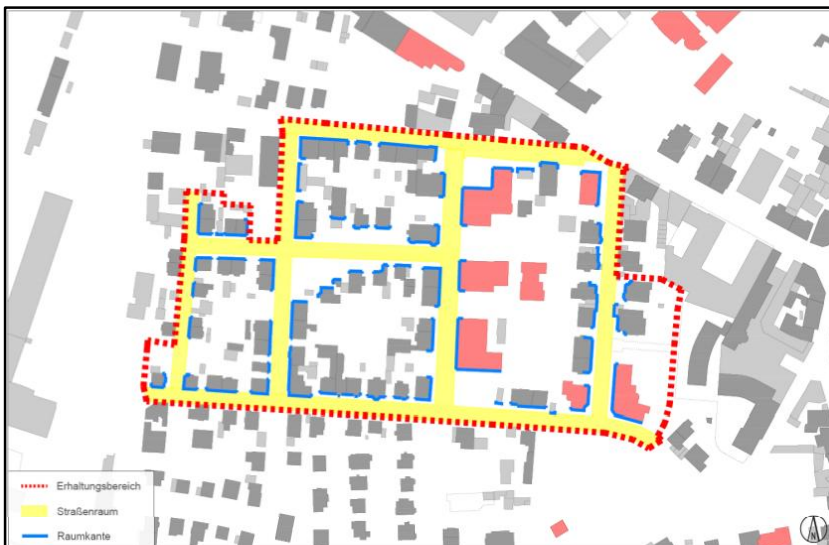


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

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 im Erhaltungsbereich liegenden öffentlichen Einrichtungen Pestalozzi-Grundschule, die ehemalige Diesterwegschule (heutige Stadtbibliothek) sowie das Amtsgericht zeichnen sich durch überhohe Deckenhöhen (ca. 4 m) aus. Diese Gebäude stehen deutlich aus der Umgebung hervor. 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 Gebäude



Abb.13: Öffentliche Einrichtungen, die aus der typischen Bebauung herausstechen (hier: ehemalige Diesterwegschule (heutige Stadtbibliothek) in der Schulstraße)



Abb.14: Bebauung entsprechend dem nach Westen abfallenden Gelände



Abb. 15: Ausprägung unterschiedlicher Geschossigkeiten bei gleicher Gebäudehöhe; vier Vollgeschosse/drei Vollgeschosse

Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich - mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen - im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für die Hauptbaukörper in der Ehret-, Hilda-, Moltke- und Sophienstraße ist weiterhin, dass diese oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb.16: Gebäude mit Auslucht in der Moltkestraße



Abb.17: Gebäude mit Runderker in der Hildastraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 140 m² betragen. Mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen hat das flächenmäßig kleinste Gebäude eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von 300 m². Die öffentlichen Einrichtungen im Erhaltungsbereich weisen deutlich größere Grundflächen auf.

Nebenanlagen und -gebäude prägen i. d. R. die rückwärtigen Bereiche der meist langgezogenen Grundstücke. 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 die räumliche Lage prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

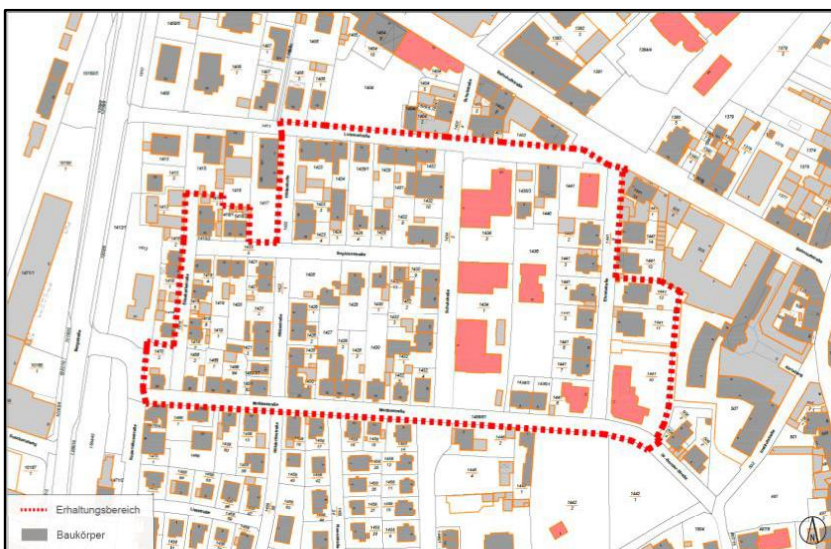


Abb. 18: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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-, Krüppelwalm 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.19: Satteldach

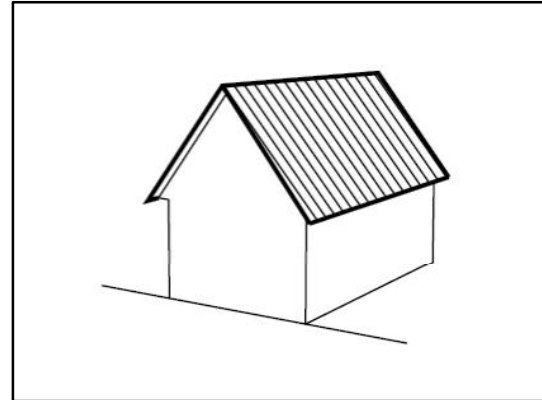


Abb. 20: Schemaskizze



Abb. 21: Krüppelwalmdach

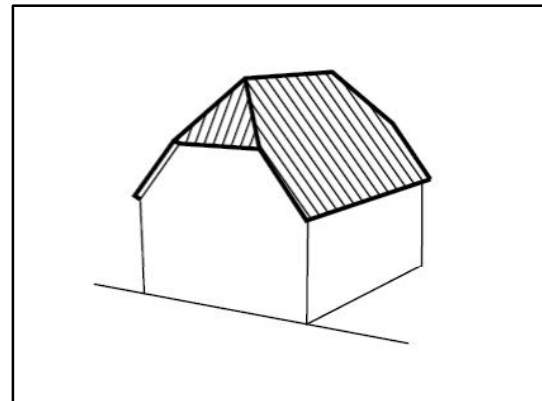


Abb. 22: Schemaskizze



Abb. 23: Walmdach

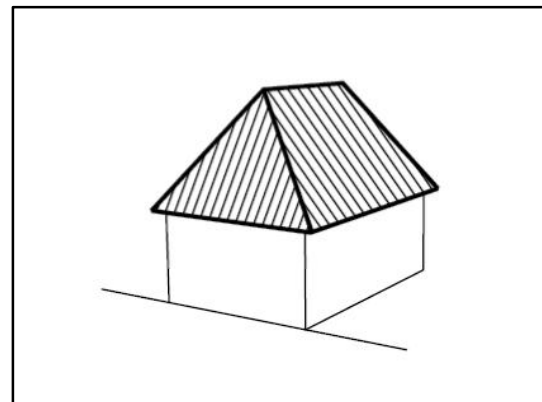


Abb. 24: Schemaskizze



Abb. 25: Mansarddach mit Satteldach

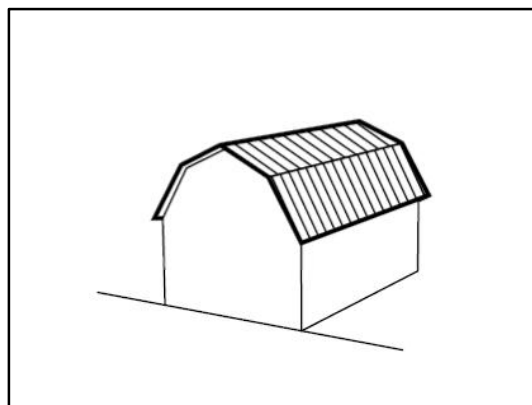


Abb. 26: Schemaskizze

Dachfarben

Neben historisch bedingten anthrazitfarbenen Dacheindeckungen (Schiefer) prägen naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbe-
reich.

Vereinzelt können auch andere Farbspektren (bspw. hellgrau) im Areal verortet wer-
den, die nicht dem historischen Bestand entsprechen. Diese Farben resultieren im
Wesentlichen aus den zur Ausführung der Flachdächer verwendeten Materialien (u.
a. Kies).



Abb. 27: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbe-
reich

Dachaufbauten

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

Für den Erhaltungsbe-
reich sind Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel in
unterschiedlichen Ausprägungen typisch. Vereinzelt können im Erhaltungsbe-
reich auch andere Gaubenformen wie etwa Flachdach-, Walm- oder Spitzgauben sowie
Sonderformen vorgefunden werden.



Abb. 28: Giebelgaube

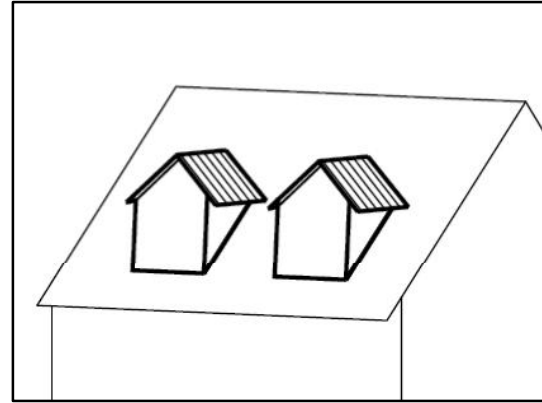


Abb.29: Schemaskizze

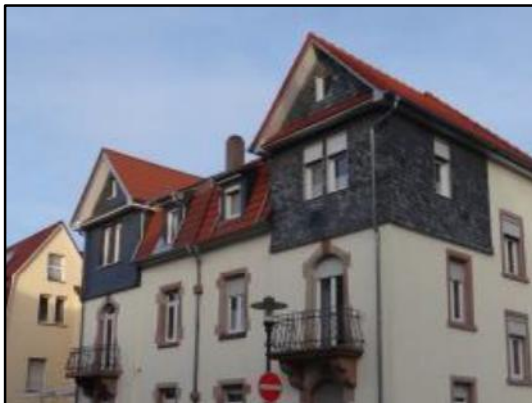


Abb. 30: Schleppgaube

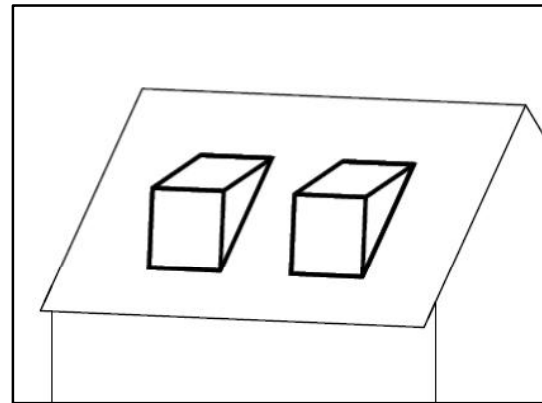


Abb. 31: Schemaskizze



Abb. 32: Zwerchgiebel

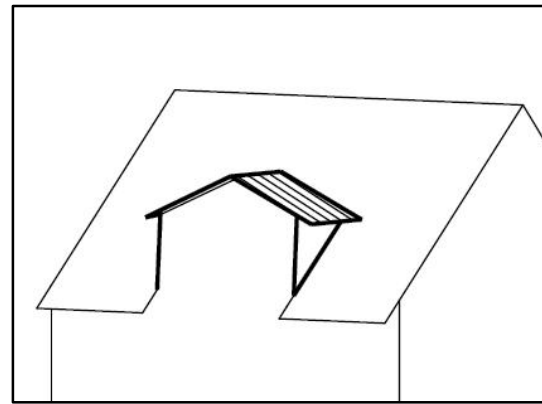


Abb. 33: Schemaskizze

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 Charak-

ter. 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.34: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Hildastraße

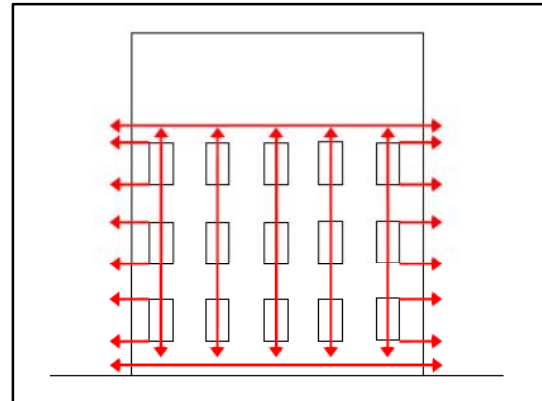


Abb. 35: Schemaskizze

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 Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb.36: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Sophienstraße

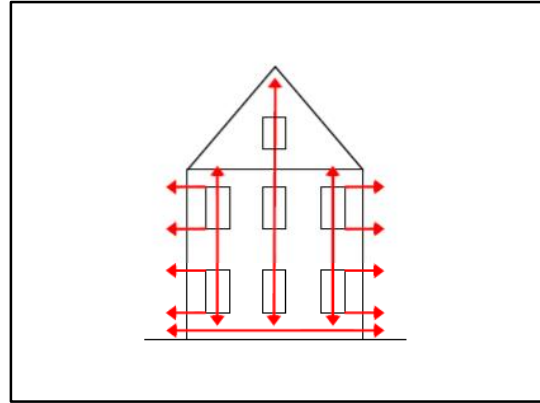


Abb.37: Schemaskizze

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. 38 und 39: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich

Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen 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. 40 und 41: 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. 42: Gebäude mit Sockel-, Gurt- und Fensterbankgesims



Abb.43: 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. 44: Faschen und Gesims aus Buntsandstein



Abb. 45: 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. 46 und 47: 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, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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 (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.

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. Für den Straßenzug sind unregelmäßig wechselnde Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) sowie Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) typisch. Darüber hinaus ist die Gestaltqualität der Bebauungen in der Hölderlinstraße - insbesondere bedingt durch zum öffentlichen Straßenraum orientierte auskragende Balkone sowie liegende Fensterformate - nur als durchschnittlich zu erachten.

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 Grundflächen der Hauptgebäude (tlw. deutlich größer als der Durchschnitt). Sie stehen erkennbar in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit der im Erhaltungsbereich gegebenen Charakteristik.



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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	7
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

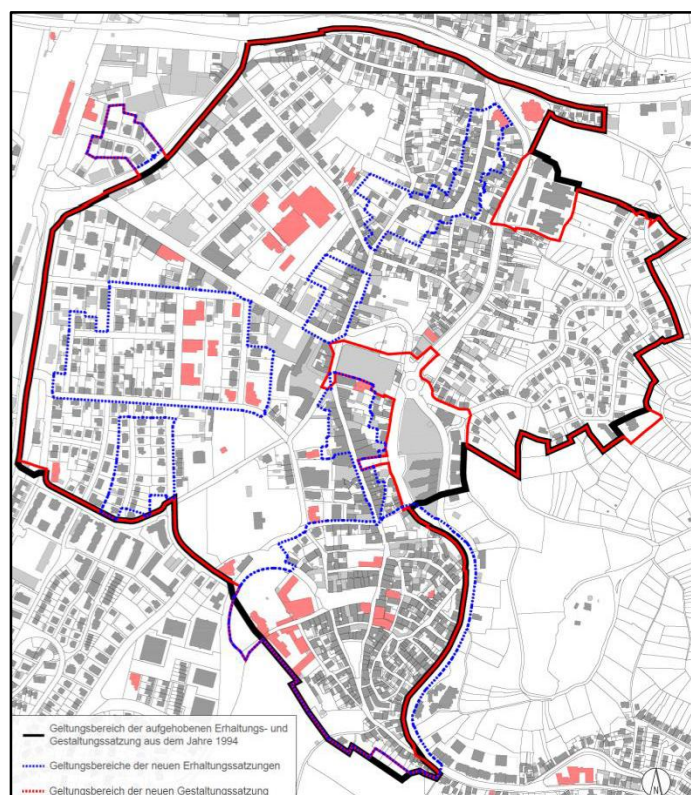


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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“ geschützt 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 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 Genehmigung.

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 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 „Ludwigsviertel“ 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 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 Erhaltungsgebiet und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsgebiet. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

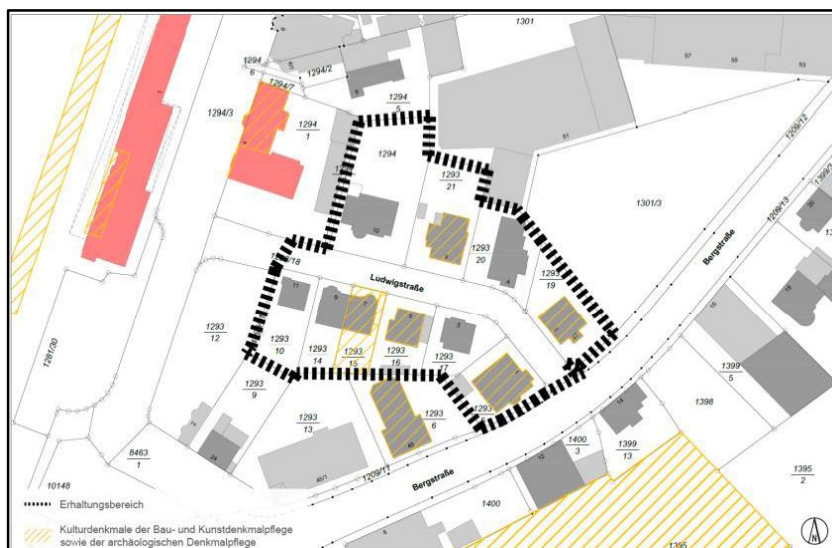


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsgebiet

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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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 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.



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

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Ludwigsviertel“, dem der Straßenzug „Ludwigsstraße“ zugeordnet wird.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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.

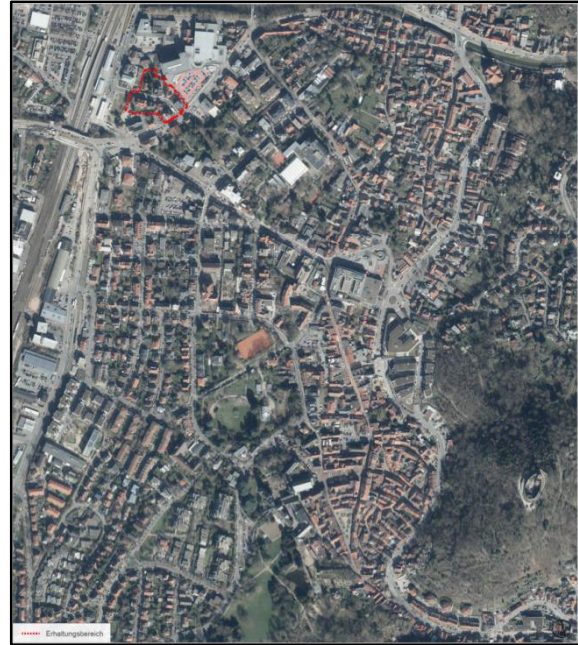


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ im städtischen Kontext

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: Bauliche 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 Ludwigstraße 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.

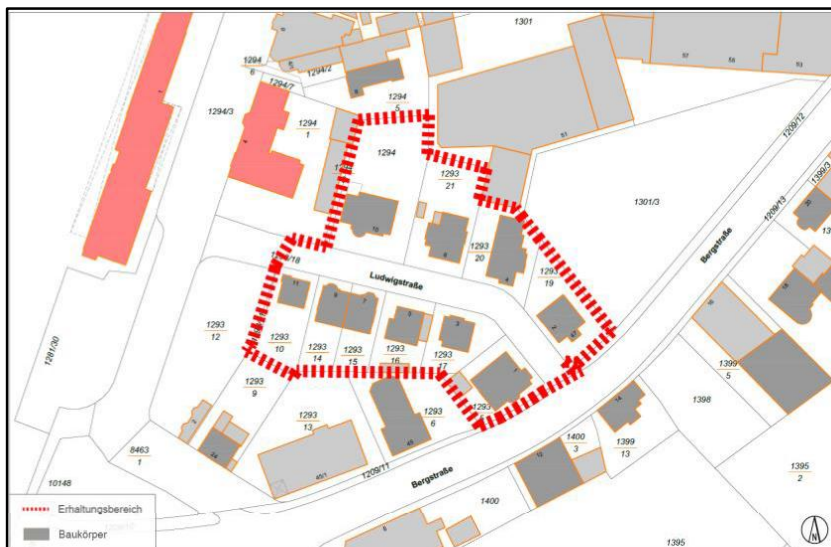


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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 vereinzelt 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

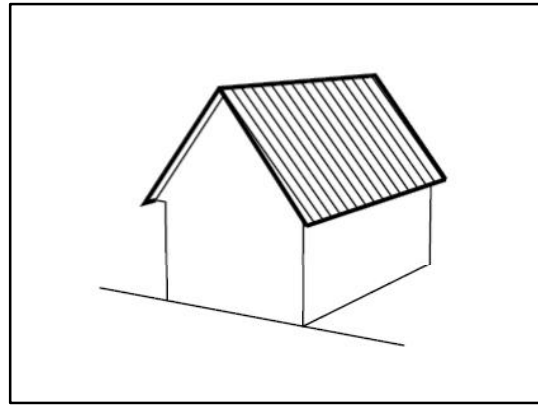


Abb.18: Schemaskizze



Abb.19: Satteldach in Kombination mit einem Mansarddach mit Satteldach

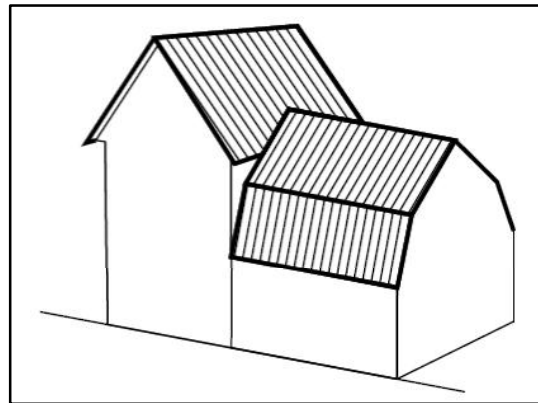


Abb.20: Schemaskizze

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 SchlepPGAuben 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

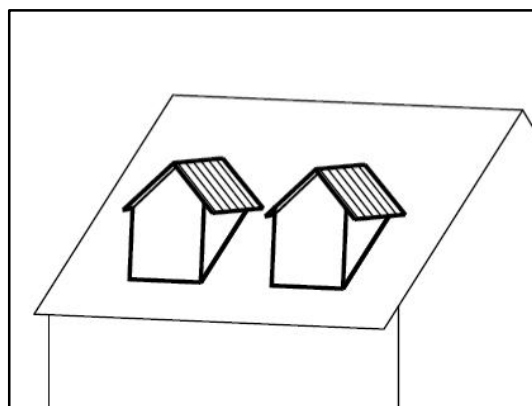


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

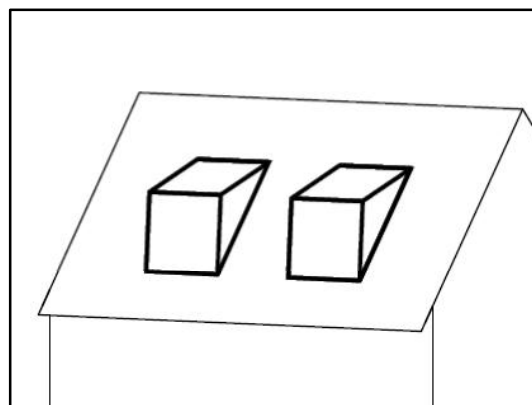


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Zwerchgiebel

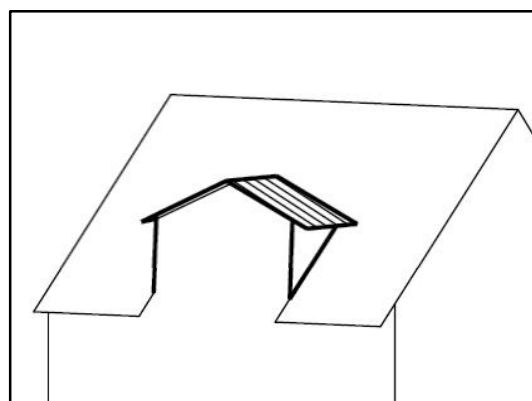


Abb. 27: Schemaskizze

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

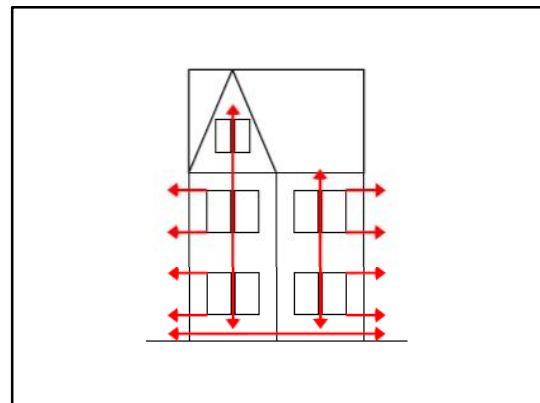


Abb. 29: Schemaskizze

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

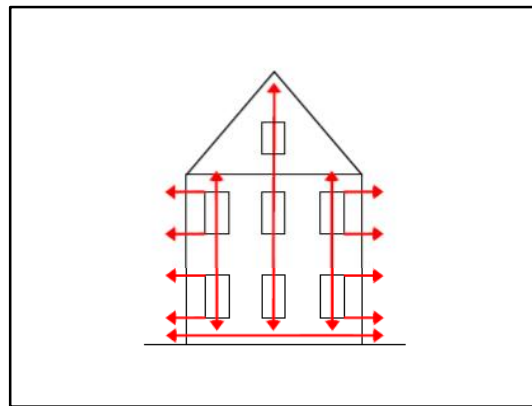


Abb. 31: Schemaskizze

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, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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.



