

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

004/44 - I 01 - dbk/sad  
Datum: 03.12.2021

## Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung  
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung  
am 08. Dezember 2021, 18:00 Uhr,

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

## Tagesordnung

- 1 **„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“**  
Hier: Offenlagebeschluss  
183/21
- 2 **Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“ / „Untere Hauptstraße“ ,  
„Gerberbachviertel“ , „Gründerzeitviertel“ , „Ludwigsviertel“ ,  
„Steinwegviertel Nord“ , „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung  
der 1920er- und 30er-Jahre“**  
Hier: Offenlagebeschluss  
184/21
- 3 **Erhaltungssatzung „Prankel“**  
Hier: Offenlagebeschluss  
185/21
- 4 **Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur  
äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der  
Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und  
Gestaltungssatzung)**  
Hier: Offenlagebeschluss  
186/21
- 5 **Anfragen**

Voraussichtliches Ende: 20:00 Uhr

**Hinweis:**

Die entsprechenden Abstands-und Hygienemaßnahmen gem. der geltenden Corona-Verordnung werden eingehalten (3G-Regelung für Besucher).

Wir bitten diese und die Maskenpflicht (OP-Masken oder FFP2-Masken) entsprechend zu beachten

gez.

Manuel Just

Oberbürgermeister

---

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Rolf-Engelbrecht-Haus" (Buslinie 633), "Eschenweg" (Buslinie 634) und "Stahlbad" (RNV-Linie 5).

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter [www.vrn.de](http://www.vrn.de)

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-MH**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

Datum:

18.11.2021

Drucksache-Nr.

**183/21**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	08.12.2021

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: Offenlagebeschluss

### Beschlussantrag:

1. Den Entwürfen für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

## **Verteiler:**

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

## **Bisherige Vorgänge:**

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

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Bisheriger Beratungsverlauf und daraus resultierende Änderungen**

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

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

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

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

## 2. Ausgangssituation

### Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen

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

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

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

Um den textlichen Umfang dieser Beschlussvorlage möglichst kompakt zu halten, wird auf eine genauere Befassung insbesondere mit den Hintergründen zur formalen Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung sowie den Zusammenhängen von rechtskräftiger Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und dem Sanierungsgebiet „Innenstadt“ an dieser Stelle verzichtet. Auf die Gründe wurde bereits in der Beschlussvorlage vom 21.04.2021 zur neuen „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ ausführlich eingegangen. Die entsprechenden Informationen können bei Interesse Anlage 1 entnommen werden, die ein Auszug der o. g. Beschlussvorlage darstellt.

### Verfahren:

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

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

Die vorgesehene Gestaltungssatzung ist 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 vorgesehene Gestaltungssatzung und die neuen Erhaltungssatzungen 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.

## **Bisheriges Verfahren:**

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine frühzeitige Beteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung - parallel zu den weiteren Satzungsverfahren in der Innenstadt – einen Aufstellungsbeschluss zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 gefasst und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, die die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Inhalte hatte.

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

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:**

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde neben der Auslegung der Planunterlagen am 13.07.2021 eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Veranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“) durchgeführt, zu der zuvor u. a. per Posteinwurf eingeladen wurde. Insgesamt wurden 3000 Flyer gedruckt und an alle Haushalte verteilt, die sich sowohl im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als auch im Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung (dieser umfasst zugleich auch alle Bereiche, in denen neue Erhaltungssatzungen aufgestellt werden) befinden. Im Rahmen dieser Veranstaltung war die Gestaltungssatzung gemeinsam mit den Erhaltungssatzungen gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung. In der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“ konnten Fragen zur Satzung erörtert werden. Fragen zu einem konkreten Bauvorhaben konnten im Nachgang der Veranstaltung mit dem Eigentümer bilateral geklärt werden. Konkrete Änderungsvorschläge zum Satzungsvorentwurf wurden nicht vorgebracht.

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

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

Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Abwägungsdokument (Anlage 3) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

### **Experten-Hearing:**

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

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

Zu den Möglichkeiten, Vorschriften über die Farbgebung zu erlassen, stellten die beiden Expert:innen fest, dass es hierzu bislang keine einheitliche Rechtsprechung gebe. Ein Rückgriff auf das RAL-Farbsystem in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Weise sei eine gerichtlich bestätigte Variante. Alternativ könnten verbale Beschreibungen in Betracht gezogen werden, jedoch müssten diese hinreichend bestimmbar sein, dies hänge von den Formulierungen im Einzelfall ab. Die Verwaltung hat im Nachgang zu dem Experten-Hearing einen weiteren Juristen befragt, der als Richter am VGH Baden-Württemberg selbst an Urteilen über Farbvorschriften mitgewirkt hat. Er hat die Ausführungen der Expert:innen bestätigt und stellt fest, dass die im Satzungsentwurf vorgesehene Regelungssystematik als rechtssicher angesehen werden kann.

Zu der Alternative, (un)zulässige Farben verbal zu beschreiben gibt er zu bedenken, dass dies zum einen mit größeren Rechts- bzw. Auslegungsunsicherheiten verbunden wäre, zum anderen würden die erforderlichen Formulierungen nicht zu kompakteren Vorschriften und damit nicht zu weniger Reglementierung führen. Ein Beibehalten des Wortlauts der bisherigen Vorschriften in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 empfiehlt er nicht, weil diese nicht vollumfänglich den in der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen gerecht werden.

Aus den Ausführungen der Expert:innen wurde im Zuge des Hearings zudem deutlich, dass die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die Aufstellung derhaltungssatzung „Prankel“ sachgerecht und angebracht seien. Frau Hieß machte in diesem Kontext deutlich, dass § 34 BauGB schleichende Veränderungen des Ortsbilds nicht verhindern könne und die entsprechenden Satzungen daher auf jeden Fall sinnvoll seien. Im Hinblick auf die Arbeitsstände der jeweiligen Satzungen brachte Herr Prof. Dr. Jeromin zum Ausdruck, dass die bereits erstellten Unterlagen einen guten Arbeitsstand erreicht hätten; in Teilen jedoch noch Anpassungsbedarf aufzeigen würden. Für den Vorentwurf der Gestaltungssatzung empfahlen die Experten insbesondere ein Überdenken der Regelung zum Kenntnissgabeverfahren aus Praktikabilitätsgründen, die Überprüfung einzelner Detailvorschriften, z.B. zum Ausschluss bestimmter Materialien und dem Verbot des Zustreichens und Zuklebens von Schaufenstern sowie die möglichst konkrete Begründung einzelner Vorschriften um deren Notwendigkeit bzw. Rechtfertigung zu belegen.

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

## **Weiteres Vorgehen:**

Nach Billigung der Entwürfe und Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die Offenlage durchführen (voraussichtlich Dezember 2021/Januar 2022). Der Satzungsbeschluss soll bei optimalem Verlauf voraussichtlich im März 2022 gefasst 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.

- Variante 2:

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



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

#### Annahme 2:

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

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

### **Finanzielle Auswirkung:**

Mit dem Offenlagebeschluss sind für die Stadt Weinheim keine unmittelbaren Kosten verbunden.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Auszug der Beschlussvorlage für die ATUS-Sitzung am 21.04.2021 zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt (hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
2	Satzungstext, Begründung, Anhang zur Begründung und Geltungsbereich zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt (Entwurf)
3	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“
4	Synopse (Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Entwurf), Stand 18.11.2021

### **Beschlussantrag:**

1. Den Entwürfen für die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## **Auszug der Beschlussvorlage für die ATUS-Sitzung am 21.04.2021 zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt (hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**

### **2. Ausgangssituation**

#### **Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen**

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

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

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

#### 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:

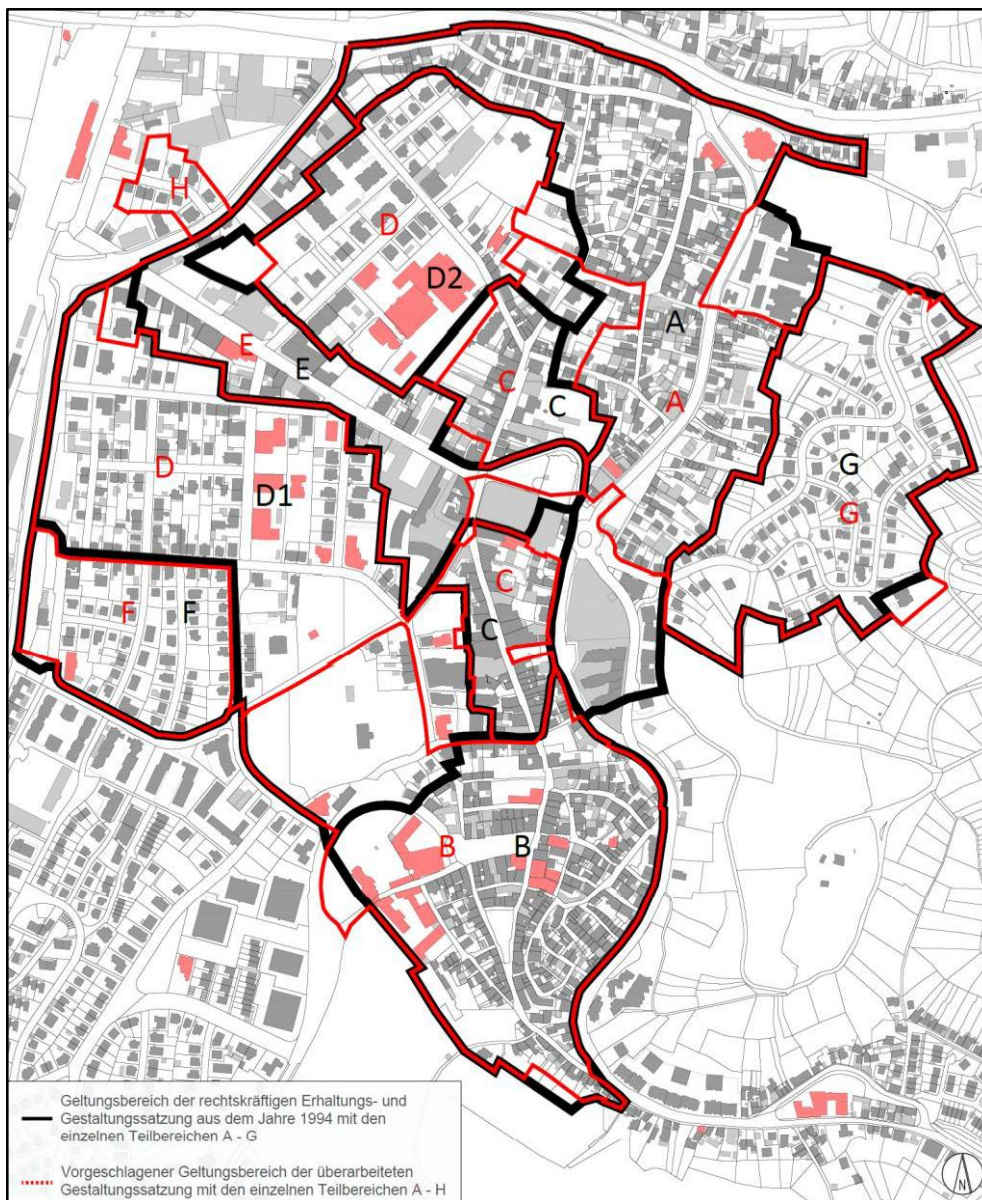
### Gestaltungssatzung:

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).

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 Grindelbachstraße 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.



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

### Erhaltungssatzung:

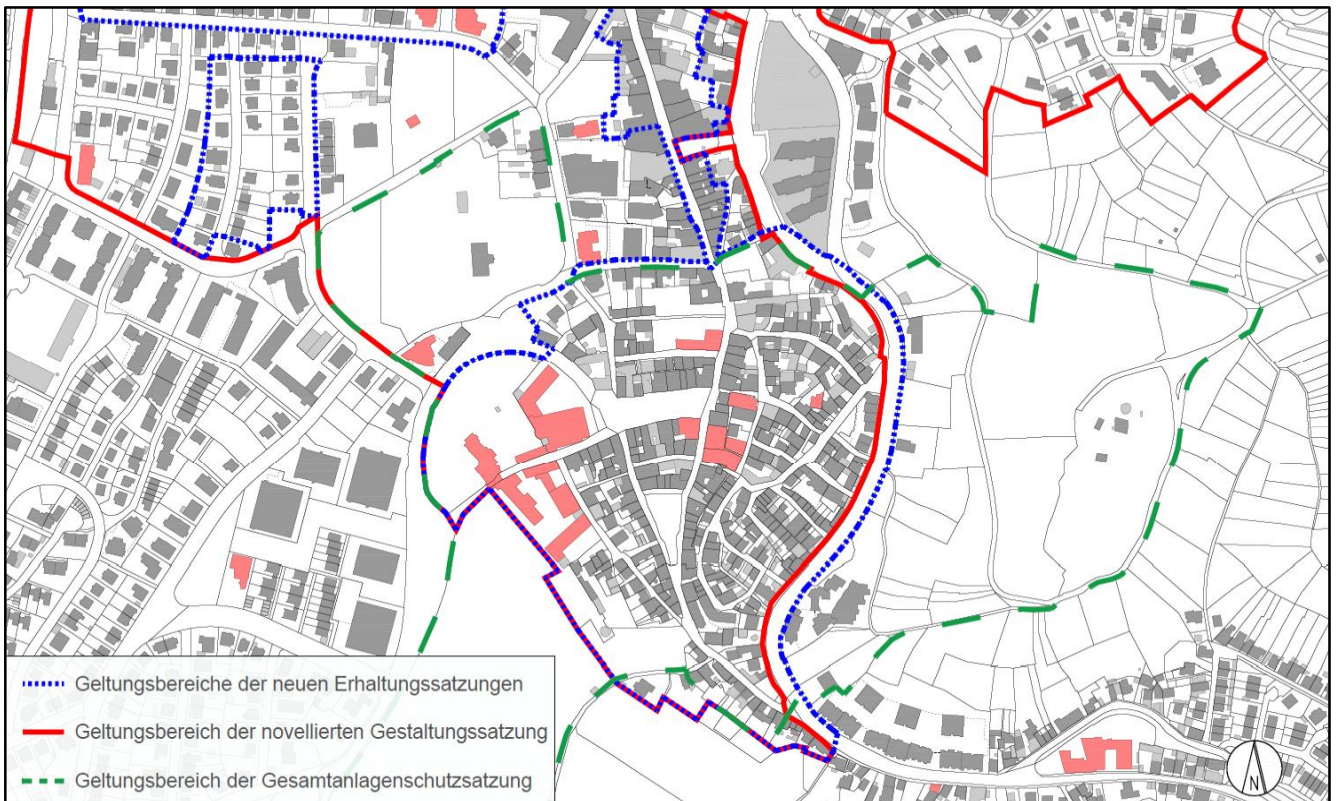
Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund unterschiedlicher homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht 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**



## **VORSCHRIFTEN**

der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

(Entwurf)

Stand: 18.11.2021

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



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

**§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

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

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

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

**Abweichungen vom Grundgerüst:**

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

**(2) Dachüberstand. (Grundgerüst)**

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

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

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

**Abweichungen vom Grundgerüst:**

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

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

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

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

**Ergänzungen zum Grundgerüst:**

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

**(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)**

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

**Ergänzungen vom Grundgerüst:**

- Bereiche A, B und C:
  - Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.
  - Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

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

**(4) Dacheinschnitte (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und F)**

- Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind unzulässig.

**§ 7 Anforderungen an Fassaden**

**(1) Fassadengliederung.**

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

**(2) Proportion. (Grundgerüst)**

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

**Ergänzungen vom Grundgerüst:**

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

**(3) Materialien. (Grundgerüst)**

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

**(4) Fassadenfarbe.**

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

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

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

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

**§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen****(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)**

- Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.

**(2) Verglasung.**

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

**(3) Material und Farbe. (Grundgerüst)**

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

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 5025 bis 5026 (Blautöne)
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020 (Grüntöne)
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026 (Grüntöne)
RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6028 bis 6033 (Grüntöne)
RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 6035 bis 6038 (Grüntöne)
RAL 1036 / Perlgold	RAL-Töne 7009 bis 7022 (Grautöne)
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 / Leuchtrot	RAL 8022 / Schwarzbraun
RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz
RAL-Töne 4001 bis 4008 (Violettöne)	RAL 9005 / Tiefschwarz
RAL-Töne 4010 bis 4012 (Violettöne)	RAL 9011 / Graphitschwarz
RAL-Töne 5000 bis 5013 (Blautöne)	RAL 9017 / Verkehrsschwarz
RAL-Töne 5015 bis 5023 (Blautöne)	

**(4) Fensterschutz.**

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

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

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

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

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

**(3) Verglasung. (Grundgerüst)**

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

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

- Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- Werbeanlagen dürfen Bauteile sowie Gestaltungs- und Gliederungselemente, die das Gebäude entsprechend prägen und ihm eine eigene Identität verleihen, nicht verdecken.
- Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, können an Einfriedungen und Toren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Maße 40 cm x 50 cm nicht überschritten werden.

**Ergänzungen zum Grundgerüst:**

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

**(2) Form. (Grundgerüst)**

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

**Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:**

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 1,00 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm.</li> <li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 2,00 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</li> <li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.</li> <li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.</li> <li>- 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.</li> <li>• 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"> <li>○ Werbeanlagen an der Stätte der Leistung <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,20 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 40 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</li> </ul> </li> <li>○ Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.</li> <li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>								
<p><b>(3) Farbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig: <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>RAL 1016/ Schwefelgelb</td> <td>RAL 2007 / Leuchthellorange</td> </tr> <tr> <td>RAL 1018 / Zinkgelb</td> <td>RAL 3024 / Leuchtorange</td> </tr> <tr> <td>RAL 1026 / Leuchtgelb</td> <td>RAL 3026 / Leuchthellrot</td> </tr> <tr> <td>RAL 2005 / Leuchtorange</td> <td></td> </tr> </table> </li> </ul>	RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL 2007 / Leuchthellorange	RAL 1018 / Zinkgelb	RAL 3024 / Leuchtorange	RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 2005 / Leuchtorange	
RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL 2007 / Leuchthellorange							
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL 3024 / Leuchtorange							
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL 3026 / Leuchthellrot							
RAL 2005 / Leuchtorange								
<p><b>(4) Besondere Unzulässigigkeiten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken</li> </ul>								
<p><b>§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen</b></p>								
<p><b>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbenton gehalten sein.</li> </ul>								

- Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.
- Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind.

**(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.**

- Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden.
- Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig.
- Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen an Fassaden, die zum öffentlichen Straßenraum gerichtet sind, nicht angebracht werden. Weiterhin dürfen diese Anlagen nicht an Erkern oder Vorsprüngen angebracht werden.
- An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden.
- Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflucht hinausragen.
- Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.
- Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig.
- Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen**

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

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

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



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

### **§ 13 Ausnahmen und Befreiungen**

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

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

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

### **§ 14 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 15 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

(Entwurf)

Stand: 18.11.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Satzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Verfahren.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen .....</b>	<b>4</b>
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	4
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	4
4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) .....	5
4.4. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs .....	5
<b>5. Begründung der Vorschriften.....</b>	<b>6</b>
5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
5.2. § 2 Ziel und Zweck .....	6
5.3. § 3 Genehmigungspflicht.....	7
5.4. § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften .....	7
5.5. § 5 Anforderungen an Dächer .....	8
5.6. § 6 Anforderungen an Dachaufbauten .....	10
5.7. § 7 Anforderungen an Fassaden.....	12
5.8. § 8 Anforderungen an Fenster und Türen .....	14
5.9. § 9 Anforderungen an Schaufenster.....	15
5.10. § 10 Anforderungen an Werbeanlagen .....	17
5.11. § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen .....	21
5.12. § 12 Anforderungen an Einfriedungen.....	23
5.13. § 13 Ausnahmen und Befreiungen .....	23
5.14. § 14 Ordnungswidrigkeiten.....	23
5.15. § 15 Inkrafttreten .....	24

## 1. Anlass der Planung

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

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

## 2. Ziel und Zweck der Satzung

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

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

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

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

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

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

### **3. Verfahren**

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

### **4. Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen**

#### **4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

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

#### **4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

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

### **4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)**

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

### **4.4. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überlagert nachfolgende Bebauungspläne:

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

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

## 5. Begründung der Vorschriften

### 5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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

### 5.2. § 2 Ziel und Zweck

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

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

### **5.3. § 3 Genehmigungspflicht**

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

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

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

### **5.4. § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

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

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

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

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



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

### **5.5. § 5 Anforderungen an Dächer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

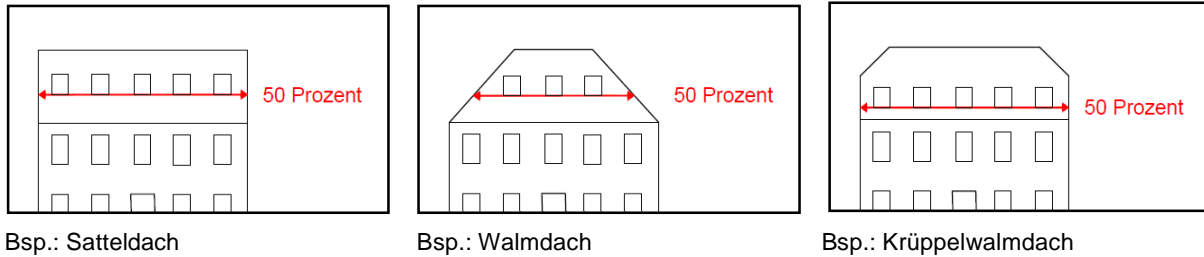
## 5.6. § 6 Anforderungen an Dachaufbauten

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

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

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

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



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

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

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

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

Mit der Festlegung einer konkreten Einzelgröße in den historisch besonders wertvollen Bereichen A bis C sollen die Fenster in ihren Ausmaßen auf ein Mindestmaß reduziert werden, ohne dass ihre Funktionalität verloren gehen. Die Einzelgröße 1,50 m<sup>2</sup> ermöglicht problemlos, einen gesetzlich geforderten zweiten Rettungsweg mit größeren Flächenmaßen realisieren zu können.

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

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

Dacheinschnitte (u. a. Loggien, Dachbalkone, Dachterrassen) führen i. d. R. zu starken Eingriffen in der Dachform/-gestalt und können die Dachlandschaft in der Folge ggfls. nachhaltig beeinträchtigen. Im Gegensatz zu Gauben und Dachflächenfenstern sind sie zudem kein Element, dass zwingend für einen Dachgeschossausbau zur Erweiterung des Wohnraumangebots erforderlich ist. Um die ruhigen und bisweilen geschlossenen Dachlandschaften in den (historischen) Bereichen A, B, C und F vor etwaigen Beeinträchtigungen zu schützen, werden Dacheinschnitte in diesen Bereichen grundsätzlich ausgeschlossen. In den Bereichen D, E, G und H können diese zugelassen werden, da dort bereits vermehrt Dacheinschnitte in unterschiedlichen Ausprägungen vorgefunden werden können und die Dachlandschaften i. d. R. nicht mehr so geschlossen sind, wie in den Bereichen A, B, C und F.

## **5.7. § 7 Anforderungen an Fassaden**

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

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

Mit der Vorschrift zu Fassadengliederung wird definiert, welche wesentlichen Bestandteile eine Fassade im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung enthalten muss. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass jedes Gebäude innerhalb des Satzungsgebiets eine entsprechende Gestaltqualität aufweist und sich somit in seiner Umgebung einfügt und positiv auf das Ortsbild auswirkt.

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

In den Bereichen C und E gilt, dass im Erdgeschoss ein Wandanteil von mindestens 20 % gegeben sein muss. Damit wird in Abweichung von der allgemeinen Regel dem Umstand Rechnung getragen, dass dort häufig Schaufenster in den Erdgeschossen

vorzufinden sind, die einen deutlich reduzierten Wandanteil erfordern. Mit dem Mindestmaß von 20 % wird gewährleistet, dass das Erdgeschoss baulich-konstruktiv in Erscheinung tritt, was dem typischen Charakter der Lochfassade zumindest ansatzweise entspricht. Vollständig offene Fassaden, auf denen die Obergeschosse „schweben“, wären mit den Gestaltungszielen nicht vereinbar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.8. § 8 Anforderungen an Fenster und Türen**

Fenster und Türen sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang auch das Gesamtbild des Bereichs. Türen von – meist historischen – Gebäuden verleihen dem Haus eine besondere Note. Neben der Funktion als Zugang zum Gebäude, wirkt der Entrée bei historischen Gebäuden i. d. R. auch als Visitenkarte, da diese oftmals besonders verziert sind bzw. waren.

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

Mit den Regelungen zur zulässigen Form von Fenstern, die im Übrigen nur für die Bereiche A, B, C und D gelten, soll die in diesen Teilbereichen feststellbare Ortstypik bei der Fenstergestaltung gewahrt bleiben. Die Fassaden in den vier benannten Bereichen zeigen fast ausschließlich stehende, rechteckige Formate (=Fensterhöhe ist

größer als Fensterbreite) und prägen so die jeweiligen Areale. Eine Beschränkung von Fensterbreite oder -höhe ist explizit nicht vorgesehen, um so die Gestaltungsfreiheit (Umsetzung aktueller, dennoch ortsbild-verträglicher Architektur) nicht weiter einzuschränken.

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

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

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

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

## **5.9. § 9 Anforderungen an Schaufenster**

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

Auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen muss dem „Schaufenster“ jedoch eine enorme Bedeutung beigemessen werden: Schaufenster dienen etwa als Visitenkarte für den lokalen Einzelhandel oder als wichtiger Motor für das Einkaufen in der Innenstadt.



Umso wichtiger ist es also, adäquate Gestaltungsregeln zu erlassen, mit denen ansprechende Schaufenster- bzw. Fassadengestaltungen gewährleistet bzw. sichergestellt werden können.

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

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

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

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

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

Das Verbot des vollständigen Zustreichens von Schaufenstern hat zum Ziel, insbesondere großflächige Werbeanlagen und eine dem Ortsbild unangemessene Häufung von

Werbeanlagen zu verhindern. Mit dieser Reglementierung soll gewährleistet werden, dass Fassaden, insbesondere dessen Gestaltungselemente (ggfls. Schaufenster), auch weiterhin als solche wahrgenommen werden.

### **5.10. § 10 Anforderungen an Werbeanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weiterhin schließt die Satzung in Absatz 2 sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht aus. Die entsprechende Vorschrift zielt insbesondere darauf ab, Werbeanlagen auszuschließen, die auf Grund der Bewegung in besonderem Maß die Blicke auf sich ziehen und damit ein wesentlich größeres Störpotenzial aufweisen. Solche Anlagen bringen - im Gegensatz zu analoger Werbung - i. d. R. eine erhöhte Unruhe in den öffentlichen Raum beeinträchtigen so die jeweiligen Fassadenbilder, das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entsprechend stark.

Die Realisierung von auskragenden Beleuchtungselementen wird im Zuge der Satzung untersagt, da diese – gerade in der Schrägansicht – das Fassadenbild stören bzw. zur einer Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit der Fassaden führen. Mit Blick

auf die heute zur Verfügung stehenden Beleuchtungstechniken sowie auf die Regelungen dieser Satzung, bieten sich zahlreiche Möglichkeiten (u. a. selbstleuchtende Einzelbuchstaben, Hinterleuchtung von Werbeanlagen), um Werbung auch bei Dunkelheit sichtbar zu machen.

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

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

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

Vollflächige Werbeanlagen sind solche, die eine Fläche vollständig abdecken, wie z.B. Werbetafeln und Schilder. Im Gegensatz zu z.B. Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist eine Durchsicht nicht möglich. Vollflächige Werbeanlagen führen daher in besonderer Intensität zu einer gestalterischen Überprägung von Fassadenbereichen. Insbesondere bei einer Häufung solcher Anlagen oder besonders großen Exemplaren werden nicht nur einzelne Gebäude oder Gebäudeteile in ihrer Gestaltqualität beeinträchtigt, sondern auch das Stadtbild. Aus diesen Gründen wird die maximal zulässige Breite dieser Werbeanlagen auf 1,50 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass wesentliche Bereiche der Fassade nicht überdeckt werden. Gleichzeitig verbleibt ein nicht unerheblicher Spielraum für Gewerbetreibende, individuell Werbung betreiben zu können.

Die Vorschriften zu Bereich E sind an die Zielsetzungen, die für die Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H formuliert sind, angelehnt. Auch in Bereich E ist der Anspruch, dass sich Werbeanlagen insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten und Sicherheitsaspekten in den Bestand einfügen. Allerdings ist in Bezug auf den

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

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

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

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

„Funktionszusammenhang“ zwischen der Nutzung eines Gebäudes und der Werbung, besteht. Es muss also allein oder vorrangig für das konkrete Unternehmen im Wohngebiet, für die „eigene Leistung“, geworben werden und damit die „Leistung“ im Vordergrund der Werbung stehen.

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

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

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

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

Mit den Vorschriften zu besonderen Unzulässigkeiten unter Absatz 4 werden gebietsuntypische und für das Ortsbild besonders beeinträchtigende Werbeanlagen und Maßnahmen ausgeschlossen. Das Verbot für das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken zielt darauf ab, dass nicht zusätzlich zu den üblichen, fassadenbezogenen Werbeanlagen weitere in den öffentlichen Raum treten, die Werbung noch deutlich zu einem prägenden Element des Ortsbilds werden lassen. Bei Spruchbändern und Fahnen ist zu beachten, dass sie sich bewegen und damit noch mehr als andere Werbeanlagen die Blicke der Passanten einfangen. Die unter Absatz 2 genannten Vorschriften enthalten vielfältige und dem Bestand angemessene Möglichkeiten der Werbung, sodass weitergehende Optionen als nicht erforderlich bzw. nicht gerechtfertigt angesehen werden.

### **5.11. § 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.12. § 12 Anforderungen an Einfriedungen**

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

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

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

### **5.13. § 13 Ausnahmen und Befreiungen**

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

Abstrakt-generelle Regelungen einer Gestaltungssatzung bieten immer die Gefahr, dass sie im Einzelfall nicht sachgerecht sind, nicht den eigentlichen Zielen der Satzung entsprechen oder zu unbeabsichtigten Härten führen. Es ist daher immer erforderlich, für den begründeten Einzelfall eine Abweichung zu ermöglichen. Das gilt umso mehr für eine Gestaltungssatzung, die den historischen Bestand aus unterschiedlichen Epochen berücksichtigt, das aktuelle Ortsbild schützt, zukünftige Entwicklungen ermöglichen möchte und das bei einer sich dynamisch entwickelnden Gebietskulisse. Entscheidender Prüfmaßstab sind stets die mit dieser Satzung verfolgten Zielstellungen.