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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 Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

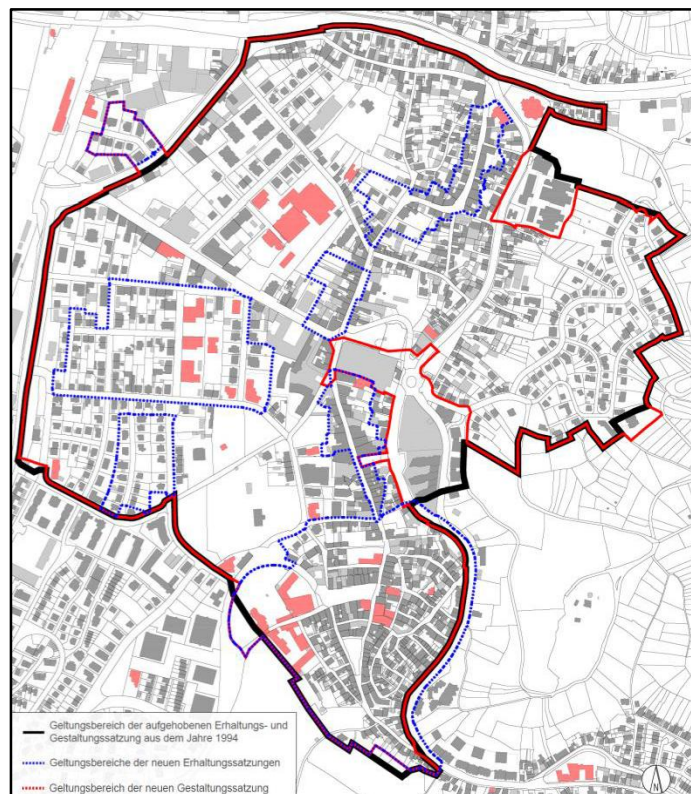


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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, städtebauliche Merkmale sowie 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.

Aus Sicht der Stadt stellt die Aufstellung dieser Erhaltungssatzung die letzte Chance dar, um den ursprünglichen Charakter dieses innerstädtischen Teilbereichs, der ansonsten bereits stark durch Überprägungen gekennzeichnet ist (u. a. die Bahnhof-, Friedrich- und Lindenstraße), im städtebaulich wirksamen Umfang erhalten zu können.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ bedürfen der Rückbau, 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 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 „Steinwegviertel Nord“ insgesamt Besonderheiten 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 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 Nutzun-

gen 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.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).



Abb. 2: Einzeldenkmäler 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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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 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.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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

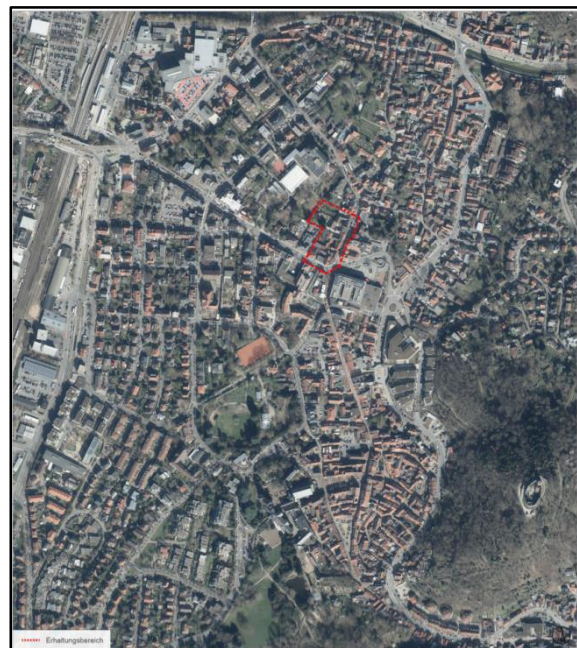


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ im städtischen Kontext

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.

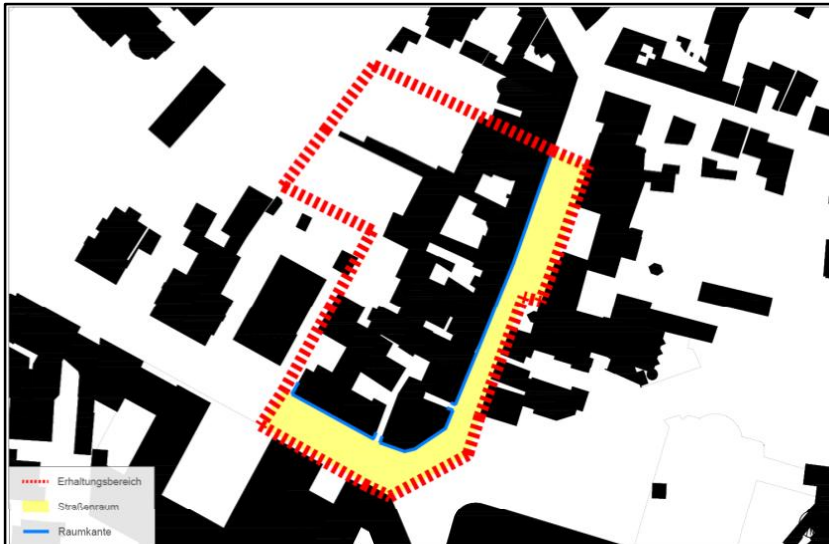


Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

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.

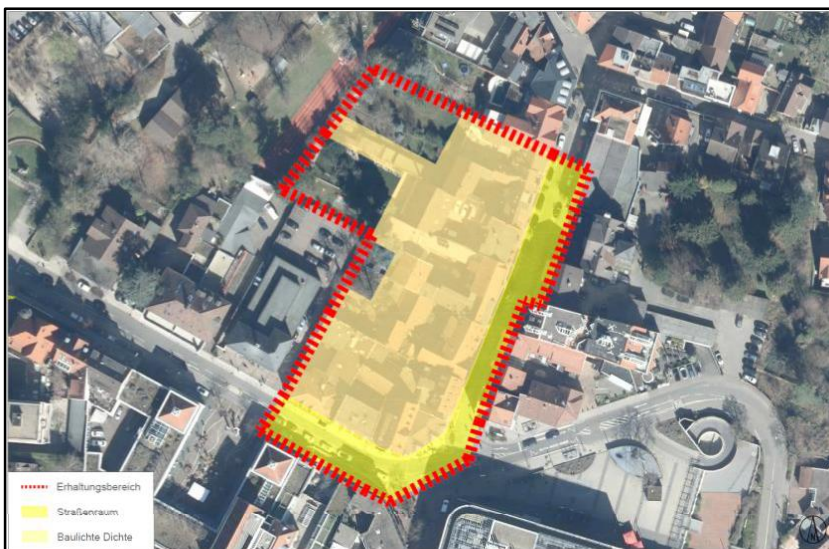


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

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 BAUKÖRPERN

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.

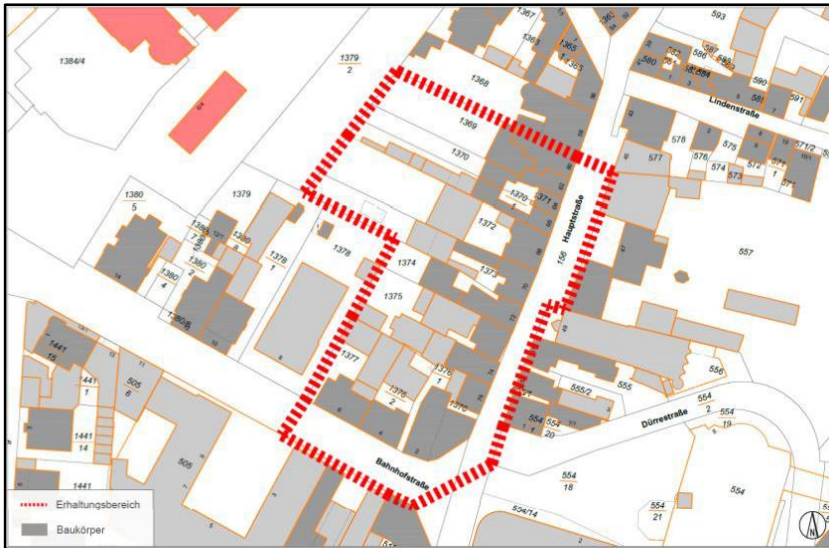


Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

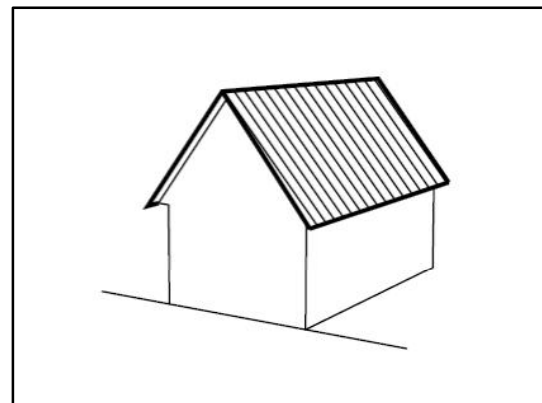


Abb. 16: Schemaskizze

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 Schleppdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Im Erhaltungsbereich sind weiterhin Zwerchgiebel sowie Flachdachgauben im Dachbereich erkennbar.



Abb. 18: Giebelgaube

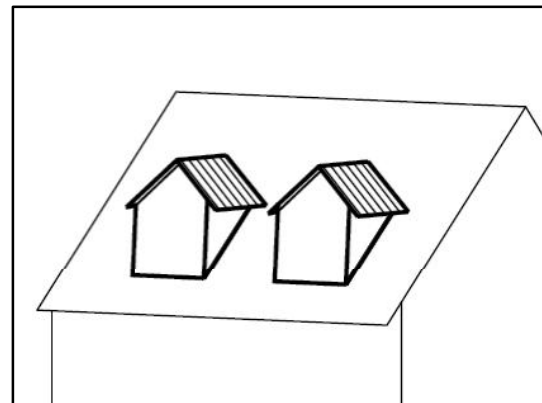


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

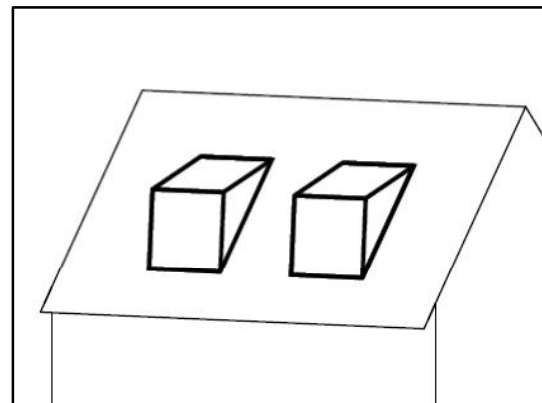


Abb. 21: Schemaskizze

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in den Materialien sowie Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist außerdem, dass die Gauben 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

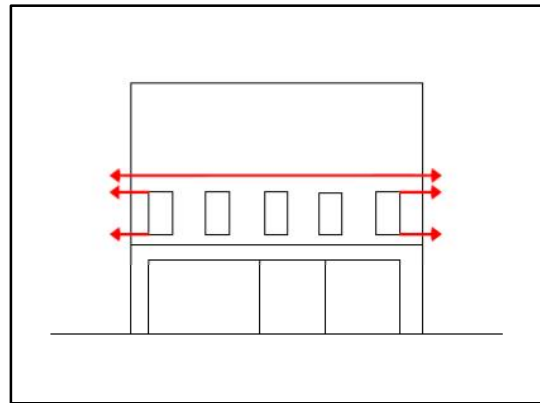


Abb. 23: Schemaskizze

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

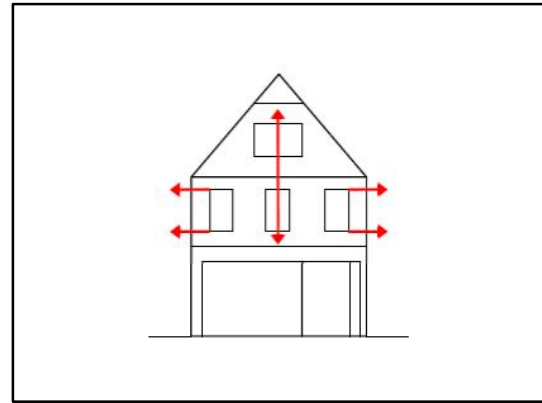


Abb. 25: Schemaskizze

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 Erhaltungsgebiet



Abb. 27: Schaufenster in der Erdgeschosszone

Fenster- und Türumrahmungen

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

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsgebiet 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, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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 städtebaulichen Merkmalen 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.



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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 Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

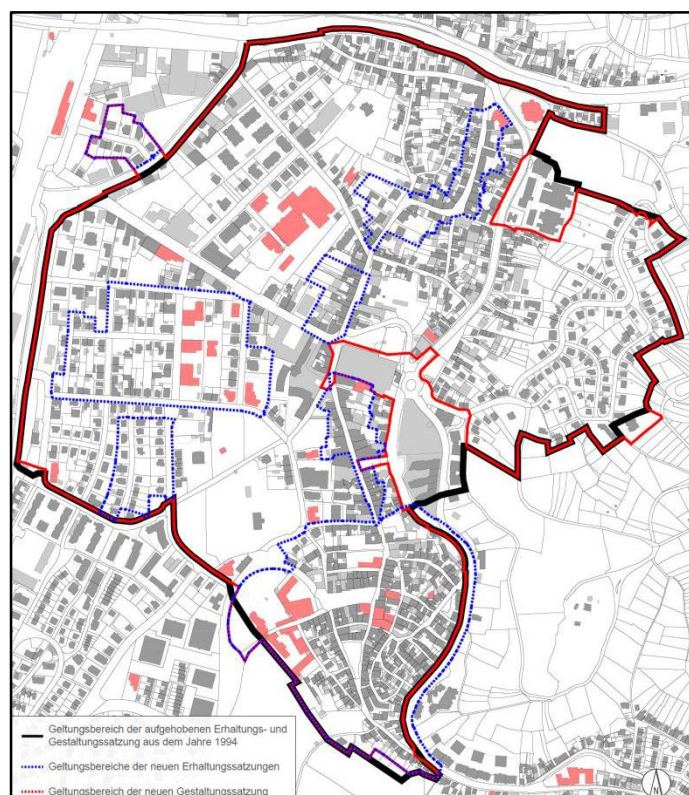


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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“ geschützt 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 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 Rückbau, 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 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 „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 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 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.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

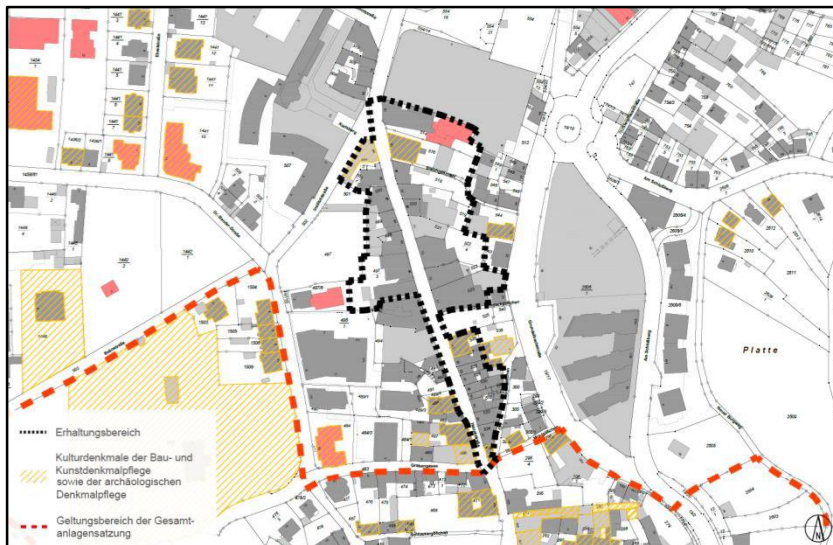


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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 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 der Straßenzug „Hauptstraße“ zugeordnet wird.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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



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

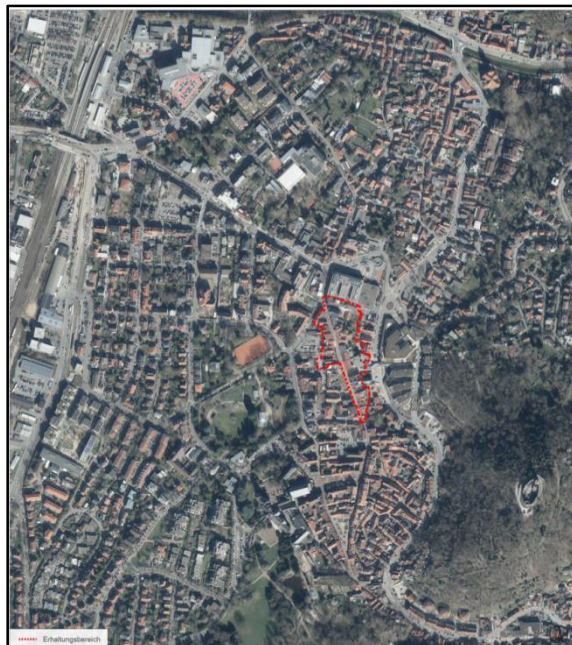


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ im städtischen Kontext

Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese 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.

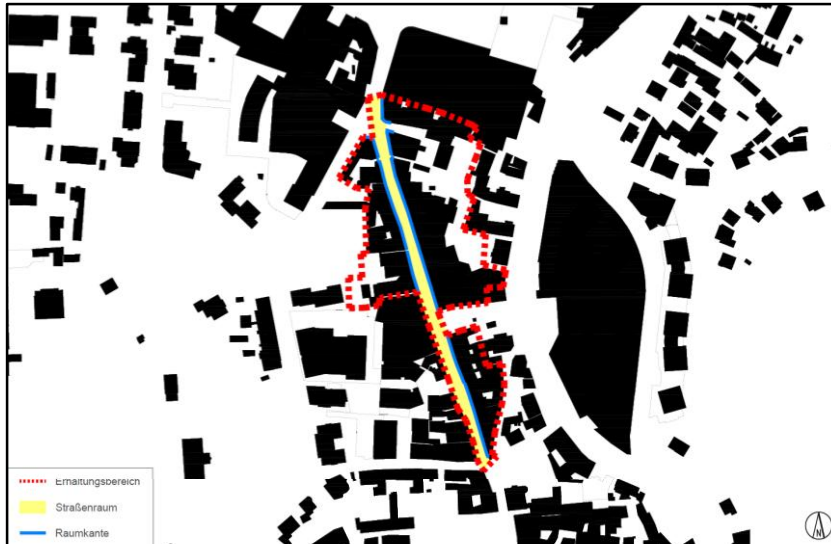


Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

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 Stadtentwicklungspochen (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.

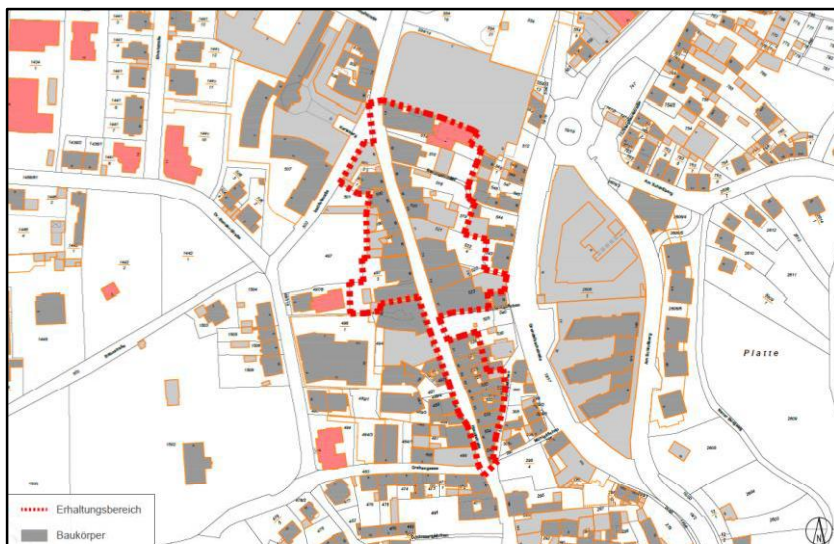


Abb. 15: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

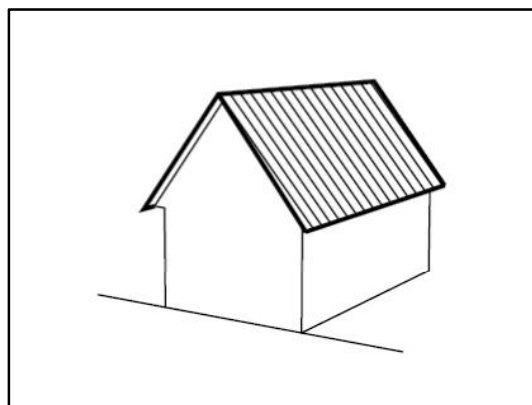


Abb. 17: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung x 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

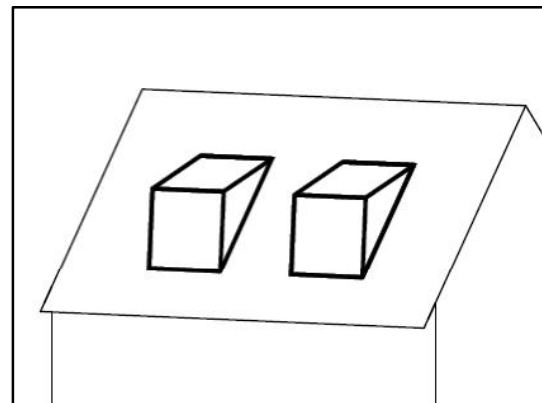


Abb. 20: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charak-

ter. 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.

Taufständige 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

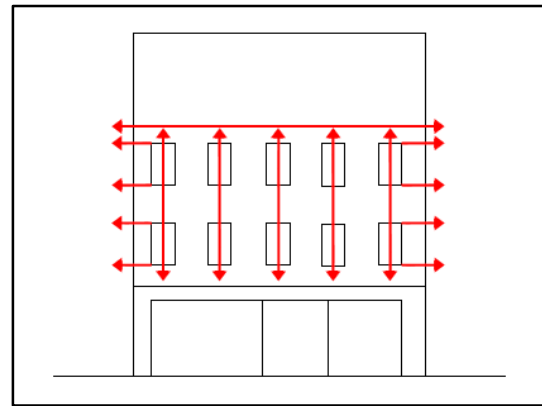


Abb. 22: Schemaskizze

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 Giebel dreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



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

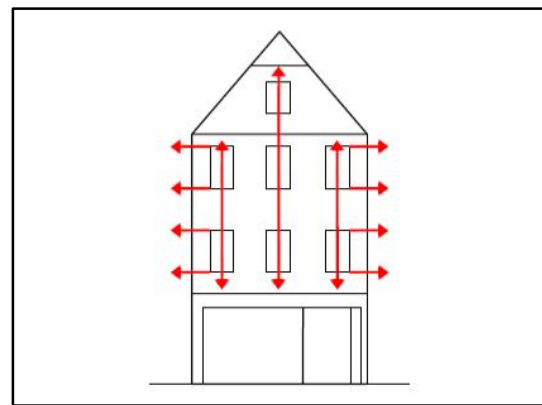


Abb. 24: Schemaskizze

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 Erhaltungsbereich



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 Erhaltungsbereich 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 Erhaltungsbereich 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, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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 Erhaltungsbereichs 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.



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

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.....	15

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung 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. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) 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).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben 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 sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

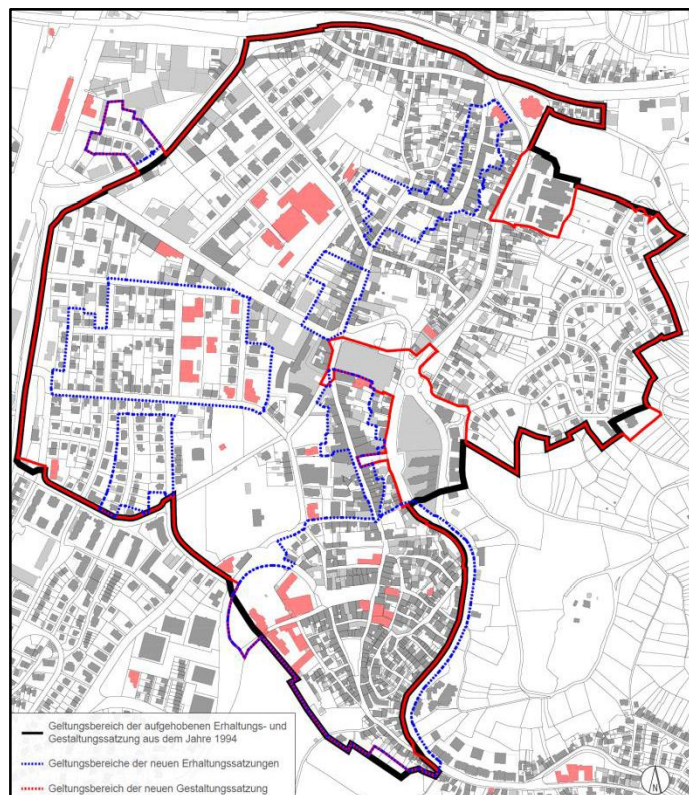


Abb. 1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

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 Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie 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 „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung 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 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 „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ 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 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 im Erhaltungsbereich keine Einzeldenkmäler. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte Einzeldenkmäler verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018)

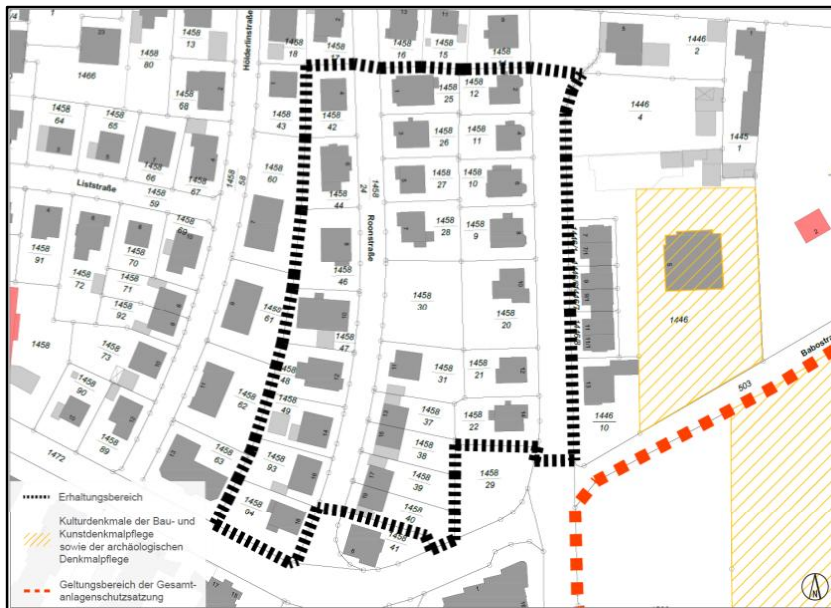


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

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.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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

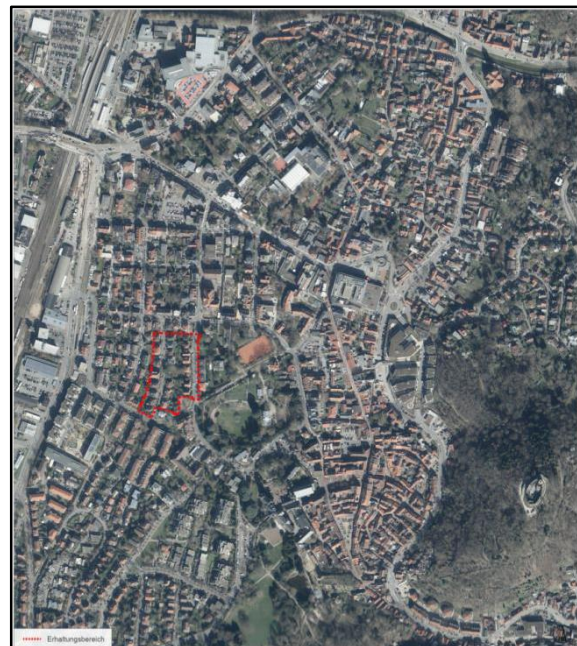


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ im städtischen Kontext

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 BAUSTRUKTUREN

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 im 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

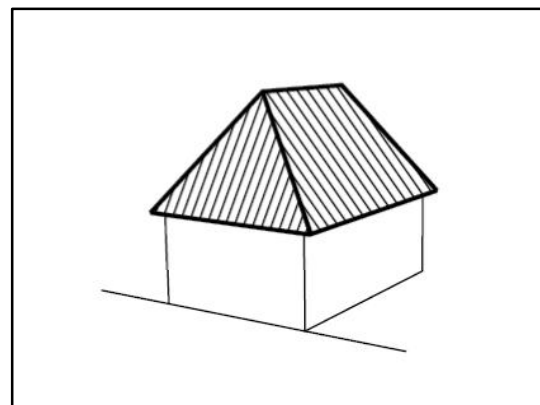


Abb. 18: Schemaskizze

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

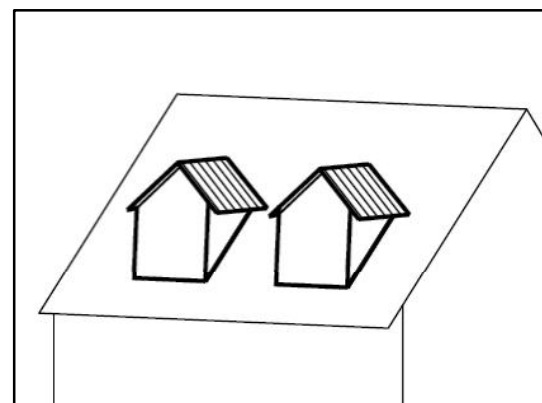


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Flachdachgaube

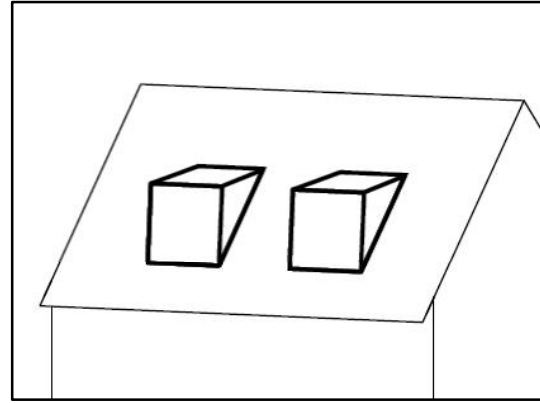


Abb. 23: Schemaskizze

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

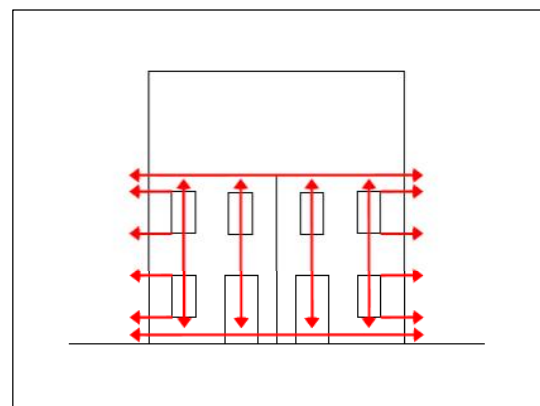


Abb. 25: Schemaskizze

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 Giebel dreieck 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

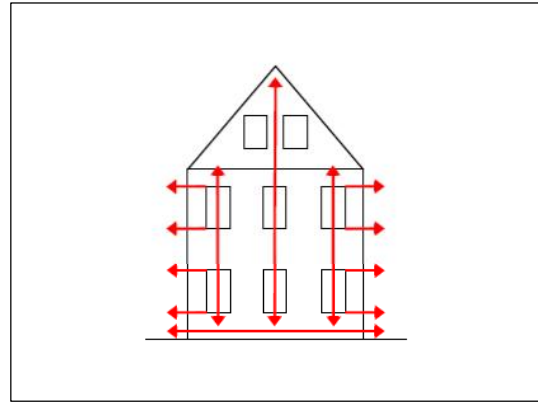


Abb. 27: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

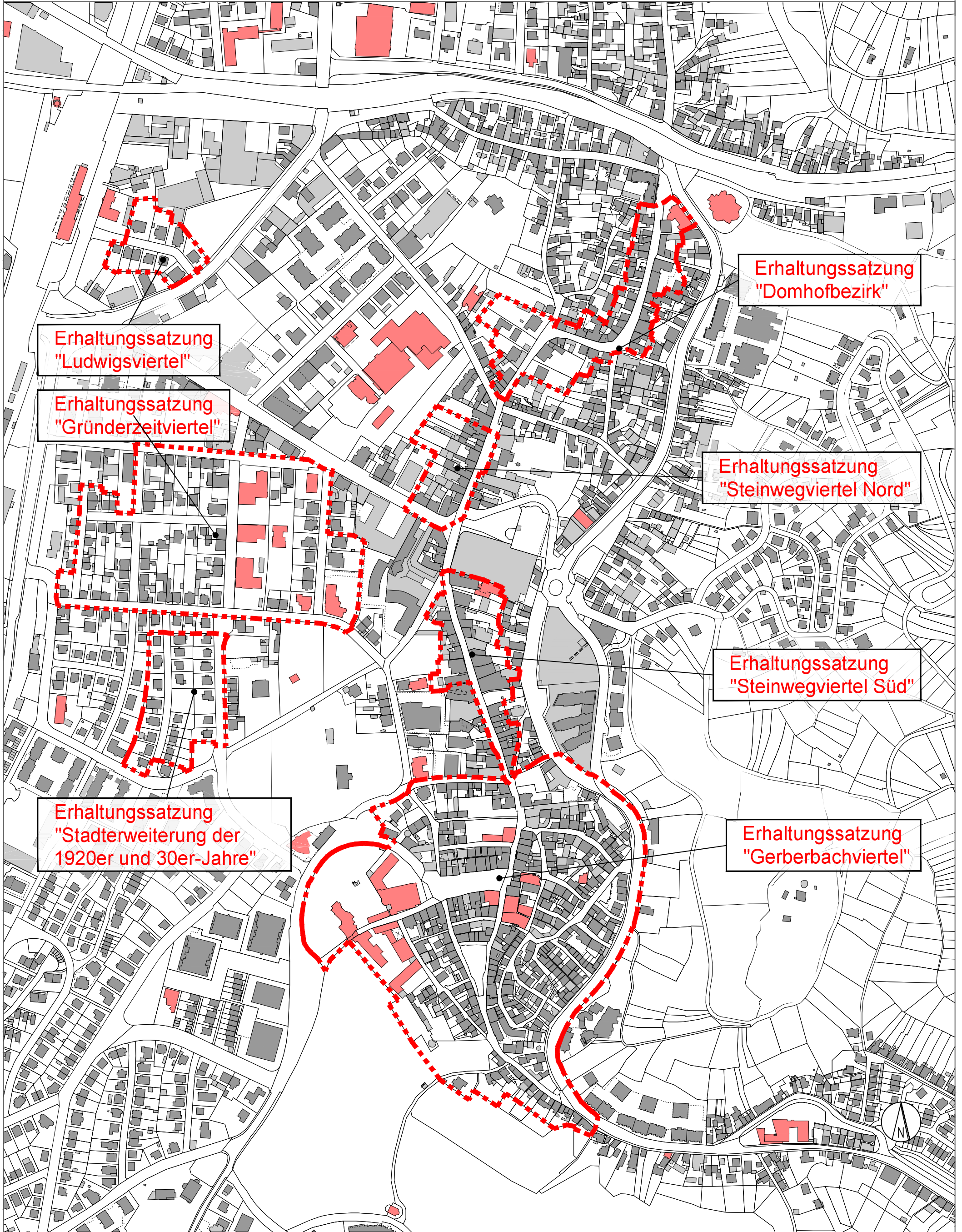
In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen 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.



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH

Drucksache-Nr.

036/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Datum:

22.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	10.03.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

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

Betreff:

Erhaltungssatzung „Prankel“,

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Dem Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ und dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2) zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift

1 x Dez. II

je 1 x Amt 63, 65

1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

1. Anlass und Problemstellung

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 der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen, städtebauliche Gestalt) ausführlich und eingehend betrachtet wurde. Im Zuge dieser Betrachtungen kristallisierte sich nach Einschätzung der Verwaltung neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen nur der Bereich „Prankel“ heraus, der jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist.

Dass dem so ist, ist wenig verwunderlich, denn der in den 1920er und 1930er entstandene Bereich, der auf den Planungen eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1910 basiert und als einer von dreien Bauabschnitten vorgesehen war, 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 homogene Einheit wahrgenommen werden (vgl. Abb. 1). 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.

Noch heute weist das Gebiet „Prankel“ ein



Abb. 1: Luftaufnahme des „Prankels“ aus dem Jahre 1935

besonderes Ortsbild auf, das durch die vorhandenen baulichen Anlagen in einer individuellen und charakteristischen Art und Weise geprägt ist und ferner die Wahrnehmung insbesondere der Südstadt von der Rheinebene her mitbestimmt. 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. Mit Hilfe dieses Instrumentariums 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 behutsam in den vorhandenen Bestand einfügen, sodass die typische städtebauliche Eigenart des „Prankels“ gewahrt bleibt.

Abgeleitet aus dem historisch zusammenhängend erbauten Bestand sollen nach Einschätzung der Verwaltung auf Grund der vorhandenen einheitlichen städtebaulichen Merkmale die nachfolgenden Straßenzüge in den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung einbezogen werden: „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freudenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“ sowie „Wienkoopstraße“. Der in Abb. 2 abgrenzte Bereich umfasst jene städtebaulichen Strukturen, wie sie in den 1920er und 1930er im Rahmen der damaligen Stadterweiterung (vgl. hierzu Abb. 1) entstanden sind.

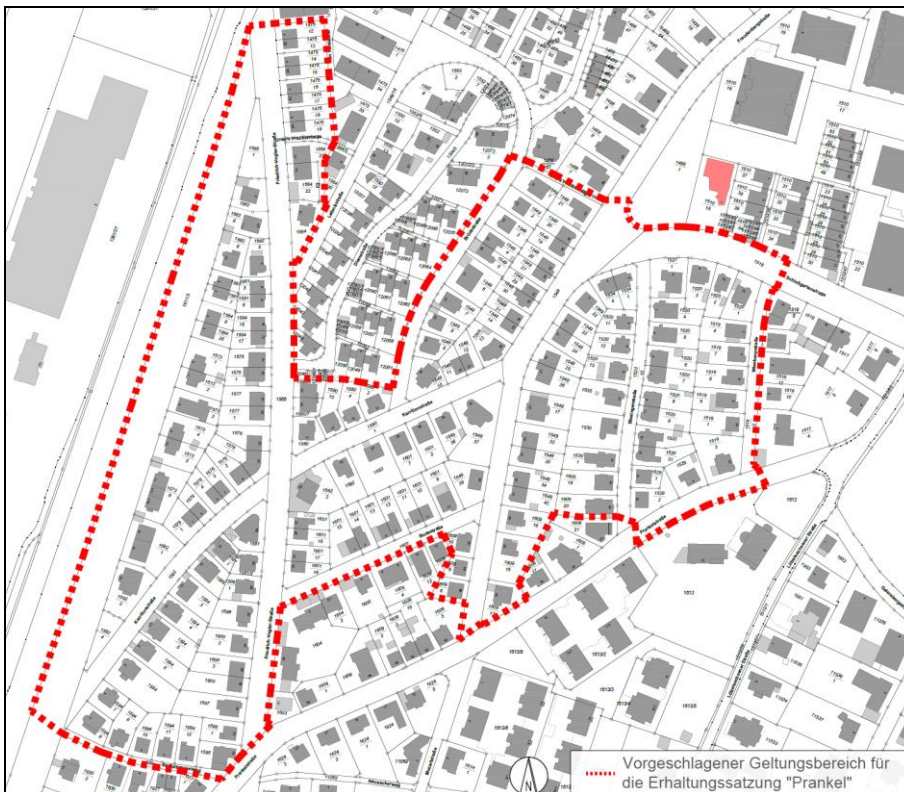


Abb. 2: Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung „Prankel“

In Bezug auf die baurechtliche Einschätzung wird sich unabhängig von dem Erlass einer Erhaltungssatzung die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch weiterhin in erster Linie aus den Vorschriften des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) ergeben. D.h., es besteht ein Genehmigungsanspruch, sofern sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die städtebauliche Gestaltung eines Vorhabens ist in Gebieten nach § 34 BauGB für die Genehmigungsfähigkeit regelmäßig nicht relevant. Lediglich in Ausnahmefällen, in denen eine offenkundige und erhebliche Beeinträchtigung eines

besonders schützenswerten Ortsbilds zu erwarten ist, kann ein Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB abgelehnt werden. Die Voraussetzungen für diesen besonderen Ortsbildschutz liegen verhältnismäßig selten vor. Betroffene Bauherrschaften sind deshalb nicht selten überrascht, wenn diese Vorschrift zur Anwendung kommt.

Mit einer Erhaltungssatzung tritt neben den üblichen Prüfkanon des § 34 BauGB die städtebauliche Gestaltqualität als eigenständiger, für die Genehmigungsfähigkeit stets relevanter, Prüfpunkt hinzu. Demnach bedürfen der Rückbau (Abbruch), die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung. Der räumliche Anwendungsbereich ist für alle Betroffenen erkennbar und die maßgeblichen städtebaulichen Merkmale sind aus der Satzungs begründung heraus ersichtlich. Für Bauherren entsteht somit ein hohes Maß an Transparenz. Eine Erhaltungssatzung steht modernem Bauen nicht 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 (vgl. Abb. 4).

Unter Berücksichtigung der genannten rechtlichen Rahmenbedingungen in der Genehmigungspraxis besteht in der Folge also das Risiko, dass sich der typische und prägende Charakter des Areals ohne eine Erhaltungssatzung durch nicht abgestimmte Vorhaben (bspw. dem Abriss historischer und ortsbildprägender Gebäude oder die Errichtung gestalterisch deutlich aus dem Rahmen fallender neuer Gebäude) zunehmend verändert und so die ursprüngliche Eigenart des „Prankels“ verloren geht.

Auf Grund der enormen städtebaulichen Wertigkeit des Prankels für das Ortsbild, der hohen Bedeutung des Quartiers im Sinne der Weinheimer Stadtgeschichte sowie der dargelegten baurechtlichen Rahmenbedingungen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung einer Erhaltungssatzung entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs für den Bereich „Prankel“.

In Ergänzung zu den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Aufstellung der Erhaltungssatzung sowie den damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

2. Städtebauliches Quartier „Prankel“

Wie eingangs bereits dargelegt ist der Bereich „Prankel“ im Zuge der städtebaulichen Erweiterungsmaßnahmen in den 1920er und 1930er Jahren entstanden.

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

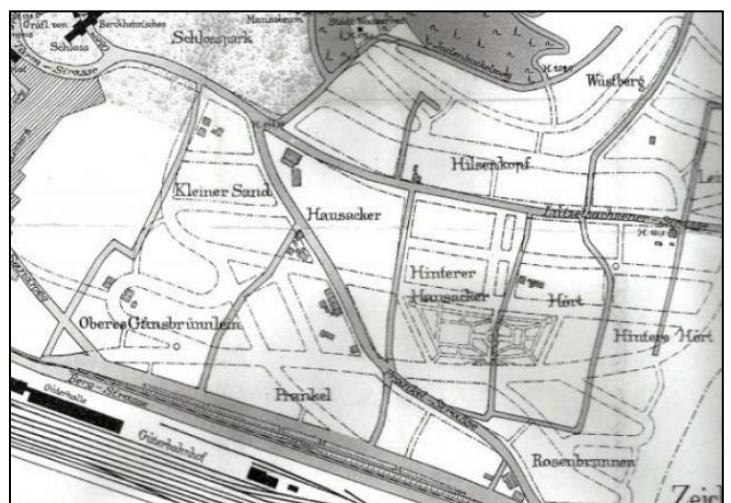


Abb. 3: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre

(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 darauffolgenden Inflationsjahren konnte erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen werden. Bis 1935 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. 4 und 5).



Abb. 4: Sehr homogene Bebauungsstrukturen aus den 1930er Jahren (u. a. einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform)



Abb. 5: Gebäude aus dem Jahr 1994, das die bei Abb. 4 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 im Zuge dieser Erhaltungssatzung geschützt werden soll.

Das Umfeld bildet zum Teil einen deutlichen Kontrast zum aus städtebaulicher Sicht sehr homogenen Erhaltungsgebiet. Die nähere Umgebung des 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).

Für die aufzustellende Erhaltungssatzung schlägt die Verwaltung den Namen „Erhaltungssatzung Prankel“ vor. Mit dieser Namensgebung soll ein direkter Bezug zu dem historischen Ursprung des Quartiers - dem Gewann „Prankel“ - genommen werden. Die gewählte Bezeichnung hat einerseits eine identitätsstiftende Wirkung und ermöglicht andererseits eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

Der Vorentwurf der Begründung zur Erhaltungssatzung, der als Anlage 2 an diese Beschlussvorlage beigefügt ist, thematisiert insbesondere die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung sowie die Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im vorgesehenen Erhaltungsbereich.

3. Rahmenbedingungen der Erhaltungssatzung

Voraussetzungen zum Erlass und Schutzzwecke:

Ausgehend von der vorliegenden Beschlussvorlage mit ihrem Aufstellungsbeschluss soll für das Gebiet „Prankel“ die Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgestellt werden, mit der gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Eigenart des abgegrenzten Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden soll.

Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist einerseits, dass die vorhandenen baulichen Anlagen das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt prägen und einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Andererseits müssen die baulichen Anlagen von einer derart städtebaulichen Bedeutung sein, dass die Unterschützstellung in Form einer Satzung - auch vor dem Hintergrund des Eigentumsschutzes - gerechtfertigt ist. 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 vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung. Anlage 3 der Beschlussvorlage zeigt den vorgeschlagenen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Auf Grund der in Kapitel 2 dargestellten homogenen räumlichen (u. a. Stadtgrundriss und Straßenraum) und baulichen Strukturen (insbesondere Geschossigkeit und Dachformen) sowie der besonderen städtebaulichen Charakteristik sieht die Verwaltung die genannten Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ erfüllt und empfiehlt in der Folge die Aufstellung einer entsprechenden Satzung zum Schutz und Erhalt der Eigenart des Gebiets.

Die Satzung zielt darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind insbesondere das Ortsbild, die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer, Bedeutung sind.

Rechtswirkungen:

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung geht grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren einher. Die erste Stufe bildet die eigentliche Satzung, im Rahmen derer ein Erhaltungsbereich durch Satzung festgelegt wird. Im Zuge dieser Verfahrensstufe wird ein Genehmigungsvorbehalt mit dem Ziel der vorbeugenden Kontrolle erhaltungsrelevanter Vorhaben eingeführt. Im Rahmen der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen fortan einer Genehmigung. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3).

Im Zuge der zweiten Stufe wird im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird betrachtet, 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 der 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.

Im Kontext der „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ sind die abschließenden Versagungsgründe in § 172 Abs. 3 BauGB gesetzlich geregelt. Daraus folgt, dass die Gemeinde keine weiteren Versagungsgründe schaffen oder die genannten Gründe weiter einschränken darf.

Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung bei Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn damit gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen wird.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert bzw. der Bauherr zu Änderungen und Anpassungen gezwungen 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 verbunden sind. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt sein, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

Hinsichtlich der Rechtswirkungen ist festzuhalten, dass die Regelungen einer Erhaltungssatzung deutlich mehr Freiheitsgrade bieten, als etwa das vergleichsweise strenge Denkmalschutzrecht oder örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht, die i. d. R. auf eine aktive und konkrete Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und so auf eine positive Veränderung des Status-Quo abzielen. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Erhaltungsbereichs ist zu konstatieren, dass im festgelegten Erhaltungsbereich derzeit keine Einzeldenkmäler vorhanden sind oder sonstige denkmalschutzrechtliche Regelungen für einen größeren Bereich (bspw. durch eine Gesamtanlagenschutzsatzung) gelten.

In Anbetracht der grundsätzlich unterschiedlichen Zielsetzungen von Erhaltungssatzung (gebiettsfunktionelle Erhaltung) und Gestaltungssatzung (aktive und konkrete Gestaltung) empfiehlt die Verwaltung auf Grund des noch vorhandenen geschlossenen Ortsbildes den Erlass des städtebaulichen Instruments „Erhaltungssatzung“. Wie bereits zu Beginn dargelegt, steht das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ einem modernen Bauen grundsätzlich nicht zwingend entgegen; im Gegensatz zur Gestaltungssatzung ergeben sich aus der Satzung keine konkreten Verpflichtungen zur Verwendung bestimmter Materialien oder zur handwerklichen Ausführung von baulichen Anlagen. Da das in § 34 BauGB enthaltene Einfügungsgebot nur bedingt die vorhandene städtebauliche Gestalt des Gebiets erhalten und fortentwickeln kann, stellt aus Sicht der Verwaltung das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ mit seinen rechtlichen Möglichkeiten für diesen Sachverhalt das geeignetste und dem Bürger gegenüber angemessenste Mittel dar, um den wertvollen Bestand des Quartiers schützen sowie dessen gestalterische Fortentwicklung in ausreichendem Maße lenken zu können. In Bezug auf die Genehmigungspraxis werden dem Bürger im Rahmen der bundesrechtlichen Satzung weit mehr Freiheiten bei der Planung und Umsetzung von baulichen Vorhaben eingeräumt als etwa bei einer Gestaltungssatzung, mit der weitaus konkretere und regelmäßig einschränkendere Vorschriften zur Baugestaltung einhergehen, als mit einer Erhaltungssatzung.

Weiteres Vorgehen:

Da die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 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 lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, empfiehlt die Verwaltung dennoch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen. Dazu soll die Erhaltungssatzung gemeinsam mit den übrigen Erhaltungssatzungen und der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein; auf die Ausführungen in den Beschlussvorlagen zur Gestaltungssatzung sowie den weiteren Erhaltungssatzungen wird verwiesen.