### **5.14. § 14 Ordnungswidrigkeiten**

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



### **5.15. § 15 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

### **ANHANG**

zur Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

(Entwurf)

Stand: 18.11.2021

## Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

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

## 1. Beschreibung der Bereiche A bis H

### 1.1. Bereich A

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

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

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen spielen im Bereich A nur eine untergeordnete Rolle.

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

## 1.2. Bereich B

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3. Bereich C**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.4. Bereich D**

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

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

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

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

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

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

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



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

### **1.5. Bereich E**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.6. Bereich F**

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen spielen im Bereich F keine relevante Rolle.

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

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

### **1.7. Bereich G**

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen spielen im Bereich G keine relevante Rolle.

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

## 1.8. Bereich H

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

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

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

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

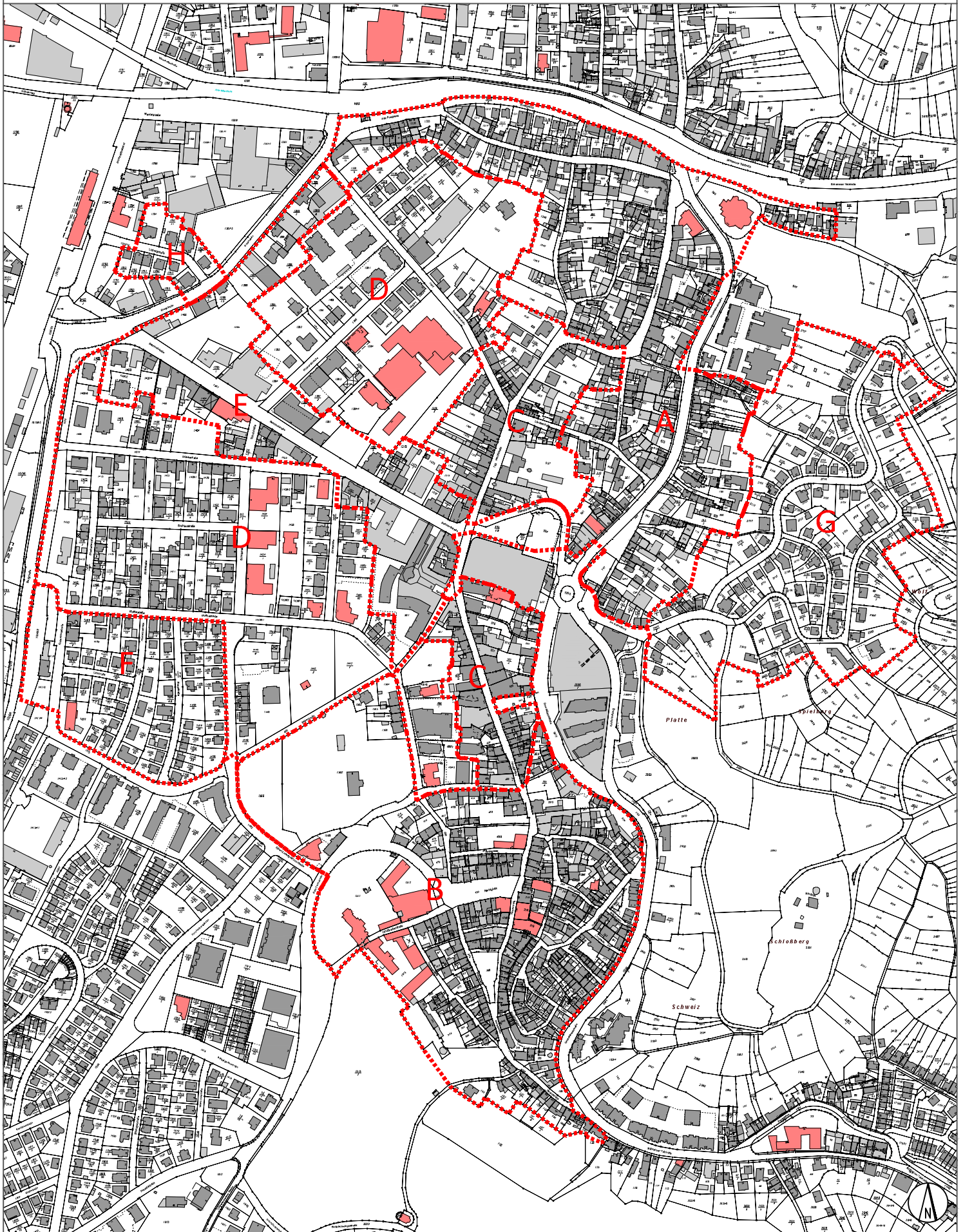
Die Dachlandschaft in Bereich H zeichnet sich im Wesentlichen durch geneigte und symmetrisch ausgeführte Dächer aus; das Satteldach ist die typische Dachform im Gebiet. Die Dacheindeckungen dieser Dächer sind i. d. R. in naturrot/rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen ausgeführt; zur Eindeckung wurden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

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

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

Werbeanlagen spielen im Bereich H keine relevante Rolle.

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



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



## **A B W Ä G U N G**

### **der öffentlichen und privaten Belange**

im Aufstellungsverfahren zur  
„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Stand: 18.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Eingegangene Stellungnahmen:

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

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

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



Stadt Weinheim  
 „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Abwägung (Vorentwurf)  
 18.11.2021

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

Stadt Weinheim  
„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Abwägung (Vorentwurf)  
**18.11.2021**

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

Stadt Weinheim  
 „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Abwägung (Vorentwurf)  
 18.11.2021

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

B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 20.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 20.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim  
 „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Abwägung (Vorentwurf)  
 18.11.2021

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

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>tebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind.</p> <p>Mit Novellierung der Gestaltungssatzung werden die bisher nur ausnahmsweise zulässigen Dachflächenfenster in den Bereichen D bis H allgemein zulässig und in den Bereichen A bis C ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind. Um größere und i. d. R. für Weinheim untypische Zerschneidungen der Dachlandschaft in den jeweiligen Bereichen vermeiden zu können, wurden weitergehende Regelungen in den Satzungstext aufgenommen. Diese sehen u. a. vor, dass Dachflächenfenster ein hoch-rechteckiges Format aufweisen und untereinander einen Abstand von mind. einer Dachflächenfensterbreite haben müssen. Da die Anregung des Einwenders den Vorschriften und der Zielsetzung der Satzung zuwiderläuft, wird auf die Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den Satzungstext abgesehen.</p>
A 1.4	4. Generell: für alle Neu-, Ersatz- oder Bauten aus Zeiten nach Entstehung der Kernstadt sollten Ausnahmen möglich sein. Die Stadt lebt nicht vom „konservieren“ sondern vom Wandel und der Veränderung von „Zeitgeschmack“.	<p><b>Der Anregung wird bereits entsprochen:</b></p> <p>Entsprechend dem Paragraphen 13 des Vorentwurfs sind Ausnahmen möglich, wenn sie mit den öffentlichen Belangen – insbesondere der Baugestaltung – vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Die mit den Vorschriften einhergehenden Schutzzwecke sind bei jeder Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.</p>
A 1.5	Loggien sollen in allen Bereichen – außer im Kernbereich B – zulässig sein.	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 enthält keine konkreten Vorschriften über die Ausführung von Dacheinschnitten; lediglich in der Begründung wird ausgeführt, dass Dacheinschnitte ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Um fortan die rechtliche Handhabung zu vereinfachen empfiehlt die Verwaltung eine entsprechende Regelung aufzunehmen. Eine solche Regelung kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten allerdings nur für die historisch gewachsenen Bereiche A, B und C sowie den Bereich F begründet werden, da dort die Dachlandschaften i. d. R. noch weitestgehend geschlossen sind und entsprechende Dacheinschnitte nur sehr selten vorzufinden sind. Diese sind untypisch und stellen somit noch Ausnahmen dar. Auf die Aufnahme entsprechender Regelungen für die Bereiche D bis H wird abgesehen.</p> <p>In den Entwurf des Satzungstextes wird unter § 6 Anforderungen an Dachaufbauten wie folgt aufgenommen:</p> <p><b>„(4) Dacheinschnitte (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und F)</b> Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind unzulässig.“</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	gerne nehmen wir Ihr Angebot an, einen Beitrag zur Erhaltungssatzung anzubringen. Wir selbst sind Anwohner der Wachenbergstr.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 2.2	1. Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Stadt mehr Einfluss auf die unnötige Versiegelung der Flächen in der Innenstadt einwirken würde. Exemplarisch zeigen wir Ihnen Fotos des Bereiches gegenüber Grundelbachstr. 18 / Spitalgäßchen, wo es zugelassen wurde, dass ein Neubau mit großen Parkflächen ohne jegliche Begrünung durchgeführt werden konnte. Dies ist optisch furchtbar für Passanten und Touristen und vor allem ökologisch schlimm, da diese Betonflächen zu einer starken Erhitzung führen. Wir erwarten hier keine Blumenwiesen, aber zumindest ein paar Sträucher o.ä. die sich ohne Probleme mit 2-3 qm am Haus anbringen ließen. Der Anblick ist inzwischen so trostlos steril, dass wir unsere Geschäftsbesucher hier nicht mehr hinführen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung können ausschließlich Vorschriften berücksichtigt werden, die sich auf die konkrete Gestaltung des Ortsbildes beziehen und somit unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind (vgl. § 2 des Satzungsentwurfs). Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage können im Zuge der vorliegenden Satzung grundsätzlich keine Aussagen darüber getroffen werden, wie weit ein Grundstück, auf dem ein Neubau errichtet wird, versiegelt werden darf. Darüber hinaus können Bauherren im Rahmen einer Gestaltungssatzung nicht dazu verpflichtet werden, Sträucher oder Bäume zu pflanzen. In Bezug auf das vom Einwender beschriebene Vorhaben „Grundelbachstraße 18/ Spitalgässchen“ ist zunächst voranzustellen, dass sich dieses im „unbeplanten Innenbereich“ befindet und sich die Vorhabenzulässigkeit demnach gemäß § 34 BauGB beurteilt. Da sich das Vorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat, war somit die Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben gegeben. Pflanzverpflichtungen/Begrünungsmaßnahmen zählen nicht zu den Einfügungskriterien des § 34 BauGB.
	Zu A 2.2	



A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		
A 2.3	<p>2. Wir würden es zudem begrüßen, wenn der einseitige Anbau von Amberbäume vermieden wird (s.Wachenbergstr.). Dieser Baum ist ein Neophyt und sicherlich pflegeleicht, aber ökologisch wertlos. Warum dieser hundertfach in Weinheim angepflanzt wurden, erschließt sich uns nicht. Zuvor wurden die alten Kirschbäu-</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung können ausschließlich Vorschriften berücksichtigt werden, die sich auf die konkrete Gestaltung des Ortsbildes beziehen und somit unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind (vgl. § 2 des</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	me gefällt an denen die Kirschkerneißer regelmäßig zu sehen waren.	Satzungsentwurfs). Da (homogene) Grünstrukturen im Weinheimer Innenstadtbereich eine untergeordnete Rolle spielen und somit nur mittelbare städtebauliche Wahrnehmung entfalten, wurde auf die Aufnahme entsprechender Regelungen zu Bepflanzungen und Begrünungen abgesehen. In Gebieten in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt („unbeplanten Innenbereichen“), in dem u. a. auch die Wachenbergstraße liegt, hat die Stadt regelmäßig keine Handhabe darüber, welche Pflanzen und Bäume auf privaten Grundstücken angepflanzt werden.
A 2.4	3. Wir lehnen es zu strikt ab, größere Werbeflächen im Innenstadtbereich anzubringen. Das schadet der Innenstadt und dem Tourismus. Auch wenn z.B. die Bahnhofstr. kein historischer Stadtteil ist, so wird er dennoch von Touristen aufgesucht; insbesondere wenn Menschen mit dem Zug kommen. Mehr Werbung würde den Charme der Innenstadt beschädigen und zudem nicht zur Belebung der Geschäfte führen. Wir selbst mussten jahrelang auf die Werbeflächen des Modeparks Röder blicken, das die sonst schöne Sicht auf die Innenstadt sehr negativ beeinflusste.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Hinblick auf die novellierten Regelungen ist festzuhalten, dass Werbeanlagen in den Bereichen A, B, C, D und H künftig bis zu 50 cm Höhe zulässig sein sollen; in der Satzung von 1994 wurden Werbeanlagen bis zu 40 cm gestattet. Die Erweiterung in diesen Bereichen um 10 cm erscheint aus Sicht der Verwaltung noch städtebaulich vertretbar; eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der Verlust des Charmes der Innenstadt wird auf Grund des nur geringen erweiterten Gestaltungsspielraums ausgeschlossen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass für besonders sensible Bereiche wie das Gerberbachviertel (Bereich B) mit seinen frequentierten Straßenzügen und Plätzen (bspw. Grabengasse, Hauptstraße, Marktplatz) auch weiterhin die, gegenüber der Gestaltungssatzung, strengeren Regelungen des Denkmalschutzes gelten werden (vgl. Gesamtanlagenschutzsatzung).</p> <p>In Bezug auf die Bahnhofstraße (Bereich E) ist festzuhalten, dass sich diese u. a. auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt, Funktion und Historie von nahezu allen innerstädtischen Straßenzügen grundlegend unterscheidet. Gerade in Bezug auf die bereits in der Bahnhofstraße vorhandenen Werbeanlagen wird sichtbar, dass diese deutlich größere Maße aufweisen, als in weiten Teilen der Weinheimer Innenstadt.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist die Erweiterung von 40 cm auf 80 cm Höhe städtebaulich vertretbar, da in der Bahnhofstraße bereits einige Vorbilder vorgefunden werden können, die deutlich über das aktuell zulässige Maß hervortreten und so nicht mit den Vorschriften aus 1994 vereinbar sind. Da unter Beibehaltung der aktuell geltenden Regelungen rechtliche Streitigkeiten zu befürchten sind, empfiehlt die Verwaltung auch weiterhin an der Erweiterung der Maße wie vorgeschlagen festzuhalten.</p> <p>Hinsichtlich den Werbeflächen von „Modemark Röder“ ist festzuhalten, dass diese</p>

<b>A 2</b>	<b>Private/r 2</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
		nur bis zur Eröffnung von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1/06-07b „Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße, zweite Änderung“ abweichen durften. Nach Eröffnung wurden die Werbeanlagen entsprechend den Regelungen des vorgenannten Bebauungsplans angepasst.
A 2.5	Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen aufnehmen. Gerne können Sie uns dazu auch kontaktieren.	<b>Kenntnisnahme.</b>

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

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	nicht dem historischen Bestand entsprechen. Ich rege dazu auch folgende Ergänzung an: „... oder dem historisch (genehmigten) Bestand vor Inkrafttreten der Satzung“ entspricht“.	Hinsichtlich der vom Einwender formulierten Passage kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist. Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. immer noch die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ des Satzungsvorentwurfs Anwendung finden.
A 3.5	(3) Abweichungen für die Bereiche A und B vom Grundgerüst. Die Einschränkung auf Biberschwanzform entspricht zumindest nicht überwiegend dem Bestand im Bereich A. Es sind viele Dächer (auch bei Bestandsgebäuden) mit Dachpfannen gedeckt. Ob man vor diesem Hintergrund eine solche Einschränkung im Bereich A machen kann, halte ich für fragwürdig. Sicherlich sind Biberschwanzziegel aus gestalterischer Sicht möglicherweise wünschenswert, sie sind aber nicht überwiegend prägend für dieses Gebiet. Auch haben dazu zahlreiche Neubauten der letzten Jahre beigetragen, die größtenteils mit Dachpfannen gedeckt sind. Ich rege daher an, die Einschränkung für den Bereich A auf Biberschwanzziegel nicht mit in die Satzung aufzunehmen.	<b>Der Anregung wird entsprochen.</b> Die Vorschrift zu Anforderungen an Anforderungen an Dächer wird unter § 5 Absatz 3 - Abweichungen vom Grundgerüst – dahingehend geändert, als dass künftig nur noch für den Bereich B die Maßgabe gilt, dass Eindeckungen in Biberschwanzform zulässig sind. Die entsprechende Änderung wurde notwendig, da sich bei tiefergehender Prüfung des Bestandes gezeigt hat, dass Biberschwanzziegel im Bereich A nicht mehr so präsent und prägend sind, wie es zum Zeitpunkt des Erlasses der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Jahr 1994 noch der Fall war. Mit Änderung der Vorschrift wird weitergehend z. T. auch den Anregungen der SPD-Fraktion vom 12.03.2021 Rechnung getragen (Anregung 12 zu § 5 Abs. 3 des Satzungsentwurfs: „In den Bereichen A und B sind nur Eindeckungen in Biberschwanzform zulässig. Es sollten ebenfalls Doppelmuldenfalzziegel zugelassen werden“). Doppelmuldenfalzziegel wären in Bereich A durch die entsprechende Änderung fortan allgemein zulässig.
A 3.6	<b>§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten</b> (2) Dachflächenfenster In Zeiten knappen Wohnraums stellt die Innenverdichtung durch z.B. Ausbau des Dachgeschosses ein adäquates Mittel zur Behebung dieses Missstands dar. Dies bedingt aber eine Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr, die in den beengten räumlichen Verhältnissen der Innenstadt stellenweise nicht gegeben ist. Hier sollte ergänzt werden: „Ausnahmen von Größe und Maßen der Dachflächenfenster aufgrund brandschutzrechtlicher Belange sind möglich.“	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Entsprechend dem Vorentwurf sind in den Bereichen A, B und C Dachflächenfenster zulässig, die die Größe von 1,50 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung sowohl dieses Größenmaßes als auch den weiteren Vorschriften des Vorentwurfs („Dachflächenfenster müssen ein hoch-rechteckiges Format [...] haben“) können Dachflächenfenster realisiert werden, die auch als 2. Rettungsweg (bspw. 1,25m x 1,20m) genutzt werden können. Für die weiteren Bereiche D bis H setzt der Vorentwurf keine absoluten Maße für die Dachflächenfensterausführung fest; einzig die Formatvorgabe (Höhe größer Breite) reglementiert die Ausprägung der entsprechenden Dachaufbauten. Ein 2. Rettungsweg ist unter Berücksichtigung der Vorschriften somit auch in diesen Bereichen problemlos möglich.

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		Auf Grund dessen kann auf die Aufnahme entsprechender Passagen in den Satzungstext verzichtet werden.
A 3.7	<p>Ergänzungen zum Grundgerüst für die Bereiche A, B und C: Danach wären bei einigen Gebäuden gar keine Dachflächenfenster möglich (öffentlicher Raum = straßenseitig; von Windeck und Wachenburg, d. h. wenn es von oben sichtbar ist, und das trifft auf viele Gebäude mit ihren von außen nicht einsehbaren Innenhöfen zu). Wird das so gewollt bzw. ist das die Absicht, dass einige Gebäude gar keine Möglichkeit für den Einbau von Dachflächenfenstern haben sollen? In Zeiten knappen Wohnraums und der Endlichkeit von Flächen für Wohnraum sollte auch dieser Punkt nochmals überdacht werden. Es geht hier um die Abwägung Eigentum (und dessen Ausnutzung) sowie des Flächenverbrauchs gegenüber stadtgesterischen Gründen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> In der rechtskräftigen Satzung von 1994 waren Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Mit Novellierung der Satzung entfällt die Ausnahmeregelung, sodass künftig Dachflächenfenster in den Bereichen D bis H grundsätzlich zulässig sind. Dies erfolgt nicht zuletzt, um dort erweiterte Spielräume für Wohnraumerweiterungen im Dachgeschoss zu ermöglichen. In den Bereichen A, B und C erfolgt bewusst eine restriktivere Regelung. Dachflächenfenster waren in der Historie gänzlich unbekannt und sind daher untypisch insbesondere für die historisch gewachsenen Bereiche A bis C in Weinheim. Dachflächenfenster können das Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich verändern, weil sie nicht als Teil des gedeckten Daches (wie z.B. Gauben) wahrgenommen werden, sondern als Lücken innerhalb der gedeckten Flächen. Da der Dachlandschaft gerade in den Bereichen A, B und C eine große Bedeutung für das Stadtbild zukommt, nicht zuletzt auch durch die gute Einsehbarkeit von öffentlichen Flächen (z.B. Blick hinab in das Gerberbachviertel) und den Burgen, ist gerechtfertigt, Dachflächenfenster nur unter der Prämisse zuzulassen, dass sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Burg Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind. Die Standorte „Windeck“ und „Wachenburg“ werden in der Festsetzung explizit hervorgehoben, da dort die Wahrnehmbarkeit der Dachlandschaft auf Grund der topographischen Lage der beiden Standorte um ein Vielfaches höher ist als beispielsweise im öffentlichen Straßenraum, der gleichermaßen ein Teil des öffentlichen Raums darstellt. Der Ausbau von Dachgeschossen wird hiermit nicht grundsätzlich verhindert, weil eine Belichtung von Dachgeschossen mittels Gauben weiterhin möglich bleibt.</p>
A 3.8	<p>(3) Material und Farbe der Dachaufbauten Es sollte Kupferblech noch als Material hinzugefügt werden. Dabei handelt es sich auch um ein historisch belegbares Material. Im Übrigen ist es sinnlos, „beschichtetes“ Zinkblech vorzuschreiben, wenn für die weitere Ableitung keine Vorgaben gemacht werden. Ob Kunststoffrohre zur Ableitung vorgeschrieben werden sollten, möchte ich aus gestalterischen Gründen dahingestellt sein lassen. Das ist Geschmackssache.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b> Die Vorschrift zu Anforderungen an Anforderungen an Dachaufbauten wird unter § 6 Absatz 3 dahingehend geändert, als dass künftig auch Kupferblech ausnahmsweise zur Seitenverkleidung der Dachaufbauten verwendet werden darf. Begründet wird die Aufnahme durch den Umstand, dass es sich bei Kupferblech um ein Material handelt, das in der Historie vermehrt verwendet wurde und auch an vereinzelt Stellen in Weinheim vorgefunden werden kann. Da dieses Material nur im Zuge eines Ausnahmetatbestandes gestattet wird, können etwaige Beeinträchtigungen des Ortsbildes wirksam ausgeschlossen werden.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.9	<p><b>§7 Anforderungen an Fassaden</b> (4) . Es gibt auch andere Städte, die sich Farben über Helligkeitswerte definieren. Warum man hier auf diese RAL 840 HR geht, ist ein einfacher Weg.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Gestaltungssatzung sieht vor, unter Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR die Farbgestaltung von Fassaden, Türen, Fenster und Werbeanlagen zu regeln, da dieser Farbkatalog spezifische Farbtöne genau definiert, auf die (auch entsprechend oder gleichartig) in den Vorschriften Bezug genommen werden kann. Diese Regelungssystematik vermeidet die mit sprachlichen Umschreibungen verschiedener Farben verbundenen Auslegungsschwierigkeiten und Unbestimmtheiten im Einzelfall. Die Bezugnahme auf den RAL-Farbkatalog 840 HR ermöglicht weiterhin, nicht zuletzt auch für Bauherrschaften, eine recht einfache und unmissverständliche Anwendung. Denn der Farbkatalog wird öffentlich zugänglich sein, sodass sich jedermann über zulässige bzw. unzulässige Farben informieren kann. Demgegenüber ist der vorgeschlagene Rückgriff auf Helligkeitswerte weniger allgemeinverständlich. So sind die Helligkeitswerte von Farben nicht allgemein gebräuchlich. Selbst die Inaugenscheinnahme von Farben führt nicht zu einer zuverlässigen Abstufung von Farben nach ihrem Helligkeitswert, weil z. B. auch der Farbton bzw. die Sättigung die subjektive Wahrnehmung der Farbhelligkeit beeinflusst. Häufig werden in Gestaltungsvorschriften Vorgaben zum Helligkeitswert mit weiteren Vorgaben z.B. zum Farbtonbereich oder zur Buntheit kombiniert. Damit mag eine sehr konkrete Vorgabe zulässiger Farbbereiche möglich sein, die Nachvollziehbarkeit insbesondere für Laien ist jedoch sehr eingeschränkt. Der Stadt Weinheim ist es wichtig, dem rechtlichen Bestimmtheitsgebot soweit erforderlich Rechnung zu tragen, gleichzeitig sollen die Vorschriften der Gestaltungssatzung aber allgemeinverständlich sein. Aus diesem Grund wird dem Rückgriff auf den RAL-Farbkatalog 840 HR der Vorzug gegeben.</p>
A 3.10	<p>Bei der farblichen Gestaltung der Gefache und des Fachwerks sollte jeweils ergänzt werden „... oder dem historischen Bestand entspricht“, da ich bezweifle, dass die vorgegebenen Farbtöne alles im historischen Bestand abdecken. Oder sollen diese Häuser dann bei einem Neuanstrich farblich umgestrichen werden?</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Hinsichtlich der vom Einwender formulierten Passage kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können. Unter anderem bleibt in diesem Zusammenhang offen, was „historisch“ bedeutet und in welchem räumlichen Umfang der „Bestand“ als Referenz berücksichtigt werden soll bzw. ist. Bei begründeten Ausnahmen können im Zuge der Vorhabenzulassung ggfls. immer noch die Vorschriften des „§ 13 Ausnahmen und Befreiungen“ des Satzungsvorentwurfs Anwendung finden.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.11	<p><b>§ 9 Anforderungen an Schaufenster</b> (2) Form (Gilt nur für die Bereiche A, B und C): Hier sollte ergänzt werden: „... Ausnahmen können bei historischen Ladeneinbauten genehmigt werden“. Es gibt Läden mit historischen Gußeisenstützen, ob diese die Vorgaben für die Bereiche A, B und C erfüllen, ist fraglich.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Grundlegend ist festzuhalten, dass sowohl für „historische“ als auch neuzeitliche Gebäude ein Bestandsschutz gilt, solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Erhaltung vorhandener Gußeisenstützen steht somit nicht in Frage. Nur bei baulichen Änderungen greift die Satzung entsprechend. Sollte der Bestandsschutz z.B. einer Gußeisenstütze durch deren Rückbau entfallen, gelten für die Neuerrichtung die Vorgaben der Satzung. Eine Berücksichtigung, der dann nicht mehr vorhandenen Stütze erübrigt sich. Sollte entfernte Stützen zunächst entnommen und später in veränderter Form wiedereingesetzt werden, ist über eine Befreiung im Einzelfall gemäß § 13 der Satzung zu entscheiden. Hinsichtlich der vom Einwender formulierten Passage kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass die ergänzende Vorschrift zu unbestimmt ist und somit nicht den hohen rechtlichen Anforderungen genügt, um in einer Gestaltungssatzung entsprechend aufgenommen werden zu können.</p>
A 3.12	<p><b>§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen</b> (4) „Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern...“ Hier sollte nochmals klargestellt werden, dass es sich um Fahnen für werbliche Zwecke handelt und nicht um Fahnen, die z. B. die Stadtfarben der Stadt Weinheim (oft werden an Kerwe Stadtfahnen herausgehängt) oder bestimmte Länder (zu bestimmten Sportereignissen) darstellen.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b> Die im Vorentwurf formulierte Vorschrift sah bislang vor, dass insbesondere das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern verboten sei. Diese Regelung impliziert, dass neben Fahnen zu gewerblichen Zwecken auch solche ausgeschlossen werden, die bei Stadtfesten oder Sportereignissen i. d. R. gezeigt werden. Da sich die Regelung in § 10 auf Anforderungen an Werbeanlagen richtet, bedarf es demnach einer Konkretisierung der bislang formulierten Vorschrift. Die Vorschrift zu Anforderungen an Werbeanlagen wird unter § 10 Absatz 4 wie folgt geändert: „Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu <i>gewerblichen</i> Zwecken.“</p>
A 3.13	Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Dem Bürger wurde der Eingang der Stellungnahme per Schreiben vom 21.07.2021 schriftlich bestätigt.</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.1	im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir im Anschluss an das Online-Meeting am 19.7.2021 nachfolgende Gedanken und Anregungen einbringen.	<b>Kenntnisnahme.</b>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Über den Sinngehalt von Erhaltungssatzungen kann man sicher trefflich streiten. Es kann gute Gründe für eine solche Satzung geben. Dies darf jedoch nicht dazu führen, ein Erscheinungsbild dermaßen zu konservieren, dass eine Entwicklung und Anpassung an kommende Sichtweisen und neue Erkenntnisse verbaut wird. Diese Befürchtung sehen wir nach den Ausführungen der Mitarbeiter der Stadtverwaltung am Abend des 19.7.2021 mehr als bestätigt.</p> <p>Unsere Anregungen und Bedenken betreffen 4 Punkte.</p>	
A 4.2	<p>1. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen müssen mehr Flexibilität im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Städtebaus und des Bauens gewähren.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf den Koalitionsvertrag der grün-schwarzen Regierung „Jetzt für Morgen- der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg“, insbesondere auf die Seiten 137ff ( B. Städtebau) und S. 139 ff ( D. Bauen) zu verweisen.</p> <p>Gerade auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien ist alles im Fluss. Keiner kann die Entwicklung der kommenden Jahre abschätzen. Was heute richtig erscheint, kann morgen sich als falsch oder zu-mindest ineffektiv erweisen .</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. die Unterlagen zur Beschlussvorlage vom 24.11.2021 zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt und das Quartier Prankel) stehen den Zielen der Regierung grundsätzlich entgegen. Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Im Gegenteil, werden die Zulässigkeiten von PV- Anlagen gegenüber der derzeit gültigen Erhaltungssatzung deutlich erweitert.</p> <p>PV-Anlagen, die ein wesentliches Instrument auf dem Weg zum klimaneutralen Wohnen und Bauen sind, sind im Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade allgemein zulässig sind (vgl. § 11 Abs. 2).</p> <p>Viele andere Elemente einer energieeffizienteren Zukunft, z.B. die Verwendung innovativer Baustoffe, die Verwendung neuer Technologien etc. werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt. Hier ist mit Blick auf technologische Entwicklungen davon auszugehen, dass z.B. durch die Etablierung farbiger PV-Module und von Solarziegeln auf dem Markt die Erfüllung baugestalterischer Ziele in Zukunft eher leichter wird.</p> <p>Der Koalitionsvertrag sieht sogar bei unter Denkmalschutz gestellten Gebäuden keinen Widerspruch zwischen dem Denkmalschutz und der zeitgemäßen, ökologischen Nutzung von Denkmalen. Insofern ist das wesentlich weniger restriktive Instrument der Gestaltungssatzung ebenfalls mit den ökologischen Zielstellungen vereinbar.</p>
A 4.3	Völlig unverständlich ist, dass durch die Erhaltungssatzungen in Verbindung mit § 105 Gebäudeenergie Gesetz (GEG) nicht nur für das Quartier Prankel, sondern für weite Teile der Kernstadt Energiesparmaßnahmen verhindert werden können.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Anregung bezieht sich auf das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“.</p>


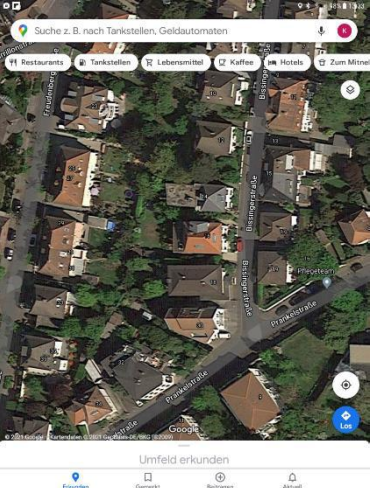




A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Personen, die zum Bsp. nicht dämmen wollen, können sich auf § 105 GEG berufen. Personen, die dämmen wollen, kann dies unter Berufung auf das Ortsbild des Gebietes der Erhaltungssatzung durch die Verwaltung verwehrt werden. Dies geht völlig an den Erfordernissen der Zeit vorbei !!!</p>	<p>Mit Blick auf die Regelungen der Vorschriften der novellierten Gestaltungssatzungen für die Weinheimer Innenstadt kann weiterhin festgehalten werden, dass diese keine Aussagen bezüglich der Dämmung von baulichen Anlagen trifft.</p>
A 4.4	<p>Auch ist eine Festlegung von Fassadenproportionen, Dachausformungen und die Festlegung von Materialien samt Farbangaben kontraproduktiv. Nachhaltiges Bauen und Sanieren (S.139 ff Erneuerungsvertrag BW) kann in den jetzt vorliegenden Entwürfen der Gestaltungs- und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht verwirklicht werden, wenn die zukünftige Entwicklung und Innovation in Zukunft vielfältig in der Baukultur erlebbar gemacht werden soll, aber jetzt noch nicht konkret benannt oder abgebildet werden kann. Was passiert, wenn das Dach isoliert werden soll (von innen oder von außen) und nach neuem Recht eine PV Anlage errichtet werden muss? Können Solardachziegel oder eine Warmwasseranlage installiert werden? Was ist dann mit Form und Farbe?</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> In Bezug auf den Vorentwurf der Gestaltungssatzung ist festzustellen, dass dieser ein nachhaltiges Bauen und Sanieren nicht verhindert. Vielmehr erweitert dieser gegenüber der rechtskräftigen Satzung von 1994 den Spielraum für Bauherren und Architekten, was insbesondere an den Regelungen zur Anbringung von Photovoltaik-Anlagen deutlich wird. Sind Anlagen zur passiven Energiegewinnung auf Dachflächen bislang lediglich dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird, so sieht der Vorentwurf zur novellierten Satzung eine allgemeine Zulässigkeit sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade der vorgenannten Anlagen vor. Die Vorschriften des Satzungsentwurfs zu Fassadenproportionen, Dachausformungen und Materialien sowie Farbgebungen sollen gewährleisten, dass auch künftige bauliche Anlagen den typischen Gestaltungsmerkmalen der Bereiche A bis H, die bereits überwiegend Teil der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 sind, entsprechen. Der Vorentwurf der Gestaltungssatzung sieht zu Warmwasseranlagen keine einschränkenden Gestaltungsvorschriften vor.</p>
A 4.5	<p>2. Unter den ökologischen Gesichtspunkten der Einschränkung des Flächenverbrauchs (S. 137 ff Erneuerungsvertrag BW) ist eine Öffnungsklausel zur innerstädtischen Nachverdichtung aufzunehmen, die den § 34 BauGB „ergänzt“. Wie sich bereits in der Diskussion um die Entwicklung des Regionalplanes gezeigt hat, ist unter ökologischen Gesichtspunkten ein Flächenverbrauch nur noch bedingt zu verantworten. Die Nachverdichtung wird an Bedeutung gewinnen. Eine diesbezügliche gesetzliche Regelung ist zu erwarten. Es müssen eine aktive Innenentwicklung und kompakte Siedlungsmuster in urbanen Quartieren zugelassen werden. Ziel ist nicht nur die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher kommunaler Flächen, sondern das Ergänzen von Baulücken und Brachflächen zur entsprechenden Nachverdichtung.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine Ergänzung des § 34 BauGB durch eine Satzung auf Grundlage der Landesbauordnung ist schon rechtssystematisch nicht möglich (Planungsrecht vs. Bauordnungsrecht). Die Zulässigkeit von Maßnahmen der Nachverdichtung richtet sich nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten (§§ 30, 33 und 34 BauGB). Mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung entscheidet sich der Gemeinderat bewusst für ein Instrumentarium, das lediglich die Gestaltung des Ortsbildes zum Inhalt hat, nicht die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bebauung. Eine „Öffnungsklausel“ ist folglich zum einen nicht erforderlich und nicht möglich, sie ist aber insofern nicht zielführend, da innerhalb des Satzungsgebiets (Innenstadtbereich) jedwede bauliche Ergänzung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, sodass die Öffnungsklausel bei allen Neubauten zur Anwendung käme. Damit könnte das Satzungsziel eines Ortsbildschutzes nicht mehr erreicht werden.</p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.6	Die bisherige Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens, wonach das maximale Volumen der Umgebungsbebauung Vorgabe für alle weiteren Anbau- und Neubauvorhaben war und dabei die Verhältnismäßigkeit zwischen Grundstücksgröße und Gebäudegröße nicht beachtet wurde, kann künftig nicht mehr der Maßstab für eine Baugenehmigung sein. Ansonsten kann eine wirksame Nachverdichtung, wie im Erneuerungsvertrag angestrebt, nicht erfolgen. Der Bewertungsspielraum muss erweitert werden.	<b>Kenntnisnahme.</b> In Bezug auf die Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist festzuhalten, dass die Beurteilung nach den gesetzlichen Regelungen erfolgt. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1994, ist in Bezug auf das Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ in erster Linie auf die absoluten Maße des maßgeblichen Bestandes abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18/92 (München)).
A 4.7	Auch ist festzuhalten, dass durch die insbesondere beschriebenen Fassadenproportionen sowie Fensteröffnungen, Trauf- und Firshöhen und Gebäudefluchten eine Eigenart des Areals nicht nur erfasst sondern auch derart manifestiert wird, dass es kaum möglich sein wird, dass die Gestaltung zukünftiger Neubauten oder Erweiterungsbauten dem dann geltenden Stand der Technik gerecht wird. Dieses „Einfrieren“ von Formensprachen ist gerade bei den heutigen, sich ständig ändernden Anforderungen an die Gebäude und aber auch an seine Nutzer nicht nur kontraproduktiv, sondern gar schädlich.	<b>Kenntnisnahme.</b> Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ist festzuhalten, dass sich diese im Innenstadtbereich aktuell maßgeblich nach den Regelungen des § 34 BauGB („ungeplanter Innenbereich“) richtet. Demnach sind Vorhaben (bspw. Neubauten oder Erweiterungsbauten) nur dann zulässig, wenn sie sich entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Insbesondere „Trauf- und Firshöhen“ (Einfügenskriterium „Maß der baulichen Nutzung“) oder „Gebäudefluchten“ (Einfügenskriterium „überbaubare Grundstücksfläche“) können bei der Beurteilung von Vorhaben somit schon eine entsprechende Relevanz besitzen. Zu beachten ist, dass die vier genannten Kriterien - auch ohne Erlass einer Gestaltungssatzung - bei der Beurteilung von Vorhaben im Zuge des § 34 BauGB immer zu berücksichtigen sind. Mit Blick auf die Notwendigkeit und Zielsetzung der novellierten Gestaltungssatzung ist festzuhalten, dass diese vordergründig gewährleisten soll, dass auch künftig neue bauliche Anlagen den typischen Gestaltungsmerkmalen der Bereiche A bis H, die bereits überwiegend Teil der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1994 sind, entsprechen.
A 4.8	Unter diesen Gesichtspunkten ist daran zu denken, z. Bsp. den Ausbau der Dachgeschosse zu begünstigen. Es muss daher möglich sein, Flachdachgauben durch Schleppdachgauben zu ersetzen, auch größere Dachgauben (s. Bild) auch auf der Straßenseite zu erlauben. Dies gilt aber ganz besonders für den rückwärtigen Bereich. Dort sind schon heute größere Ausbauten vorhanden, z. Bsp. in der Freudenbergstraße 23 (s. Bild aus der Vogelperspektive).	<b>Kenntnisnahme.</b> Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Pran- kel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Pran- kel“ wird verwiesen.
A 4.9	Nach den Ausführungen der Herren Höhn und Henn am Abend des 19.7.2021 könnte eine Nachverdichtung insbesondere auch im rückwärtigen Grundstücks-	<b>Kenntnisnahme.</b> Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Pran-

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>bereich unter Berufung auf das Ortsbild verwehrt werden. Auch dies widerspricht dem Trend der Zeit. Sollen die Quartiere, die unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung stehen, zu Lasten von neu zu erschließenden Baugebieten „verschont“ werden?</p> <p>Die Erhaltungssatzungen in der jetzigen Gestalt „hebeln“ den § 34 BauG in unzumutbarer Weise aus und schränken die weitere Entwicklung ein.</p>	<p>kel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>
A 4.10	<p>3. Weitere Anregungen- konkrete Beispiele</p> <p>Der Entwurf einer Erhaltungssatzung ist zwar rechtlich gesehen kein Bebauungsplan. Er kommt einem solchen jedoch sehr nahe, ganz abgesehen von den in der Erhaltungssatzung enthaltenen Tendenzen in Richtung Vorgaben des Denkmalschutzes.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
A 4.11	<p>Aus diesem Grund könnten die Verwaltung und nachfolgend die Gerichte die Auffassung vertreten, dass die Erhaltungssatzung den Rahmen der Bebauung bindend festsetzt, ohne Art und Maß der bereits bestehenden, umliegenden Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung der Erhaltungssatzung wird insbesondere für den Bereich Prankel auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines besonders wertvollen Straßenzuges abgestellt, der das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich beeinflusst.</p> <p>Dieser Schutzzweck darf jedoch nicht dazu führen, dass im rückwärtigen, von der Straßenseite nicht oder kaum einseharen Bereich Möglichkeiten einer Nachverdichtung verwehrt werden, soweit diese das Erscheinungsbild von der Straßenseite nicht beeinträchtigen. Konkret gilt dies für Erweiterungen bereits bestehender Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücksflächen.</p> <p>Als markante Beispiele sind hier im Bereich der Satzung für den Bereich Prankel die Bebauung der Grundstücke Bissingerstraße 14 und 16 zu nennen. Beigefügt sind jeweils je ein Bild von der Straßenseite und von der rückwärtigen Bebauung aus der Sicht der Grundstücke Freudenbergstraße 29, sowie ein Bild aus der Vogelperspektive.</p> <p>Die Bilder von der Straßenseite zeigen, dass das Straßenbild der Bissingerstraße durch die Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich nicht verändert wird. Die Bilder machen deutlich, dass Nachverdichtungen im Gartenbereich die Ziele der Erhaltungssatzung in keiner Weise beeinträchtigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.</p>
A 4.12	<p>Es muss nicht nur in der Satzung für den Bereich Prankel, z.Bsp. in § 3 ein ent-</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	sprechender Satz hinzugefügt werden: „Die Genehmigung darf nicht verweigert werden, wenn das äußere Erscheinungsbild eines Straßenzuges nicht maßgeblich beeinflusst wird und das Vorhaben durch die Grundsätze des allgemeinen Baurechts gedeckt ist.“	Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.
A 4.13	4. Heute war in der WN im Rahmen einer Berichterstattung über die Flutkatastrophen in Westdeutschland zu lesen: „Architektur muss den Klimawandel immer mitdenken“. Ist dies bei den Einschränkungen durch die Erhaltungssatzungen gewährleistet?	<b>Kenntnisnahme.</b> Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.
A 4.14	Schließlich werden auf Grund einer Erhaltungssatzung viele bisher genehmigungsfreie Vorhaben genehmigungspflichtig. Es ist daher zu befürchten, dass wegen der notwendigen, umfangreichen Einzelfallentscheidungen ein enormer Verwaltungsaufwand entsteht. Auch werden die zu treffenden Entscheidungen im höchsten Maße prozessanfällig sein. Es wird nicht ausbleiben, dass daher einige neue Stellen geschaffen werden müssen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird verwiesen.
A 4.15	Zusammenfassend halten wir fest, dass es nach all dem es besser wäre, keine Satzungen zu verabschieden, zumal sie auf kaltem Wege aus großen Teilen der Kernstadt ein „denkmalgeschütztes Ensemble“ machen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Es ist zutreffend, dass durch die Gestaltungssatzung für den Bereich „Innenstadt“ sowie die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ zusätzliche Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden definiert werden. Für die Innenstadt bestehen allerdings bereits seit 1994 umfassende Gestaltungsvorschriften. Mit der Novellierung der Gestaltungssatzung ergeben sich daher keine grundlegenden Änderungen. Der Bereich „Prankel“ soll neu unter den Schutz einer Erhaltungssatzung gestellt werden. Auf diese Weise erfolgt ein Schutz der städtebaulichen Eigenart. Ein objektbezogener Schutz von Gestaltungsdetails, wie es für den Denkmalschutz üblich ist, erfolgt hingegen nicht. Insofern ist der Vergleich „mit einem denkmalgeschützten Ensemble“ nur bedingt zutreffend. Das Aufstellungsverfahren wird bewusst von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung flankiert, die weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgeht. Damit wird ein hohes Maß an Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeiten sichergestellt.
A 4.16	Wie sagte doch Herr Höhn: Das Prankel-Gebiet ist in seiner ursprünglichen Form schon seit 100 Jahren erhalten geblieben- ohne spezielle Regelungen. Lassen wir es dabei.	<b>Kenntnisnahme.</b> Diese Anregung bezieht sich auf die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ und ist somit nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Gestaltungssatzung. Auf die Ausführungen der Abwägung zur Erhaltungssatzung

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Gerne stehen wir für weitere Fragen zu unserer Eingabe zu Verfügung.	zung „Prankel“ wird verwiesen.
A 4.17	 <p>Beispiele für Gaubenvielfalt</p> 	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Bild aus Vogelperspektive</p>  <p>Bissingerstraße 16</p> <p>Straßen- und Gartenansicht</p> 	

A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Bissingerstraße 14 Gartenansicht      Straßenansicht	

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

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



A 5	Private/r 5	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		schätzung getroffen werden.
A 5.8	Was ist mit einem Zugang / Tür / Garageneinfahrt zum Gebäude das an den [anonymisiert] angrenzt vom [anonymisiert] aus gesehen. Wie ist eine Sanierung, ein Umbau, eine Änderung in Büroräume / Wohnräume zukünftig möglich?	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Dem Einwender wurde mitgeteilt, dass die neue Gestaltungssatzung keine Aussagen zu Sanierungen innerhalb des Gebäudes oder zu Nutzungsänderungen trifft. Die entsprechenden Sanierungen oder Nutzungsänderungen müssen den Vorschriften des § 34 BauGB sowie denen der Landesbauordnung Baden-Württemberg entsprechen. Äußere Umbauten sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Vorschriften der novellierten Gestaltungssatzung durchzuführen.</p>
A 5.9	Da ja immer weniger Fläche zur Bebauung zur Verfügung steht, wird ja zukünftig die Situation die sein, dass es mehr Aufstockungen der vorhandenen Gebäude geben wird. Wird dies in der neuen Satzung berücksichtigt?	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Dem Bürger wurde mitgeteilt, dass Aufstockungen auf Basis des § 34 BauGB beurteilt werden. Die Gestaltungssatzung trifft hierzu keine konkrete Aussagen - diese definiert lediglich wie etwa Dachaufbauten umgesetzt werden dürfen. Die Erhaltungssatzung fordert eine bauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Eigenart. Dies schließt Neubauten und Aufstockungen nicht aus.</p>
A 5.10	Es ist ja in der heutigen (Corona-) Zeit so, dass sich durch die Folgen der Pandemie das Aussehen der Innenstädte stark verändern wird. Geschäftsschließungen- Gaststättenschließungen verändern das Bild. Ist an diese Veränderung gedacht? Es macht keinen Sinn jetzt eineInnenstadt- Situation festzuzurren, die eigentlich vor großen Veränderungen stehen wird.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Innenstadt war in den letzten Jahrzehnten immer wieder grundlegenden Entwicklungen und Veränderungen unterworfen. Auch seit dem Inkrafttreten der aktuell gültigen Erhaltens- und Gestaltungssatzung im Jahr 1994 hat es unterschiedliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen gegeben. Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich die städtebauliche Eigenart, das Ortsbild und die Stadtgestalt in ihren Grundzügen weitgehend bewahrt haben, auch wenn es im Einzelnen durchaus Entwicklungen und Veränderungen gegeben hat. Mit der Novellierung der Erhaltens- und Gestaltungssatzungen wird die bisherige Rahmensetzung weitgehend beibehalten, tlw. werden die Vorschriften gelockert. Es erfolgt somit keine museale Fixierung eines status-quo, sondern ein Rahmen, in dem nach wie vor Raum für Veränderungen gegeben ist. Sollten, was derzeit nicht absehbar ist, die Satzungen tatsächlich einmal einer gewünschten Entwicklung entgegenstehen, müssten sie geändert oder aufgehoben werden, so wie dies auch bereits in der Vergangenheit (z.B. Weinheim Galerie) erfolgt ist.</p> <p>Grundsätzlich ist bei allen Vorhaben zu berücksichtigen, dass die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung zu berücksichtigen sind. Diese trifft im Vergleich zur Gestaltungssatzung meist strengere Regelungen.</p>

**B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

<b>B 4</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Bereich festzuschreiben. Die unterschiedliche Behandlung zweier Rechtsvorschriften ist doch für den Bürger sehr intransparent und es entsteht hier unnötiges Konfliktpotential.	Zwar ist der Stadt Weinheim bekannt, dass von Seiten der Denkmalschutzbehörde bislang eine weitgehende Zulassung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie innerhalb der geschützten Gesamtanlage und auf Kulturdenkmälern abgelehnt wird. Allerdings kann sich diese Haltung auch ändern. Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 01.09.2011 (1 S 1070/11) festgestellt, dass das Empfinden des Durchschnittsbetrachters, auf das es bei der Beurteilung ankommt, ob das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals erheblich beeinträchtigt wird, sich im Laufe der Zeit wandeln kann und er Photovoltaikanlagen heute anders wahrnimmt als in der Anfangszeit der Nutzung dieser Technik. Weiter führt das Gericht aus: Der Umstand, dass die Belange des Klimaschutzes in den Staatszielbestimmungen des Art. 20 a GG und des Art. 3 a BadWürtVerf. verankert sind, muss zu einer entsprechenden Gewichtung dieser Belange führen. Insofern ist es durchaus denkbar, dass sich die derzeit von der Einwanderin gesehenen Widersprüche zukünftig abmildern werden.
<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 5.1	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfah-	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	ren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses) Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.	
<b>B 14</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ bitten wir um Prüfung, inwieweit in der Satzung nachfolgendes verankert werden bzw. ergänzend aufgenommen werden kann:	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 14.2	- dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz) grundsätzlich zu beachten sind. Insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden sind artenschutzrechtliche Belange besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
B 14.3	- dass Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden sollten. Dies ist aus unserer Hinsicht im Hinblick auf den Klimawandel und die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besonders wichtig und käme auch dem Stadtklima zugute, zumal sich begrünte Flächen weniger schnell aufheizen als nicht begrünte Flächen.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung können ausschließlich Vorschriften berücksichtigt werden, die sich auf die konkrete Gestaltung des Ortsbildes beziehen und somit unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar sind (vgl. § 2 des Satzungsentwurfs). Für Vorschriften, die vorrangig dem Umweltschutz und nicht der Stadtgestaltung dienen, fehlt im Kontext der vorliegenden Satzung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage.
B 14.4	- dass bei großen Glasfronten egal ob Schaufenster oder Fenster eines Wohnhauses auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden sollte.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
B 14.5	- dass bei Beleuchtung von Schriftzügen oder Werbetafeln darauf geachtet werden sollte, dass die Leuchtkörper lediglich von oben nach unten sowie zielgerichtet abstrahlen. Zusätzlich sollte darauf geachtet werden, dass LEDs eingesetzt	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Aus Sicht der Verwaltung stellen selbstleuchtende Einzelbuchstaben, wie unter § 10 des Satzungsentwurfs formuliert, die städtebaulich vertretbarste Lösung für

<b>B 14</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 05.08.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	werden mit einer maximalen Leuchtkraft von 2700 K. Auf selbstleuchtende Buchstaben an den Außenfassaden sollte grundsätzlich verzichtet werden.	entsprechende Werbeanlagen in der Innenstadt dar. Im Hinblick auf die maximale Leuchtkraft wären Reglementierungen mit speziellen Farbtemperaturen denkbar, allerdings fehlt für solche Vorschriften im Zuge der vorliegenden Satzung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage. Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
B 14.6	- dass die Vor-/Gärten sowie Grünflächen entsprechend zu erhalten sind bzw. nicht überdachte Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden sollten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Für die Erhaltung von konkreten Vor-/Gärten sowie Grünflächen fehlt im Zuge der vorliegenden Gestaltungssatzung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage. Diese Satzung zielt im Wesentlichen auf die konkrete Gestaltung von baulichen Anlagen ab und weniger auf den „Erhalt von baulichen Anlagen“, wie dies etwa im Zuge einer Erhaltungssatzung der Fall ist. Im Hinblick auf die Gestaltung von überdachten Stellplätzen wird auf die Ausführungen unter B 14.3 verwiesen.
B 14.7	- dass abgängige gebietsprägende Bäume entsprechend ersetzt werden sollten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
B 14.8	- dass, soweit die Art der Einfriedung es zulässt (Zaun), diese mindestens 15 cm über dem Boden beginnen, um einen Spalt für Kleinsäuger zu belassen.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf die Ausführungen unter B 14.3 wird verwiesen.
<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 22.1	<b>1. Allgemeine Hinweise</b> Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden. Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.	
B 22.2	<b>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden.</li> <li>• Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle.</li> <li>• Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden.</li> <li>• Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können.</li> <li>• Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen.</li> <li>• Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden.</li> <li>• Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden.</li> <li>• Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig.</li> <li>• Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden.</li> <li>• Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.3	<b>2.1 Abgrenzung und Aufsicht</b> Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter	<b>Kenntnisnahme.</b>

B 22	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält.</p> <p>Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor.</li> <li>• Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung.</li> <li>• Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein.</li> <li>• Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge.</li> </ul>	
B 22.4	<p><b>2.2 Technische Absicherung</b></p> <p>Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen.</li> <li>• Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden.</li> <li>• Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

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



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

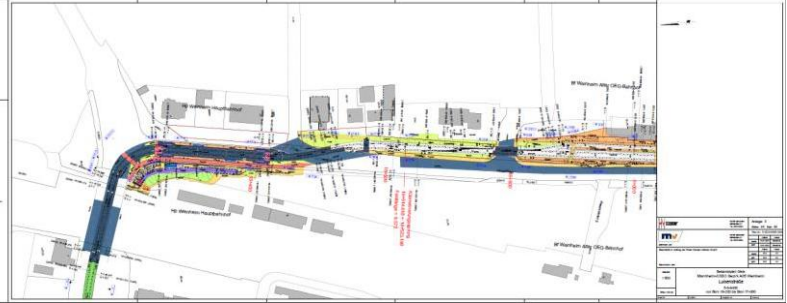
<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Dichte der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


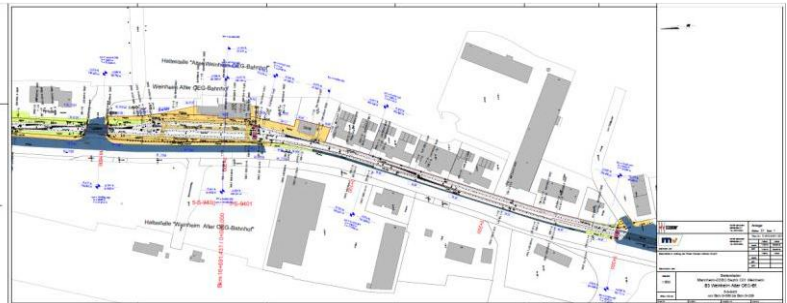
B 22	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 22.10	<p><b>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen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

B 22	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li> <li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li> <li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li> <li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li> <li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li> <li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li> <li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li> <li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li> <li>• Ausreichend breite Flure.</li> <li>• Heller Farbanstrich.</li> </ul> <p><b>Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>Gemeinschaftsräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li> <li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.</li> </ul> <p><b>Fahrstühle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul> <p><b>Balkone, Terrassen und Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li> <li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die</li> </ul>	

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>keine Fenster oder Balkone besitzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li> <li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li> </ul>	
B 22.13	<p><b>6. Abschlussbemerkung</b> Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a>).</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 52.1	<p>vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim mit dem Haltepunkt Weinheim Hauptbahnhof und dem alten OEG-Bahnhof.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.2	<p>Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. Darüber hinaus möchten wie auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbe-</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	etriebs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.4	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie drei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.5		<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 52.6		<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.7		<b>Kenntnisnahme.</b>
<b>B 60</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 14.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 60.1	<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 22.06.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Unterlagen der Gestaltungssatzung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der <b>Unteren Naturschutzbehörde (UNB)</b> wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wurde standardmäßig beteiligt (siehe Lfd. Nr. B 14).</p>

<b>B 60</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 Stellungnahme vom 14.07.2021</b>													
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>												
	<p>ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>In der Anlage 1 finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie in Anlage 2 Hinweise zum Verfahren.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an Ihre zuständige UNB Rhein-Neckar-Kreis.</p>													
<b>B 60.2</b>	<p><b>Anlage 1</b></p> <p>Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitungsverfahren</p> <p>Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung im Bauleitungsverfahren</p> <table border="1" data-bbox="367 699 674 1090"> <thead> <tr> <th>Art des Vorstoßes</th> <th>Was ist zu tun?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzgebiet (NSG)</td> <td>Vorstoß gegen Vor- oder Gebote der NSG-Verordnung Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</td> <td>Vorstoß gegen Vor- oder Gebote der LSG-Verordnung, es handelt sich um ein sog. demontiertes LSG nach § 68 Abs. 2 BauStellG Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Artenschutz</td> <td>Vorstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffe innerhalb des § 44 Abs. 1 und 5 BauStellG und FFH-Anhang IV Art oder europäische Vogelarten betreffen Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BauStellG Sind ausschließlich nur bestimmten geschützten tierweltliche Vogelarten betroffen ist der Antrag bei der UNB zu stellen</td> </tr> <tr> <td>Biotopschutz</td> <td>„Eingriff in geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff aus gleicher oder „Eingriff in geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000</td> <td>Erhaltenspolitik eines Natura 2000 Gebiets berührt UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BauStellG unter Mithilfe der HNB nach § 66 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Anlage 2</b></p> <p>Hinweise zum Verfahren</p> <p>Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitungsplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Sitzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verständlich absehbar sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zuhilfenahme aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungsgänge hinein bestätigen können.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauStellG haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplanrecht erforderlich und damit nichtig, wenn dessen ein nicht ausserordentliches rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte dabei geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p> <p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu verarbeitenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p> <p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>	Art des Vorstoßes	Was ist zu tun?	Naturschutzgebiet (NSG)	Vorstoß gegen Vor- oder Gebote der NSG-Verordnung Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Vorstoß gegen Vor- oder Gebote der LSG-Verordnung, es handelt sich um ein sog. demontiertes LSG nach § 68 Abs. 2 BauStellG Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG	Artenschutz	Vorstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffe innerhalb des § 44 Abs. 1 und 5 BauStellG und FFH-Anhang IV Art oder europäische Vogelarten betreffen Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BauStellG Sind ausschließlich nur bestimmten geschützten tierweltliche Vogelarten betroffen ist der Antrag bei der UNB zu stellen	Biotopschutz	„Eingriff in geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff aus gleicher oder „Eingriff in geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG	Natura 2000	Erhaltenspolitik eines Natura 2000 Gebiets berührt UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BauStellG unter Mithilfe der HNB nach § 66 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Anlagen 1 und 2 werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um generelle Hinweise ohne konkreten Bezug zur vorliegenden Gestaltungssatzung.</p>
Art des Vorstoßes	Was ist zu tun?													
Naturschutzgebiet (NSG)	Vorstoß gegen Vor- oder Gebote der NSG-Verordnung Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG													
Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Vorstoß gegen Vor- oder Gebote der LSG-Verordnung, es handelt sich um ein sog. demontiertes LSG nach § 68 Abs. 2 BauStellG Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG													
Artenschutz	Vorstoß gegen artenschutzrechtliche Zugriffe innerhalb des § 44 Abs. 1 und 5 BauStellG und FFH-Anhang IV Art oder europäische Vogelarten betreffen Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BauStellG Sind ausschließlich nur bestimmten geschützten tierweltliche Vogelarten betroffen ist der Antrag bei der UNB zu stellen													
Biotopschutz	„Eingriff in geschütztes Biotop innerhalb eines NSG und Eingriff aus gleicher oder „Eingriff in geschütztes Biotop und Eingriff nicht ausgleichbar Förmlicher Antrag bei der HNB auf Erteilung einer Befreiung nach § 67 BauStellG, § 54 NatSchG													
Natura 2000	Erhaltenspolitik eines Natura 2000 Gebiets berührt UNB entscheidet über Verträglichkeit nach § 34 BauStellG unter Mithilfe der HNB nach § 66 Abs. 3 Nr. 3 NatSchG													