Die Verwaltung möchte die Beteiligung für die Erhaltungssatzung „Prankel“ vor allem dazu nutzen, um insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern die hohe Wertigkeit Ihres Stadtteils sowie dessen außerordentlich positive Wirkung auf das Ortsbild zu verdeutlichen.

Darüber hinaus soll das gewählte Beteiligungsformat den Bürgerinnen und Bürgern deutlich machen, dass mit dem städtebaulichen Instrument „Erhaltungssatzung“ eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets nicht verhindert oder unterbunden werden soll, sondern vielmehr der Zweck verfolgt wird, dass einerseits behutsam mit der bestehenden Bausubstanz umgegangen werden und sich Neubauplanungen andererseits an den typischen Strukturen des Gebiets anpassen sollen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es insbesondere den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern nicht vermittelbar, wenn für den Bereich „Prankel“ eine andere Form der Öffentlichkeitsbeteiligung gewählt würde, wie sie bei den übrigen derartigen Satzungen vorgesehen ist. Zumal in diesem Bereich erstmals die Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorgesehen ist, wohingegen im Bereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auf bereits bestehende Vorschriften aufgebaut wird. Gerade deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, die tatsächlichen Gegebenheiten möglichst umfassend und konkret zu erfassen und sehr frühzeitig in die Erörterung und Diskussion einzusteigen.

Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind.

Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, möchte die Verwaltung im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens vornehmlich auf digitale Beteiligungsmöglichkeiten zurückgreifen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung insbesondere im Rahmen der Satzungsaufstellung selbstverständlich für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein.

Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente grundsätzlich für gut umsetzbar, da für den vorgeschlagenen Erhaltungsbereich lediglich eine eigenständige Satzung erlassen werden soll; der Umfang und der Regelungsgehalt der Satzung sind daher klar abgesteckt. Eine vermeintlich klare Erläuterung ist auch deshalb möglich, weil innerhalb des vorgeschlagenen Erhaltungsbereichs bislang keine weiterführenden Vorschriften anderer städtebaulicher Satzungen gelten. Je nach gewähltem digitalen Beteiligungsformat (bspw. Zoom-Meeting) ist durchaus denkbar, dass die Verwaltung in den verbalen Austausch mit den Betroffenen tritt; der Betroffenenkreis hält sich auf Grund der Größe des Geltungsbereichs in einem überschaubaren Rahmen.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Erhaltungssatzung, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

Alternativen:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung der Erhaltungssatzung „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:

Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Satzungstext (Vorentwurf)
2	Begründung (Vorentwurf)
3	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“

Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Dem Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ und dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2) zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



SATZUNGSTEXT

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

(Vorentwurf)

Stand: 07.01.2020

**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 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am xxx folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Prankel“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:xxxx vom xxx eingetragen. 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 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 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 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

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



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

(Vorentwurf)

Stand: 07.01.2021

Inhaltsverzeichnis

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

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 nur der Bereich „Prankel“ heraus, der aus Sicht der Verwaltung jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist.

Das Gebiet „Prankel“ weist ein besonderes 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. Der Bereich ist daher in ganz besonderer Weise dazu geeignet, fortan 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 die Satzung 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 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 1 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Einzeldenkmäler. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte Einzeldenkmäler verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

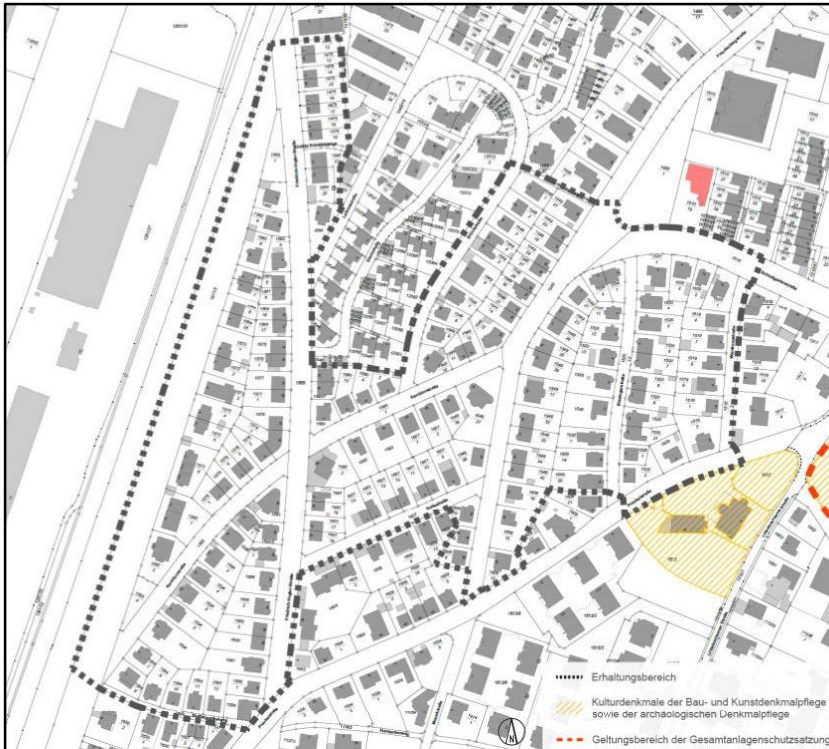


Abb. 1: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich seiner vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) betrachtet wurde. Diese Strukturen wurden daraufhin 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 beiden Bereiche „Ludwigstraße“ und „Prankel“ 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 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 die Straßenzüge „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freudenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“ sowie „Wienkoopstraße“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Prankel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

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



Abb. 2: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstapen der Stadtentwicklung in Weinheim

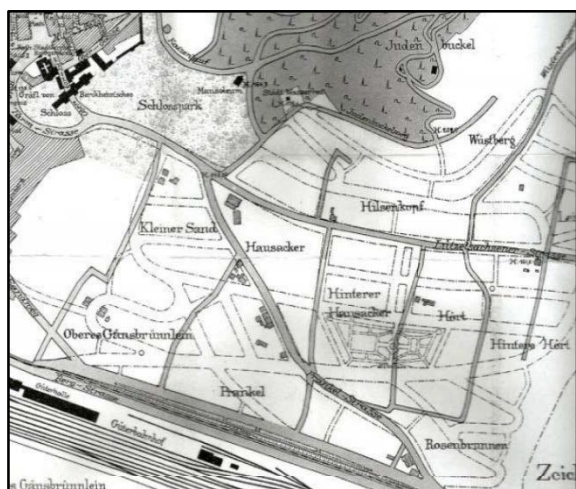


Abb. 3: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre 1910

und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelachsener 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 (im Folgenden „Prankel“ genannt), 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 sowie sonstige bedeutende Weinheimer Bürger



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

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.

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 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. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der im Erhaltungsbereich 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. 7: Traufständige Gebäude in der Bodestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Schlossgartenstraße

Raumbildung

Vorgartenbereiche sind für den Erhaltungsbereich charakteristisch. Zum einen fassen sie den Straßenraum und zum anderen dimensionieren sie diesen entsprechend auf.



Abb. 9 und 10: 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.

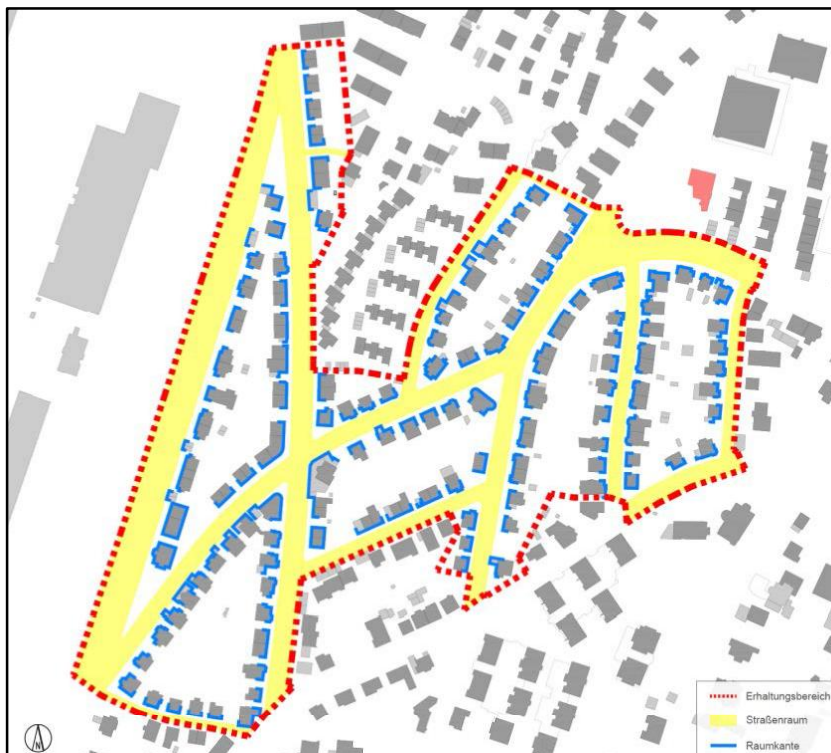


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt; i. d. R. herrscht eine 2-geschossige Bebauung vor. Vereinzelt ist das Dachgeschoss ausgebaut.



Abb. 12: Ausbau des Dachgeschosses in der Bissingerstraße



Abb. 13: 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. 14 und 15: 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.

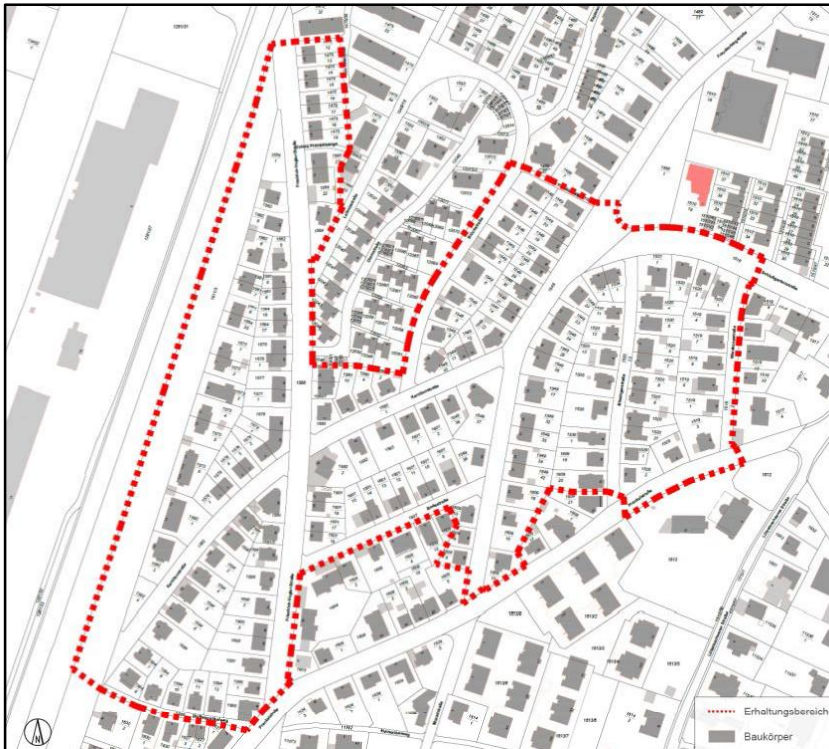


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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. 17: Walmdach

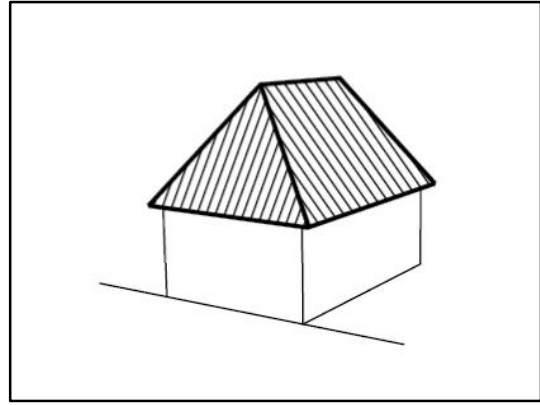


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Satteldach

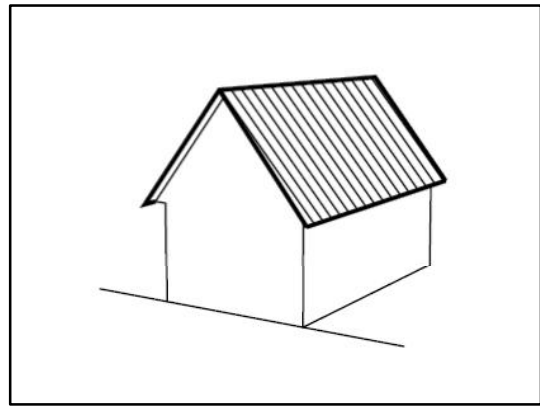


Abb. 20: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 21 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.



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-, 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. 22: Giebelgaube

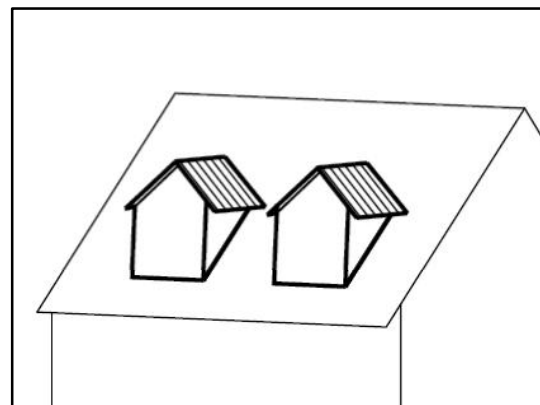


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

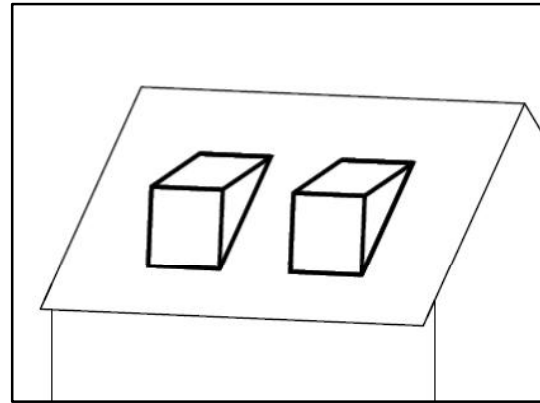


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Flachdachgaube

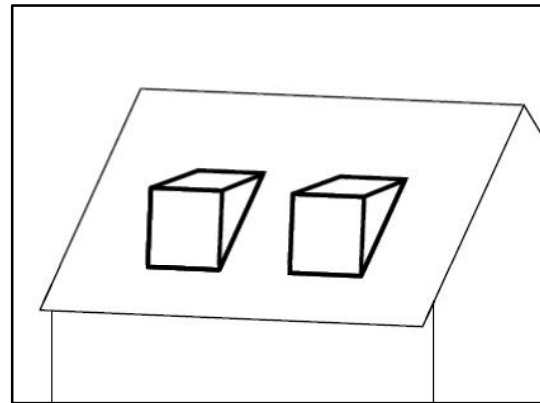


Abb. 27: Schemaskizze



Abb. 28: Zwerchgiebel

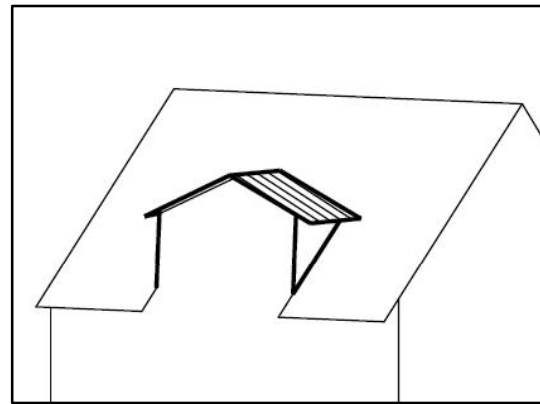


Abb. 29: Schemaskizze

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. 30: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Roonstraße

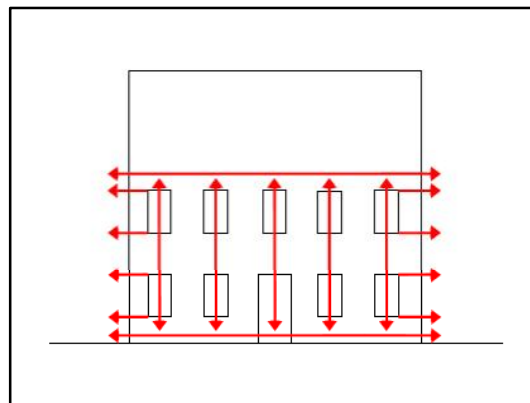


Abb. 31: Schemaskizze

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. 32: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Karrillonstraße

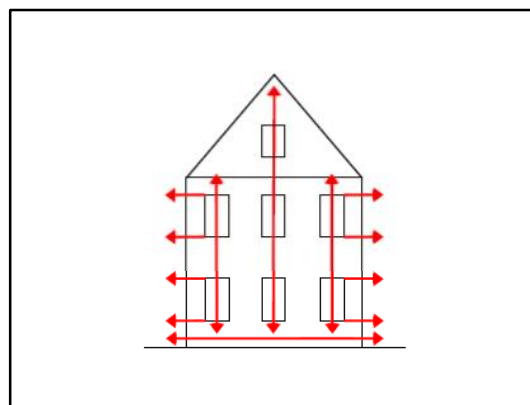


Abb. 33: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale - und so im weiteren Sinne - auch die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen aus.

Mit Blick auf den gesamten Erhaltungsbereich entspricht zwar nicht jedes Gebäude vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen zu keinen städtebaulich wirksamen 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. Diese entspricht weitgehend der ursprünglichen Abgrenzung des Gebiets aus seiner Entstehungszeit in den 1920er und 1930er Jahren.

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 -

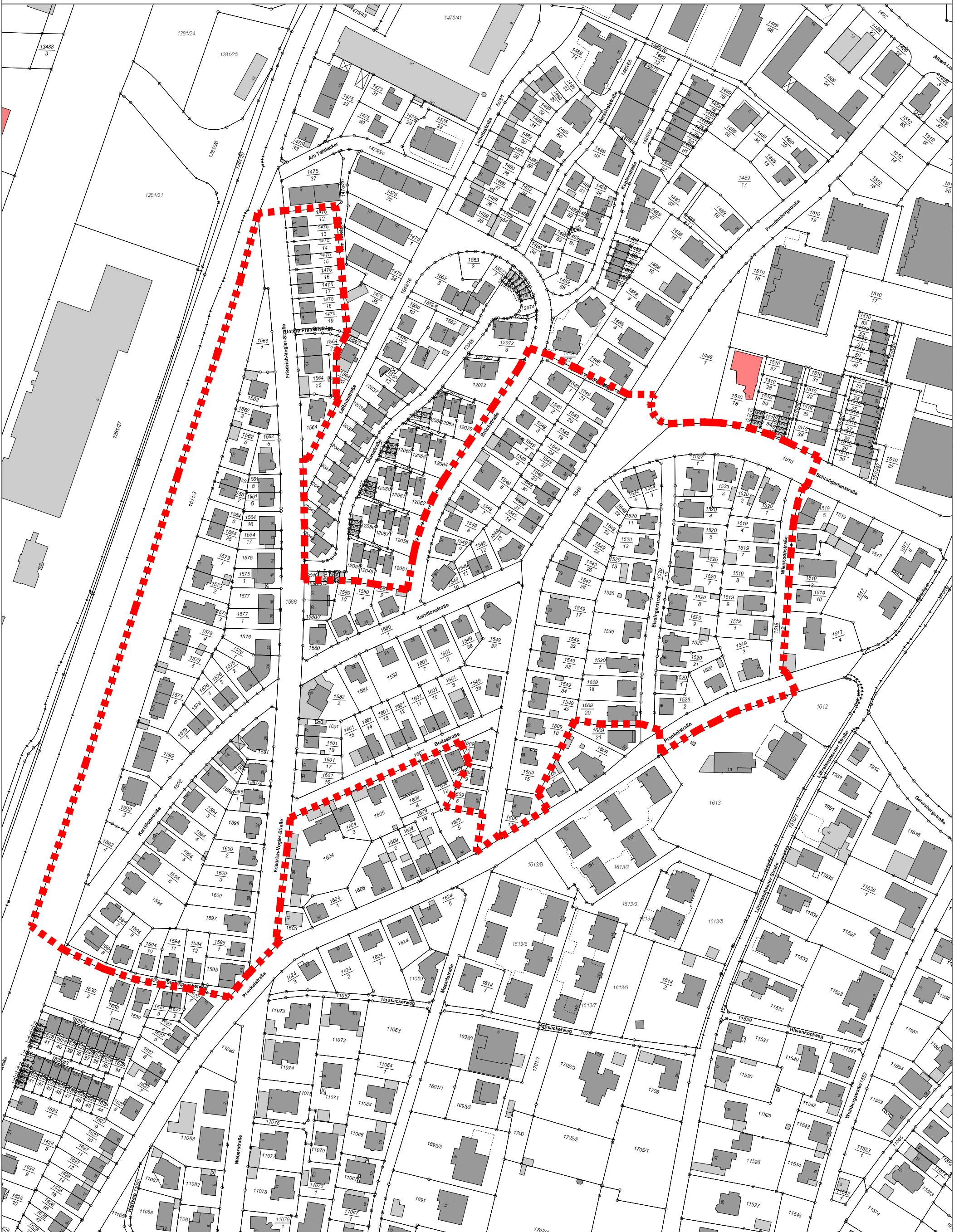
ausgeführt und die Gestaltqualität sowohl der Dächer als auch der Fassaden ist eine deutlich geringere, als im Erhaltungsbereich.

Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare Merkmale auf. Insbesondere fehlt es hier an der einheitlichen Bebauungsstruktur. Teilweise ragen Reihenhauszeilen 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: - - - - - Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung "Prankel"

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH

Drucksache-Nr.

037/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Bürger- und Ordnungsamt

Datum:

22.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	10.03.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" 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: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) wird ein förmliches Aufhebungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (Anlage 1).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

Verteiler:

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

Bisherige Vorgänge:

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Satzungsbeschluss

GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

Beratungsgegenstand:

1. 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, Umweltschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

In Ergänzung zu den nachfolgenden Ausführungen wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

Im Zuge der Überarbeitung sowie der damit einhergehenden Aufstellung neuer Satzungen wird 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. Erläuterungen hinsichtlich den vorgeschlagenen Geltungsbereichsanpassungen können den separaten Beschlussvorlagen „neue Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (S. 5-8) und „neue Erhaltungssatzungen“ (S.6-9) entnommen 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 sowie Vorschriften zu Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen). Weiterführende Erläuterungen zu den Anpassungsvorschlägen können der separaten Beschlussvorlage „neue Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (S. 8-10) entnommen werden; die konkreten Vorschläge zu den neuen Vorschriften der Gestaltungssatzung können den Anlagen (Anlagen 2 und 3) entnommen werden, die an die vorgenannte Beschlussvorlage angehängt sind.

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 sollte daher eine Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgen.

Weiteres Vorgehen:

Da die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum damaligen Zeitpunkt 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, empfiehlt die Verwaltung dennoch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen. Dazu soll das Aufhebungsverfahren gemeinsam mit den übrigen Erhaltungssatzungen und der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein; auf die Ausführungen in den Beschlussvorlagen zur Gestaltungssatzung sowie den Erhaltungssatzungen wird verwiesen. Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind.

Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung darüber hinaus an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, aber eine Verschiebung der Überarbeitung auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen nicht sinnvoll und zielführend wäre, möchte die Verwaltung im Zuge sowohl für das Aufhebungsverfahren als auch die Aufstellungsverfahren der novellierten Gestaltungssatzung (vgl. separate Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. separate Beschlussvorlage „neue Erhaltungssatzungen“) vornehmlich digitale Beteiligungsmöglichkeiten einsetzen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens selbstverständlich auch für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein.

Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente für gut umsetzbar, da sich für viele Bürgerinnen und Bürger im Ergebnis keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Mit Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geht gleichsam die Aufstellung neuer Erhaltungssatzungen sowie einer neuen Gestaltungssatzung einher.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Gestaltungssatzung, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

Alternativen:

Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben.

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten weiterhin. Eine Anpassung der Geltungsbereiche sowie eine Novellierung der Vorschriften erfolgt nicht.

Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird für einen Teilbereich aufgehoben.

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung neuer Satzungen (bspw. Erhaltungssatzung und/oder Gestaltungssatzung) zur städtebaulichen Entwicklung dieser Bereiche. 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 nur teilweise die vorhandene städtebauliche Gestalt des Gebiets schützen oder im Sinne der städtebaulichen Eigenart des Gebiets weiterentwickeln.

- Variante 2:

Die Stadt erlässt für die aufgehobenen Teilbereiche neue Satzungen zur städtebaulichen Entwicklung (bspw. Erhaltungssatzung und/oder Gestaltungssatzung).

Finanzielle Auswirkung:

Mit Ausnahme des für die Bauleitplanung erforderlichen Verwaltungsaufwands sind bei dem hier vorgeschlagenen Vorgehen, bei dem die bestehende Satzung aufgehoben wird, um durch zeitgemäßere neue Satzungen ersetzt zu werden, keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt erkennbar.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Beschlussantrag:

1. Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) wird ein förmliches Aufhebungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (Anlage 1).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

SATZUNG

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

Präambel	§ 8 Fassaden
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	§ 9 Fenster und Türen
§ 2 Genehmigungspflicht	§ 10 Schaufenster
§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen	§ 11 Werbeanlagen
§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen	§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen
§ 5 Einfügungsgebot	§ 13 Außenanlagen und Einfriedigungen
§ 6 Dächer	§ 14 Ausnahmen und Befreiungen
§ 7 Dachaufbauten	§ 15 Ordnungswidrigkeiten
	§ 16 Inkrafttreten
	Anhang

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;

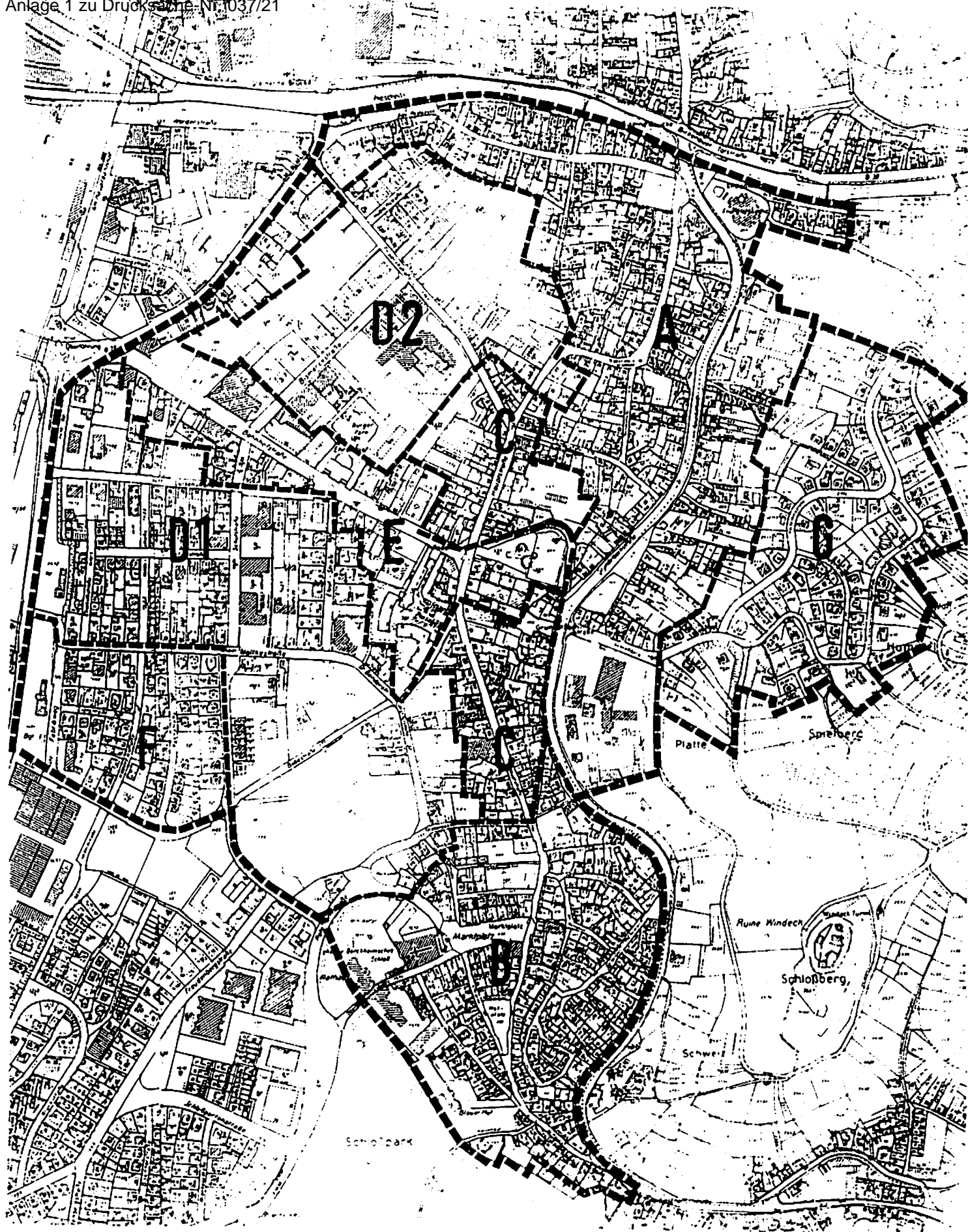
3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;
4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

(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

Einfügingsgebot

(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 Biber-schwanzform 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.

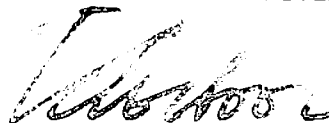
§ 16

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



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - PB

Drucksache-Nr.

029/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Bildung und Sport

Stabsstelle Recht

Datum:

19.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	10.03.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	17.03.2021

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Markuskirchenareal“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Hier: Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Weinheim und der Stadt Weinheim vom 19.02.2021 (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 und 4a Absatz 3 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/01-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Markuskirchenareal“ (Anlagen 3, 4 und 5) wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
je 1 x Amt 40, 63, I-03
1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

SD-Nr. 148/19 Förderung Neubau evangelische Kita „Am Markusturm“
SD-Nr. 045/20 Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
SD-Nr. 127/20 Offenlagebeschluss

Beratungsgegenstand:

Anlass der Planung

Die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim befindet sich in einem Gebäudestrukturprozess und beabsichtigt, in Zukunft ihre Gemeindegemeinschaft an einen Standort zu konzentrieren. Das Grundstück an der Markuskirche, zwischen Ahornstraße, Hainbuchenweg, Birkenweg und Ulmenweg (Flurstücksnummern 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim), wurde von der Pfarrgemeinde aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund seiner Lage und Größe als neuer Standort für die Gemeindegemeinschaft ausgewählt. Dort sollen im Ensemble mit der Markuskirche ein neues Gemeindehaus mit Pfarramt sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen und die vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Gemeindehaus und zweigruppiger Kindergarten) ersetzen. Die Markuskirche soll instandgesetzt und der sanierungsbedürftige Turm an der Markuskirche soll neugestaltet werden.

Die Entwicklung der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ ist in Abstimmung mit der Stadt erfolgt. Im Laufe des Kindergartenjahres 2022/2023 soll sie in Betrieb genommen werden und stadtweit zur Verbesserung der Platzsituation für Kindergärten/-tageseinrichtungen beitragen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen in Weinheim, so auch in der Weststadt, besteht weiterhin.

Um eine angemessene städtebauliche Lösung für das Markuskirchenareal zu finden, wurde im Jahr 2018 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nach Ansicht der Jury zeichnet sich das Plankonzept durch ein gelungenes Verhältnis zwischen den bestehenden denkmalgeschützten Kirchengebäuden und der Neubebauung aus.

Das Markuskirchenareal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“ (Straßen- und Baufluchtenplan). Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Berufung auf diesen Paragraphen wäre jedoch nicht zielführend, da die Umgebungsbebauung aus kleinteiligen Wohnhäusern besteht, durch das Raumprogramm mit mehreren Nutzungseinheiten jedoch ein größeres Bauvolumen erzeugt wird. Für die angestrebte Entwicklung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung einer Kindertagesstätte, eines Gemeindehauses und eines Pfarramts. Andererseits erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Kirchengebäude (Markuskirche und Markusturm), wobei auch ein Neubau des Kirchturms mit Aufstockung ermöglicht wird.

Ziel ist es außerdem, die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen und sicherzustellen.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Siegerentwurf des im Jahr 2018 nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführten nichtoffenen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil.

Kirche, Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte sind jeweils zu einer anderen Straßenseite hin orientiert und zeigen sich im öffentlichen Raum jeweils mit eigenen Eingängen, was dem Gesamtensemble in alle Richtungen einen öffentlichen und einladenden Charakter verleiht.

Der zweigeschossige Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals. Er ist von der Kirche abgerückt, stellt diese somit frei und verbessert damit die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum. Hierdurch ergibt sich auch eine Wegeachse durch das Quartier, welche die Ahornstraße mit dem Birkenweg verbindet und den Gemeindehof erschließt. Durch die räumliche Anordnung von Neubau und Kirche entsteht ein klar geordnetes städtisches Quartier, das von drei Freiflächen mit unterschiedlicher Qualität gegliedert wird: Kirchhof, Gemeindehof und die Freifläche für die Kindertagesstätte.

Die in der Höhe variierende, geneigte Dachform des Neubaus ermöglicht unterschiedliche Raumhöhen für die sich in Größe und Funktion unterscheidenden Raumeinheiten. Die Dachneigung des Neubaus nimmt die der Kirche auf. Das Dach senkt sich auf Höhe des Kirchenschiffs, sodass dieses auch von Osten her sichtbar ist. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden. Die Sichtbarkeit sowie die natürliche Belichtung der denkmalgeschützten Kirche werden nicht beeinträchtigt.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss des Bebauungsplanvorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Vorentwurf der Begründung sowie der Vorentwurf der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 26.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 stattgefunden hat. Hierbei zeigte sich, dass seitens der angrenzenden Nachbarschaft weiterer Informations- und Klärungsbedarf besteht.

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung hat daher am 12.09.2020 eine von der Evangelischen Kirchengemeinde Weinheim organisierte Informationsveranstaltung für die direkt eingeladene Nachbarschaft im Gemeindesaal der Markuskirche stattgefunden, bei der die Planung vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurde. Von einer für jedermann zugänglichen Informationsveranstaltung wurde aufgrund des konkreten bzw. eingrenzenden Betroffenenkreises sowie aufgrund der Covid-19-Pandemie abgesehen.

Am 04.11.2020 stimmte der ATUS dem Bebauungsplanentwurf zu und beschloss die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Entwurf der Begründung, der Entwurf der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Entwurf des Geo- und Abfalltechnischen Berichts, der Entwurf des Umwelt- und Abfalltechnischen Berichts sowie die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen waren Gegenstand der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 17.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 stattgefunden hat. In der amtlichen Bekanntmachung vom 07.11.2020 wurde bereits auf mögliche Einschränkungen bei der Einsichtnahme in die Planunterlagen aufgrund der Covid-19-Pandemie hingewiesen.

Zusätzlich zur Offenlage fand am 14.12.2020 eine digitale Rückkopplung (Videotelefonie) zu den bei der Informationsveranstaltung am 12.09.2020 offen gebliebenen Fragen von Seiten der Verwaltung statt, zu welcher die Anwohner und Anwohnerinnen zuvor per Postwurfsendung eingeladen wurden. Im Einladungsschreiben wurde auch auf die alternative, grundsätzlich bestehende Möglichkeit hingewiesen, sich telefonisch zu erkundigen.

Mit der Verschlimmerung der Pandemiesituation und der folgenden Verschärfung der Verhaltensvorschriften ging auch die Schließung der Stadtbibliothek Weinheim ab dem 16.12.2020 einher, sodass die ausgelegten Planunterlagen die restlichen drei Tage bis zum 18.12.2020 dort nicht mehr eingesehen und dort auch keine Stellungnahmen mehr abgegeben werden konnten. Auf die veränderte Situation wurde sowohl durch eine weitere amtliche Bekanntmachung in den Weinheimer Nachrichten am 16.12.2020 als auch durch einen entsprechenden Aushang am Eingang der Stadtbibliothek hingewiesen. In dieser amtlichen Bekanntmachung wurde auch beschrieben, welche Möglichkeiten der Einsichtnahme und der Abgabe einer Stellungnahme für die verbleibenden Tage der Offenlage weiterhin bestehen (telefonische Auskunft, Abruf im Internet, Terminvereinbarung).

Damit wurde dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) entsprochen.

Wesentliche Ergebnisse aus der formellen Beteiligung:

Von Seiten der **Öffentlichkeit** ging eine Stellungnahme mit Anregungen ein. Die Anregungen entstammen aus einem Zusammenschluss von Anwohnern, ohne dass allerdings eine Namens- und/oder Unterschriftenliste vorgelegt wurde (siehe Anlage 2).

Es wurde erneut vorgetragen, dass keine ausreichende Akzeptanz für die Baumaßnahmen in der Anwohnerschaft bestehe. Das Markuskirchenareal sei „völlig überplant“ (bzw. die zulässige Grundfläche zu hoch), dies mache wiederum eine massive Grenzbebauung im Ulmenweg erforderlich und führe außerdem dazu, dass die nachzuweisenden Stellplätze

nicht auf dem Grundstück untergebracht werden könnten. Die stattdessen vorgesehene Ablöse der Kfz-Stellplätze sei nicht akzeptabel.

Durch die künftig verstärkte Nutzung der öffentlichen Kfz-Stellplätze im Ulmenweg seitens der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertageseinrichtung und des Pfarramtes stünden nicht genügend Parkplätze, insbesondere für Eltern, zur Verfügung. Außerdem führe dies auch zu einer weiteren Verschärfung der Stellplatzsituation in der näheren Umgebung. Alternative Möglichkeiten für eine Anordnung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück und auch angrenzend seien nicht geprüft worden. Darüber hinaus sei die Mitwirkung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren aufgrund der Covid-19-Pandemie erschwert gewesen.

Städtebauliches Konzept

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs beinhaltet ein schlüssiges Gesamtkonzept, das die wesentlichen kirchlichen Nutzungen, Freiflächen und Treffpunkte (Platzbereiche) auf dem Kirchgrundstück dank einer sinnvollen Anordnung – und offensichtlich ohne Grundstücksfläche zu verschwenden – unterbringt. Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu. Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Wie die Mehrzahl der Wettbewerbsbeiträge nutzte auch der Siegerentwurf die bestehenden öffentlichen Stellplätze am Ulmenweg als Nachweis. Der Haupteingang der Kita ist ebenfalls am Ulmenweg vorgesehen, sodass die Anforderung einer kinderfreundlichen Anbindung der PKW-Stellplätze erfüllt wird.

Grenzbebauung am Ulmenweg

Im Zuge der Konkretisierung des Siegerkonzepts aus dem Wettbewerbsverfahren ergab sich das Erfordernis, den geplanten Neubau zu vergrößern, um den künftigen Nutzungsansprüchen (Gemeindehaus, Pfarramt und 4-gruppige Kita in einem Gebäude) gerecht zu werden. Von einer Erweiterung in westliche Richtung wurde abgesehen, da ansonsten der Geh- und Aufenthaltsbereich zwischen Markuskirche und Neubau zu schmal geworden wäre. Auch von einer Erweiterung in nördliche und südliche Richtung wurde abgesehen, um die bestehenden Baufluchten im Birkenweg (ca. 2,5 m) und in der Ahornstraße (ca. 5 m) einzuhalten. Als schlüssigste Variante wurde die Erweiterung in östliche Richtung (Ulmenweg) erachtet. Die Außenkante des geplanten Gebäudes rückt bis zur Grundstücksgrenze vor und nähert sich somit der im weiteren nördlichen Verlauf des Ulmenweges vorhandenen Bauflucht an, springt aber weiterhin hinter diese leicht zurück. Die Straßenflucht bleibt bestehen. Diese Variante geht zwar zu Lasten des auf der Ostseite des Kirchenareals bestehenden Grünstreifens, bewusst jedoch nicht zu Lasten wesentlicher Nutzungen bzw. Funktionen auf dem Kirchgrundstück.

Ablöse der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze

Bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs wurde geprüft, wie sich die baurechtlich notwendigen, vom Vorhabenträger nachzuweisenden (voraussichtlich 12) Kfz-Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche unterbringen lassen. Das Ergebnis lautete, dass eine Herstellung der Kfz-Stellplätze auf dem Kirchgrundstück nicht funktioniert, weil andernfalls die geplanten kirchlichen und sozialen Nutzungen nicht sinnvoll untergebracht werden könnten.

Eine Flächenreduzierung und damit auch eine Veränderung des in sich stimmigen Planungskonzeptes stellen eine große Schwierigkeit dar. Außerdem bestehen im räumlichen Umfeld des Plangebiets nach Erachten der Verwaltung ausreichend Parkmöglichkeiten, wie z.B. die 16 öffentlichen Parkplätze im Ulmenweg oder auch die 6 weiteren im Hainbuchenweg.

Die Entrichtung einer Ablösezahlung zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Landesbauordnung i.V.m. § 1 der Satzung über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung der Stadt Weinheim kann daher zugelassen werden.

Parkplätze für Eltern

Es ist vorgesehen, unmittelbar vor dem künftigen Eingangsbereich der Kita im Ulmenweg drei sogenannte Kiss and ride-Stellplätze anzuordnen. Es handelt sich dabei um Kfz-Stellplätze, die während der Bring- und Abholzeiten der Kita als Kurzzeitparkplätze für Eltern zur Verfügung stehen. Außerhalb der Bring- und Abholzeiten sollen diese entsprechend markierten Stellplätze als öffentliche Stellplätze ohne Einschränkung dienen. Die vorgesehene Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Auf die längeren Ausführungen zu möglichen verkehrlichen und gestalterischen Maßnahmen im Ulmenweg in der Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss (SD-Nr. 127/20) wird verwiesen.

Öffentlichkeitsbeteiligung während der Pandemie

Trotz der einzuhaltenden Pandemievorschriften bestanden für die Öffentlichkeit unterschiedliche Möglichkeiten, am Bebauungsplanverfahren teilzunehmen. Siehe hierzu das vorhergehende Kapitel „Bisheriges Bebauungsplanverfahren“.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein (siehe Anlage 2), von denen eine Vielzahl auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwies. Wesentlich waren folgende Stellungnahmen:

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, die bereits im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung Nr. 6.4 zur „Insektenfreundlichen Beleuchtung“ zu konkretisieren und zu ergänzen. Von einer Konkretisierung der Lampenart wird jedoch abgesehen, da auch andere Lampenarten insektenfreundlich sein können. Auch von einer Ergänzung wird abgesehen, da folglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht mehr eindeutig bestimmbar wären. Die Festsetzung entspricht den zu diesem Thema vorliegenden Empfehlungen, z.B. des BUND.

Die Untere Naturschutzbehörde regte außerdem an, einen Hinweis zu Anforderungen an die Beleuchtung öffentlicher baulicher Anlagen im Bebauungsplan zu ergänzen. Von der Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird jedoch abgesehen, da es sich bei diesem um allgemeine Ausführungen handelt, die grundsätzlich zu beachten sind und nicht aus konkreten Sachverhalten innerhalb des Geltungsbereichs hervorgehen.

Die Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, die mit dem Ergebnis der erweiterten Bodenuntersuchung einverstanden war, regte an, Festsetzungen zur Abfallbeseitigung (Aushub, Bauschutt) und zur potentiellen Altlastenthematik in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einerseits können die Hinweise mangels Rechtsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, andererseits handelt es sich bei den Informationen zur Abfallbeseitigung nicht um spezifische Inhalte, sondern um allgemeine Ausführungen zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden, sodass nur ein Hinweis (Nr. 3) zu Altlasten in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Zudem wies die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass der zu überbauende Boden und der damit verbundene Entzug der Bodenfunktionen im Zuge des Vorhabens nicht kompensiert werden.

Das Schutzgut „Fläche und Boden“ wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Ausführungen zum Schutzgut „Fläche und Boden“ enthalten. Es sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche für das Nachverdichtungsvorhaben im Vergleich zur aktuellen Bebauung um ca. 21% vergrößert. Jedoch sind gemäß Festsetzung künftig ca. 20 Prozent der Grundstücksfläche als Freifläche vorzusehen. Die Nachverdichtung am Standort Markuskirche ist sinnvoll, denn andernfalls müsste zur Unterbringung der zwei zusätzlichen Kita-Gruppen ein Standort außerhalb des Siedlungskontextes auf der so genannten „grünen Wiese“ entstehen. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.

Aus den anderen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat sich kein Bedarf ergeben, den Bebauungsplan anzupassen.

Bebauungsplan:

Der Satzungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist nahezu identisch mit dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage. Lediglich Hinweis Nr. 3 „Altlasten“ zum Bebauungsplan wurde im Satzungsentwurf ergänzt.

Durchführungsvertrag:

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages liegt der Beschlussvorlage als Anlage 1 bei. Der Vorhabenträger (Evangelische Kirchengemeinde Weinheim) hat diesen bereits vorab unterzeichnet.

In den Durchführungsvertrag wurde, wie vom ATUS in seiner Sitzung am 04.11.2020 gefordert, die Errichtung, der Anschluss und die Nutzung von Photovoltaik mitaufgenommen. Der Vorhabenträger muss demnach Photovoltaik auf mindestens 200 m² der in südliche Richtung geneigten Dachfläche umsetzen. Die Flächengröße entspricht der bestehenden Photovoltaikanlage, welche nach Angaben des Vorhabenträgers wiederaufgebaut werden soll.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/01-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Markuskirchenareal“ ausgefertigt werden und tritt dann mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation und Einschränkungen bzgl. Offenlagen usw. kann sich die Zeitplanung ändern.

Alternativen:

Es besteht die Möglichkeit, die Planung zu ändern oder auf das Vorhaben zu verzichten. Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge auch der Verzicht auf eine Verbesserung der Kindergartenplatz-Situation einher.

Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Satzungsbeschluss sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden. Der Vorhabenträger, die Evangelische Kirchengemeinde Weinheim, hatte sich vertraglich zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für Fachgutachten und die Personalkosten, soweit diese übertragbar sind.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19 (liegt dem Amt für Stadtentwicklung einseitig unterzeichnet vor)
2	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
3	Planteil mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan sowie Ansicht von Osten / von Westen) und Textteil
4	Textliche Festsetzungen
5	Begründung
6	Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis sowie Zusammenfassung/Fazit)

Hinweise:

- Die Namen und Adressen der privaten Einwender/innen wurden in der Tabelle der Verwaltungsvorschläge zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) aus Datenschutzgründen geschwärzt. Darüber hinaus wurden auch personenbezogene Daten anonymisiert. Die Liste der privaten Einwender/innen sowie die nicht anonymisierte Version der Tabelle der Verwaltungsvorschläge zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit können von den Stadträten/Stadträtinnen beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.
- Die Anlagen zum Durchführungsvertrag können beim Amt für Stadtentwicklung im Original eingesehen oder digital angefordert werden.
- Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.

Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde Weinheim und der Stadt Weinheim vom 19.02.2021 (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 und 4a Absatz 3 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/01-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Markuskirchenareal“ (Anlagen 3, 4 und 5) wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Verfahren (Fortsetzung)

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der in den §§ 1 bis 4 des Gesetzes über die Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeindevorstandes zu Stande gekommen.

Inkrafttreten
§ 10 BauGB, § 4 GemO
am ...
vom ...

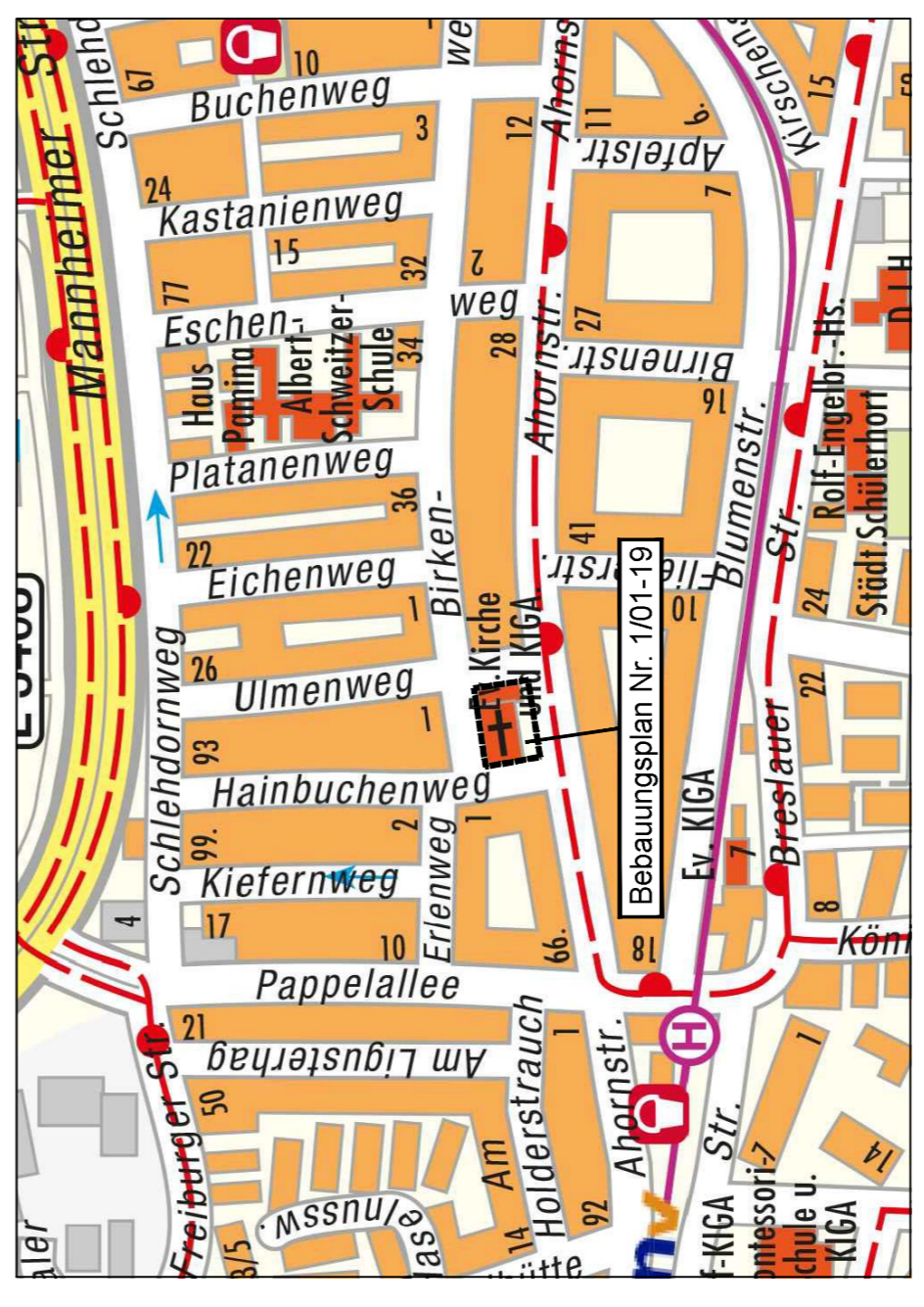
Rechtsgrundlagen
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)

Planunterlagen
Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

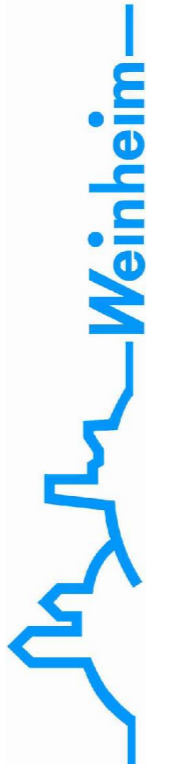
Planbearbeitung
Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim
SS, PB

(Name)
Stadtvermessungsamt

(Name)
Stadtbauamt



ANLAGE 3



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19 und Örtliche Bauvorschriften für den Bereich "Markuskirchenareal"

Änderung von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 012 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Stand: 15.02.2021

A Textliche Festsetzungen

1. Bestimmung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB
Vorhaben in der Nummer 2 festgesetzten Bauvorschriften sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung
Die in der Planzeichnung mit 'A', gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der naturnahen Zweckbestimmung 'Sozialer Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Gebäuhöhe (GH) jeweils als Höchstgrenze gemäß Planung festgesetzt.