## **SYNOPSIS**

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

Stand: 18.11.2021

<p style="text-align: center;"><b>Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Vorschriften der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innen- stadt (Entwurf)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Wesentliche Änderungen des Entwurfs gegenüber den Vorschriften der rechts- kräftigen Satzung</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b></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>(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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Änderungen (insbesondere Aufnahme des ergänzten Teilbereichs „H“ in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung)</li> </ul>
<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Ziel und Zweck</b></p>	
	<p>Diese Satzung dient neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Erhaltung schützenswerter Bauteile sowie dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätzen die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Vorschrift, in der dargelegt wird, welche übergeordnete Intention mit der vorliegenden Gestaltungssatzung verfolgt wird.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Genehmigungspflicht</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3 Genehmigungspflicht</b></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"> <li>1. der Abbruch oder die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere die Anbringung von Vordächern und Parabolantennen;</li> <li>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;</li> </ol>	<p>Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die folgenden nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) verfahrensfreien Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren anzuzeigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup></li> <li>2. Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup></li> <li>3. Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streichung der Vorschriften, die Gegenstand der Erhaltungssatzungen sind.</li> <li>• Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf Grundlage der aktuellen Landesbauordnung (LBO).</li> </ul>

<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> <p>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</p> <p>2. die Maßnahme sich nicht in das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel einfügt.</p> <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> <p>1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und</p> <p>2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.</p>	<p>4. Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> <p>5. Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> <p>6. Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen</p> <p>7. Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen</p> <p>8. Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern</p> <p>9. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude; gebäudeunabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m</p> <p>10. Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m<sup>3</sup> 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>11. Einfriedungen im Innenbereich</p> <p>12. Stützmauern bis 2 m Höhe</p> <p>13. Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche</p> <p>14. Automaten</p> <p>Abweichend zu § 1 Abs. 1 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) sind im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens lediglich Bauvorlagen einzureichen, die zur Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Inhalte der Gestaltungssatzung notwendig sind. Von der Durchführung einer Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 Abs. 1 LBO BW wird grundsätzlich abgesehen.</p>	
---	--	--

	Vorhaben, die dem Kenntnisgabeverfahren unterliegen, müssen gemäß § 51 Abs. 4 LBO BW ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.	
<b>§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen</b>	-	
<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"> <li>1. Bereich A: Wohn- und Geschäftshäuser des 18. bis beginnenden 20. Jahrhunderts;</li> <li>2. Bereich B: Wohn- und Geschäftshäuser des 16. bis beginnenden 19. Jahrhunderts;</li> <li>3. Bereich C und E: Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit;</li> <li>4. Bereich D: Wohnhäuser der Gründerzeit;</li> <li>5. Bereich F und G: Wohnhäuser der 20er und 30er Jahre.</li> </ol>	- entfällt -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall, da Gegenstand der Erhaltungssatzungen.</li> </ul>
<b>§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen</b>	-	
<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 gestalten, 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>	- entfällt -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraph ist obsolet, da die überarbeiteten Vorschriften vollumfänglich regeln, was zulässig und was unzulässig ist</li> </ul>

<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>		
<b>§ 5 Einfügungsgebot</b>	-	
<p>(1) Alle Vorhaben sind insbesondere hinsichtlich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gebäudetyp,</li> <li>2. Art und Größe der Baukörper,</li> <li>3. Dachausbildung,</li> <li>4. Gliederung der Straßenfassade und sonstiger vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden,</li> <li>5. Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen,</li> <li>6. Ausbildung von Öffnungen,</li> <li>7. Material und Farbe der Oberflächen,</li> <li>8. Form, Farbe und Material von Fenstern und Türen,</li> <li>9. Gestaltung von Einfriedigungen,</li> <li>10. Werbeanlagen und technischer Einbauten und</li> <li>11. Gestaltung und Zuordnung von Freiflächen zu den Gebäuden</li> </ol> <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>(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.</p>	<p><b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraph ist obsolet, da die überarbeiteten Vorschriften vollumfänglich regeln, was zulässig und was unzulässig ist</li> </ul>
-	<b>§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften</b>	

	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 denkmalschutzrechtlicher Vorschriften unberührt bleiben.</li> <li>• Inhaltlich ergibt sich hieraus keine Änderung gegenüber dem bisherigen status-quo.</li> </ul>
<b>§ 6 Dächer</b>	<b>§ 5 Anforderungen an Dächer</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> 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><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Dachform.</b> 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><b>(1) Dachformen. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer.</li> <li>• Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 35° betragen.</li> <li>• Bei Mansarddächern sind die Neigungswinkel im unteren Bereich mit 65 bis 80 Grad und im oberen Bereich mit 30 bis 45 Grad auszubilden.</li> <li>• Flachdächer sind bei Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> </ul> <p><b>Abweichungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B, C, G und H: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 45° betragen.</li> <li>○ Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Beibehaltung der Vorschriften, z. T. jedoch Konkretisierung der bislang geltenden Vorschriften</li> <li>• Ergänzung von allgemeinen Regelungen zu Flachdächern bei Nebenanlagen in allen Teilbereichen und Hauptgebäuden in den Bereichen D und E</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche D und E:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(3) Dachtraufe.</b> 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.</p>	<p><b>(2) Dachüberstand. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall der Vorschriften zu Ortgangziegel, da aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten hierzu keine Notwendigkeit gesehen wird.</li> <li>• Vorschriften zu Zwerchgiebel künftig in § 6 „Anforderungen an Dachaufbauten“ verankert</li> </ul>
<p><b>(4) Material und Farbe.</b> 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 Farbbregisters 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><b>(3) Material und Farbe der Dacheindeckung. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dächer von Gebäuden inkl. ihrer Anbauten und Nebenanlagen sind in einheitlichem Material einzudecken bzw. zu gestalten.</li> <li>• Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine, Ziegel und Naturschiefer zulässig. Glasierte sowie edelengobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.</li> <li>• Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit (bspw. Schiefer).</li> </ul> <p><b>Abweichungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A und B:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Eindeckungen sind nur in naturrot bis rotbraun zulässig.</li> </ul> </li> <li>• Bereich B:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Eindeckungen sind nur in Biberschwanzform zulässig</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Beibehaltung der Vorschrifteninhalte.</li> <li>• Entfall der konkreten Farbpalette (RAL-Töne) für die Dacheindeckung und Rückgriff auf eine in der Rechtsprechung akzeptierte Definition des zulässigen Farbspektrums.</li> <li>• Erweiterung der Zulässigkeit von Dacheindeckungen im Bereich A</li> </ul>

§ 7 Dachaufbauten	§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten	
<p><b>(1) Grundsatz.</b>  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><b>(x) Grundsatz.</b>  - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Form der Aufbauten.</b>  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><b>(1) Form und Lage der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pro Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.</li> <li>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.</li> <li>Bei Gebäuden mit einem Ortgang muss der Abstand sowohl bei Gauben als auch bei einem Zwerchhaus/Zwerchgiebel mindestens 1,50 m zum Ortgang betragen.</li> <li>Gauben müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Gauben - gemessen auf der Außenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.</li> <li>Satteldachgauben müssen symmetrisch ausgeführt werden.</li> <li>Die Fenster der Gauben müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen.</li> <li>Die Breite der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Konkretisierung der bisherigen Vorschriften (u. a. Abstände zu First, Traufe und Ortgang)</li> <li>Erweiterung der Zulässigkeit von Zwerchgiebeln</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro Traufseite ist höchstens ein Zwerchhaus/ Zwerchgiebel zulässig.</li> <li>• 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.</li> <li>• Das zulässige Breitenmaß eines traufseitig eingeschobenen Zwerchhauses ist auf 50 % der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen zum Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich B:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Breite einer Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten.</li> <li>○ Nur Satteldach- und Schleppdachgauben sind zulässig.</li> <li>○ Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von mind. einer Gaubenbreite haben. Bei abweichenden Gaubengrößen ist das Maß der größeren Gaube maßgebend.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(3) Proportion.</b> 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><b>(x) Proportion.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall an dieser Stelle; z. T. ergänzt unter (1) „Form und Lage der Dachaufbauten“</li> </ul>
<p><b>(4) Dachflächenfenster.</b> 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><b>(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachflächenfenster müssen ein hoch-rechteckiges Format (Höhe größer Breite) und die gleiche Hauptneigung wie das Hauptdach haben.</li> <li>• Dachflächenfenster dürfen alleine oder in Kombination mit Einzelgauben in der Summe nur 50% der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der Anforderungen an Dachflächenfenster, die fortan nicht nur ausnahmsweise, sondern grundsätzlich zulässig sein sollen (mit Ausnahmen der historischen Bereiche A, B und C)</li> <li>• Statt Verweis auf vorhergehende Vorschriften werden diese zur besseren Lesbarkeit wiederholt</li> </ul>

	<p>Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Gebäuden mit einem Ortgang müssen die Dachflächenfenster zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.</li> <li>• 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.</li> <li>• Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. einer Dachflächenfensterbreite haben. Bei abweichenden Fenstergrößen ist das Maß des größeren Fensters maßgebend.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B und C:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> <li>○ Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> </ul> </li> </ul>	
<p>(5) <b>Material und Farbe.</b> Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.</p>	<p><b>(3) Material und Farbe der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Gaubeneindeckung sind die Materialien und Farben dem Hauptdach anzupassen (§ 5 (3)).</li> <li>• Zur Seitenverkleidung sind das gleiche Material sowie die Farbe des Hauptdaches zulässig. Beschichtetes Zink- oder Kupferblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um gegenüber dem Hauptdach deutlich untergeordnete Flächen handelt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und explizite Regelung des Zulässigkeitsrahmens (Ableitung aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfolgt keine Verkleidung der Gaube an den Seiten, so sind diese zu verputzen und entsprechend den zulässigen Fassadenfarben dieser Satzung zu gestalten.</li> </ul>	
	<p><b>(4) Dacheinschnitte (Gilt nur für die Bereiche A, B, und C und F)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dacheinschnitte, insbesondere Dachterrassen und Loggien, sind unzulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufnahme einer entsprechenden Regelung zu Dacheinschnitten zur Klarstellung; Satzung aus 1994 hatte lediglich in der Begründung ausgeführt, dass diese ausnahmsweise in allen Bereichen zulässig sein können. Der Zulässigkeitsrahmen ergibt sich aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand</li> </ul>
<b>§ 8 Fassaden</b>	<b>§ 7 Anforderungen an Fassaden</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> 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"> <li>Fenster- und Türöffnungen mit ihren Umfassungen,</li> <li>der geschossweise Materialwechsel,</li> <li>insbesondere bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst,</li> <li>Gesimse und Lisenen sowie</li> <li>Vorbauten und Erker.</li> </ol>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
	<p><b>(1) Fassadengliederung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuführen. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen Sockel haben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entspricht im Wesentlichen der alten Vorschrift; Ergänzung um eine Regelung zu Sockeln, die für den Weinheimer Innenstadtbereich typisch sind</li> </ul>
<p><b>(2) Proportion.</b> Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.</p>	<p><b>(2) Proportion. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Anteil der Öffnungen.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereiche C und E:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkretisierung der bisherigen Vorschriften, Vorgaben nehmen den Weinheimer Bestand als Maßgabe (u. a. Sockelhöhe, Wandanteil)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.</li> <li>● Bereiche A, B, D, F und H:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(3) Material.</b> 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><b>(3) Materialien. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bestehendes, sichtbares historisches Zierfachwerk darf nicht überdeckt werden.</li> <li>● Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteine sind unzulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Streichung der zulässigen Materialien für Fassaden, Beibehaltung der unzulässigen Materialien.</li> </ul>
<p><b>(4) Farbe.</b> 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 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.</p>	<p><b>(4) Fassadenfarbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbreigisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 1016/ Schwefelgelb</li> <li>○ RAL 1018 / Zinkgelb</li> <li>○ RAL 1026 / Leuchtgelb</li> <li>○ RAL 1028 / Melonengelb</li> <li>○ RAL 1035 / Perlbeige</li> <li>○ RAL 1036 / Perlgold</li> <li>○ RAL 2005 / Leuchtorange</li> <li>○ RAL 2007 / Leuchthellorange</li> <li>○ RAL 2009 / Verkehrsorange</li> <li>○ RAL 2017 / RAL-Orange</li> <li>○ RAL 3024 / Leuchtrot</li> <li>○ RAL 3026 / Leuchthellrot</li> <li>○ RAL-Töne 4001 bis 4008 (Violettöne)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).</li> <li>● Bei den genannten RAL-Tönen handelt es sich um für den Innenstadtbereich ortsuntypische Farben.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL-Töne 4010 bis 4012 (Violettöne)</li> <li>○ RAL-Töne 5000 bis 5013 (Blautöne)</li> <li>○ RAL-Töne 5015 bis 5023 (Blautöne)</li> <li>○ RAL-Töne 5025 bis 5026 (Blautöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6000 bis 6020 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6022 bis 6026 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6028 bis 6033 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6035 bis 6038 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 7009 bis 7022 (Grautöne)</li> <li>○ RAL 7024 Graphitgrau</li> <li>○ RAL 7026 Granitgrau</li> <li>○ RAL 7043 Verkehrsgrau B</li> <li>○ RAL 7048 /Perlmausgrau</li> <li>○ RAL-Töne 8011 bis 8022 (Brauntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 8024 bis 8028 (Brauntöne)</li> <li>○ RAL 9004 / Signalschwarz</li> <li>○ RAL 9005 / Tiefschwarz</li> <li>○ RAL 9007 / Graualuminium</li> <li>○ RAL 9011 / Graphitschwarz</li> <li>○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 1013 / Perlweiß</li> <li>○ RAL 1034 / Pastellgelb</li> <li>○ RAL 2003 / Pastellorange</li> <li>○ RAL 4009 / Pastellviolett</li> <li>○ RAL 5024 / Pastellblau</li> <li>○ RAL 6034 / Pastelltürkis</li> <li>○ RAL 9001 / Cremeweiß</li> <li>○ RAL 9010 / Reinweiß</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 3005 bis 3011 (Rottöne)</li> <li>○ RAL 8001 bis 8017 (Brauntöne)</li> <li>○ RAL 8023 bis 8028 (Brauntöne)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>§ 9 Fenster und Türen</b>	<b>§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen</b>	
(1) Grundsatz.	(x) Grundsatz.	

<p>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><b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Form.</b> 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><b>(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinfachung der alten Vorschrift, der Handlungsspielraum für Bauherren wird größer; dies entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand und wird als stadtgestalterisch vertretbar erachtet.</li> </ul>
<p><b>(3) Verglasung.</b> 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><b>(2) Verglasung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinfachung der alten Vorschrift, der Handlungsspielraum für Bauherren wird größer; dies entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand und wird als stadtgestalterisch vertretbar erachtet.</li> </ul>
<p><b>(4) Material und Farbe.</b> 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><b>(3) Material und Farbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig.</li> <li>Zur farblichen Gestaltung von Fenster und Türen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>o RAL 1016/ Schwefelgelb</li> <li>o RAL 1018 / Zinkgelb</li> <li>o RAL 1026 / Leuchtgelb</li> <li>o RAL 1028 / Melonengelb</li> <li>o RAL 1035 / Perlbeige</li> <li>o RAL 1036 / Perlgold</li> <li>o RAL 2005 / Leuchtorange</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 2007 / Leuchthellorange</li> <li>○ RAL 2009 / Verkehrsorange</li> <li>○ RAL 2017 / RAL-Orange</li> <li>○ RAL 3024 / Leuchtrot</li> <li>○ RAL 3026 / Leuchthellrot</li> <li>○ RAL-Töne 4001 bis 4008 (Violettöne)</li> <li>○ RAL-Töne 4010 bis 4012 (Violettöne)</li> <li>○ RAL-Töne 5000 bis 5013 (Blautöne)</li> <li>○ RAL-Töne 5015 bis 5023 (Blautöne)</li> <li>○ RAL-Töne 5025 bis 5026 (Blautöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6000 bis 6020 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6022 bis 6026 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6028 bis 6033 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 6035 bis 6038 (Grüntöne)</li> <li>○ RAL-Töne 7009 bis 7022 (Grautöne)</li> <li>○ RAL 7024 Graphitgrau</li> <li>○ RAL 7026 Granitgrau</li> <li>○ RAL 7043 Verkehrsgrau B</li> <li>○ RAL 7048 /Perlmausgrau</li> <li>○ RAL 8022 / Schwarzbraun</li> <li>○ RAL 9004 / Signalschwarz</li> <li>○ RAL 9005 / Tiefschwarz</li> <li>○ RAL 9011 / Graphitschwarz</li> <li>○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz</li> </ul>	
<p><b>(5) Fensterschutz.</b> 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. Rollladenkästen sind so in den Fenstersturz zu integrieren, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Rollläden dürfen nicht auf die Fensterkonstruktion aufgesetzt werden.</p>	<p><b>(4) Fensterschutz.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der alten Vorschrift zu Jalousien und Rollläden</li> <li>• Entfall der Wiederanbringungspflicht von Fensterläden, weil es für diese keine Rechtsgrundlage in einer Gestaltungssatzung gibt.</li> </ul>
<b>§ 10 Schaufenster</b>	<b>§ 9 Anforderungen an Schaufenster</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eck-Schaufenster zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Gestaltungselemente in Größe, Proportion, Material und Farbe auf</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>

<p>das übrige Gebäude abzustimmen und an historischen Vorbildern des jeweiligen Baustils zu orientieren. § 9 Abs. 4 gilt entsprechend.</p>	<p><b>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.</li> <li>• Eck-Schaufenster sind generell unzulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinfachung der bisherigen Vorschriften</li> </ul>
<p><b>(2) Form.</b> 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><b>(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes bzw. einer Laibung des Gebäudes aufweisen.</li> <li>○ Die Schaufenster dürfen im Einzelnen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Vorschriften auf die Bereiche A, B; und C</li> <li>• Vereinfachung der bisherigen Vorschriften entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation.</li> </ul>
<p><b>(3) Verglasung.</b> 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><b>(3) Verglasung. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.</li> <li>• Getönte Verglasungen, Milchglas sowie Milchglasfolien sind generell unzulässig.</li> <li>• Das Zustreichen von Schaufenstern ist unzulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinfachung der bisherigen Vorschriften entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation.</li> <li>• Ergänzung um Vorschriften zu weiteren Arten der Verglasung, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungsatzung noch nicht üblich im Ortsbild waren</li> <li>• Ergänzung um Vorschrift zur unzulässigen Gestaltung von Schaufenstern</li> </ul>
<p><b>§ 11 Werbeanlagen</b></p>	<p><b>§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen</b></p>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> 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 bauli-</p>	<p><b>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.</li> <li>• Werbeanlagen dürfen Bauteile sowie Gestaltungs- und Gliederungselemente, die das Gebäude entsprechend prägen und ihm eine eigene Identität verleihen, nicht verdecken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der bislang geltenden Vorschriften</li> <li>• Differenzierte Erweiterung des Gestaltungsspielraums insbesondere im Bereich E (u. a. Bahnhofstraße)</li> </ul>



<p>chen 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen zum Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich E:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(2) Form im Bereich A, B, C, E.</b> 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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>2. als je ein kunsthandswerklicher 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.</li> </ol>	<p><b>(2) Form. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes darf mit Werbeanlagen versehen werden.</li> <li>• Der Abstand der Werbeanlagen muss zur äußeren Gebäudekante mind. 0,50 m betragen.</li> <li>• Pro Gewerbebetrieb sind max. zwei Werbeanlagen zulässig.</li> <li>• Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig.</li> <li>• Auskragende Beleuchtungselemente sind unzulässig.</li> </ul> <p><b>Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B, C, D und H:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift mit einer maximalen Höhe von 50 cm.</li> <li>- als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm. Diese Werbeanlage darf nicht</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung und Weiterentwicklung der bislang geltenden Vorschriften; geringfügige Ausweitung der Gestaltungsspielräume für Werbeanlagen an Gebäuden</li> <li>• Ergänzung um Gestaltungsvorgaben zu bereits bislang zulässigen aber nicht explizit erfassten Werbeanlagen wie Litfaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwänden</li> <li>• Ausweitung der Gestaltungsspielräume entsprechend dem Bestand und der Funktion der Bahnhofstraße (Bereich E)</li> <li>• Anpassung der Vorschriften hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit in den Bereichen F und G; Ermächtigungsgrundlagen lassen restriktivere Regelungen zu</li> </ul>
<p><b>(3) Form in sonstigen Bereichen.</b> 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>mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 50 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.</li><li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,75 m<sup>2</sup> 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.</li><li>- 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</li><li>- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Höhe von 50 cm</li><li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben</li><li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein</li></ul>	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>• Bereich E:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:<ul style="list-style-type: none"><li>- als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabschrift mit einer maximalen Höhe von 80 cm.</li><li>- als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 80 cm. Diese Werbeanlage darf nicht mehr als 8 cm vor die Baufucht hinausragen.</li><li>- 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.</li><li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 1,00 m<sup>2</sup> 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.</li></ul></li></ul></li></ul>	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm.</li><li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 2,00 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</li><li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.</li><li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.</li><li>- 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.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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"><li>○ Werbeanlagen an der Stätte der Leistung<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,20 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über</li></ul></li></ul></li></ul>	
--	--	--

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 40 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</li> <li>o Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.</li> <li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(4) Farbe.</b> 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><b>(3) Farbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o RAL 1016/ Schwefelgelb</li> <li>o RAL 1018 / Zinkgelb</li> <li>o RAL 1026 / Leuchtgelb</li> <li>o RAL 2005 / Leuchtorange</li> <li>o RAL 2007 / Leuchthellorange</li> <li>o RAL 3024 / Leuchtorange</li> <li>o RAL 3026 / Leuchthellrot</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).</li> </ul>
<p><b>(5) Besondere Unzulässigkeiten.</b> Unzulässig sind das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das Zukleben, Zustreichen und Abdecken von Fenstern,</p>	<p><b>(4) Besondere Unzulässigkeiten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern zu gewerblichen Zwecken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teil-Entfall der bisherigen Vorschrift</li> </ul>

Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.		
<p><b>(6) Ausnahmen.</b>                  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.</p>	<p><b>(5) Ausnahmen.</b>                  - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Vorschrift ist obsolet, da die entsprechenden Ausnahmen- und Befreiungstatbestände fortan gebündelt in § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ geregelt sind.</li> </ul>
<p><b>(7) Kurzfristige Werbeanlagen.</b>                  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><b>(x) Kurzfristige Werbeanlagen.</b>                  - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Vorschrift ist obsolet, da atypische Werbeanlagen wie etwa kurzfristige Werbeanlagen der Systematik wegen fortan über § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ behandelt werden sollen.</li> </ul>
<b>§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen</b>	<b>§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b>                  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><b>(x) Grundsatz.</b>                  - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Vordächer und Markisen.</b>                  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.</p>	<p><b>(x) Markisen und Vordächer.</b>                  - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>(3) Antennen.</b></p>	<p><b>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der alten Vorschrift</li> </ul>

<p>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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbenton gehalten sein.</li> <li>• Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.</li> <li>• Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind.</li> </ul>	
<p><b>(4) Passive Energiegewinnung.</b> Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden.</li> <li>• Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig.</li> <li>• Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen an Fassaden, die zum öffentlichen Straßenraum gerichtet sind, nicht angebracht werden. Weiterhin dürfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Z. T. Konkretisierung der alten Vorschrift (u. a. Lage auf dem Dach, Form der Anlagen, der Anbringungsrichtung)</li> <li>• 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 Gesamtanlagenschutzsatz grundsätzlich keine Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulassen wird.</li> </ul>

	<p>diese Anlagen nicht an Erkern oder Vorsprüngen angebracht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflucht hinausragen.</li> <li>• Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.</li> <li>• Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig.</li> <li>• Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> </ul>	
	<p><b>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortgang ragen.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>§ 13 Außenanlagen</b></p>	<p><b>§ 12 Anforderungen an Einfriedungen</b></p>	



<b>und Einfriedungen</b>		
<p><b>(1) Grundsatz.</b> 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><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
	<p><b>(1) Einfriedungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Einfriedungen in folgenden Ausführungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Natursteinmauern</li> <li>Mit Natursteinmauern verkleidete Mauern</li> <li>Verputzte Mauern</li> <li>Stützmauern (verputzt oder aus Naturstein) in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen</li> <li>Metallzäune</li> <li>Holzzäune</li> </ul> </li> <li>Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaun-elementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorschriften zu Einfriedungen vorgezogen (ehemals als (3))</li> <li>Konkretisierung der Zulässigkeiten; zudem Verbot von ortsuntypischen Materialien</li> </ul>
<p><b>(2) Befestigungen.</b> 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.</p>	<p><b>(x) Befestigungen</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfall des Verbots von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten auf Grund einer fehlenden Rechtsgrundlage in Gestaltungssatzungen.</li> <li>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.</li> </ul>

<p><b>(3) Einfriedungen.</b> 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><b>(x) Einfriedungen</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfall an dieser Stelle; als (1) eingefügt</li> </ul>
<p><b>§ 14 Ausnahmen und Befreiungen</b></p>	<p><b>§ 13 Ausnahmen und Befreiungen</b></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> <p>1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder</p> <p>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>	<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> <p>1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder</p> <p>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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redaktionelle Änderungen</li> </ul>
<p><b>§ 15 Ordnungswidrigkeiten</b></p>	<p><b>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</b></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>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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redaktionelle Änderungen</li> </ul>
<p><b>§ 16 Inkrafttreten</b></p>	<p><b>§ 15 Inkrafttreten</b></p>	
	<p>Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redaktionelle Änderungen</li> </ul>

<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>		
--	--	--

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-MH**

Drucksache-Nr.

**184/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

Datum:

18.11.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	08.12.2021

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

Hier: Offenlagebeschluss

### Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 3 und 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 5 und 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 6) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 8 und 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 9) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 10) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 11) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
8. Erhaltungssatzung „Ehretstraße“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 12) wird zugestimmt.
  - b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen

## **Verteiler:**

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

## **Bisherige Vorgänge:**

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

## **Beratungsgegenstand:**

### **Bisheriger Beratungsverlauf**

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

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

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

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

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

## **Ausgangssituation**

### **Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen**

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

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

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

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

Um den textlichen Umfang dieser Beschlussvorlage möglichst kompakt zu halten, wird u. a. auf eine nochmalige Beschreibung der Hintergründe zur formalen Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung an dieser Stelle verzichtet. Auf die genauen Gründe wurde bereits in der Beschlussvorlage vom 21.04.2021 zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ ausführlich eingegangen. Die entsprechenden Informationen können bei Interesse Anlage 1 entnommen werden, die einen Auszug der o. g. Beschlussvorlage darstellt.



## **Verfahren:**

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

Die vorgesehenen Erhaltungssatzungen sind weitgehend 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.

## **Bisheriges Verfahren:**

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung dem Gemeinderat zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 Beschlüsse zur Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens vorgeschlagen und nach Beschlussfassung die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge der ersten Stufe, nämlich der frühzeitigen Beteiligung entsprechend beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem eine mittels Flyern beworbene digitale Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, die die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Inhalt hatte.

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

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:**

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde neben der Auslegung der Planunterlagen am 13.07.2021 eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Veranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“) durchgeführt, zu der zuvor u. a. per Posteinwurf eingeladen wurde.

Insgesamt wurden 3.000 Flyer gedruckt und an alle Haushalte verteilt, die sich sowohl im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als auch im Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung (dieser umfasst zugleich auch alle Bereiche, in denen die hier behandelten Erhaltungssatzungen aufgestellt werden) befinden. Im Rahmen dieser Veranstaltung waren die Erhaltungssatzungen gemeinsam mit der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Ergebnisse der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“ sowie die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten im Einzelfall zu Änderungen am Vorentwurf.

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

#### „Domhofbezirk“:

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

#### „Gerberbachviertel“:

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

#### „Gründerzeitviertel“:

Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

#### „Ludwigsviertel“:

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

#### „Steinwegviertel Nord“:

Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

### „Steinwegviertel Süd“:

Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

### „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“:

Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sind in den Abwägungsdokumenten (Anlagen 3, 5 und 8) wiedergegeben. Da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen an den Vorentwürfen zur Folge hatten und zudem nahezu wortgleich sind bzw. sich sehr ähneln, wurde im Sinne einer kompakten Zusammenstellung der Sitzungsunterlagen ein gemeinsames Abwägungsdokument mit den Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Behörden für alle in Rede stehenden Erhaltungssatzungen erstellt (Anlage 13). Den vorgebrachten Anregungen wurden jeweils die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

### **Experten-Hearing:**

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

Im Rahmen des Hearings wurden verschiedenste Fragestellungen zu den Themenkomplexen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ besprochen und diskutiert. Neben einer allgemeinen Erläuterung der beiden Instrumente wurde durch die Expert:innen insbesondere darauf eingegangen, in welchem Verhältnis eine Erhaltungssatzung zu den Möglichkeiten einer Nachverdichtung steht und ob ein Widerspruch zwischen den Anforderungen an den Einsatz regenerativer Energien und den Vorgaben einer Erhaltungssatzung besteht. Im Hinblick auf das Verhältnis von Erhaltungssatzung und etwaiger Nachverdichtung wurde u. a. durch Herrn Prof. Dr. Jeromin ausgeführt, dass Erhaltungssatzungen per se Nachverdichtungen nicht entgegenstehen, weil es bei einer Erhaltungssatzung nur darum gehe, dass sich neue und veränderte Bauwerke in das schützenswerte Gesamtbild einfügen. Auf Nachfrage hin wurde für die konkreten Weinheimer Gebiete von den Experten festgehalten, dass eine deutlich über das heutige Maß hinausgehende Nachverdichtung in den oft bereits dicht bebauten Gebieten bereits nach § 34 BauGB nicht zulässig sei. Schon deshalb seien die Auswirkungen der Erhaltungssatzungen auf Nachverdichtungsmöglichkeiten gering.

In Bezug auf den Einsatz regenerativer Energien kam Frau Hieß zur Einschätzung, dass zwischen den Erhaltungssatzungen und dem Einsatz regenerativer Energien grundsätzlich kein Widerspruch bestehe und Bauherren i. d. R. erneuerbare Energien nutzen können, sofern das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu stark beeinträchtigt wird.

Aus den Ausführungen der Expert:innen wurde im Zuge des Hearings zudem deutlich, dass die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ sachgerecht und angebracht seien. Frau Hieß machte in diesem Kontext deutlich, dass § 34 BauGB schleichende Veränderungen des Ortsbilds nicht verhindern könne und die entsprechenden Satzungen daher auf jeden Fall sinnvoll seien. Im Hinblick auf die Arbeitsstände der jeweiligen Satzungen brachte Herr Prof. Dr. Jeromin zum Ausdruck, dass die bereits erstellten Unterlagen einen guten Arbeitsstand erreicht hätten; in Teilen jedoch noch Anpassungsbedarf aufzeigen würden. Allerdings plädierte er dafür, dass die begonnen Aufstellungsverfahren dringend zeitnah zu Ende geführt werden sollten, um für das Ortsbild nachteilige Entwicklungen verhindern zu können. Auf Anregung der Expert:innen hin wurden im Anschluss des Hearings Änderungen an den Vorentwürfen der Erhaltungssatzungen vorgenommen. Konkret wurden im Zuge der Überarbeitung u. a. die Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“/ „Untere Hauptstraße“ und „Gründerzeitviertel“ überarbeitet und angepasst.