3.1. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
Als maximal zulässige Gebäuhöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Abfall) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Abfall.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Flächen 'A', 'B', 'C' und 'D') darf durch die Grundfläche der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

5. Nebenanforderungen
Anlagen, die im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung zur Nutzung solcher Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1. An der im Zeichnungsplan festgesetzten Stelle zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, heimischer Baum (vgl. Pflanzenempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (SU) von 25-30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im Zeichnungsplan festgesetzten Standort kann um 1,5 m abgewichen werden.

6.2. Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
Ein Teil der Gehäuze, Teil der Pflanzung festgesetzter Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abhängige Gehäuze sind durch standortgerechte, heimische, hochstammige Laub- oder Nadelbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzenempfehlung - Hinweis 2).

6.3. Dachdeckung
Unbeschädigte Dachdeckungen, Dachrinnen und Fallrinnen aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

6.4. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundlich eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

B. Nachrichtliche Übernahmen
1. Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“
Inmitten des Geltungsbereichs liegt das Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“ (Aktenstraße 50; Flst.Nr. 0-10921/1). Die Kirche ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz. Aus dem Besondere ergibt sich die Verpflichtung, das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

C. Hinweise
1. Rechtsvorschriften
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 51, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Oberstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einrecht bereitgehalten.

2. Pflanzenempfehlung
Anstelle zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstammigen Laubbäumen

Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern
Cornus mas, Cornus alba, Cornus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus avium, Prunus spinosa, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia tomentosa, Viburnum opulus

3. Alltags
Sokern Alltags oder Verwendungen des Bodens und/oder organische Aufträge im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erarbeiten und/oder bei geneigten Eingriffen in den Untergrund bekannt werden. Ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landkreis Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

D. Örtliche Bauvorschriften
1. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.
2. Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 73 LEO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

1. Bestimmung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB
Vorhaben in der Nummer 2 festgesetzten Bauvorschriften sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung
Die in der Planzeichnung mit 'A', gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der naturnahen Zweckbestimmung 'Sozialer Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Gebäuhöhe (GH) jeweils als Höchstgrenze gemäß Planung festgesetzt.

3.1. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
Als maximal zulässige Gebäuhöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Abfall) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Abfall.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Flächen 'A', 'B', 'C' und 'D') darf durch die Grundfläche der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

5. Nebenanforderungen
Anlagen, die im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung zur Nutzung solcher Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1. An der im Zeichnungsplan festgesetzten Stelle zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, heimischer Baum (vgl. Pflanzenempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (SU) von 25-30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im Zeichnungsplan festgesetzten Standort kann um 1,5 m abgewichen werden.

6.2. Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
Ein Teil der Gehäuze, Teil der Pflanzung festgesetzter Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abhängige Gehäuze sind durch standortgerechte, heimische, hochstammige Laub- oder Nadelbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzenempfehlung - Hinweis 2).

6.3. Dachdeckung
Unbeschädigte Dachdeckungen, Dachrinnen und Fallrinnen aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

6.4. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundlich eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

B. Nachrichtliche Übernahmen
1. Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“
Inmitten des Geltungsbereichs liegt das Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“ (Aktenstraße 50; Flst.Nr. 0-10921/1). Die Kirche ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz. Aus dem Besondere ergibt sich die Verpflichtung, das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

C. Hinweise
1. Rechtsvorschriften
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 51, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Oberstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einrecht bereitgehalten.

2. Pflanzenempfehlung
Anstelle zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstammigen Laubbäumen

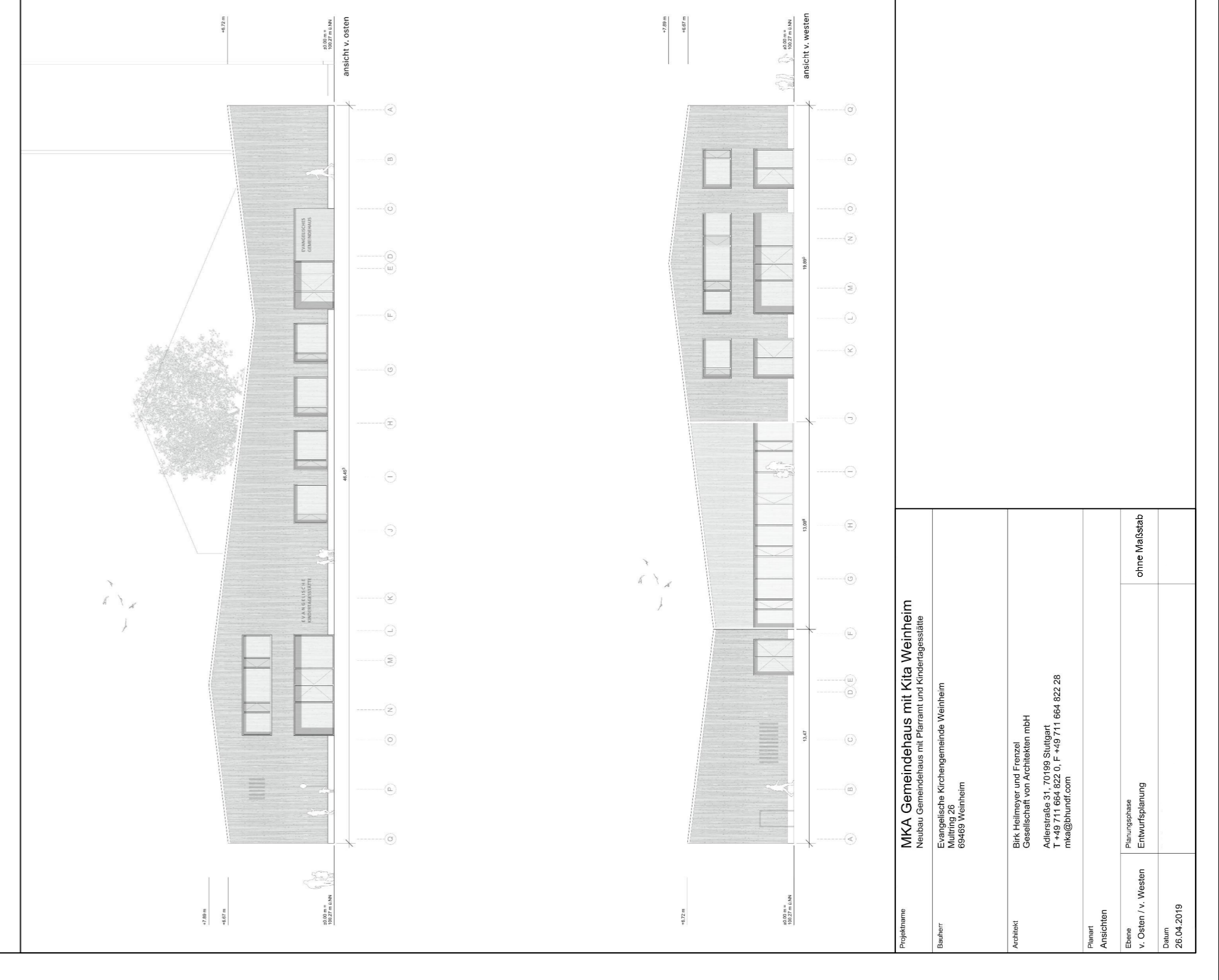
Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern
Cornus mas, Cornus alba, Cornus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus avium, Prunus spinosa, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia tomentosa, Viburnum opulus

3. Alltags
Sokern Alltags oder Verwendungen des Bodens und/oder organische Aufträge im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erarbeiten und/oder bei geneigten Eingriffen in den Untergrund bekannt werden. Ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landkreis Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

D. Örtliche Bauvorschriften
1. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.
2. Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 73 LEO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Ost u. West)



Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)



Table with project details: Projektname: MKA Gemeindehaus mit Kita Weinheim, Auftraggeber: MKA Weinheim, Adresse: Aktenstraße 51, 70372 Stuttgart, etc.

Table with project details: Projektname: MKA Gemeindehaus mit Kita Weinheim, Auftraggeber: MKA Weinheim, Adresse: Aktenstraße 51, 70372 Stuttgart, etc.

ANLAGE 4



SATZUNGSTEXT

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19
für den Bereich „Markuskirchenareal“

Stand: 15.02.2021

A Textliche Festsetzungen

1. Bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der in Nummer 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

2.2 Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die in der Planzeichnung mit „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten Teilflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Teilflächen „A“, „B“, „C“ und „D“) darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² überschritten werden.

5. Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung eines Baums:

An der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, heimischer Baum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 25-30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort kann um 1,5 m abgewichen werden.

6.2 Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt der Gehölze:

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische, hochstämmige Laub- oder Nadelbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2).

6.3 Dacheindeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

6.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“ (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1). Die Kirche mit Gemeindesaal und Turm ist im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt. Aus dem DSchG ergibt sich die Verpflichtung, das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

C Hinweise

1. Rechtsvorschriften

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

2. Pflanzempfehlung

<u>Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbäumen</u>	
<u>Bäume</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Silberlinde
<u>Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern</u>	
<u>Sträucher</u>	
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Altlasten

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

D Örtliche Bauvorschriften

1. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.

2. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

ANLAGE 5



B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-19
für den Bereich „Markuskirchenareal“

Stand: 15.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele des Bebauungsplans	5
1.2.1	Städtebauliches Konzept.....	5
1.2.2	Erschließung	6
1.3	Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	8
1.4	Bestandsbeschreibung.....	8
1.4.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
1.4.2	Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	9
2	Verfahren	10
3	Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen	11
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	11
3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	12
3.4	Bebauungsplan Nr. 012.....	13
4	Auswirkungen der Planung	14
5	Umweltbelange	14
5.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
5.2	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	15
5.2.1	Schutzgut Mensch.....	15
5.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	15
5.2.3	Schutzgut Fläche und Boden	17
5.2.4	Schutzgut Wasser	18
5.2.5	Schutzgut Luft / Klima	19
5.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
5.2.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
6	Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	22
6.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
6.1.1	Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	22
6.1.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	22
6.1.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO).....	22

6.1.4	Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO).....	23
6.1.5	Nebenanlagen.....	24
6.1.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO).....	24
6.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	24
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	24
	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	25
6.1.8	Dacheindeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	25
6.1.9	Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	25
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	25
6.2.1	Kulturdenkmal Evangelische Markuskirche (§ 2 DSchG).....	25
6.3	Hinweise.....	25
6.3.1	Rechtsvorschriften	25
6.3.2	Pflanzempfehlung	26
6.3.3	Altlasten	26
6.4	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	26
6.4.1	Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	26
7	Städtebauliche Daten	26
8	Verzeichnis der Gutachten	26

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim befindet sich in einem Gebäudestrukturprozess und beabsichtigt, in Zukunft ihre Gemeindegemeinschaft an einen Standort zu konzentrieren. Das Grundstück an der Markuskirche, zwischen Ahornstraße, Hainbuchenweg, Birkenweg und Ulmenweg (Flurstücksnummern 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim), wurde von der Pfarrgemeinde aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund seiner Lage und Größe als neuer Standort für die Gemeindegemeinschaft ausgewählt. Dort sollen im Ensemble mit der Markuskirche ein neues Gemeindehaus mit Pfarramt sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen und die vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Gemeindehaus und zweigruppiger Kindergarten) ersetzen. Die Markuskirche soll instandgesetzt und der sanierungsbedürftige Turm an der Markuskirche soll neugestaltet werden.

Die Entwicklung der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ ist in Abstimmung mit der Stadt erfolgt. Im Laufe des Kindergartenjahres 2022/2023 soll sie in Betrieb genommen werden und stadtweit zur Verbesserung der Platzsituation für Kindergärten/-tagesstätten beitragen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen in Weinheim, so auch in der Weststadt, besteht weiterhin.

Um eine angemessene städtebauliche Lösung für das Markuskirchenareal zu finden, wurde im Jahr 2018 ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nach Ansicht der Jury zeichnet sich das Plankonzept durch ein gelungenes Verhältnis zwischen den bestehenden denkmalgeschützten Kirchengebäuden und der Neubebauung aus. Der Neubau wirkt als Einheit im öffentlichen Raum, der selbstbewusst neben dem Baukörper der Kirche steht, was zugleich seine Bedeutung und seine Funktion widerspiegelt. Er geht einen Dialog ein, ohne mit ihr in Konkurrenz zu treten, da zwar die Materialität klar auf Kontrast setzt, die Ausbildung des Daches und damit verbunden die Gebäudehöhen sich jedoch angenehm vor dem Kirchenbau zurücknehmen und den Blick auf die Fassade der Kirche aus unterschiedlichen Blickrichtungen freigeben.

Das Markuskirchenareal liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23. November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“ (Straßen- und Baufluchtenplan). Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die planungsrechtliche Grundlage ermöglicht nicht die Realisierung des beabsichtigten Projekts, das im Gegensatz zur aus kleinteiligen Wohnhäusern bestehenden Umgebungsbebauung, durch eine im Verhältnis größere Bauvolumina geprägt ist.

Für die angestrebte Entwicklung ist deshalb eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

1.2 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung einer Kindertagesstätte, eines Gemeindehauses und eines Pfarramts. Andererseits erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Kirchengebäude (Markuskirche und Markusturm), wobei auch ein Neubau des Kirchturms mit Aufstockung ermöglicht wird.

Ziel ist es außerdem, die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen und sicherzustellen.

1.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Siegerentwurf des im Jahr 2018 nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführten nichtoffenen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil.

Kirche, Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte sind jeweils zu einer anderen Straßenseite hin orientiert und zeigen sich im öffentlichen Raum jeweils mit eigenen Eingängen, was dem Gesamtensemble in alle Richtungen einen öffentlichen und einladenden Charakter verleiht.

Der zweigeschossige Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals. Er ist von der Kirche abgerückt, stellt diese somit frei und verbessert damit die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum. Hierdurch ergibt sich auch eine Wegeachse durch das Quartier, welche die Ahornstraße mit dem Birkenweg verbindet und den Gemeindehof erschließt. Durch die räumliche Anordnung von Neubau und Kirche entsteht ein klar geordnetes städtisches Quartier, das von drei Freiflächen mit unterschiedlicher Qualität gegliedert wird: Kirchhof, Gemeindehof und die Freifläche für die Kindertagesstätte.

Die in der Höhe variierende, geneigte Dachform des Neubaus ermöglicht unterschiedliche Raumhöhen für die sich in Größe und Funktion unterscheidenden Raumeinheiten. Die Dachneigung des Neubaus nimmt die der Kirche auf. Das Dach senkt sich auf Höhe des Kirchenschiffs, sodass dieses auch von Osten her sichtbar ist. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden. Die Sichtbarkeit sowie die natürliche Belichtung der denkmalgeschützten Kirche werden nicht beeinträchtigt.

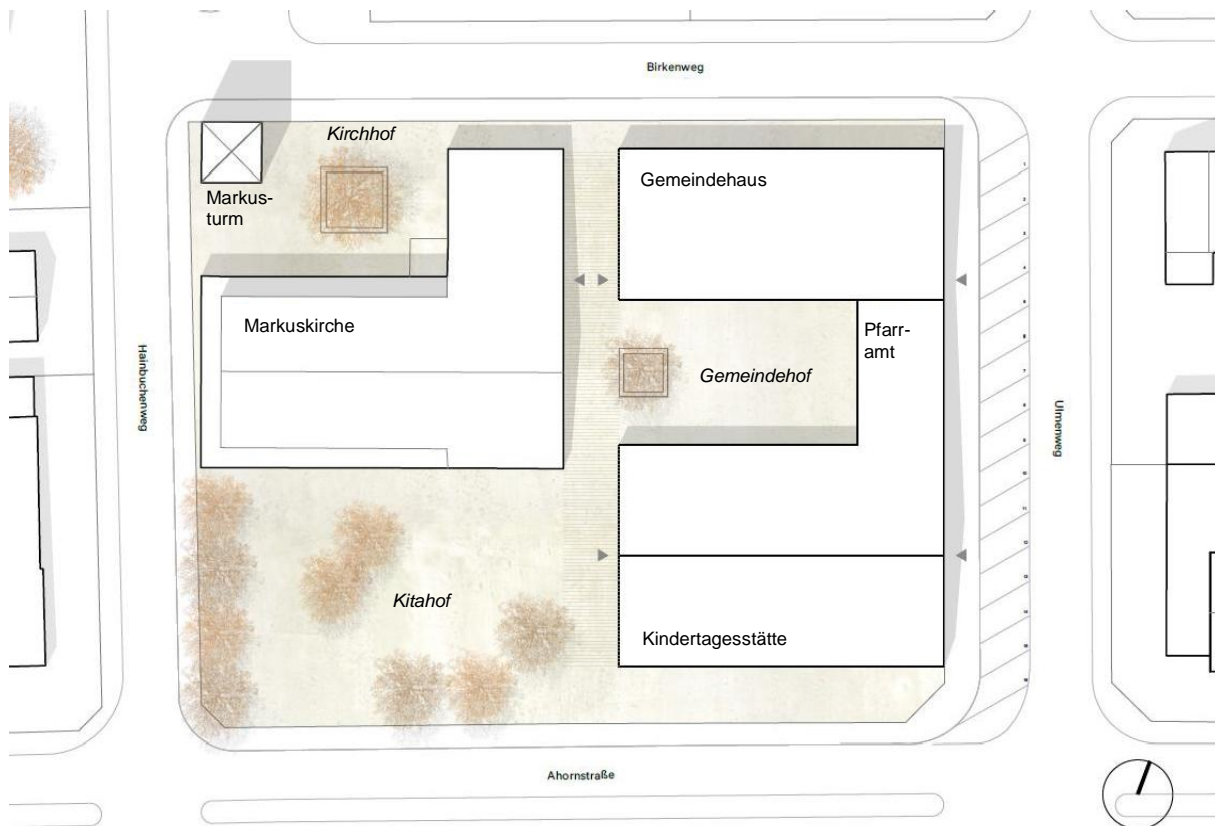


Abb. 1: Lageplan zum Vorhaben (Birk Heilmeyer und Frenzel Gesellschaft von Architekten mbH, 26.04.2019; Eigene Bearbeitung, 23.03.2020)

1.2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die vier angrenzenden Straßen: Im Norden über den Birkenweg, im Osten über den Ulmenweg, im Süden über die Ahornstraße und im Westen über den Hainbuchenweg.

Es befinden sich derzeit fünf private Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück der Kirche vor der Kindertagesstätte „Am Markusturm“ im Birkenweg sowie zwei weitere in der Doppelgarage des Pfarrhauses, darüber hinaus bestehen öffentliche Kfz-Stellplätze im Umfeld des Markuskirchenareals, z.B. am Ulmenweg vor dem Gemeindehaus (16 Schrägparkplätze im öffentlichen Straßenraum, davon zwei behindertengerecht) oder im Hainbuchenweg nördlich des Markusturms, die der Öffentlichkeit zur Nutzung freistehen.

Für die neu geplanten Nutzungen sind Kfz- und Fahrrad-Stellplätze vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass 12 Kfz-Stellplätze (davon 2 behindertengerechte Stellplätze) nachzuweisen sind. Grundsätzlich sollte die Ausweisung der Kfz-Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück erfolgen. Die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Kirchengrundstück ist aufgrund dessen geringer Flächengröße jedoch nicht möglich. Alternativ wäre ein Verkauf der öffentlichen Stellplätze im Ulmenweg denkbar gewesen, dann würden diese jedoch privat und stünden der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung. Der Vorhabenträger hat daher mit der Stadt vereinbart, die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze abzulösen.

Der Architekt geht davon aus, dass 31 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen sind. Diese sind innerhalb der Grundstücksfläche am Birkenweg sowie an der Ecke Ulmenweg / Ahornstraße in Form von 16 Anlehnbügel vorgesehen.

Die Gehwege rund um das Markuskirchenareal bleiben erhalten und werden nicht durch Parkplätze oder Fahrradstellplätze unterbrochen.

Das Markuskirchenareal ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar, zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Ulmenweg“ in der Ahornstraße sind es nur ca. 50 Meter, die OEG-Haltestelle „Blumenweg“ befindet sich in ca. 230 Metern Entfernung.



Abb. 2: Derzeitige Parksituation im Bereich des Ulmenwegs und des Birkenwegs (Google Maps, aufgerufen am 30.03.2020)

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das bestehende Kirchengelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts kann abgesehen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Generalentwässerungsplan (GEP) zum Birkenweg hin mit 53 % befestigter Fläche zugeordnet. Aufgrund der umliegenden Kanäle, die an drei Seiten des Kirchengeländes verlaufen, stellt auch ein höherer Überbauungsgrad kein Problem für die Entwässerung dar. Weder in der Bestands- noch in der Prognoserechnung sind Überstauungen ausgewiesen. Auch sind keine Sanierungsvorschläge zur Aufdimensionierung aufgeführt. Die Zusammenkunft aller Kanäle erfolgt im Kreuzungsbereich Pappelallee / Ahornstraße.

1.3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Kern der Weinheimer Weststadt inmitten einer von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend. Es weist keine bewegte Topografie auf; das Geländeniveau liegt bei ca. 100 Metern über Normalnull.

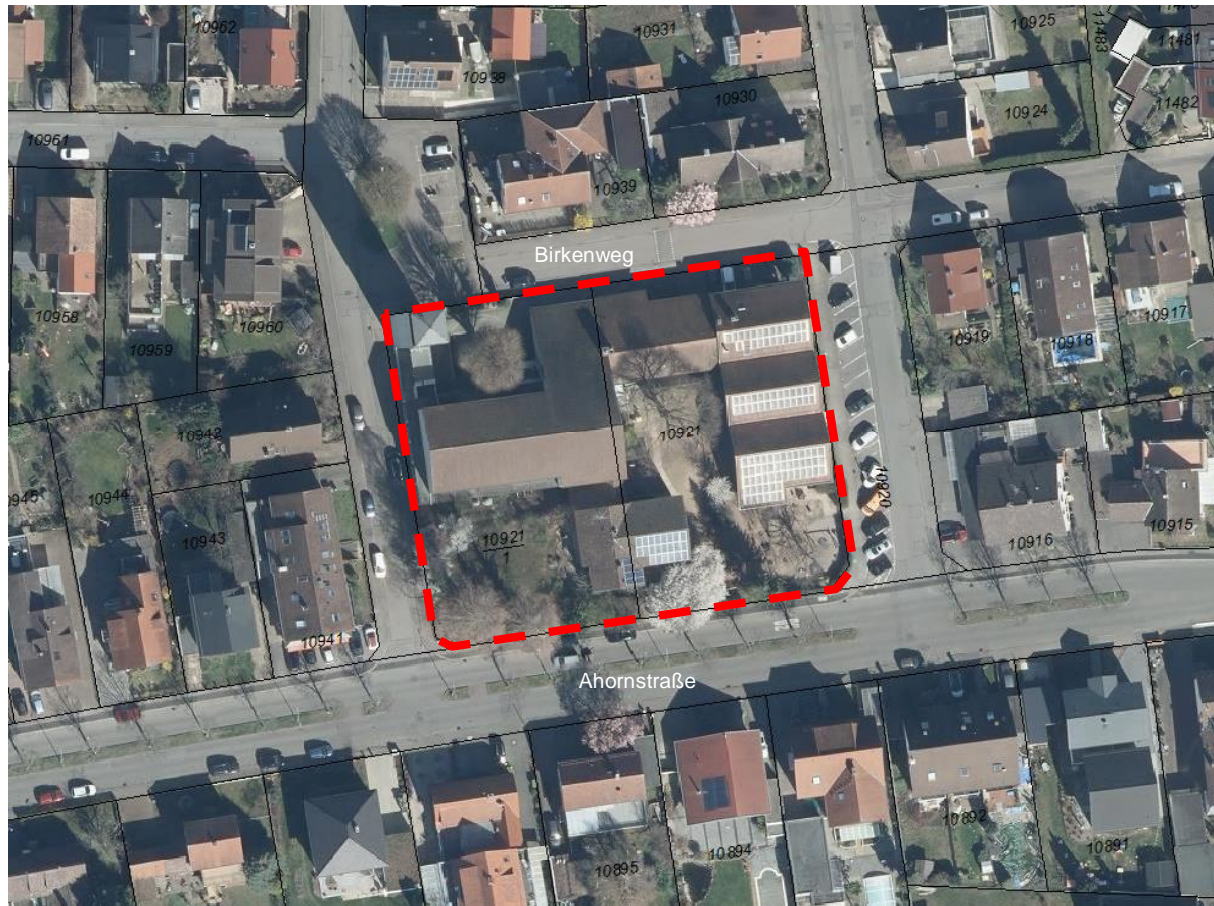


Abb. 3: Luftbild, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-01/19 rot umrandet (Quelle: GIS Stadt Weinheim, aufgerufen am 01.04.2020)

Der ca. 0,36 Hektar große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Birkenweg;
- im Osten: durch den Ulmenweg;
- im Süden: durch die Ahornstraße;
- und im Westen: durch den Hainbuchenweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 10921 und 10921/1 in der Gemarkung Weinheim.

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Plangebiet „Markuskirchenareal“ besteht aus insgesamt zwei Flurstücken (Nrn. 10921 und 10921/1), die sich beide im Eigentum der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau befinden. An beiden Grundstücken wurden Erbbaurechte für die Evangelische Kirchengemeinde Weinheim durch die Grundstückseigentümerin eingeräumt.

1.4.2 Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Kirchengelände der Evangelischen Gemeinde in der Weststadt. Die Markuskirche, der Markusturm und Teile des Pfarrhauses befinden sich an der Ahornstraße 50 auf dem Flurstück 10921/1. Das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte „Am Markusturm“ liegen auf dem Grundstück Nr. 10921.

Die Markuskirche wurde im Jahr 1958 erbaut und steht nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Denkmalschutz. Die Erschließung der Markuskirche erfolgt aus Richtung des Birkenwegs über einen erhöhten Hof, der Glockenturm markiert die nordwestliche Ecke dieses Eingangshofes (Kirchhof). Der zweigeschossige Seitenbau der Kirche ist ebenso über den Hof der Kirche barrierefrei erreichbar.

Der Glockenturm ist vom Hauptgebäude abgerückt und war mit seiner Höhe von über 39 m weithin sichtbar. Im Jahre 2016 wurde der obere Bereich zurückgebaut, sodass der Markusturm derzeit eine Höhe von ca. 22,5 m aufweist. Er steht wie der Hauptbau unter Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG. Es besteht grundsätzlich die Absicht, den Kirchturm wieder auf sein ursprüngliches Maß zu erhöhen.

Das Gemeindehaus wurde 1982 an das bestehende Gebäudeensemble angebaut. Es ist vollständig unterkellert und wird über den Ulmenweg erschlossen. Wenig später wurde der eingeschossige große Saal mit Foyer, Sanitäreinrichtungen und Küche angebaut. Die ehemaligen Gemeinderäume im seitlichen Anbau wurden der Kindertagesstätte zugeschlagen. Das bestehende Gemeindehaus wird über eine Treppe und eine nachträglich angebaute Außenrampe vom Ulmenweg aus erschlossen. Das Gemeindehaus wird aufgegeben und mit dem Neubau ersetzt sowie im Seitenbau der Markuskirche neu untergebracht.

Die Kindertagesstätte „Am Markusturm“ wurde 1963 an den rechtwinkligen Seitenbau der Markuskirche angebaut. Der eingeschossige Baukörper hat ein Satteldach und ist voll unterkellert. Der Hauptzugang erfolgt über eine Außentreppe vom Birkenweg, ein zusätzlicher Zugang befindet sich auf der Rückseite, welcher über die Rampe im Innenhof erreichbar ist. Der Innenhof stellt zugleich die Außenspielfläche für die Kinder dar. Das bestehende Kindergartengebäude wird aufgegeben und mit dem Neubau ersetzt.

Das zweigeschossige, vollunterkellerte Pfarrhaus wurde 1955 erbaut und 1968 um die Sakristei und das Pfarrbüro erweitert. Das Pfarramt wird von der Ahornstraße über eine Treppe erschlossen. Die Pfarrwohnung hat einen separaten Eingang vom Hainbuchenweg. Das bestehende Pfarrhausgebäude wird aufgegeben. Die Pfarramtsräumlichkeiten und die Sakristei sollen im Neubau bzw. im Seitenbau der Markuskirche neu untergebracht werden. Westlich des Pfarrhauses befindet sich der zugehörige Pfarrgarten.

Das direkt angrenzende Areal um den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorwiegend durch Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) gekennzeichnet.



Abb. 4 und 5: Kirchengelände: Markuskirche, Markusturm und Kindertagesstätte (eigene Aufnahmen, 01.04.2020)



Abb. 6 und 7: Kirchengelände: Pfarrgarten und Gemeindehaus (eigene Aufnahmen, 01.04.2020)

2 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 für den Bereich "Markuskirchenareal" befindet sich im Innenbereich. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung und demnach um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,36 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1

BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht zugelassen.

Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.500 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 3.200 m weit entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen sowie der Zielrichtung des Bebauungsplans bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Große Kreisstadt Weinheim zählt zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar, hier in der Region Unterer Neckar sowie zum Rhein-Neckar-Kreis. Weinheim ist im LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich Weinheim sind die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Laudenbach und Weinheim zugeordnet. Darüber hinaus sind Verflechtungen von Gemeinden in Hessen mit dem Mittelzentrum Weinheim zu berücksichtigen. Die Stadt Weinheim gehört der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim - (Darmstadt) an.

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist in der „Raumnutzungskarte - Blatt Ost“ des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

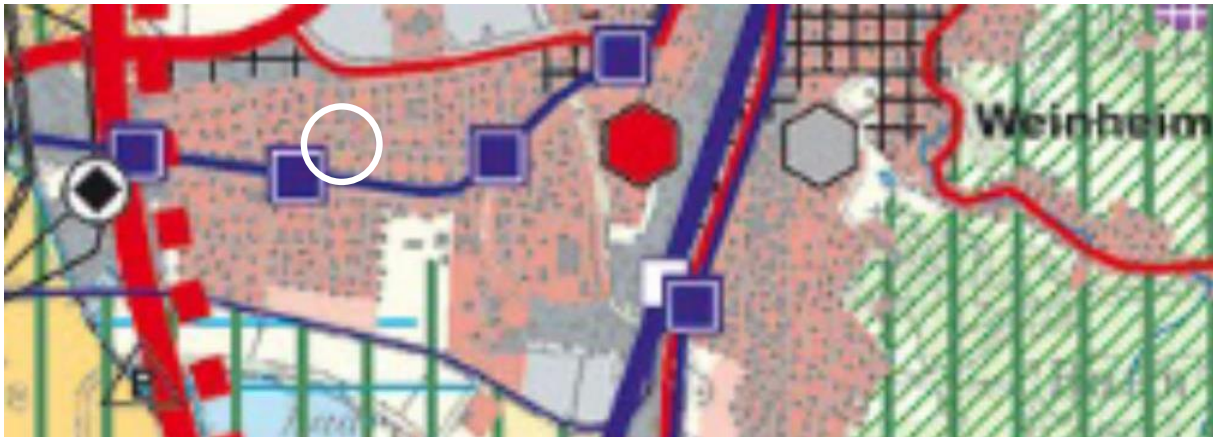


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 weiß umkreist

Aus der zugehörigen „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost“ geht hervor, dass der Geltungsbereich in einer bestehenden Siedlungsfläche ohne weitere konkrete Funktion liegt.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 weiß umkreist

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der seit 30.12.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchlichen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung“ und „Kindergarten / Kindertagesstätte“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und demnach auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

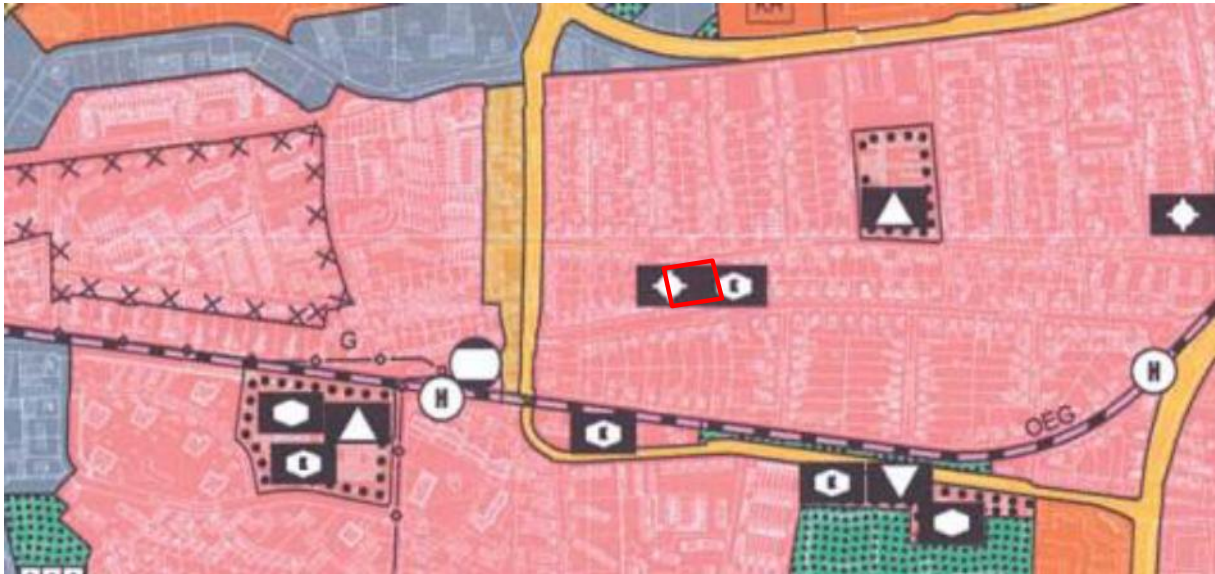


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-19 rot umrandet.

3.4 Bebauungsplan Nr. 012

Der Bebauungsplan Nummer 1/01-19 für den Bereich „Markuskirchenareal“ überplant einen Teilbereich des seit 24.04.1948 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“, in welchem Baufluchten und Straßenfluchten festgelegt sind. Der Bebauungsplan enthält weiterhin den Eintrag von Baumreihen und einer „Kleinkinderschule“. Beides ist im Bestand nicht vorhanden.

Die überplanten Teilbereiche (schwarz gestrichelte Umrandung) können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.

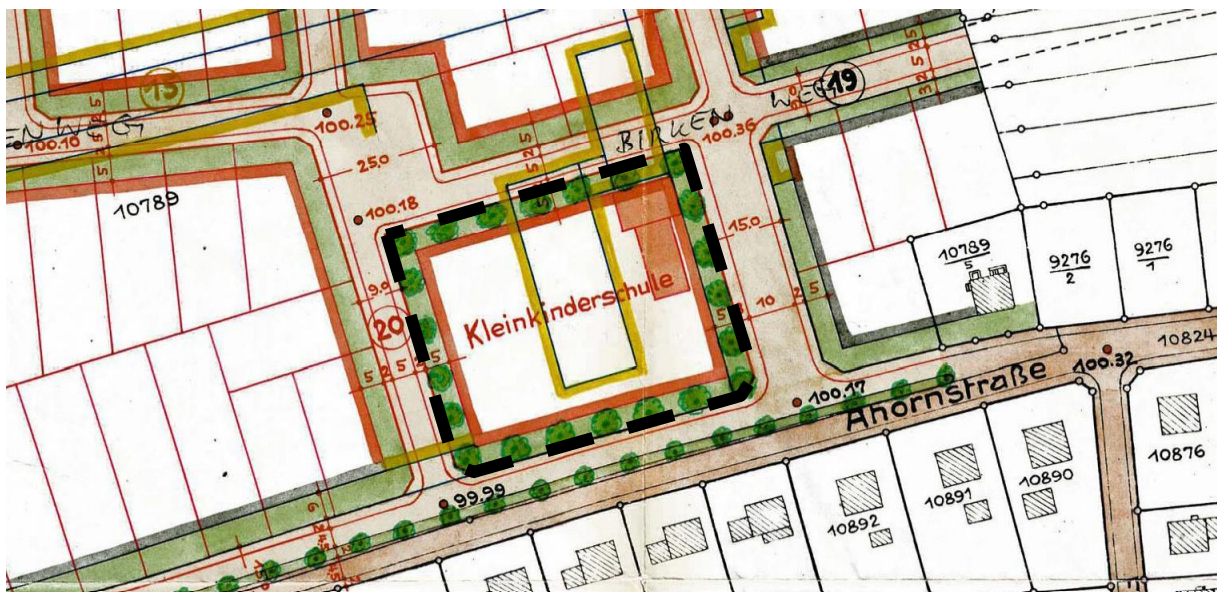


Abb. 11: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 012 mit der Bezeichnung „Ortsstraßenprojekt östlich dem Weinheimer Dampfziegelwerk zwischen der Ahornstrasse und der Landstrasse I.O. Nr. 40 (Mannheimerstrasse), Änderung des durch Bezirksratsentschließung vom 23.November 1938 festgelegten Ortsstraßenprojekts“; mit Abgrenzung (schwarze Strichelung) des durch den Bebauungsplan Nr. 1/01-19 betroffenen Teilbereichs.

4 Auswirkungen der Planung

Verkehr

Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zu.

Markuskirche und Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Räumlichkeiten werden mit ähnlicher Flächengröße wiederhergestellt, für die Nutzungsintensität ergibt sich daher keine erhebliche Änderung zu heute. Die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Erweiterung vorgesehen ist, ist die Kindertagesstätte, die von aktuell zwei auf künftig vier Gruppen erweitert und folglich auch flächenmäßig vergrößert wird. Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Hierdurch sollen die Realisierung weiterer Gruppenräume und die einhergehende Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) ermöglicht werden. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche für Hauptgebäude um maximal ca. 21% auf 1.824 m² erhöht werden.

Die Nutzungsdichte auf dem Kirchenareal bleibt demnach weitgehend unverändert. Es ist daher nicht von einer erheblichen Verkehrszunahme auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursprünglich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind daher nicht zu erwarten.

5 Umweltbelange

Auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, sind die Umweltbelange dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

Schutzgut Mensch; Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt; Schutzgut Fläche und Boden; Schutzgut Wasser; Schutzgut Luft/Klima; Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter; Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Geltungsbereichs. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Nutzung weiter wie bisher erfolgt oder das Kirchengelände gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB weiterhin baulich genutzt wird.

5.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit für kirchliche und für soziale Zwecke genutzt. Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Nutzungsintensität auf dem Markuskirchenareal nur in geringem Maße zunehmen. Die Kindertagesstätte ist die einzige Einrichtung auf dem Kirchenareal, für die eine räumliche Vergrößerung vorgesehen ist. Künftig sollen vier (anstatt bisher zwei) Gruppen Platz finden. Mit der Realisierung der zusätzlichen Gruppenräume geht auch die Vergrößerung der Funktionsräume (z.B. Küche, Toiletten, Mehrzweckraum) einher. Die Kindergartenplatz-Situation in Weinheim wird durch die Kapazitätserweiterung verbessert. Hiervon profitieren insbesondere auch junge Familien, die in der umliegenden Wohngegend ansässig sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld entstehen. Der Verkehr und die damit einhergehenden Schallimmissionen werden sich voraussichtlich nur unwesentlich erhöhen.

Die geo- und abfalltechnische Untersuchung des Bodens ergab Hinweise auf eine potentielle Arsen-Belastung. Die abfalltechnischen Untersuchungen nach VwV Boden sind jedoch nicht geeignet, um eine Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch hinsichtlich der geplanten Nutzung als Kindertageseinrichtung mit Kinderspielflächen vorzunehmen.

Auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine weitere Bodenuntersuchung für die Wirkungspfade Boden-Mensch nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst. Das Ergebnis der Oberbodenuntersuchung lautet, dass alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen eingehalten werden. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung von einem Fachgutachter durchgeführt. Am 03.06.2019 fand eine ökologische Übersichtsbegehung statt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Im Rahmen der Voruntersuchung konnte ein Vorkommen von Vogelarten der Roten Liste und streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen dieser Artengruppen durchgeführt.

Die Untersuchungen zur Avifauna (Vögel) wurden am 03.06., 27.06. und 16.07.2019 durchgeführt. Die Untersuchung zur Fledermausfauna wurde am 05.07.2019 durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Untersuchungsergebnisse genannt.

Untersuchungsergebnis Avifauna (Vögel)

Nachgewiesen wurden 9 Vogelarten des Siedlungsbereichs. Es konnte ein Revier einer Art (Haussperling) der Roten Liste festgestellt werden. Es wurden geeignete Maßnahmen definiert.

In den Gehölzstrukturen auf dem Gartengelände des Pfarrhauses konnten nahezu alle Brutvogelarten, außer dem Haussperling als gebäudebebrütende Art, festgestellt werden. Es konnten keine streng geschützten Brutvögel nachgewiesen werden. Es konnten auch keine weiteren Brutvögel der Roten Liste dokumentiert werden. Mehlschwalben überflogen das Gebiet nur auf Nahrungssuche.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Brutvogelarten festgestellt werden. Als Art der Roten Liste konnte nur der Haussperling dokumentiert werden. Haussperlinge brüten im Planungsgebiet am Gemeindehaus, z.B. in Höhlungen an der Dachtraufe.

Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten für Haussperlinge sind 2 Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP oder ähnlich) in räumlicher Nähe aufzuhängen. Aufgrund der Siedlungslage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Untersuchungsergebnis Fledermausfauna

Es konnten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) nachgewiesen werden, die das Gebiet als Jagd- oder angrenzend als Transfergebiet nutzen.

Im Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurden keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen. An den Gebäuden befinden sich vor allem für Zwergfledermäuse potentiell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere wie beispielsweise Rollladenkästen und Öffnungen in der Dachverkleidung. Bei der Kontrolle wurden jedoch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Im Innenbereich der Gebäude ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- und Winterquartiere nachweisen. Es wurden auch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden. Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet.

Direkte Effekte auf die Zwergfledermauspopulation durch den Verlust dieser Strukturen zur Jagd sind nicht anzunehmen, da es in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Gartenanlagen und Innenhöfen gibt. Es handelt sich folglich nicht um ein essentielles Jagdgebiet für Zwergfledermäuse.

Der Verlust potentieller Quartiere in Bestandsgebäuden ist auszugleichen. Es wurden entsprechende Maßnahmen definiert:

Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Für die Gebäude gilt:

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist

ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von 4 Fledermauskästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan:

Die gutachterlichen Maßnahmen-Empfehlungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und somit der Vorhabenträger zu dessen Durchführung bzw. Beachtung verpflichtet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen räumlicher Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.500 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 3.200 m weit entfernt. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ liegt ca. 2 km östlich.

Der Naturpark Neckartal-Odenwald liegt ca. 1,4 km östlich des Planungsgebietes.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind unter Beachtung der gutachterlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut (Markuskirche, Markusturm, Gemeindehaus, Kindertagesstätte, Pfarrhaus) und verfügt über befestigte Flächen (z.B. Kirchhof). Der Vorhabenträger plant den Abriss des Gemeindehauses, der Kindertagesstätte und des Pfarrhauses und den anschließenden Neubau eines Gebäudekomplexes für diese Nutzungen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung bzw. um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Markuskirche und der Markusturm bleiben bestehen. Das bisher als Einzelgebäude bestehende Pfarrhaus wird aufgegeben und als Pfarrbüro in das neue Gemeindehaus integriert, die Grundfläche des Neubaus darf maximal 515 m² groß sein (derzeitige Grundflächen: Pfarrhaus ca. 200 m², Gemeindehaus ca. 400 m²). Die Grundfläche des Kindergartens beträgt derzeit ca. 190 m² und darf künftig maximal 590 m² betragen. Im Vergleich zum heutigen Bestand (ca. 1.509 m² Grundfläche) kann die Grundfläche um maximal ca. 21% auf 1.824 m² (entspricht einer GRZ1 von 0,5) erhöht werden, demnach ist etwa die Hälfte des Geltungsbereiches (ca. 3.637 m²) durch Hauptgebäude überbaubar.

Maximal zulässig ist eine Grundfläche inkl. Nebenanlagen, Zufahrten etc. von 2.900 m² (entspricht einer GRZ2 von 0,8), sodass ca. 737 m² Grundstücksfläche (entspricht 20% der Grundstücksfläche) nicht überbaut werden dürfen und als Freifläche bestehen werden. Inklusive der Nebenanlagen, Zufahrten, befestigten Höfe etc. ist derzeit ca. 2.000 m² Grundstücksfläche überbaut, die Größe der Freifläche (Pfarrgarten sowie Kinderspielfläche) beträgt aktuell ca. 1.637 m².

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken" (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Ein Ergebnis der Zusammenführung der Gemeindegearbeit an einem Standort ist die Aufgabe des Standorts an der Schollstraße in Weinheim. Dort ist bereits eine Umnutzung zum Wohnen erfolgt. So konnte dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Konzentration der Gemeindegearbeit am Standort Markuskirche sowie die aufgrund dessen mögliche Umnutzung der Standorts in der Schollstraße dienen beide der Umsetzung der Gebote aus § 1a BauGB.

Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Weinheim sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt.

Die Oberbodenuntersuchung hat keine Probleme aufgezeigt. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Es sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche für das Nachverdichtungsvorhaben im Vergleich zur aktuellen Bebauung um ca. 21% vergrößert. Jedoch sind gemäß Festsetzung künftig ca. 20 Prozent der Grundstücksfläche als Freifläche vorzusehen. Durch die Zusammenlegung der Gemeindegearbeit am Standort Markuskirche konnte am Standort in der Schollstraße eine Umnutzung zum Wohnen erfolgen, ohne hierfür neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der geo- und abfalltechnischen Untersuchung des Bodens ergaben sich Hinweise auf eine mögliche Arsen-Belastung. Auf Anraten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde eine weitere Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) veranlasst, bei der auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet wurde.

Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der Mischprobe 1 (MP1) eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.

Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammen. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP1 vor. Die Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.

Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen. Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind unter Beachtung der gutachterlichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Das bereits bebaute Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt inmitten einer aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehenden Wohngegend. Es besitzt kleinklimatisch gesehen keine besondere Funktion.

Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung vor. Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche wird sich im Vergleich zur Bestandsbebauung um 21% vergrößern. Insgesamt dürfen maximal ca. 80% der Grundstücksfläche überbaut werden, 20% bleiben als Freifläche erhalten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft / Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich mit der Evangelischen Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm). Beschrieben wird das Denkmal wie folgt: Basilika mit rechtwinklig anschließendem Seitenbau, Glockenturm vom Hauptgebäude abgerückt, Sichtbeton, bauzeitliche Innenausstattung, 1952-57 erbaut.

Die Vorhabenplanung sieht den Erhalt des denkmalgeschützten Kirchenensembles vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren grundsätzlich sich an den Bestandsgebäuden, eine zukünftige Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe von ca. 39 Metern wird ermöglicht.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter auf dem Markuskirchengelände sind nicht bekannt.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bzw. auf die Evangelische Markuskirche, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bestandenen Wohngegend. Markuskirche und Markusturm bleiben weiterhin bestehen. Das Pfarrhaus, das Gemeindehaus und die Kindertagesstätte werden rückgebaut und durch ein neues Gebäude ersetzt.

Um die städtebauliche und architektonische Qualität des Nachverdichtungsvorhabens sicherzustellen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt, dessen Ergebnis nun bauplanungsrechtlich ermöglicht und gesichert wird. Eine Vorgabe des Wettbewerbs war, dass sich die Vorhaben mit ihrer Form und Gestalt in die bauliche Umgebung einfügen.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Ortsbild, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Es besteht einerseits die Möglichkeit, dass die Evangelische Pfarrgemeinde in der Weststadt in Weinheim einen anderen Standort für das Vorhaben im Stadtgebiet wählt. Das beabsichtigte Grundstück an der Markuskirche eignet sich jedoch aufgrund seiner Lage und Größe sowie aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus als Standort für die Bündelung der Gemeindegemeinschaft in der Weinheimer Weststadt. Für das Markuskirchenareal spricht auch, dass es aktuell bereits – wenn auch in geringerem Maße – überbaut ist und als Standort für ein Gemeindehaus, ein Pfarramt und eine Kindertagesstätte dient. Die öffentliche Nachfrage nach diesen Nutzungen, insbesondere auch nach weiteren Kindergartenplätzen, besteht in der räumlichen Umgebung weiterhin. Die Nachverdichtung auf dem Markuskirchengelände ist außerdem sinnvoll, da hierdurch gleichzeitig am Standort Schollstraße eine Umnutzung zum Wohnen erfolgen und damit dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden konnte, ohne dafür neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Konzeptalternativen

Andererseits besteht die Möglichkeit zur Änderung der Planung. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Vielzahl an Konzeptalternativen geprüft und schließlich durch eine Jury die Variante ausgewählt, die funktional, architektonisch und städtebaulich die beste Bewertung erhielt.