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

Im „Gründerzeitviertel“ wurde, bedingt durch den tatsächlich vorhandenen Bestand (die städtebaulichen Strukturen der in Abbildung 1 schraffierten Fläche weichen deutlich vom restlichen Bestand des Umfeldes ab) und die rechtlichen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung der ursprüngliche Geltungsbereich in zwei separate Erhaltungsbereiche geteilt: die Bereiche „Gründerzeitviertel“ und „Ehretstraße“ (vgl. Abb. 1). Für beide Bereiche sind fortan eigenständige Erhaltungssatzungen vorgesehen, die sich durch jeweils eigenständige städtebauliche Eigenarten auszeichnen. Auf die Anlagen 6 und 12 wird verwiesen.

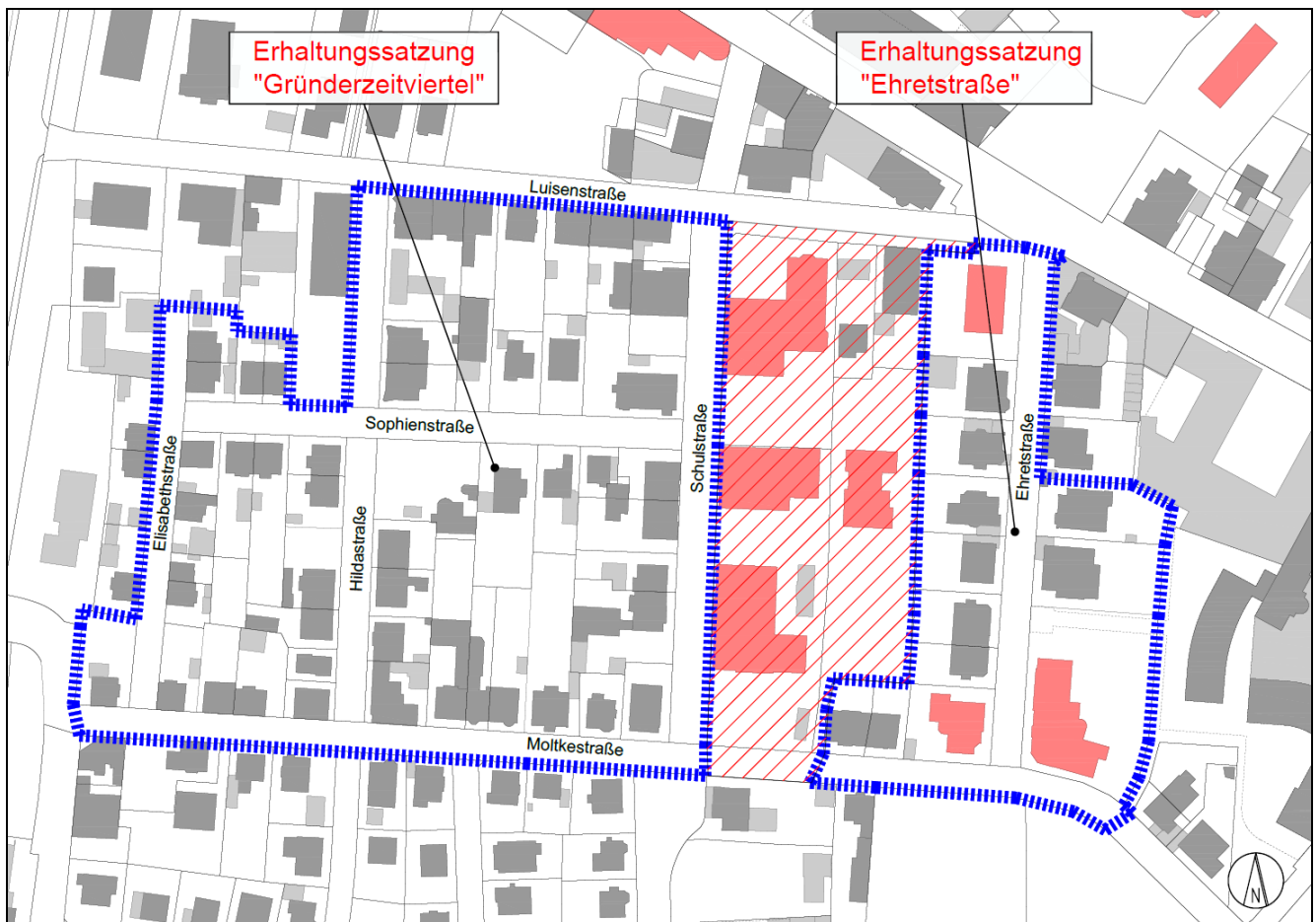


Abb. 1: Geltungsbereiche der Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“ und „Ehretstraße“

Im Zuge der Überprüfung der Geltungsbereiche wurde auch der Frage aus dem Experten-Hearing nachgegangen, inwieweit die rückwärtigen, i. d. R. unbebauten Bereiche im Zuge der Geltungsbereichsabgrenzungen ausgespart bleiben können. In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen in diesen Bereichen, also die Frage, ob gebaut werden kann, nach den planungsrechtlichen Grundlagen (i. d. R. B-Plan und/oder § 34 BauGB) richtet. Somit sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich u. a. entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Erhaltungssatzung entfaltet hier nur im Hinblick auf das In-Erscheinung-Treten einer baulichen Anlage Wirkung. Hier ist es denkbar, dass eine Baumaßnahme im rückwärtigen Grundstücksteil nicht relevant in Erscheinung tritt, sodass die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu erteilen ist. Ist aber von städtebaulichen Auswirkungen und einem Widerspruch zur prägenden Eigenart der Umgebung auszugehen (z.B. auf Grund einer wahrnehmbaren und nicht angepassten Gestaltung des Dachgeschosses), greift der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung, der mit einer angepassten Gestaltung aber regelmäßig bewältigt werden kann. Dies entspricht den mit der Erhaltungssatzung verfolgten Zielsetzungen.

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

## Weiteres Vorgehen:

Nach dem Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die Offenlage durchführen (voraussichtlich Dezember 2021/ Januar 2022). Die Satzungsbeschlüsse sollen bei optimalem Verlauf voraussichtlich im März 2022 gefasst werden.

## Alternativen:

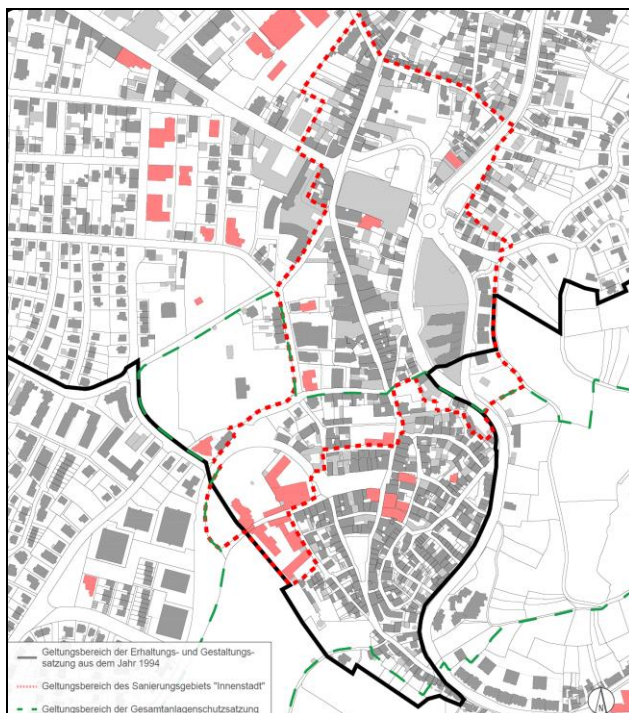
### Annahme 1:

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 acht Erhaltungssatzungen.

Für die meisten der genannten Bereiche würde damit die seit mehr als 25 Jahren bestehende Sicherung des städtebaulichen Erhalts aufgegeben. Bei dieser Variante ist konkret zu befürchten, dass sich der besondere städtebaulich prägende Charakter im Laufe der Zeit durch abweichende Vorhaben zunehmend verändert; die Eigenart der in Rede stehenden Bereiche droht jeweils verloren zu gehen. Für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 2) 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.



**Abb. 2: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung**

- Variante 2:

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

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

#### Annahme 2:

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

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

### **Finanzielle Auswirkung:**

Mit den Offenlagebeschlüssen sind für die Stadt Weinheim keine unmittelbaren Kosten verbunden.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Auszug der Beschlussvorlage für die ATUS-Sitzung am 21.04.2021 zu den 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)
2	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ (Entwurf)
3	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“
4	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ (Entwurf)
5	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“
6	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ (Entwurf)

7	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ (Entwurf)
8	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung
9	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ (Entwurf)
10	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ (Entwurf)
11	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ (Entwurf)
12	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ (Entwurf)
13	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

## Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 3 und 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 5 und 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.



3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 6) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 8 und 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 9) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 10) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:
  - a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 11) wird zugestimmt.
  - b) Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 13) wird zugestimmt.
  - c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

8. Erhaltungssatzung „Ehretstraße“:

- a) Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 12) wird zugestimmt.
- b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

**Auszug der Beschlussvorlage für die ATUS-Sitzung am 21.04.2021 zu den 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)**

## **2. Ausgangssituation**

### **Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen**

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltung- 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.

### **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:

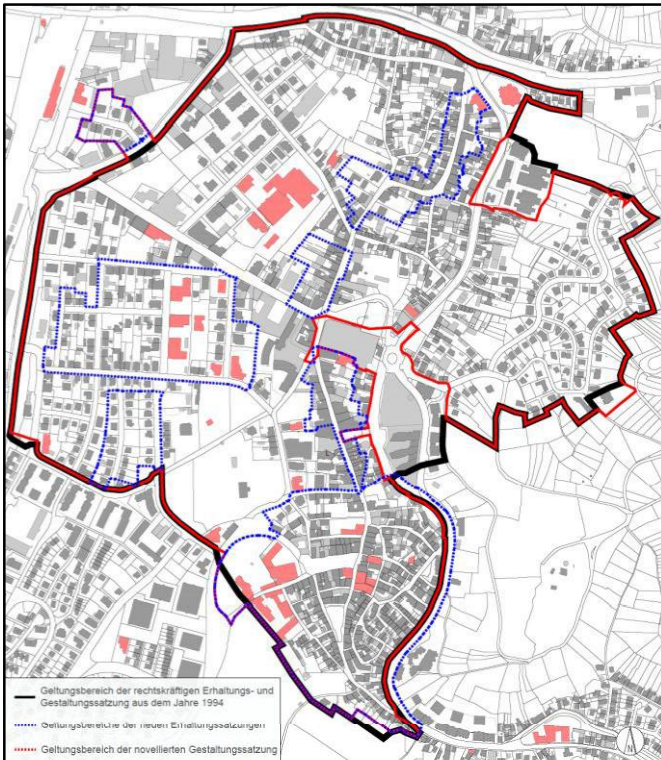
Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund deutlich unterschiedlicher, nur teilträumlich homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne 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).

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. Grindelbachstraße) kann über die vorhandenen Unterschützstellungen 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.



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

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.

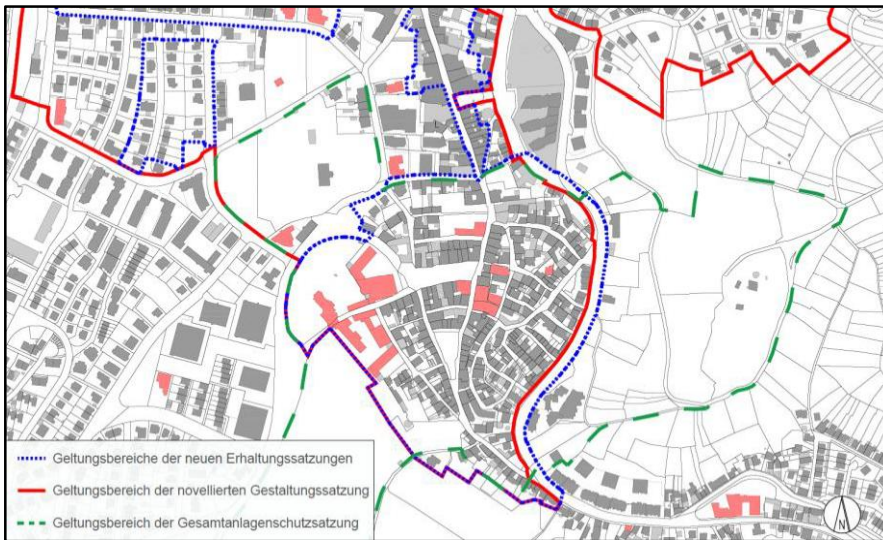
Da in den Bereichen, für die eine Erhaltungssatzung gilt, auch die Vorschriften der überarbeiteten Gestaltungssatzung gelten, wird in den Bereichen, die sich insbesondere durch eine erhöhte Schutzwürdigkeit auszeichnen, sowohl die Erhaltung des vorhandenen Bestands mit einer Erhaltungssatzung gesichert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



## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.



## **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

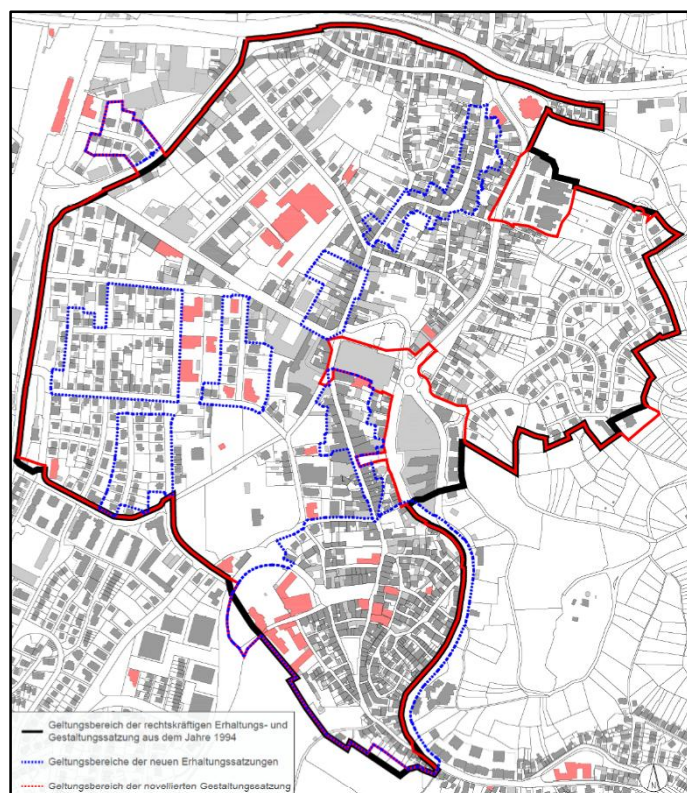


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

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

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

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

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

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



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

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

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

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

### **Historische Entwicklung**

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

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

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Untere Hauptstraße“



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



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



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

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

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



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

#### Bauliche Dichte

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

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



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

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

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



Abb. 7: Traufständiges Gebäude



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

### Raumbildung

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



Abb. 9: Raumbildung im Erhaltungsbereich

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



Abb. 10: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

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



Abb. 11 und 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Hauptstraße

### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt 135 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 40 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 330 m<sup>2</sup>.

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

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

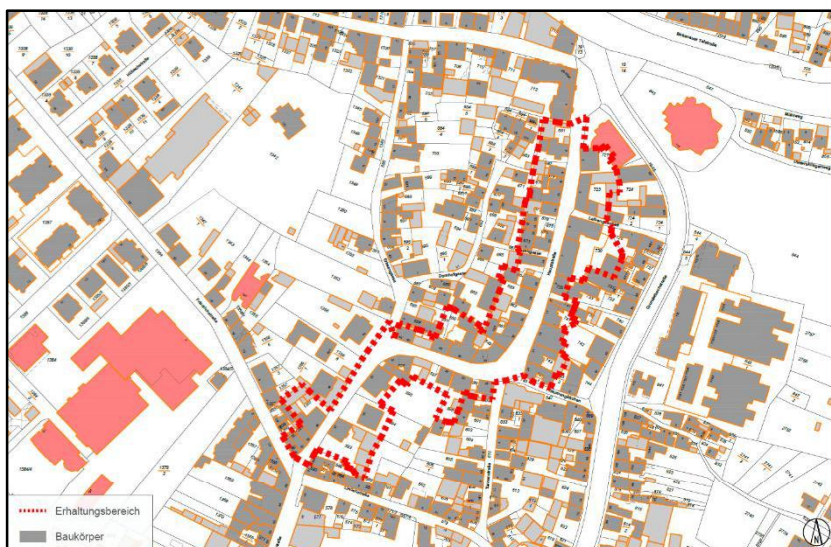


Abb. 13: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

### **DACHGESTALTUNG**

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

### **Dachformen**

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

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



Abb. 14: Satteldach

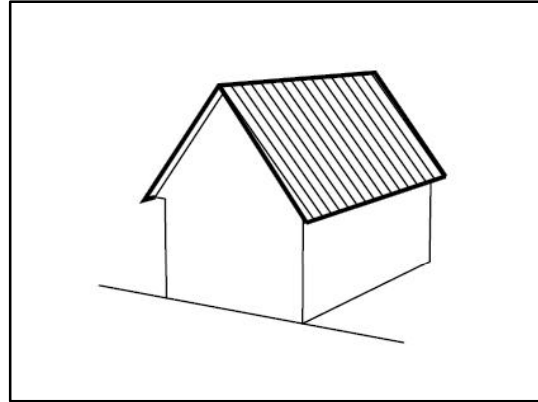


Abb. 15: Schemaskizze

### Dachfarben

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

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



Abb. 16: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

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

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

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

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

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



Abb.17: Giebelgaube

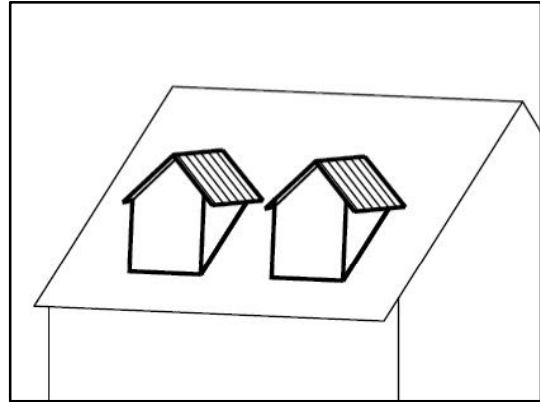


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Schleppgaube

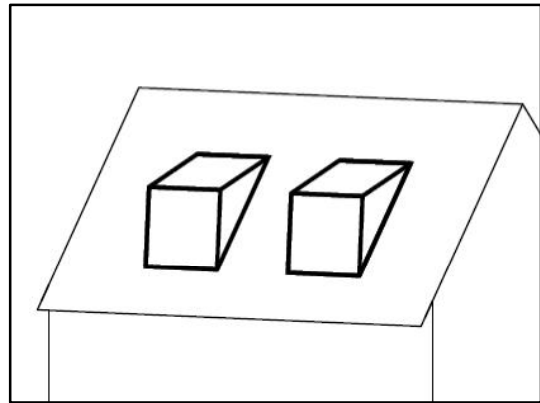


Abb. 20: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

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

### Fassadengliederung

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

### Traufständige Gebäude:

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

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



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

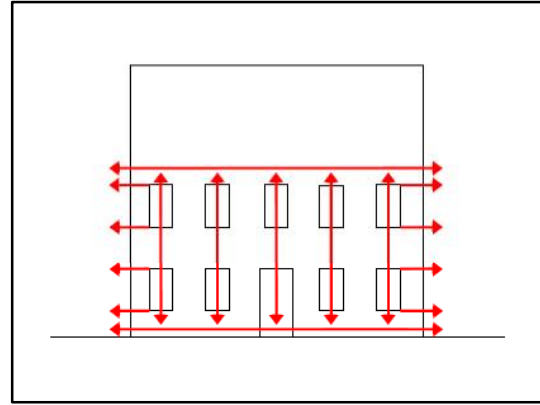


Abb.22: Schemaskizze

**Giebelständige Gebäude:**

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

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



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

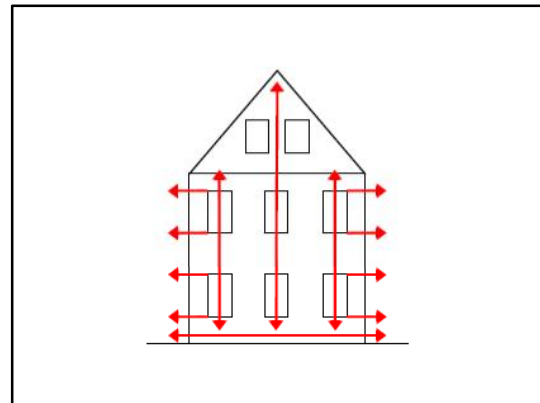


Abb. 24: Schemaskizze

**Fenster**

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

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

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



Abb. 25: Sprossenfenster

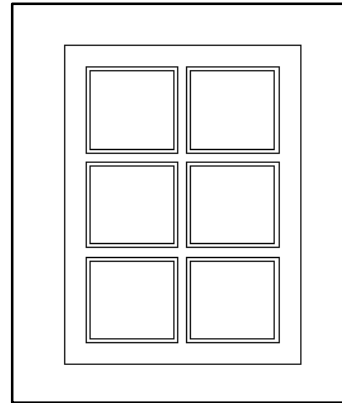


Abb. 26: Schemaskizze

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



Abb. 27 und 28: Fensterläden im Erhaltungsbereich



### Fenster- und Türumrahmungen

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

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

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

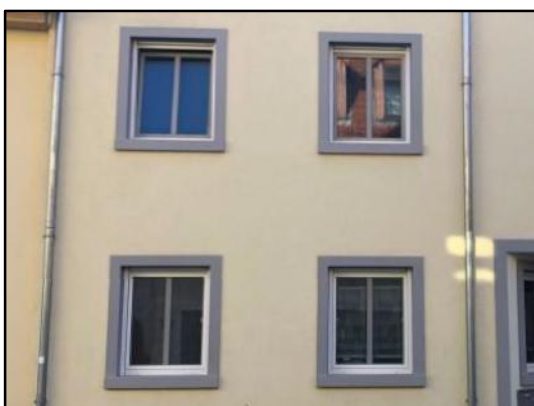


Abb. 29: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 30: Faschen aus Naturstein



## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

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

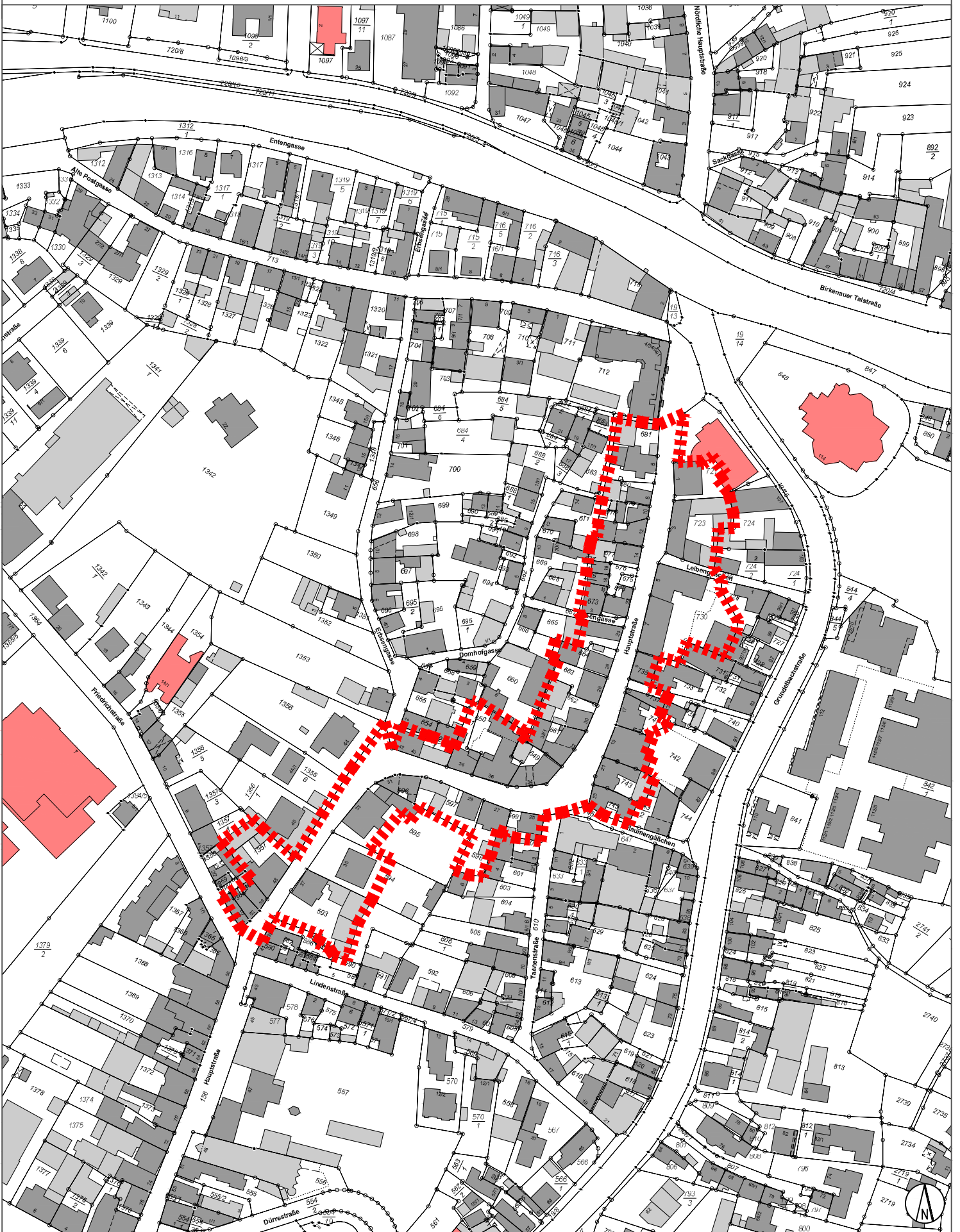
Da die „Untere Hauptstraße“ im Wesentlichen ihren Ursprung in einer Epoche (Mittelalter) hat, ähneln die wesentlichen, räumlichen städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs (Hauptstraße und Rosengasse) denen des direkten Umfeldes (u. a. Alte Postgasse, Domhof- und Erbsengasse, Leibengäßchen und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

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

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

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

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



Legende:  Geltungsbereich



**ABWÄGUNG**  
**der öffentlichen und privaten Belange**

im Aufstellungsverfahren zur  
Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“

Stand: 09.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Eingegangene Stellungnahmen:

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

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

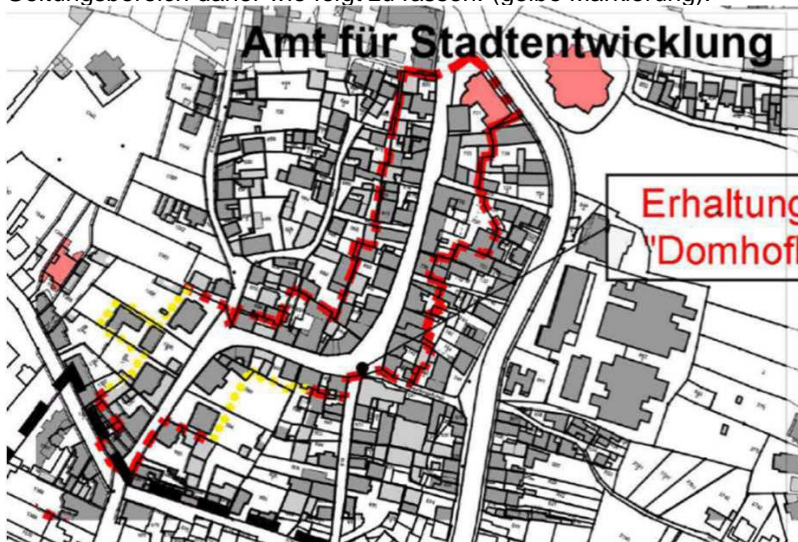
**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

*Vgl. gemeinsames Abwägungsdokument zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“*

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

**B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vgl. gemeinsames Abwägungsdokument zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“





## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

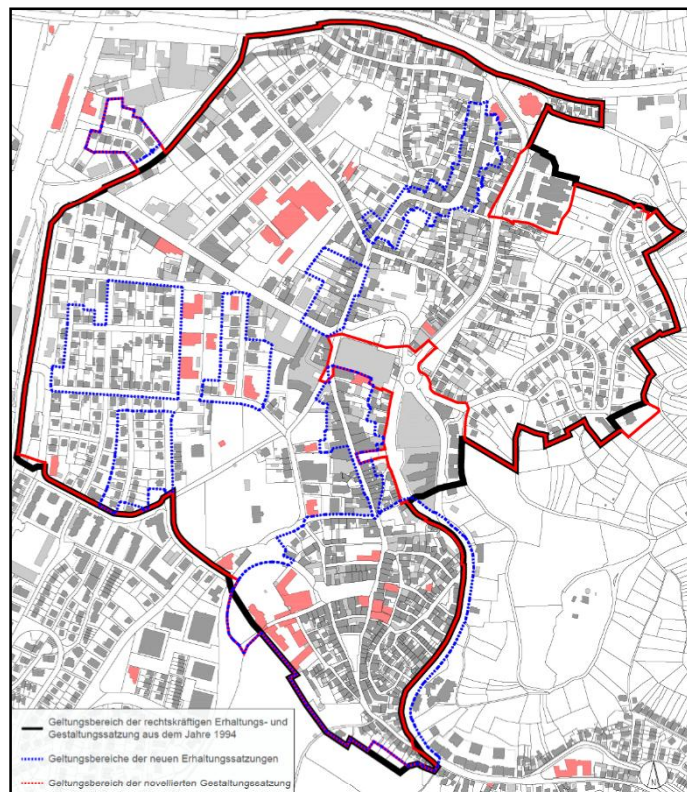


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

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

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

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

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

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

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



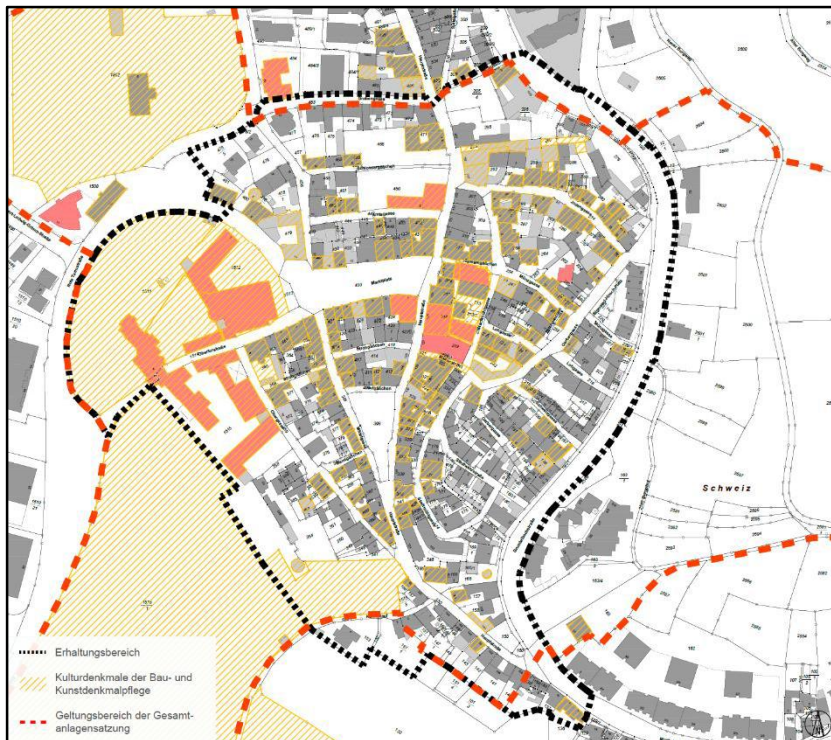


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

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

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

### **Historische Entwicklung**

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

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



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

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



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

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

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



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

### **Bauliche Dichte**

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



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

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

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



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Mittelgasse



Abb. 8: Giebelständige Gebäude in der Hauptstraße

### Raumbildung

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



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des Straßen- und Wegenetzes orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen sogar dreigeschossig (v. a. in der Hauptstraße sowie am Marktplatz). Ein- bzw. viergeschossige Gebäude bilden im Erhaltungsbereich die Ausnahmen. In vielen Fällen sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Die Abbildungen 12 und 13 machen weiterhin beispielhaft sichtbar, dass das Areal an vielen Stellen durch eine bewegte Topographie geprägt wird. Die Bebauung im Geltungsbereich orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten; sichtbar wird dieser Umstand - mal mehr, mal weniger deutlich - an der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet.



Abb. 12: Abfallendes Gelände in der Judengasse (Blickrichtung Südosten)



Abb. 13: Bebauung, die sich am Gelände orientiert (Blickrichtung Nordwesten)

## **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen sehr kleinteilig bebaut. Das Areal wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 110 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 400 m<sup>2</sup> (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

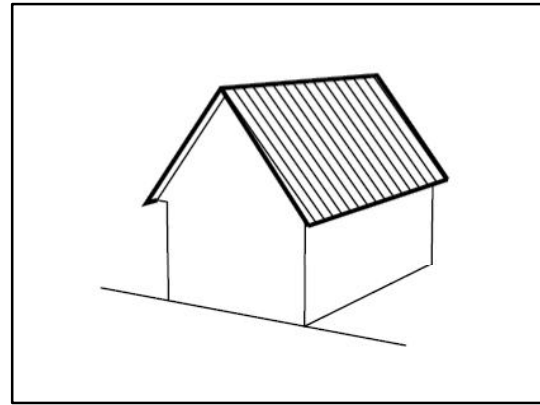


Abb. 16: Schemaskizze

### 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 Schleppl- und Giebelgauben geprägt.





Abb. 18: Giebelgaube

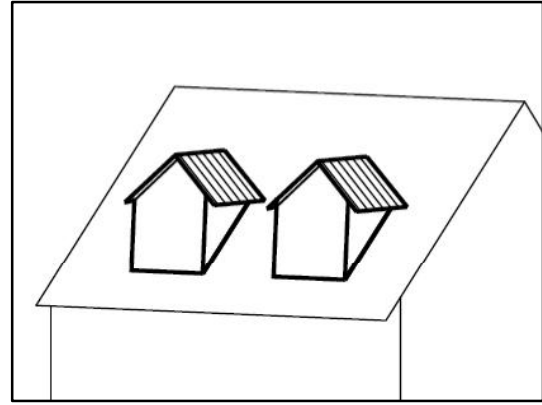


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

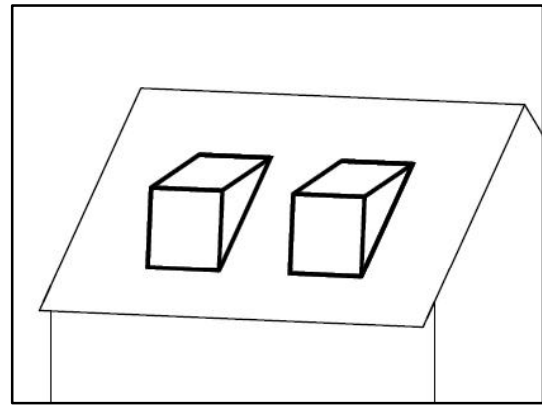


Abb. 21: Schemaskizze

Flachdach- und Walmgauben sowie Zwerchhäuser bzw. -giebel können hingegen nur vereinzelt im Dachbereich vorgefunden werden.

Hinsichtlich den Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Mit Ausnahme vereinzelter Dachflächen sind die Dachaufbauten im Erhaltungsbereich hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die jeweiligen Hauptdächer der Gebäude i. d. R. abgestimmt.

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

## FASSADENGESTALTUNG

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

### Fassadengliederung

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

### Traufständige Gebäude:

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

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



Abb. 22: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

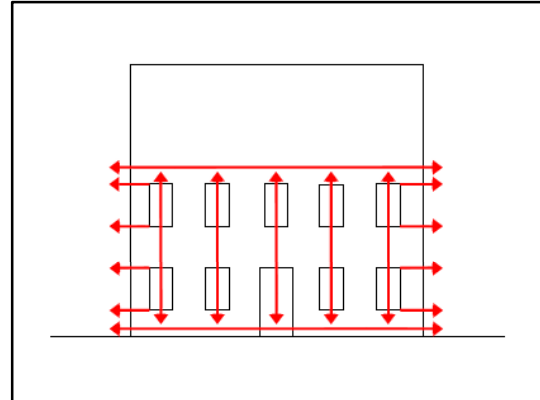


Abb.23: Schemaskizze

### Giebelständige Gebäude:

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

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



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

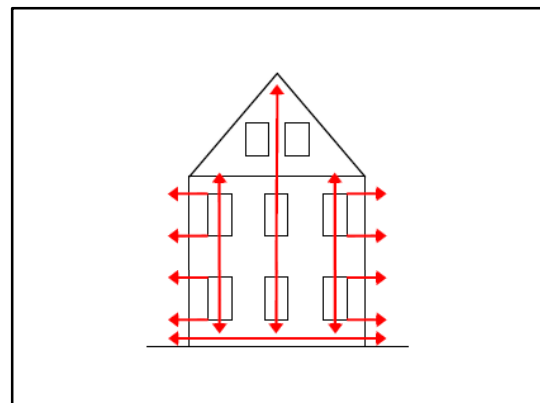


Abb. 25: Schemaskizze

### Fachwerk

Fachwerk stellt eine historische und besonders städtebaulich wertvolle Bauweise dar. Fachwerk wurde in der Vergangenheit meist in Gerüstbauweise aus Hölzern mit Lehm- oder Ziegelgefachen hergestellt. Neben der kompletten Errichtung in Holzständerbauweise wurde Fachwerk aber auch in Kombination mit gemauerten Gebäudeteilen hergestellt.

Fachwerk kann in nahezu jedem Straßenzug im Erhaltungsbereich verortet werden, kommt vermehrt jedoch in der Gerber-, Juden-, Loh-, Mittel-, Münz- und Stadtmühl-gasse sowie in der Hauptstraße vor. Das Fachwerk stellt ein immer wiederkehrendes Element der Fassadengestaltung im Erhaltungsbereich dar.

Auf Grund der Häufigkeit sowie der hohen Wertigkeit des Fachwerks sowohl für die Gestaltung der Fassade selbst als auch für das Ortsbild, trägt diese Bauweise zur Individualität und Eigenart des Erhaltungsbereichs bei.



Abb. 26 und 27: Gebäude mit gemauertem Erdgeschoss und Fachwerk im Obergeschoss

## Fenster

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

Geprägt wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster i. d. R. als Sprossenfenster oder als Fenster mit Flügelteilung ausgeführt sind. Diese Fensterausführungen unterstützen die Gliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

Die Erdgeschosszonen in der Hauptstraße und am Marktplatz sind im Wesentlichen durch Schaufenster geprägt. Dieser Straßenzug bzw. Platzraum ist durch Handel und Gastronomie geprägt.

Neben den genannten Fensterausführungen sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich charakteristisch, die zwar ein stehendes Format haben aber nicht gegliedert sind.



Abb. 28: Sprossenfenster

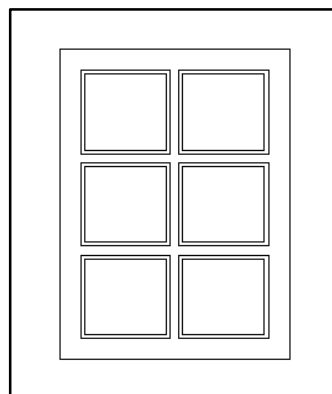


Abb. 29: Schemaskizze



Abb.30: Fenster mit Flügelteilung

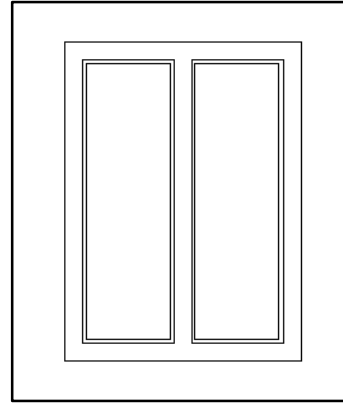


Abb. 31: Schemaskizze



Abb.32 und 33: Schaufenster am Marktplatz und in der Hauptstraße

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

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund der Häufigkeit haben prägen diese Elemente das Ortsbild im Bereich.



Abb. 34 und 35: Fensterläden im Erhaltungsbereich

### **Fenster- und Türumrahmungen**

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

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens charakteristisch für das Gebiet.

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



Abb. 36: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 37: Faschen aus Naturstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Gesimse**

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Dieses Gestaltungselement kann vermehrt an Gebäuden im Bereich des Marktplatzes sowie in der Hauptstraße verortet werden; die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesimse ausgeführt.



Abb. 38: Gebäude mit Fensterbank- und Gurtgesims



Abb. 39: Gebäude mit Fensterbankgesims

### **Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff**

Naturstein zählt zu den historischen und prägenden Baumaterialien im Erhaltungsbereich.

Der Baustoff wurde insbesondere zur Ausführung von Sockeln, Faschen, Gesimsen sowie zur Herstellung ganzer Mauerwerke von Gebäuden genutzt. Da der Naturstein i. d. R. nicht verputzt ist und in seiner Ursprünglichkeit erhalten ist, setzt er sich insbesondere von verputzten Fassaden deutlich ab. Der als Baustoff genutzte Naturstein setzt qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und trägt in der Folge zu einem individuellen und stilvollen Charakter des Ortsbilds bei.



Abb.40 und 41: Naturstein als Baumaterial

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

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

Die Grabengasse stellt im Wesentlichen die nördliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar; die städtebaulichen Strukturen südlich der Grabengasse sind Bestandteil dieser Satzung, die nördlich der Straße vorhandenen Strukturen hingegen nicht. Auf eine Einbeziehung der nördlich gelagerten Bebauungen im Rahmen dieser Satzung wurde verzichtet, da deren Strukturen z. T. von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. anthrazitfarbene Dächer sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude).

Die städtebaulichen Strukturen in der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hauptstraße ähneln denen des Erhaltungsbereichs. Das prägende Merkmal dieses Areals stellt allerdings - entgegen der des Erhaltungsbereichs - der Einzelhandel in der Erdgeschosszone dar. Auf Grund dessen wurde auf eine Einbeziehung der mittleren Hauptstraße in diese Satzung verzichtet. Sie wird durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt.

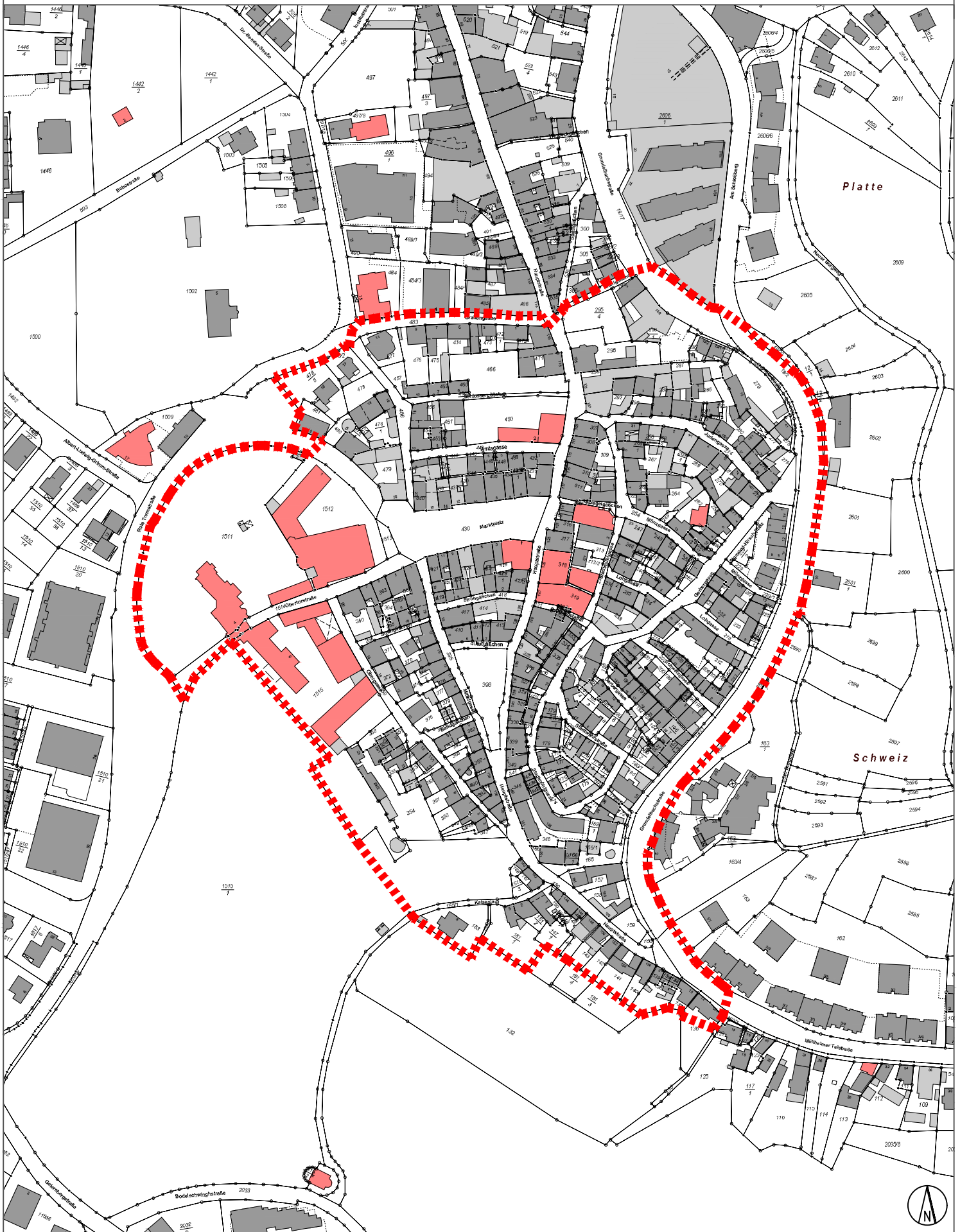
Der Hermannshof stellt die nordwestliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Areals in den Erhaltungsbereich ist insbesondere auf Grund der für den Erhaltungsbereich untypischen Bauweise (offen) sowie Dachformen (u. a. Flachdach) ausgeschlossen. Die Grundelbachstraße stellt zudem eine städtebaulich wirksame Zäsur zu den östlich der Straße und im Erhaltungsbereich dieser Satzung liegenden Bebauungen dar.

Die südlich bzw. südöstlich der Grundelbach- bzw. Hauptstraße gelegenen Gebäude wurden unter anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt. Die dort umgesetzten baulichen Anlagen (u. a. 2-5 Geschosse, Zeltdach, Vorgartenbereiche) entsprechen nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs.

Der Schlosspark sowie die „Rote Turmstraße“ trennen den Erhaltungsbereich von den nächst gelegenen Bebauungen („Luppertbauten“) im Westen. Auf eine Einbeziehung dieser baulichen Strukturen wurde insbesondere auf Grund der sehr unterschiedlichen Bauungsstrukturen verzichtet.

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



Legende: - - - - - Geltungsbereich





**ABWÄGUNG**  
**der öffentlichen und privaten Belange**

im Aufstellungsverfahren zur  
Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

Stand: 09.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Eingegangene Stellungnahmen:

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

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

*Vgl. gemeinsames Abwägungsdokument zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“*


## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

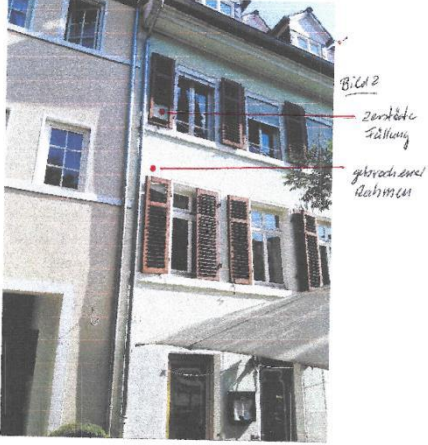
A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	wir wohnen in der Altstadt und haben mit großer Erwartung und Interesse die neue Erhaltungssatzung durchgelesen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 1.2	<p>Leider sind wir ziemlich verwundert, was diese neue Satzung den eigentlich regelt. Aus unsere nämlich nichts. Sehr oft steht "weitgehend, meistens....." und " aber auch Ausnahmen".</p> <p>Unsere Frage daher:</p> <p>Diese neue Satzung enthält keinerlei Vorgaben, wie bestimmte Kriterien auszu- sehen haben. z.B. Fensterformen, Dachziegelfarben, Dachgauben .....</p> <p>Mit welcher Begründung werden in Zukunft Bauvorhaben genehmigt oder abge- lehnt. Da nichts geregelt ist, unterliegt dies der "Willkür" des Genehmigers und dieses wird aus unserer Sicht mit dieser Satzung festgeschrieben. Eigentlich kann nichts abgelehnt werden, da sie in der Altstadt mit Sicherheit für jedes Vorhaben eine existierendes Beispiel finden werden.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn sie an der Online dazu Stellung nehmen könnten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Einwender/innen haben an der Informationsveranstaltung zur Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung am 13.07.2021 teilgenommen.</p> <p>Im Zuge dieser Veranstaltung wurden durch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung die beiden Instrumentarien „Gestaltungssatzung“ und „Erhaltungssatzung“ aus- führlich erläutert. Hierbei wurde u. a. auf die unterschiedlichen Zielsetzungen und die mit den Satzungen jeweils verbundenen Rechtswirkungen eingegangen.</p> <p>Durch die Mitarbeiter der Verwaltung wurde im Rahmen des Vortrages deutlich gemacht, dass eine Erhaltungssatzung, im Gegensatz zu einer Gestaltungssat- zung, keine konkreten Vorschriften über die Baugestaltung macht, sondern im We- sentlichen nur Bezug auf die typischen und charakteristischen städtebaulichen Merkmale des Erhaltungsbereichs nimmt. Die in der Begründung genannten städ- tebaulichen Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage zur Zulässigkeit von bau- lichen Anlagen. Jedes Vorhaben wird im Einzelfall als gebundene Entscheidung beschieden.</p>

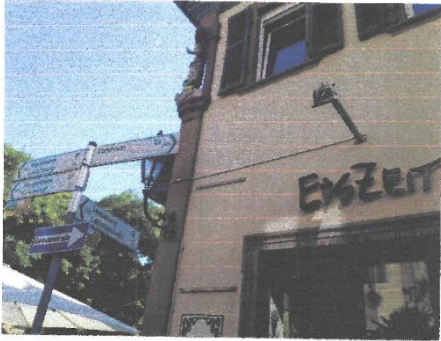

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	gerne nehmen wir Ihr Angebot an, einen Beitrag zur Erhaltungssatzung anzubrin- gen. Wir selbst sind Anwohner der Wachenbergstr.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 2.2	1. Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Stadt mehr Einfluss auf die unnötige Versiegelung der Flächen in der Innenstadt einwirken würde.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Exemplarisch zeigen wir Ihnen Fotos des Bereiches gegenüber Grundelbachstr. 18 / Spitalgässchen, wo es zugelassen wurde, dass ein Neubau mit großen Parkflächen ohne jegliche Begrünung durchgeführt werden konnte. Dies ist optisch furchtbar für Passanten und Touristen und vor allem ökologisch schlimm, da diese Betonflächen zu einer starken Erhitzung führen. Wir erwarten hier keine Blumenwiesen, aber zumindest ein paar Sträucher o.ä. die sich ohne Probleme mit 2-3 qm am Haus anbringen ließen. Der Anblick ist inzwischen so trostlos steril, dass wir unsere Geschäftsbesucher hier nicht mehr hinführen.</p>	<p>im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen.</p> <p>In Bezug auf das vom Einwender beschriebene Vorhaben „Grundelbachstraße 18/ Spitalgässchen“ ist zunächst voranzustellen, dass sich dieses im „unbeplanten Innenbereich“ befindet und sich die grundsätzliche Vorhabenzulässigkeit demnach gemäß § 34 BauGB beurteilt. Da sich das Vorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hat, war somit die Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben gegeben.</p>
	<p>Zu A 2.2</p> 	

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		
A 2.3	<p>2. Wir würden es zudem begrüßen, wenn der einseitige Anbau von Amberbäume vermieden wird (s.Wachenbergstr.). Dieser Baum ist ein Neophyt und sicherlich pflegeleicht, aber ökologisch wertlos. Warum dieser hundertfach in Weinheim angepflanzt wurden, erschließt sich uns nicht. Zuvor wurden die alten Kirschbäume gefällt an denen die Kirschkernebeißer regelmäßig zu sehen waren.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Das städtebauliche Instrument Erhaltungssatzung nimmt für die Ortsbildgestaltung nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. In Gebieten in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt („unbeplanten Innenbereichen“), in dem u. a. auch die Wachenbergstraße liegt, hat die Stadt regelmäßig keine Handhabe darüber, welche Pflanzen und Bäume auf privaten Grundstücken angepflanzt werden.</p>
A 2.4	<p>3. Wir lehnen es zu strikt ab, größere Werbeflächen im Innenstadtbereich anzubringen. Das schadet der Innenstadt und dem Tourismus. Auch wenn z.B. die Bahnhofstr. kein historischer Stadtteil ist, so wird er dennoch von Touristen aufgesucht; insbesondere wenn Menschen mit dem Zug kommen. Mehr Werbung würde den Charme der Innenstadt beschädigen und zudem nicht zur Belebung der Geschäfte führen. Wir selbst mussten jahrelang auf die Werbeflächen des Modeparks</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Röder blicken, das die sonst schöne Sicht auf die Innenstadt sehr negativ beeinflusste.	einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von Werbeanlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da Werbeanlagen im Erhaltungsbereich „Gerberbachviertel“ keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.
A 2.5	Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen aufnehmen. Gerne können Sie uns dazu auch kontaktieren.	<b>Kenntnisnahme.</b>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.1	<p>1. Klappläden sind ein sehr wichtiges Gestaltungsmittel für Fassaden. Ich vermittele einen Satz daß vorhandene Kl.Läden auf jedem Fall zu erhalten sind, und falls defekt durch neue baugleiche Läden zu ersetzen sind. (Bild 2)</p> 	<p><b>Der Anregung wird bereits entsprochen.</b> Im Vorentwurf der Begründung zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“, die als Beurteilungsgrundlage zur Zulassung von Vorhaben dient, wird zu Klappläden bereits wie folgt ausgeführt: "Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei. Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund der Häufigkeit prägen diese Elemente das Ortsbild im Bereich." Entsprechende Formulierungen haben für die Genehmigungspraxis zur Folge, dass insbesondere Änderungen an Klappläden oder der Rückbau solcher Elemente einer separaten Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen. Diese entscheidet dann im Einzelfall über die geplanten Vorhaben.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.2	<p>2. Es gibt „wilde“ elektrische und hässliche Anlagen – alles ohne Genehmigung – (Bild 1) dies sollte in Zukunft vermieden werden.</p> 	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die vorliegende Erhaltungssatzung nimmt für die aktive Ortsbildgestaltung des Bereichs „Gerberbachviertel“ nur eine untergeordnete Rolle ein; die Satzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von Werbeanlagen. Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargestellt sind. Da Werbeanlagen im Erhaltungsbereich „Gerberbachviertel“ und insbesondere deren Elektrifizierung, keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
A 3.3	<p>3. unzulässige Nutzung eines Treppenabsatzes Verweise auf eine gerichtliche Auseinandersetzung der Stadt Weinheim (Treppenstufen Eiszeit) Keine Bedienung Treppen (Bild 3)</p>  <p><i>unzulässige Bebauung (Treppenstufen) siehe Gerichtsakt u. Begründung Treppen vor der Eiszeit!</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Da die Anregung keinen Hinweis zu baulichen Anlagen enthält, ist diese Stellungnahme bzw. deren Inhalt nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Die Stellungnahme wurde auf Grund der thematischen Zuständigkeit an das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Weinheim weitergeleitet.</p>
A 3.4	<p>4. Es sollte festgehalten werden, in der Satzung daß ein Durchgang von 1,5 mtr. Breite eingehalten werden muß (Marktplatz links u. rechts der Häuserfront)</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen unter Nummer A 3.3 wird verwiesen.</p>

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.5	5. Ich vermisste eine Art „Schiedsstelle“ die unterschiedliche Meinung einer Lösung zuführt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz hat als untere Baurechtsbehörde darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen eingehalten und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnung befolgt werden. Das Fachamt ist insbesondere für die Genehmigung bzw. Ablehnung von Baugesuchen im Bereich der Stadt Weinheim verantwortlich. Die für die Stadt Weinheim zuständige Widerspruchsbehörde ist das Regierungspräsidium in Karlsruhe. Für Sondernutzungserlaubnisse im Bereich des Marktplatzes ist das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Weinheim zuständig.</p>
A 3.6	6. Wie will man formal juristisch gegen Verstöße vorgehen. Wer kontrolliert in der Praxis, was so alles passiert?	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen unter Nummer A 3.5 wird verwiesen.</p>

**B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vgl. gemeinsames Abwägungsdokument zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“





## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

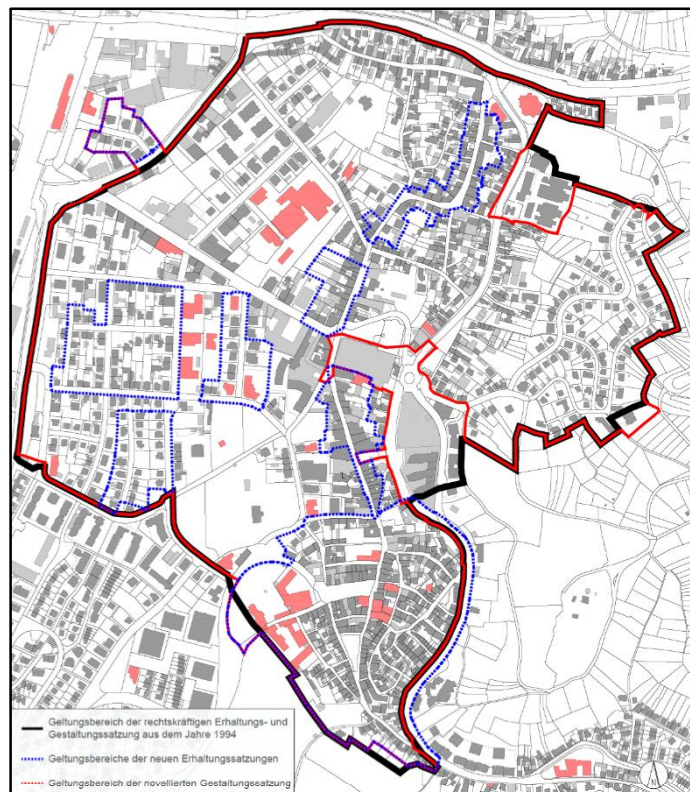


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Ge-nehmigung.

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

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

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend 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 Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

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





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

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Gründerzeitviertel“, dem die Straßenzüge „Elisabethstraße“, „Hildastraße“, „Luisenstraße“, „Moltkestraße“, „Schulstraße“ und „Sophienstraße“ zugeordnet werden.

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

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgte anhand des Bebauungsplans von Stadtgeometer Hout aus Schwetzingen. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden. Das Gebiet wird durch zahlreiche verschiedene Wohntypen geprägt: Villen, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser.

Sowohl damals als auch heute wurde das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den histori-



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



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

schen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses kann anhand der Darstellung festgestellt werden, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Nahezu alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

## **Bauliche Dichte**

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine verhältnismäßig niedrige bauliche Dichte vor. Die „Blockinnenbereiche“ sind i. d. R. unbebaut und die dort liegenden Grundstücke in der Regel gärtnerisch angelegt.

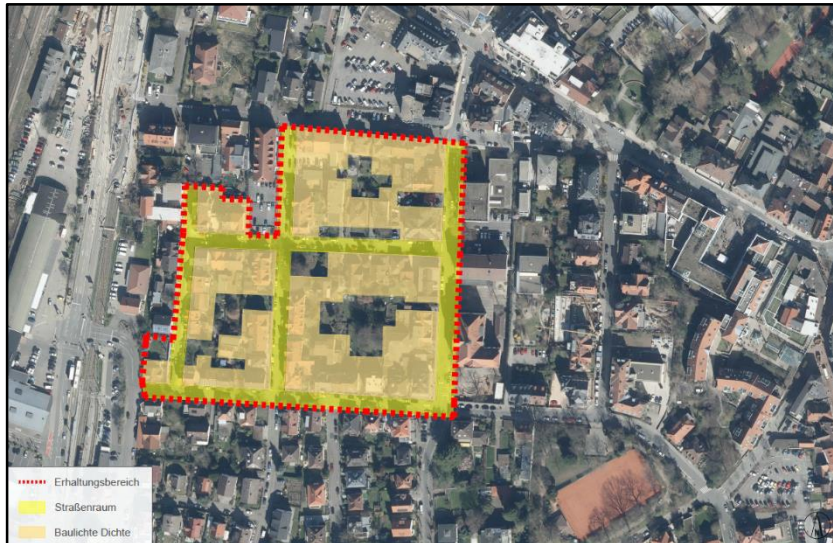


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

In Bezug auf die Stellung der Gebäude zeichnet sich der Erhaltungsbereich überwiegend durch homogene Straßenzüge aus. Zwar können vereinzelt giebelständig stehende Gebäude im Erhaltungsbereich verortet werden, dennoch überwiegen die Gebäude, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum stehen.

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



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Moltkestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Sophienstraße

### **Raumbildung**

In nahezu allen Straßenzügen sind vorgelagerte Gärten typisch für den Erhaltungsgebiet; in diesem Fall liegen die Hauptgebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Die vorgelagerten Flächen unterscheiden sich meist deutlich in ihrer Ausgestaltung sowie in ihrem Umfang. In der Regel werden die Flächen durch Sockel- bzw.

Stützmauern, welche i. d. R. mit Metallzäunen versehen sind, zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt.

Der Straßenraum in der Elisabethstraße sowie Teile des Straßenraums in der Moltkestraße werden durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9: Vorgelagerte Gärten in der Hildastraße



Abb. 10: Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie

### **Orientierung der Baukörper**

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des orthogonal angelegten Straßennetzes orientieren.

Mit wenigen Ausnahmen in der Sophienstraße liegen alle Hauptgebäude im Erhaltungsbereich in einer Bauflucht.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN**

### **BAUKÖRPERKUBATUREN**

#### **Geschossigkeit**

Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch 2 bis 3-geschossige Bebauungen geprägt. Historisch bedingt (der Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen während der

Gründerzeit entstanden) sind bei zahlreichen Gebäuden bis zu 4 Meter hohe Geschosse typisch.

Charakteristisch für den Bereich ist weiterhin, dass bei zahlreichen Gebäuden das oberste Geschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist. Die Höhenentwicklung in den Straßenzügen des Erhaltungsbereichs im Übrigen ist meist einheitlich. Die Gebäudehöhen orientieren sich am nach Westen und Norden abfallenden Gelände.



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung der



Abb.13: Bebauung entsprechend dem nach Westen abfallenden Ge



Abb. 14: Ausprägung unterschiedlicher Geschossigkeiten bei gleicher Gebäudehöhe; vier Vollgeschosse/drei Vollgeschosse

### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

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



Abb.15: Gebäude mit Auslucht in der Moltkestraße



Abb.16: Gebäude mit Runderker in der Hildastraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 130 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 300 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen und -gebäude prägen i. d. R. die rückwärtigen Bereiche der meist langgezogenen Grundstücke. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 50 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche sowie die räumliche Lage prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

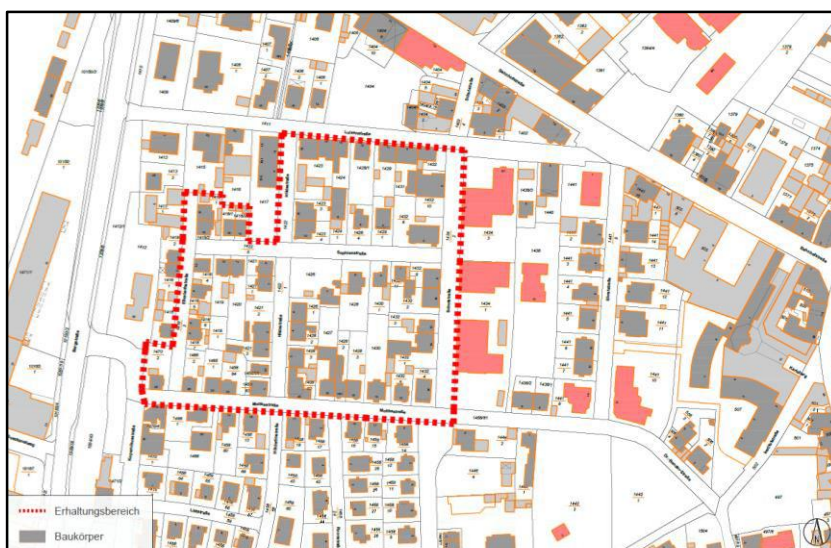


Abb. 17: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

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

### Dachformen

Die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Sattel-, Walm- sowie Mansarddächer sind die charakteristischen Dachformen im Areal. Vereinzelt können Flachdächer im Gebiet verortet werden; diese spielen im Kontext des Ortsbilds jedoch nur eine untergeordnete Rolle.



Abb.18: Satteldach

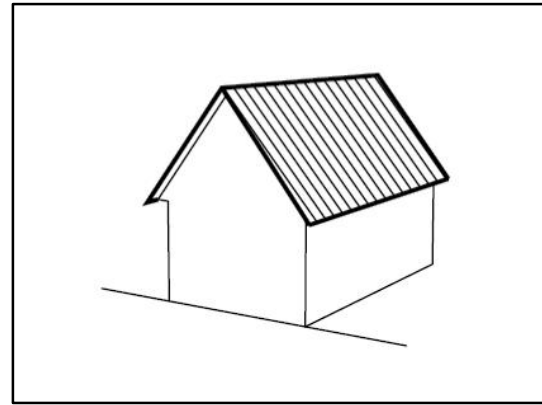


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Walmdach

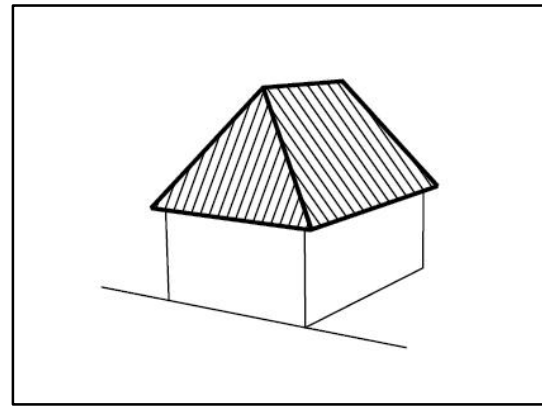


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Mansarddach mit Satteldach

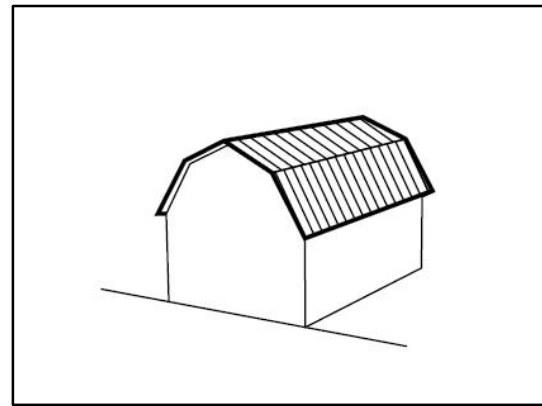


Abb. 23: Schemaskizze

## Dachfarben

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

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





Abb. 24: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

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

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



Abb. 25: Giebelgaube

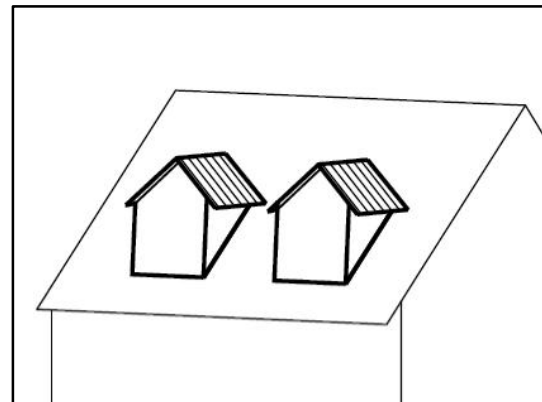


Abb.26: Schemaskizze



Abb. 27: Schleppgaube

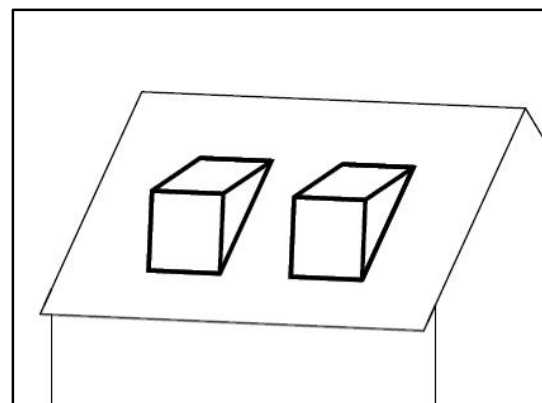


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Zwerchgiebel

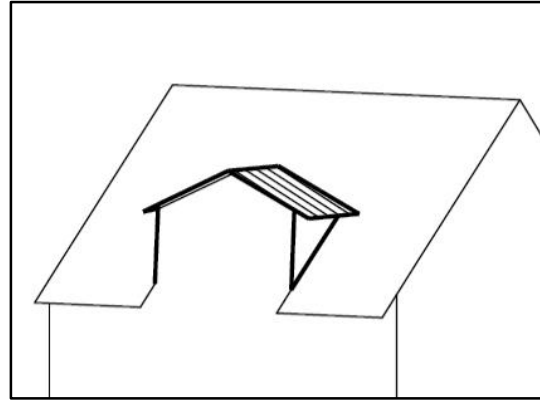


Abb. 30: Schemaskizze

Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten i. d. R. in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Bereich ist zudem, dass die prägenden Gauben- und Giebelformen oftmals miteinander kombiniert werden. Im Erhaltungsbereich sind zahlreiche Dächer vorzufinden, auf denen große Zwerchgiebel dominieren; diese sind i. d. R. um weitere kleinere, weniger in Erscheinung tretende Gauben ergänzt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer verspielten und teils fast überladenen Dachlandschaft vermittelt.

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

### Fassadengliederung

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

#### Traufständige Gebäude:

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

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



Abb.31: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Hildastraße

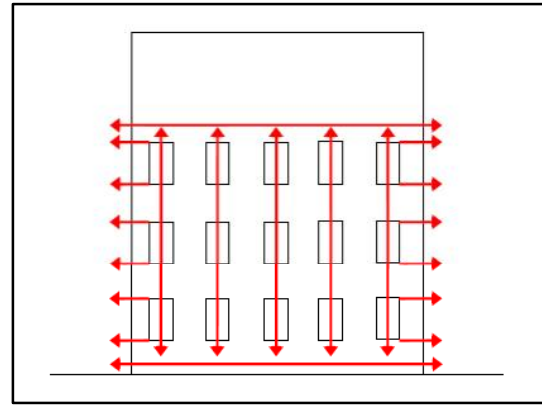


Abb. 32: Schemaskizze

### Giebelständige Gebäude:

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

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



Abb.33: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Sophienstraße

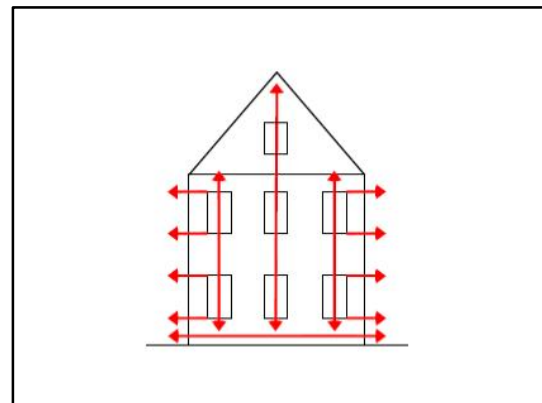


Abb.34: Schemaskizze

### Fenster

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

Im Erhaltungsgebiet sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei stehenden Fensterformaten ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster oftmals eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.



Abb. 35 und 36: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich

### **Fenster- und Türumrahmungen**

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

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Reichhaltig verzierte Fenster- und Türumrahmungen sind charakteristische Merkmale aus der Zeit der Stadtentwicklung im 19. Jahrhundert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement prägend für den Bereich.

In der Gesamtschau verleihen die Umrahmungen dem Areal einen eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 37 und 38: Faschen aus Naturstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Gesimse**

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 39: Gebäude mit Sockel-, Gurt- und Fensterbankgesims



Abb.40: Gebäude mit Gurtgesims

### **Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff**

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und charakteristisches Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 41: Faschen und Gesims aus Buntsandstein



Abb. 42: Sockel aus Bruchstein und Faschen aus Buntsandstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Backsteine/Mauerziegel als Baustoff**

Backstein bzw. Mauerziegel sind Baustoffe, die vermehrt im Zuge der Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert (Gründerzeit) verwendet wurden und so ein prägendes Merkmal dieser Epoche darstellen.

Neben Naturstein, stellt auch Backstein/Mauerziegel ein gängiger Baustoff des Erhaltungsbereichs dar; bei vielen Gebäuden können diese Materialien wahrgenommen werden. In der Vergangenheit wurden diese Baustoffe im Erhaltungsbereich i. d. R. zur Errichtung des Mauerwerks der Gebäude verwendet. Auf Grund der Häufung im Gebiet sowie der mit den Materialien einhergehenden Gestaltqualität, prägen die Baustoffe den Erhaltungsbereich und verleihen ihm einen individuellen und prägenden Charakter.



Abb. 43 und 44: Gebäude aus Backsteinen/Mauerziegeln

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

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

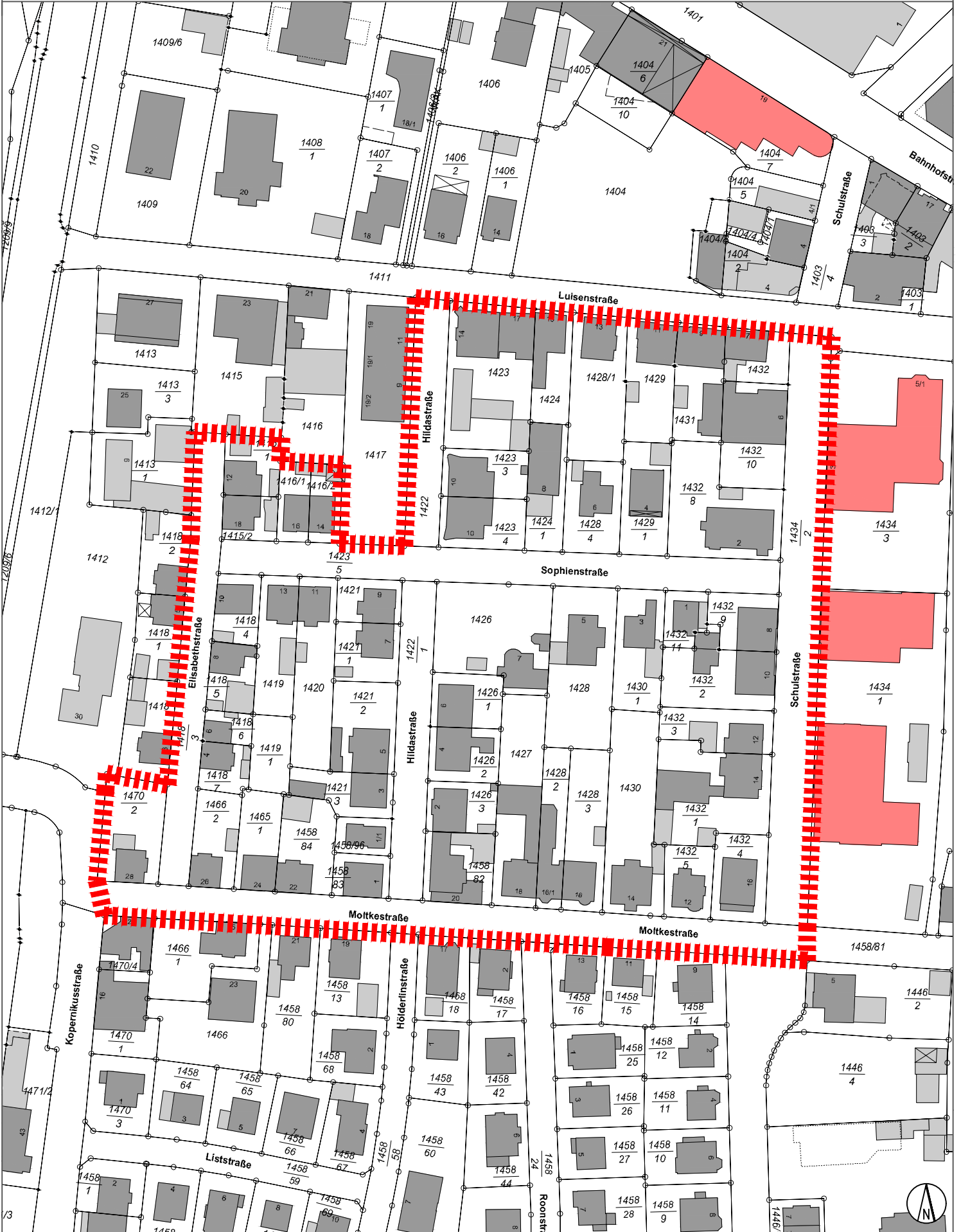
Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Luisenstraße weicht dahingehend von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, als dass dort u. a. deutlich heterogenere Geschossigkeiten, andere Dachformen (u. a. Flachdächer), andere Fassadengestaltungen (u. a. Schaufenster in der Erdgeschosszone, liegende Fensterformate) und vom Erhaltungsbereich abweichende bauliche Dichten vorgefunden werden können.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist, die deutlich von der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs abweichen. Die östlich der Schulstraße direkt angrenzenden Gebäude zeichnen sich u. a. durch hohe Gebäudehöhen, sehr dominante Gebäudekubaturen sowie groß dimensionierte Dachflächen aus und setzen sich so deutlich sichtbar von den städtebaulichen Strukturen des näheren Umfelds des Erhaltungsbereichs ab. Entgegen dem Erhaltungsbereich sind darüber hinaus weitläufige und großzügig gestaltete Außenbereichsflächen charakteristisch für den Bereich östlich der Schulstraße. Hinzu kommen in diesem Bereich Gebäude aus späteren Jahrzehnten, deren städtebauliche Merkmale deutlich erkennbar von dem historischen Bestand abweichen.

Die Roon- und Albert-Ludwig-Grimm-Straße die südlich der Moltkestraße (südliche Grenze des Erhaltungsbereichs) liegen, wurden auf Grund vom Erhaltungsbereich abweichender städtebaulicher Strukturen (u. a. 2 Geschosse sowie Walmdächer) nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen. Die Raum- und Baustrukturen dieser Straßenzüge werden auf Grund ihrer Homogenität durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt. Die Hölderlinstraße findet im Zuge dieser Satzung ebenfalls keine Berücksichtigung, da dieser Straßenzug im Gegensatz zum

Erhaltungsbereich hinsichtlich seiner baulichen Strukturen sehr heterogen ist (u. a. Gebäudestellung, Grundfläche der Hauptbaukörper). Für den Straßenzug sind unregelmäßig wechselnde Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) sowie Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) typisch.

Im Westen endet der Geltungsbereich in der Elisabethstraße bzw. der Hildastraße, wobei in beiden Straßenzügen nur die östlich der Straße gelegenen Gebäude mit in den Erhaltungsbereich einbezogen wurden. Die ausgeschiedenen Gebäude, die sich westlich der beiden Straßenzüge befinden, entsprechen auf Grund jeweils individueller städtebaulicher Kriterien nicht dem typischen Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs. Abweichende Merkmale sind insbesondere die Geschossigkeiten (1-geschossig), die Dachformen (u. a. Flachdächer) sowie die häufig deutlich größeren Grundflächen der Hauptgebäude. Sie stehen erkennbar in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit der im Erhaltungsbereich gegebenen Charakteristik.



Legende: - - - - - Geltungsbereich





## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>17</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

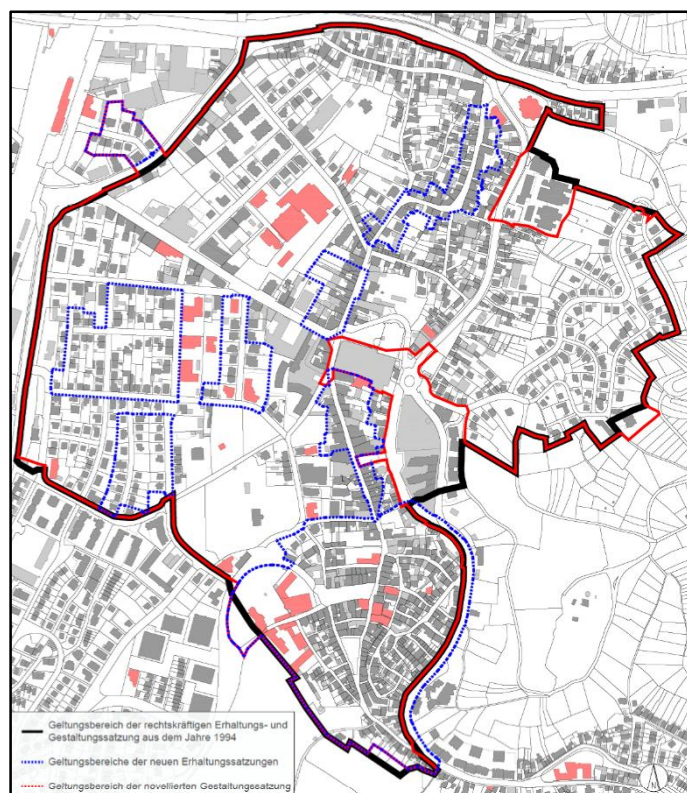


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Geneh-migung.

Mit der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Er-scheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Geneh-migung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Würt-temberg 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 ge-schichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

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

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

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

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



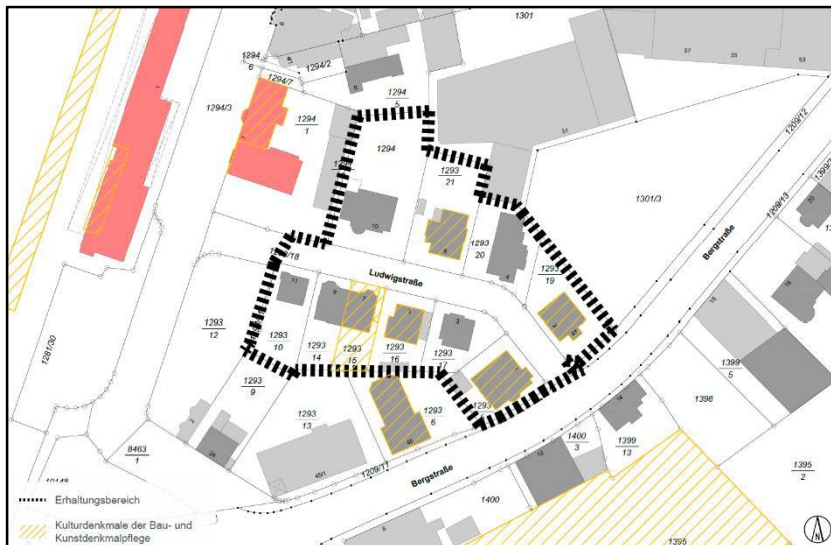


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

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

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

### **Historische Entwicklung**

Das in Rede stehende Gebiet ist im Zuge der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts entstanden. Grundlage für die Entwicklung war der Bebauungsplan des Baugeometers Hout aus Schwetzingen.

Das Gelände, welches ursprünglich ein Weinberg war, gehörte in zum damaligen Zeitpunkt dem Essigfabrikanten Ludwig Klein; dem Namensgeber der heutigen Ludwigsstraße.

Sowohl in der Vergangenheit als auch heute wurde der Bereich durch die Funktion „Wohnen“ geprägt.

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



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

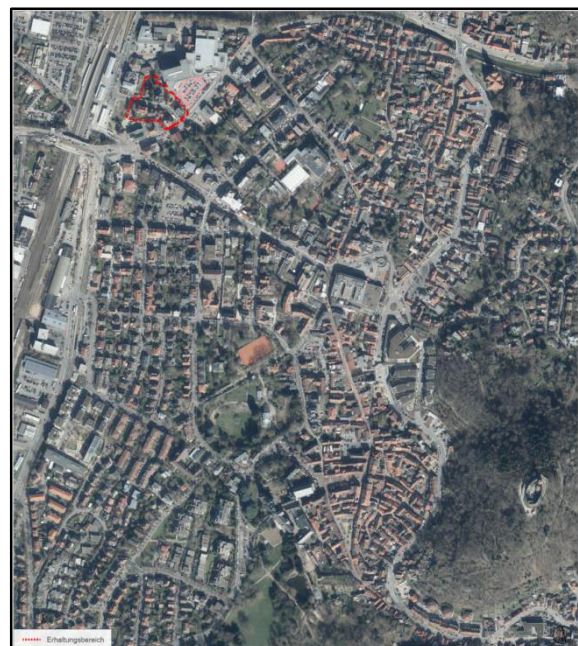


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ im städtischen Kontext

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

### EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

#### STADTGRUNDRISS

##### Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

##### Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet sind die Grundstücke in der Regel im vorderen Grundstücksbereich bebaut. Die rückwärtigen Bereiche sind hingegen sichtbar weniger bebaut.



Abb. 6: Baulichte Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

Hinsichtlich der Gebäudestellung wird der Erhaltungsbereich durch Gebäude geprägt, die sowohl giebelständig zum Straßennetz- und Wegenetz stehen, aber auch durch Gebäude bei denen sich sowohl der Giebel als auch die Traufe zur Straßenseite hin orientieren.



Abb. 7: Gebäude mit Giebel und Traufe in der Ludwigstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

### Raumbildung

Der Erhaltungsbereich wird durch offen angelegte Gärten geprägt, die den Straßenraum aufweiten. Darüber hinaus wird der öffentliche Raum durch Sockelmauern, die in der Regel mit schmiedeeisernen Zäunen versehen sind, gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### **Orientierung der Hauptbaukörper**

Abbildung 11 zeigt, dass sich die Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich am Verlauf der Ludwigstraße orientieren und auch die Kurve der Straße abbilden.

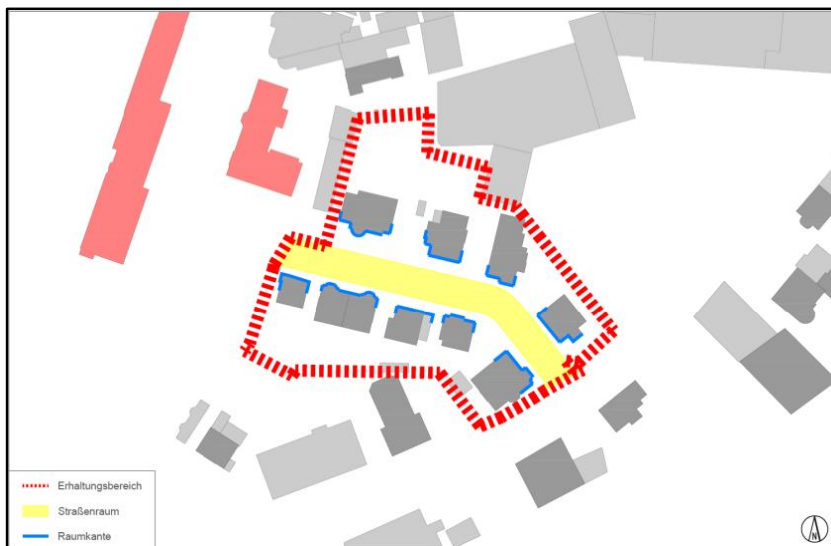


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **EIGENART DER VORHANDENEN BAUKÖRPER**

### **BAUKÖRPERKUBATUREN**

#### **Geschossigkeit**

Die Ludwigstraße wird durch 2- bis 3-geschossige Bebauungen geprägt, bei denen nahezu alle das Dachgeschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist.



Abb. 12 und 13: Weitestgehend einheitliche Geschossigkeit der Gebäude

### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus. Charakteristisch für die Gebäude in der Ludwigsstraße ist außerdem, dass diese meist um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Erker/Vorbau

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 150 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 215 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.

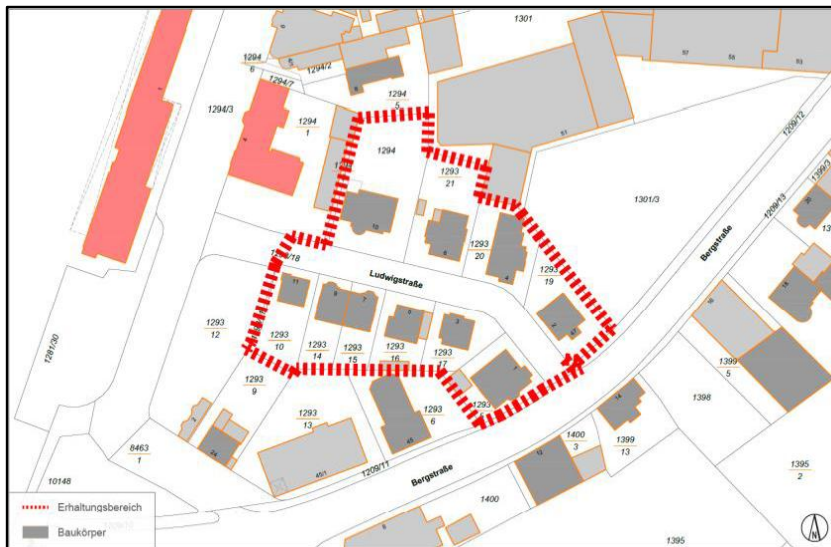


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

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

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch zahlreiche unterschiedliche, z. T. kombinierte, geneigte Dachformen geprägt. Mehrheitlich wird der Geltungsbereich im Wesentlichen durch das Satteldach dominiert. In vereinzelten Fällen wird das giebelständige Satteldach um ein traufständiges Mansarddach ergänzt. Im Geltungsbereich können weiterhin Walm- und Krüppelwalmdächer vorgefunden werden, die jedoch nur eine untergeordnete Rolle im Kontext des Ortsbilds spielen.



Abb. 17: Satteldach

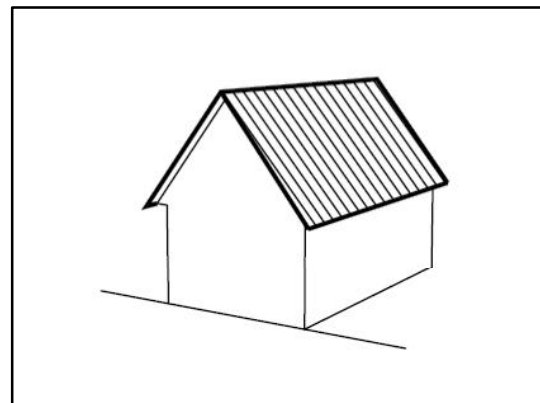


Abb.18: Schemaskizze



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

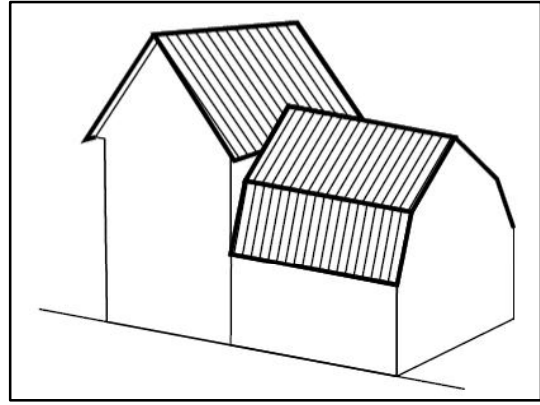


Abb.20: Schemaskizze

### Dachfarben

Abbildung 21 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich anthrazitfarbene und rotglänzende Dacheindeckungen verortet werden. Entsprechen anthrazitfarbene Dächer dem historischen Vorbild aus der Gründerzeit, so stellt ein rotglänzendes Dach eine Abweichung vom historischen Bestand dar.

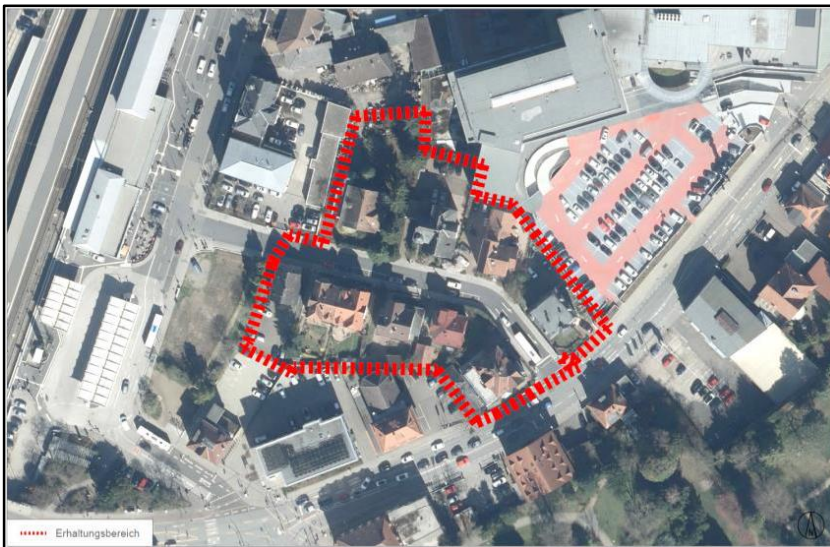


Abb. 21: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

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

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppegauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Vereinzelt sind auch Sonderformen von Gauben oder Zwerchhäuser im Areal vorhanden. Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist darüber hinaus, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen, Anzahl sowie deren Lage i. d. R. auf die Hauptdächer abgestimmt sind.



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



Abb. 22: Giebelgaube

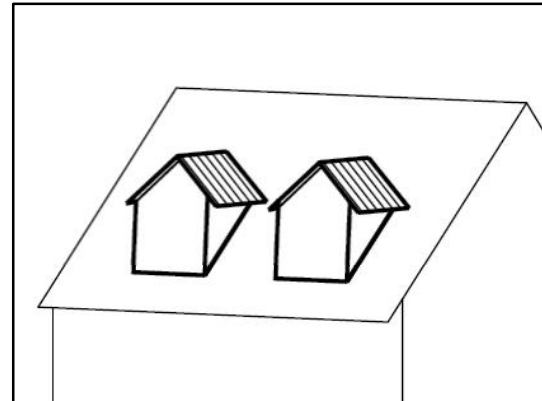


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

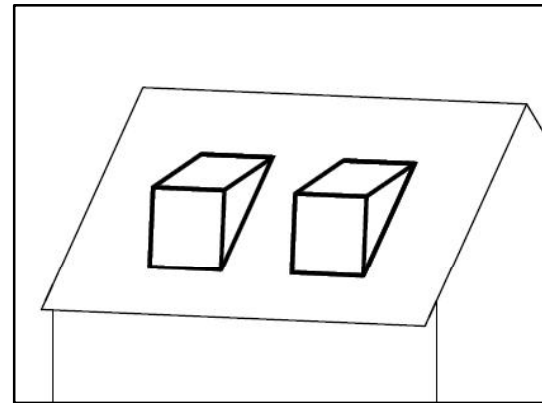


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Zwerchgiebel

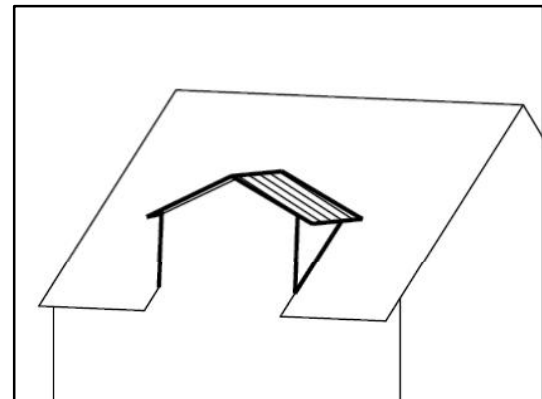


Abb. 27: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

## Fassadengliederung

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

### Taufständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die prägenden Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich. Prägend ist zudem, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 28: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem Gebäude, das sowohl giebel- als auch traufständig zum öffentlichen Raum steht

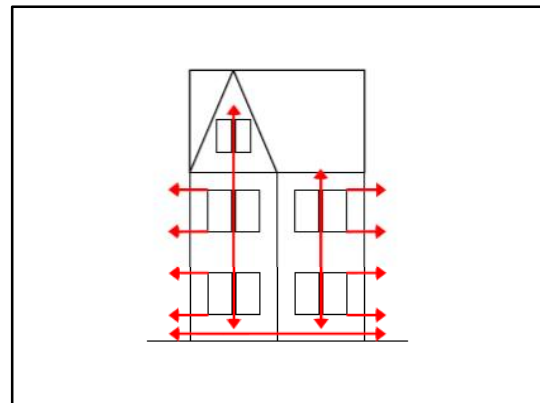


Abb. 29: Schemaskizze

### Giebelständige Gebäude:

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

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



Abb. 30: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

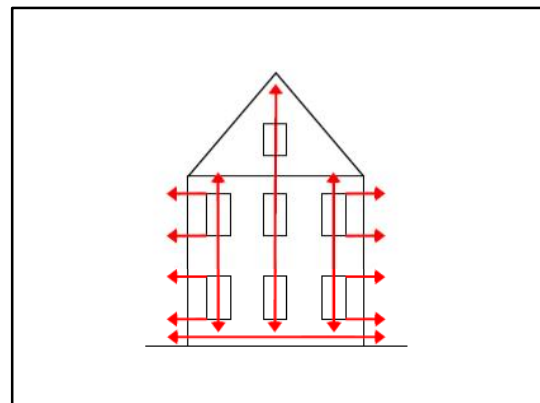


Abb. 31: Schemaskizze

## Fenster

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

Im Erhaltungsgebiet sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster des Öfteren eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen.

Darüber hinaus sind kleinteilige Fensterensembles sowie abgerundete Fassadenöffnungen charakteristisch für das Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs.



Abb. 32: Abgerundete Fassadenöffnungen



Abb. 33: Wechselspiel von kleinen und großen Fenstern

## Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung. Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement typisch für den Bereich.

Im Gesamtkontext der Fassadengestaltung verleihen die Umrahmungen dem Areal einen besonderen, individuellen Charakter.



Abb.34: Faschen aus Naturstein



Abb. 35: Faschen aus Putz und Farbe

### **Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff**

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und prägendes Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 36: Ortssteine und Faschen aus Naturstein



Abb. 37: Sockel, Faschen und Gesims aus Naturstein

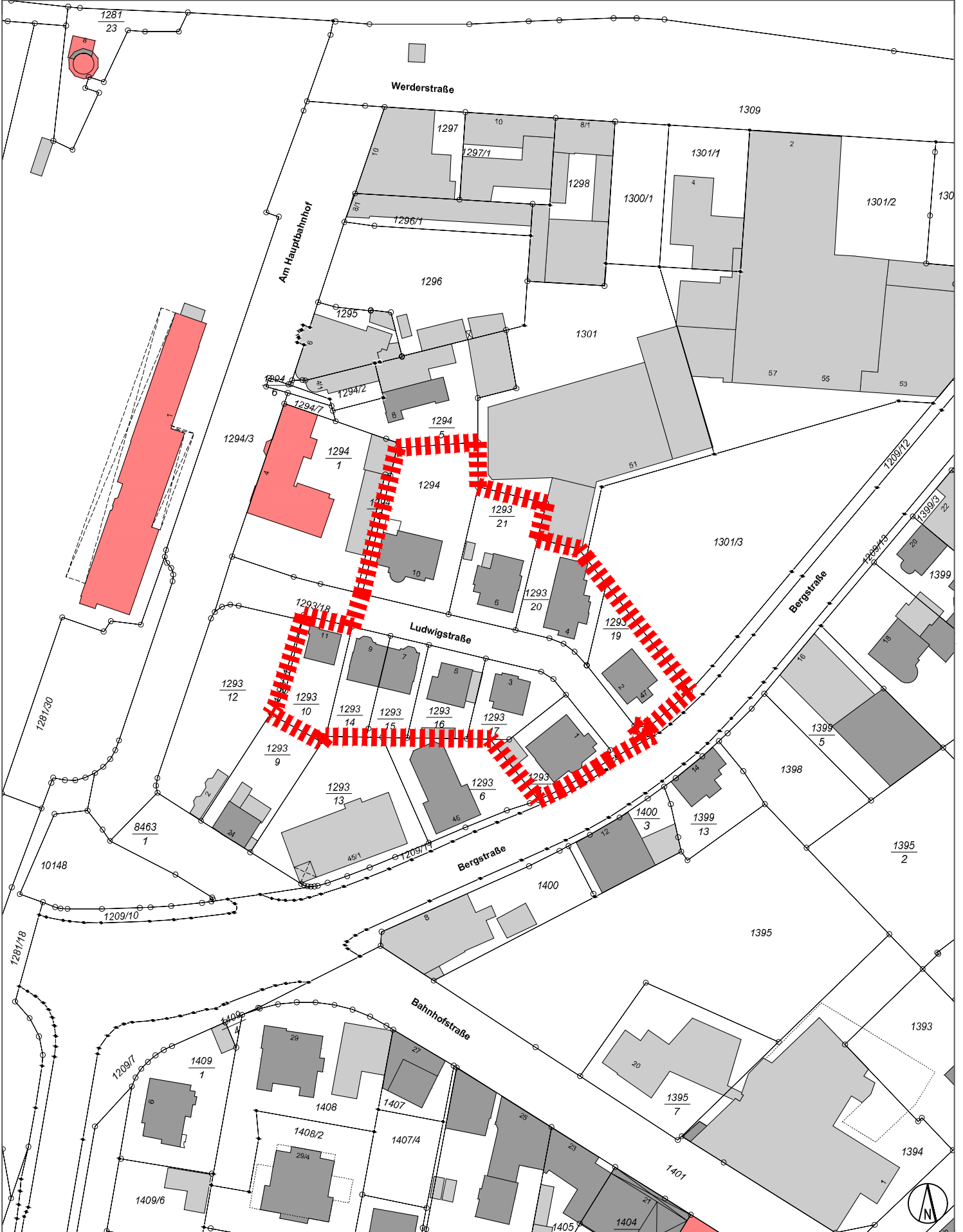
## **7. Erhaltungsbereich und Umgebung**

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

Die nördlich an den Geltungsbereich grenzende Bebauung (3-Glocken-Center) wurde auf Grund ihrer unverkennbaren abweichenden baulichen Strukturen (u. a. >4 Geschosse, deutlich größere Grundfläche und allgemeine Zweckbestimmung) nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Eine Einbeziehung der östlich der Bergstraße (B 3) befindlichen Raum- und Baustrukturen wurde ausgeschlossen, da dort die städtebaulichen Strukturen deutlich von denen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. andere Dachformen und -aufbauten sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude). Zudem trennt die breit dimensionierte Bergstraße diesen Bereich vom Erhaltungsbereich.

Die südwestlich des Erhaltungsbereichs gelegene Bebauung (u. a. Gewerbebetrieb) und der westlich vom Erhaltungsbereich befindliche Hauptbahnhof entsprechen weder in räumlicher noch baulicher Hinsicht (u. a. abweichende Dachformen, unterschiedliche Geschossigkeiten und verschiedene Grundflächengrößen der Hauptgebäude) den Strukturen des Erhaltungsbereichs. Hinsichtlich ihrer Funktion weichen die dortigen Nutzungen von denen des Erhaltungsbereichs ab.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



**A B W Ä G U N G**  
**der öffentlichen und privaten Belange**

im Aufstellungsverfahren zur  
Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

Stand: 09.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 27.08.2021
---------------	----------------	---------------------------------

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

*Vgl. gemeinsames Abwägungsdokument zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“*

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1.1	<p>vielen Dank noch Mal für die Informationen und das Angebot bei unserem Telefonat am Dienstagmittag.</p> <p>Mir hat sich die Frage gestellt, wie sich Maßnahmen zur energetischen Sanierung und/ oder CO2-Einsparung mit dem Erhalt von Fassaden und anderen äußeren (Betrachtungs-)Kriterien vereinbaren lassen.</p> <p>Dazu einige Beispiele: Photovoltaikanlage, Fassadendämmung, Ladestation für E-Fahrzeuge und Außenmodul für Wärmepumpe. Alle Maßnahmen verändern die Ansicht eines Gebäudes, bzw. des Ensembles als Ganzes, teilweise drastisch und sind auch nicht, oder nur mit sehr hohem Aufwand, wieder rückgängig zu machen.</p> <p>Deshalb würde ich mir wünschen, dass in der neuen Erhaltungssatzung explizit und konkret darauf eingegangen wird, also was möglich ist und was nicht, um Planungssicherheit zu haben und perspektivisch eine Wertsteigerung erzielen zu können. Denn was nutzt das hübsch anzusehende Haus, wenn die Energiekosten immer weiter steigen. Auch ein Verkauf zu einem guten Preis könnte schwierig werden, wenn es starke Einschränkungen in dem Bereich gäbe.</p> <p>Unser Haus stellt einen speziellen Fall dar, da es unter Denkmalschutz steht (inkl. des schmiedeeisernen Zaunes zur Straße hin), also kommt eine Fassadendämmung eh nicht in Frage. Aber dieses Beispiel ist natürlich das mit der größten visuellen Änderung.</p> <p>Und ich mag mir gar nicht vorstellen, wie die Straße aussähe, wenn alle Häuser um uns herum mit einer gedämmten Fassade versehen wären. Aber gibt es gestalterische/ technische Alternativen, oder die Möglichkeit finanzieller Kompensation?</p> <p>Ich hoffe, meine Ausführung ist verständlich und "zweckdienlich". Sollten Sie eine Rückfrage haben, können wir auch gerne telefonieren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Dem Bürger wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p> <p>In Bezug auf die Frage nach der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, Fassadendämmungen, oder Außenmodulen für Wärmepumpen im Bereich einer Erhaltungssatzung ist festzuhalten, dass diesbezüglich keine allgemein gültige Aussage getroffen werden kann, da in der Genehmigungspraxis jedes Vorhaben im Einzelfall entschieden wird.</p> <p>Im Hinblick auf etwaige Veränderungen im Straßenbild ist zu konstatieren, dass sich das typische Erscheinungsbild in der Ludwigsstraße nicht ohne Weiteres verändern kann, da zahlreiche Gebäude als Kulturdenkmale ausgewiesen sind und so den Regelungen des Denkmalschutzes unterliegen. Mit dem Erlass des städtebaulichen Instruments der Erhaltungssatzung, das auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart abzielt, würde in der Folge auch für diejenigen Gebäude ein Genehmigungsverbehalt eingeführt, die bislang nicht unter Denkmalschutz stehen. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie der Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich einer separaten Genehmigung.</p> <p>Für den beschriebenen Fall, dass ein Gebäude in der Ludwigsstraße unter Denkmalschutz steht, bedeutet der Erlass einer neuen Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung, dass neben den Regelungen des Denkmalschutzes zusätzlich die Regelungen der neuen Satzung(en) zu berücksichtigen wären. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass der Denkmalschutz durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt wird, sondern dieser durch die neue Satzung nur unterstützt wird. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung sind keine unmittelbaren finanziellen Kompensationen für Bauherren verbunden.</p>

### B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vgl. gemeinsames Abwägungsdokument zu den Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“





## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

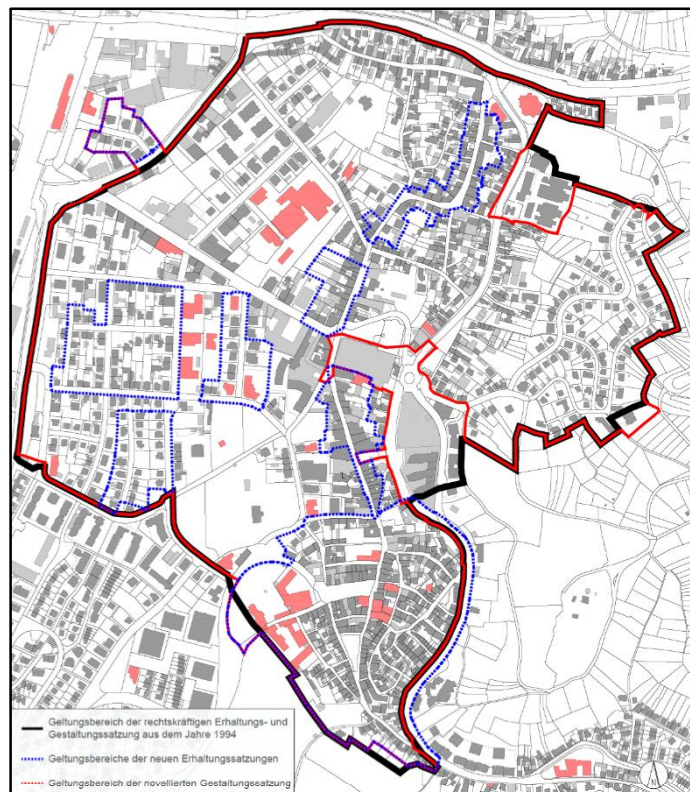


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

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

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

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

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

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

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



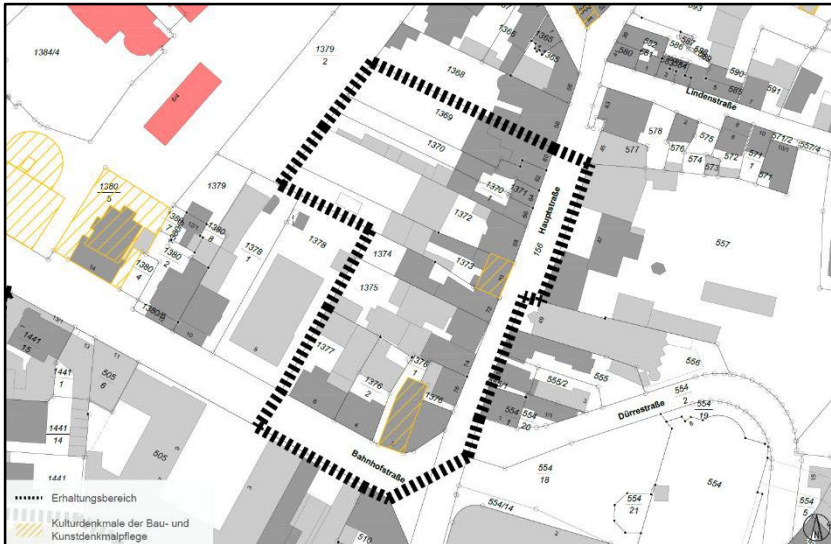


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Steinwegviertel Nord“, dem die Straßenzüge „Bahnhofsstraße“ sowie „Hauptstraße“ zugeordnet werden.

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

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg). Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde.

In der Vergangenheit waren einfache Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.



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

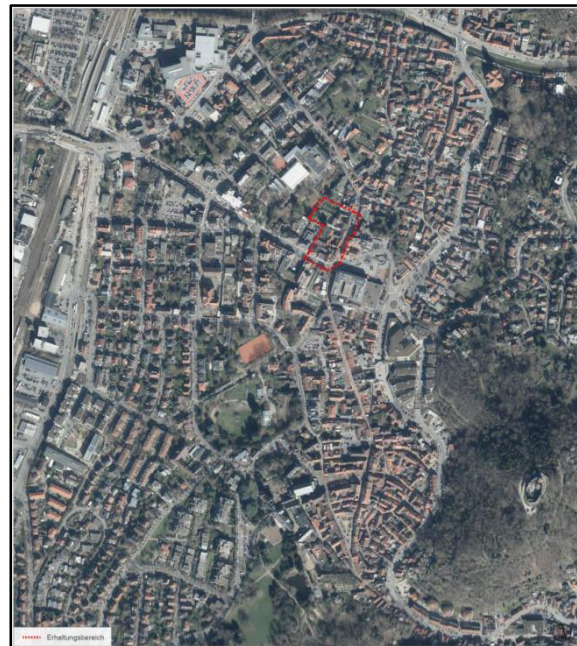


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ im städtischen Kontext

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.

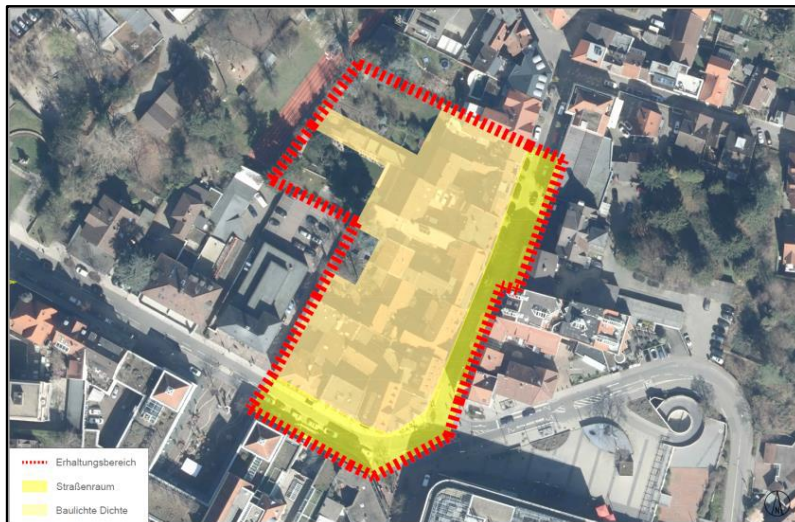


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsgebiet

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

Der Erhaltungsgebiet wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum stehen. Giebelständige Gebäude können in den beiden Straßenzügen nur vereinzelt vorgefunden werden.

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



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Hauptstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Hauptstraße

### **Raumbildung**

Sowohl in der Haupt- als auch in der Bahnhofstraße werden die Straßenräume durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### **Orientierung der Baukörper**

Hinsichtlich der Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand Abbildung 11 deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Bahnhof- und Hauptstraße orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN**

### **BAUKÖRPERKUBATUREN**

#### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. In der Hauptstraße verfügen alle Gebäude über mindestens zwei Geschosse; teilweise sind die Gebäude auch dreigeschossig. Die unterschiedlichen Proportionen in der Fassadengestaltung lassen auf unterschiedliche Epochen der Weinheimer Stadtentwicklung schließen (Mittelalter, Gründerzeit).

In der Bahnhofstraße prägt eine zweigeschossige Bebauung das Ortsbild.



Abb. 12 und 13: Höhenentwicklung in der Haupt- und Bahnhofstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 150 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 320 m<sup>2</sup>.

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.

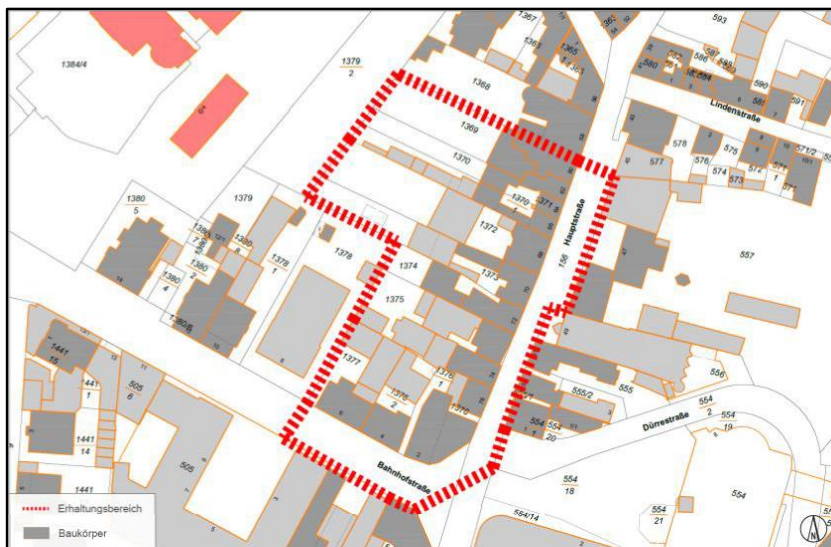


Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## 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

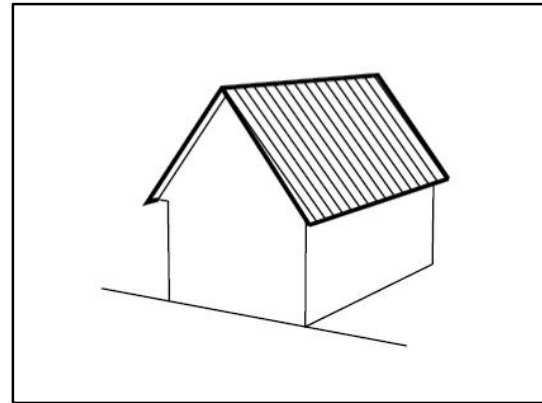


Abb. 16: Schemaskizze

### 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

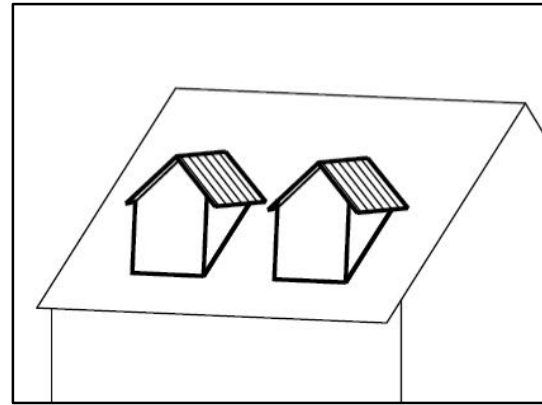


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

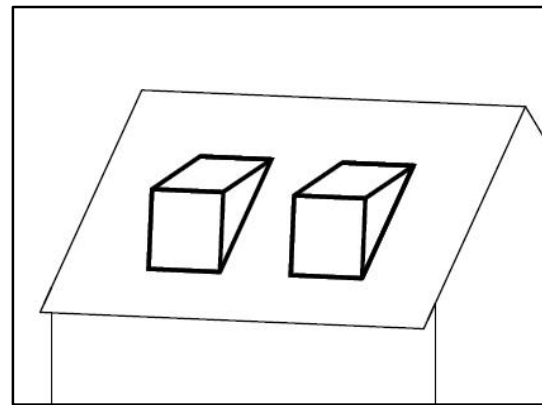


Abb. 21: Schemaskizze

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

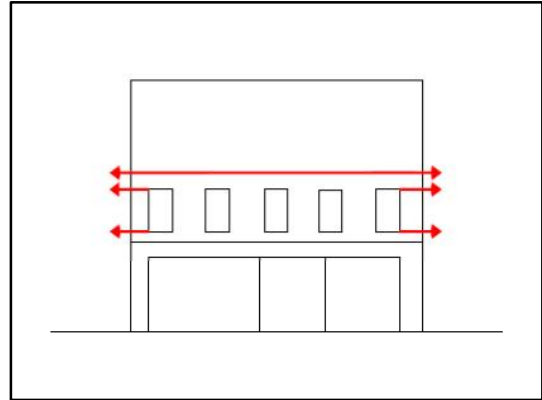


Abb. 23: Schemaskizze

### 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

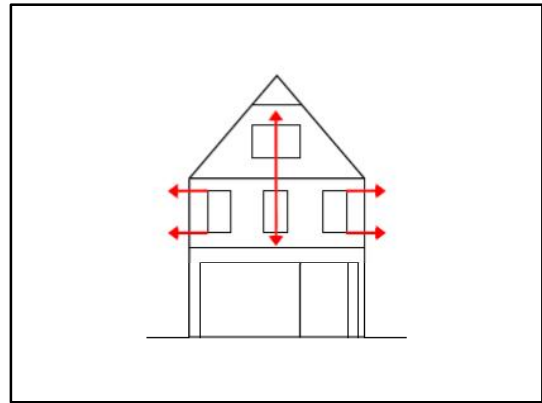


Abb. 25: Schemaskizze

### 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 Erhaltungsbereich



Abb. 27: Schaufenster in der Erdgeschosszone

### **Fenster- und Türumrahmungen**

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

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens typisch für das Areal.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal einen ganz eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 28: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 29: Faschen aus Naturstein