6 Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulichen nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich werden sämtliche Flächen als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, weil es sich, unabhängig von der jeweiligen konkreten Zweckbestimmung um Nutzungen handelt, die der Allgemeinheit dienen, in dem sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind und dort dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden.

Um die Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich ermöglichen zu können, wird die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Um das Gemeindehaus mit Pfarramt (Kirchengemeindeverwaltung) bauplanungsrechtlich ermöglichen zu können, wird in Nutzungsbereich „B“ die Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das gleiche gilt für das denkmalgeschützte Kirchengebäude (Markuskirche mit Markusturm).

6.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zum einen zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunkts führen kann, zum anderen, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Nutzungsbereichen „A“ und „B“ wird mit 108,25 m ü. NN festgesetzt. Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 100 m ü. NN können somit Gebäude (z.B. Gemeindehaus mit Pfarramt sowie Kindertagesstätte) mit einer Maximalhöhe von ca. 8,25 m errichtet werden. Die Verwirklichung des geplanten Vorhabens ist damit möglich, zugleich fügt es sich in die bauliche Umgebung (Gebäudehöhen von ca. 107 bis 110 m ü. NN) ein.

Der höchste Gebäudepunkt der weiterhin bestehenden, nach § 2 DSchG denkmalgeschützten Markuskirche (siehe auch Kapitel 5.2.6.) liegt bei ca. 112,40 m ü. NN. Demzufolge wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Nutzungsbereich „C“ auf 112,50 m ü. NN festgesetzt.

Die Maximalhöhe des ebenfalls denkmalgeschützten Markusturms liegt seit dem Rückbau im Jahr 2016 bei ca. 22,5 Metern. Der Glockenturm wies ursprünglich eine Höhe von ca. 39 Metern auf und war als städtebauliche Dominante weithin sichtbar. Um eine Wiederherstellung der ursprünglichen Turmhöhe in Zukunft zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Nutzungsbereich „D“ auf 140,00 m ü. NN festgesetzt.

Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäudehöhen nicht zentimetergenau an der Vorhabenplanung orientiert, sondern mit einem kleinen Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt.

6.1.4 Zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO)

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche definiert. Diese wird als absoluter Wert (GR) und nicht als relativer Wert (GRZ) festgesetzt, da es sich bei dem Markuskirchenareal um zwei Grundstücke handelt, für die gemäß Vorhabenplanung eine stark voneinander abweichende zulässige Grundfläche für Hauptgebäude vorgesehen ist.

Die zulässige Grundfläche gemäß Planeintrag für die Nutzungsbereiche „A“ (590 m²), „B“ (515 m²), „C“ (690 m²) und „D“ (29 m²) orientiert sich am abgestimmten, städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie an den bestehenden Kirchengebäuden. Die zulässigen Werte bilden im Wesentlichen die Grundfläche der bestehenden und der geplanten Vorhaben ab. Für das gesamte Markuskirchenareal ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von 1.824 m² (entspricht einer GRZ1 von ca. 0,5), demnach ist etwa die Hälfte des ca. 3.637 m² großen Geltungsbereiches durch Hauptgebäude überbaubar.

Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie der befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² (entspricht einer GRZ2 von ca. 0,8), bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, überschritten werden. Zur Grundfläche zählen auch befestigte Flächen (bspw. auch Hofflächen), deren natürliche Versickerungsfähigkeit, z.B. durch Walzen, Stampfen, Rütteln, aber auch durch Aufbringen von Baustoffen, wie Asphalt oder Beton, verändert wurde. Diese Festsetzung ermöglicht es – ergänzend zu den Hauptbaukörpern – u.a. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Spielanlagen für Kinder) zu errichten. Dies kann beispielsweise für die Gestaltung des Freigeländes der Kindertagesstätte erforderlich sein. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung den bestehenden befestigten Hofflächen (z.B. Kirchhof) Rechnung getragen. Ca. 737 m² Grundstücksfläche (ca. 20%) dürfen nicht überbaut werden.

6.1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei größeren Gebieten aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete eine allgemeine Zulässigkeit begründet hat. Es spricht daher nichts dagegen, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

6.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem abgestimmten, städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Markuskirche und Markusturm bleiben an Ort und Stelle bestehen. Der Baukörper für Kindertagesstätte, Gemeindehaus und Pfarramt belegt den östlichen Teil des Kirchenareals und wird in U-Form mit Innenhof ausgebildet. Er ist von der Kirche abgerückt und stellt diese somit frei, wodurch die Wirkung der Markuskirche im öffentlichen Raum verbessert wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in allen Teilbereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, dem Vorhabenträger u.a. die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Spielanlagen für Kinder) zu ermöglichen.

6.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es ist unklar, ob der bestehende Baum inmitten des Gemeindehofs im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten erhalten werden kann. Zudem verursacht er einen hohen Pflege- und Reinigungsaufwand, sodass der Vorhabenträger nach Abschluss der Bauarbeiten gerne einen standortgerechten Baum als Mittelpunkt des neu gestalteten Hofes pflanzen möchte. Innerhalb des Nutzungsbereiches „B“ wurde daher ein Pflanzgebot zeichnerisch festgesetzt.

Mit der Pflanzung eines standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Baumes mit einem Mindeststammumfang von 25-30 cm wird die Zielsetzung verfolgt, eine entsprechende Gestalt- und Aufenthaltsqualität im Innenhof des geplanten Gemeindehauses (Gemeindehof) mit einem Baum wiederherzustellen, der an diesem Standort

gut gedeihen kann und mit den funktionalen Anforderungen an den Innenhof im Einklang gebracht werden kann.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen wird sichergestellt, dass die das Kirchengelände prägenden Gehölzstrukturen in ihrer bisherigen Form erhalten werden.

Die zu erhaltenden Bäume haben zahlreiche positive Funktionen; Sie dienen u.a als Lebensraum für Tiere oder nehmen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse. Auch zur Beschattung der künftigen Kita-Außenbereichs tragen sie bei. Die zu erhaltenden Bäume können in die Freiflächengestaltung des Vorhabenträgers integriert werden.

6.1.8 Dacheindeckung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

6.1.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur $< 3.000^{\circ}\text{K}$ ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K^1 und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Kulturdenkmal Evangelische Markuskirche

(§ 2 DSchG)

Die Evangelische Markuskirche (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1) ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein Kulturdenkmal. Denkmalschutzrechtlich geschützt ist die Kirche mit Gemeindesaal und Turm (Markusturm).

Die Kirche und der zugehörige Kirchturm wurden als Kulturdenkmal in den zeichnerischen Teil übernommen.

6.3 Hinweise

6.3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können am Ort der öffentlichen Auslegung gemeinsam mit den Planunterlagen eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

¹ Mag. Dr. Peter Huemer, Mag. Hannes Kühtreiber, Mag. Dr. Gerhard Tarmann (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol.

6.3.2 Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

6.3.3 Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass einer Nutzung, wie sie der Bebauungsplan zulässt, grundlegende Hindernisse aufgrund von Bodenverunreinigungen entgegenstehen. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich ein Hinweis, dass bei organoleptischen (bzw. geruchlichen oder sichtbaren) Auffälligkeiten das zuständige Fachamt beim Rhein-Neckar-Kreis zu benachrichtigen ist.

6.4 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.4.1 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des geplanten Vorhabens ist, die Dachneigung der Markuskirche aufzunehmen und die Dachform zu spiegeln. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen würden dieses Gestaltungsmerkmal konterkarieren, da sie sich oft auffällig von der Dachhaut abheben und dadurch die harmonische Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Gebäuden integriert (z.B. in Form von Flachkollektoren oder Solarziegeln) oder dachparallel anzubringen sind. Dachparallele Solarenergieanlagen als „Auf-Dach-Montage“ sind zulässig. Integrierte Anlagen können dabei zusätzlich zur Funktion als Energielieferant auch als Witterungsschutz dienen.

7 Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,36 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs:

davon Flächen für den Gemeinbedarf: ca. 0,36 ha

8 Verzeichnis der Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim; Bearbeitung durch: BIOPLAN, Heidelberg, Stand: 22. August 2019.
- Geo- und Abfalltechnischer Bericht; Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 28. Februar 2019.
- Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht, Bodengutachten Markuskirchenareal, Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 20. Juli 2020.

ANLAGE 6



Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten

(bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis und Zusammenfassung/Fazit)

Hinweis: Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.

Liste der Gutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim; BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 22. August 2019.
- Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht, Bodengutachten Markuskirchenareal, Bearbeitung durch: WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, Stand: 20. Juli 2020.



Evangelische Kirchengemeinde Weinheim



Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorhaben „Neubau evangelisches Gemeindehaus mit Pfarramt und Kindertagesstätte“ in Weinheim

Stand: 22.08.2019

Bearbeitung: M. Sc. Bernadette Gross
Dr. Peter Stahlschmidt (Fledermäuse)

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotoptypen.....	2
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlage	14
3.1	Gesetzliche Vorschriften.....	14
3.2	Ablaufschema artenschutzrechtliche Prüfung	14
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Kompensation des Eingriffs	17
3.4	Schutzgebiete	18
3.5	Geschützte Arten.....	19
3.5.1	Zielartenkonzept Baden-Württemberg	19
3.5.2	Fachgutachterliche Einschätzung	24
3.5.2.1	FFH-Arten	25
3.5.2.1	Europäische Vogelarten	29
4.0	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen.....	29
4.1	Besonders geschützte Arten	29
4.2	Avifauna (Vögel)	30
4.3	Fledermäuse (Dr. Peter Stahlschmidt)	34
4.3.1	Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse	36
4.3.2	Maßnahmen für Fledermäuse	38
5.0	Gesamtfazit	39
6.0	Verwendete Literatur	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zielarten gemäß den vorherrschenden Habitatstrukturen in Weinheim.....	20
Tabelle 2:	Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg).....	25
Tabelle 3:	Im Bereich Weinheim vorkommende Vogelarten des Zielartenkonzeptes und ihre abgeschätzte Betroffenheit durch das Bauvorhaben.....	29
Tabelle 4:	Nachgewiesene Vogelarten des Untersuchungsgebietes mit Umgebung.....	30
Tabelle 5:	Liste der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten und deren Schutz- sowie Gefährdungstatus.....	35
Tabelle 6:	Zusammenfassung der Bedeutung des Planungsgebietes für die nachgewiesenen Fledermäuse.....	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan	1
Abbildung 2:	Luftbild des Untersuchungsgebiets (verändert nach LUBW).....	2
Abbildung 3:	Ablaufschema zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG	15
Abbildung 4:	Ablaufschema zur Ausnahmeprüfung nach §45 Abs. 7 BNatSchG	16
Abbildung 5:	Es befinden sich keinerlei Schutzgebiete, Biotope oder Naturdenkmäler in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes. Auf einige geschützte Biotope hat das Bauvorhaben aufgrund der Entfernung von mindestens 500 m keinen Einfluss.....	18
Abbildung 6:	Nachweise aller Vögel im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung.	33
Abbildung 7:	Anzahl und Lage der Revierzentren der vorkommenden Vogelarten.	33

5.0 Gesamtfazit

Brutvögel	Nachgewiesen wurden 9 Vogelarten des Siedlungsbereichs. Es konnte ein Revier einer Art der Roten Liste festgestellt werden. Es wurden geeignete Maßnahmen definiert.
Fledermäuse	Es konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet als Jagd- oder angrenzend als Transfergebiet nutzen. Der Verlust potentieller Quartiere in Bestandsgebäuden ist auszugleichen. Es wurden entsprechende Maßnahmen definiert.
Artenschutzrechtliche Beurteilung	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

6.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010. <http://dejure.org/gesetze/BNatSchG>

LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.). <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/36339/>

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 5. Auflage. <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50111/im%20portrait%20arten%20lebensraumtypen%20ffh.pdf?command=downloadContent&filename=im%20portrait%20arten%20lebensraumtypen%20ffh.pdf&FIS=200>

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie 2. Auflage. http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/21344/im_portrait_arten_vogelschutzrichtlinie.pdf?command=downloadContent&filename=im_portrait_arten_vogelschutzrichtlinie.pdf

Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie). <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:020:0007:0025:DE:PDF>

FFH-Richtlinie, 92/43/EWG. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0043:20070101:DE:PDF>

Zielartenkonzept Baden-Württemberg. <http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/>

Dietz, C., von Helvesen, O. & Nill, D. (2007). Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Naturführer, Stuttgart, Germany.

Stahlschmidt, P. & Brühl, C.A. (2012). Bats as bioindicators – the need of a standardized method for acoustic bat activity surveys. *Methods in Ecology and Evolution*, 3: 503-508.



WPW Geoconsult Südwest GmbH
Büro Mannheim
Mallaustraße 61
68219 Mannheim

Telefon 0621/30 09 93-0
Telefax 0621/30 09 93-20
E-Mail mannheim@wpwgeo-sw.de
www.wpwgeo-sw.de

Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht

Objekt: Bodengutachten Markuskirchenareal, Weinheim

Auftraggeber: Stadt Weinheim
Obertorstr. 9
69469 Weinheim

Auftrag Nr.: 20.42168.4

Datum: 20.07.2020

42168.4_g



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
2	Vorhandene Unterlagen	1
3	Probenahme	1
4	Chemische Analysen	2
5	Beurteilung der Analysenergebnisse	2
5.1	Abfalltechnische Bewertung	2
5.2	Umwelttechnische Bewertung	3
5.2.1	Wirkungspfad Boden – Mensch	3
5.2.2	Wirkungspfad Boden – Grundwasser	4

ANLAGEN

1	Übersichtslageplan
2	Lageplan
3	Auswertung der Analysenergebnisse
4	Laborprüfberichte

VERTEILER

Stadt Weinheim
Obertorstr. 9
69469 Weinheim

1 – fach und als pdf



dass die Freiflächen des „Markuskirchenareals“ für den Wirkungspfad Boden – Mensch in drei Beprobungsflächen unterteilt werden (Anlage 2). Aus jeder Beprobungsfläche sind gemäß BBodSchV aus 15 – 25 Einzelproben eine Mischprobe des Oberbodens aus 0 – 35 cm Tiefe zu bilden.

4 CHEMISCHE ANALYSEN

Zur umwelt- und abfalltechnischen Bewertung der Oberbodenmaterialien wurden im chemischen Labor an den Mischproben MP 1, MP 2 und MP 3 Deklarationsanalysen nach den Richtlinien der LAGA², dokumentiert in der VwV³, durchgeführt. Die analytischen Prüfberichte können in der Anlage 4 eingesehen werden.

5 BEURTEILUNG DER ANALYSENERGEBNISSE

5.1 Abfalltechnische Bewertung

Die Ergebnisse der Deklarationsanalysen sind in der Tabelle in der Anlage 3 aufgelistet und den Zuordnungswerten für Boden gemäß der VwV gegenübergestellt.

Die folgende Tabelle 1 fasst die Ergebnisse der Deklarationsanalysen in Form der abfalltechnischen Einstufungen zusammen:

Tabelle 1: Abfalltechnische Einstufungen der Oberbodenmaterialien

Mischproben	Bereich	Einbauklassen gem. VwV	Grund der Einstufung
MP 1	Beprobungsfläche 1	Z 1.2	Eluat: Arsen
MP 2	Beprobungsfläche 2	Z 0	-
MP 3	Beprobungsfläche 3	Z 0	-

² Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, TR Boden", Stand: 04/11 bzw. "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Stand: 11/97

³ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial v. 14. März 2007

Die Oberbodenmaterialien der Beprobungsfläche 1 werden aufgrund des Arsen-Gehaltes im Eluat der LAGA-Einbauklasse Z 1.2 zugeordnet und können bei Anwendungen in technischen Bauwerken eingeschränkt wiederverwertet werden (Abbildung 1).

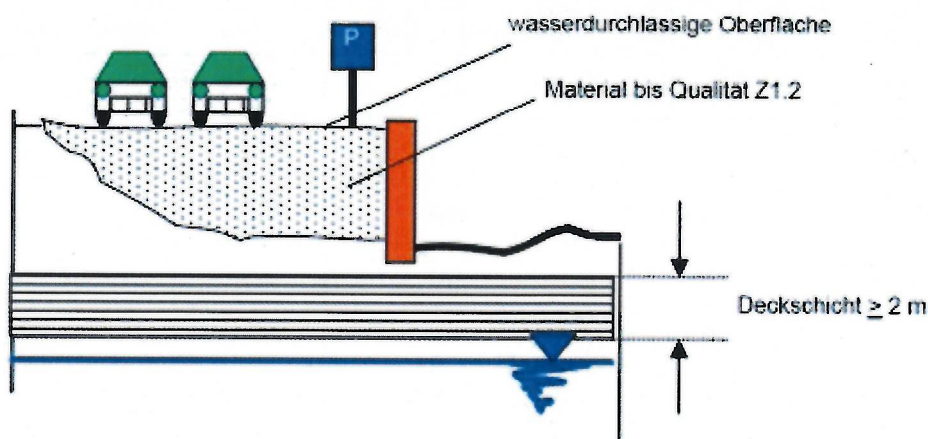


Abbildung 1: Beispiel für LAGA-Einbaukonfiguration Z 1.2

Die Materialien der Beprobungsflächen 2 und 3 halten die Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z 0 ein. Dementsprechend sind diese in bodenähnlichen Anwendungen bzw. bei der Auffüllung von Abgrabungen uneingeschränkt wiederverwertbar.

5.2 Umwelttechnische Bewertung

5.2.1 Wirkungspfad Boden – Mensch

In Tabelle 2 sind die Ergebnisse der Deklarationsanalysen für die Schwermetalle orientierend den Vorsorgewerten sowie den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen gemäß BBodSchV gegenübergestellt.



Tabelle 2: Gegenüberstellung mit Prüf- und Vorsorgewerten Boden – Mensch gem. BBodSchV

	Vorsorgewerte [mg/kg]	Prüfwerte Boden [mg/kg]	MP 1	MP 2	MP 3
Parameter	Lehm/Schluff	Kinderspielflächen	Oberboden		
Arsen	-	25	17,6	8,1	5,9
Cadmium	1	10	0,21	0,27	0,17
Blei	70	200	31,6	30,6	17,8
Chrom	60	200	33,0	46,2	17,8
Quecksilber	0,5	10	n.n.	0,14	0,09
Nickel	50	70	12,1	13,6	7,3
Zink	150	-	62,2	67,5	39,8

n.n.: nicht nachweisbar

Die Gegenüberstellung zeigt, dass alle Vorsorge- und Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielflächen in den drei Beprobungsflächen eingehalten werden.

5.2.2 Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Für die orientierende Beurteilung der Versickerung werden die Ergebnisse der Eluatanalysen auf den Parameterumfang nach LAGA den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser gemäß BBodSchV in Tabelle 3 gegenübergestellt.



Tabelle 3: Ergebnisse der Eluatuntersuchungen, Wirkungspfad Boden – GW (BBodSchV)

	Prüfwert [$\mu\text{g/l}$]	MP 1	MP 2	MP 3
Parameter	Grundwasser	Oberboden		
Arsen	10	17	4	5
Cadmium	5	n.n.	n.n.	n.n.
Blei	25	3	n.n.	3
Chrom	50	9	8	2
Quecksilber	1	n.n.	n.n.	n.n.
Nickel	50	n.n.	n.n.	n.n.
Zink	500	n.n.	n.n.	n.n.

n.n.: nicht nachweisbar

Bei der Untersuchung auf den Parameterumfang gemäß LAGA konnten lediglich die Parameter Arsen, Blei und Chrom im Eluat nachgewiesen werden. Hierbei liegt für die Materialien der MP 1 eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen vor. Die Konzentrationen für Blei und Chrom liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte.

Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wurde an Proben vorgenommen, welche aus einer maximalen Tiefe von 35 cm stammt. Hier liegt nur eine geringfügige Überschreitung von Arsen bei MP 1 vor. Diese Überschreitung ist auf das Vorhandensein von Porphyrschotter zurückzuführen.

Der Ort der Betrachtung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser befindet sich am Übergangsbereich der ungesättigten zur gesättigten Zone. Da der Untergrund aus bindigen Materialien besteht, ist ein gutes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und somit keine Prüfwertüberschreitung von Arsen am Ort der Betrachtung anzunehmen.

Somit besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

030/21

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

**Eigenbetrieb Stadtentwässerung
Rechnungsprüfungsamt**

Datum:

18.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	10.03.2021

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

Betreff:

Unterstützungsarbeiten für den Zeitraum von 3 Jahren (2021 bis 2023) für den städtischen Kanalbetrieb in Weinheim

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe des Auftrags von Unterstützungsarbeiten für 3 Jahre (2021 bis 2023) für den städtischen Kanalbetrieb in Weinheim an die Firma Friedrich Eisen GmbH, August-Borsig-Straße 4, 68199 Mannheim mit einer Jahresauftragssumme in Höhe von 125.000 € zu den angebotenen Einheitspreisen.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
2 x Eigenbetrieb
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Gegenstand der Beschlussvorlage ist, die ständig anfallenden Arbeiten im Rahmen der städtischen Kanalunterhaltung durch stetige Unterstützungsarbeiten zu entlasten.

Die Stadt Weinheim beabsichtigt, Mischwasserkanäle an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes zu reparieren. Die einzelnen Baustellen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Bei den Einsätzen handelt es sich um punktuelle Aufgrabungen in der Größenordnung von 10 bis 15 m² Grundfläche.

In der Regel handelt es sich um Einzelmaßnahmen deren Baubeginn unter Absprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung geschieht. Darunter fallen u. a. punktuelle Reparaturen an Abwasserkanälen und Schächten.

Der noch bestehende Vertrag für die Ausführung von Unterstützungsarbeiten für die städtische Kanalunterhaltung lief im Dezember 2020 aus. Die Verlängerungsoptionen wurden voll ausgeschöpft.

Zur weiteren Fortführung der Unterstützungsarbeiten für die städtische Kanalunterhaltung wurde die Maßnahme gem. § 3b Abs. 3 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung erstellte das Leistungsverzeichnis und gab zudem eine Kostenschätzung der Baumaßnahme für ein Jahr in Höhe von netto 105.042 € bzw. brutto knapp 125.000 € ab. Der Betrag bezieht sich auf die Ausführung der Kanalunterstützungsarbeiten von einem Jahr. Die Kostenschätzung für die Dauer von drei Jahren beläuft sich somit auf einen Wert in Höhe von netto 315.126 € bzw. brutto knapp 375.000 €. Es handelte sich dabei um ein Auf- und Abbotsverfahren, das ausnahmsweise bei regelmäßig wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten, deren Umfang möglichst zu begrenzen ist, angewandt wird. Das bedeutet, die Bieter kalkulierten auf die vorgegebenen Einheitspreise einen Zu- oder Abschlag. Diese Einheitspreise werden Vertragsbestandteil. Allerdings darf die jährliche Auftragssumme die Kostenschätzung von 125.000 € nicht überschreiten.

Die Angebotsaufforderung erfolgte am 26.01.2021. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form erhalten und konnten damit die Ausschreibungsunterlagen herunterladen und ggf. ausdrucken. Die Bieter hatten die Möglichkeit ihr Angebot in elektronischer Form oder Papierform abzugeben. Die Submission fand am 11.02.2021 bei der Vergabestelle statt.

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden fünf Firmen aufgefordert innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gab lediglich die **Firma Friedrich Eisen GmbH aus Mannheim** rechtzeitig ein Angebot für die Unterstützungsarbeiten für den städtischen Kanalbetrieb ab. Das Angebot ging in elektronischer Form ein und schloss mit einer Jahresangebotssumme in Höhe von **brutto 146.621,72 €** bzw. einer Gesamtangebotssumme von 3 Jahren in Höhe von **brutto 439.865,16 €** ab.

Die Differenz zwischen Angebotssumme und Kostenschätzung in Höhe von 21.621,72 € wird nicht zur Ausgabe gelangen. Die künftig ausführende Firma wird der Stadt lediglich die angebotenen Einheitspreise in Rechnung stellen. Dabei darf die Auftragssumme jährlich max. 125.000 € inkl. Mehrwertsteuer betragen.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung nahm ebenso die Vorprüfung des einzig eingegangenen Angebotes in erster Instanz vor und gab das geprüfte Angebot zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Das Angebot wurde sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabepfung des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zu.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Friedrich Eisen GmbH aus Mannheim für die Unterstützungsarbeiten für den städtischen Kanalbetrieb mit einer Jahresangebotssumme in Höhe von 146.621,72 € bzw. einer Gesamtangebotssumme in Höhe von brutto 439.865,16 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die Stadt Weinheim befindet sich zum Zeitpunkt der Sitzung am 10.03.2021 in der Interimszeit. Die Genehmigung des Wirtschaftsplans für den Eigenbetrieb liegt allerdings bereits vor.

Im Wirtschaftsplan 2021 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung stehen für die Unterstützungsarbeiten der städtischen Kanalunterhaltung unter der Kostenstelle 5380 5111-5117, Sachkonto 42124010 im Budget „Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen“ Mittel in Höhe von 350.000 € zur Verfügung. Für die weiteren Jahre 2022 und 2023 sind Mittel im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung bereits eingeplant.

Die Mittel stehen damit ausreichend zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe des Auftrags von Unterstützungsarbeiten für 3 Jahre (2021 bis 2023) für den städtischen Kanalbetrieb in Weinheim an die Firma Friedrich Eisen GmbH, August-Borsig-Straße 4, 68199 Mannheim mit einer Jahresauftragssumme in Höhe von 125.000 € zu den angebotenen Einheitspreisen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister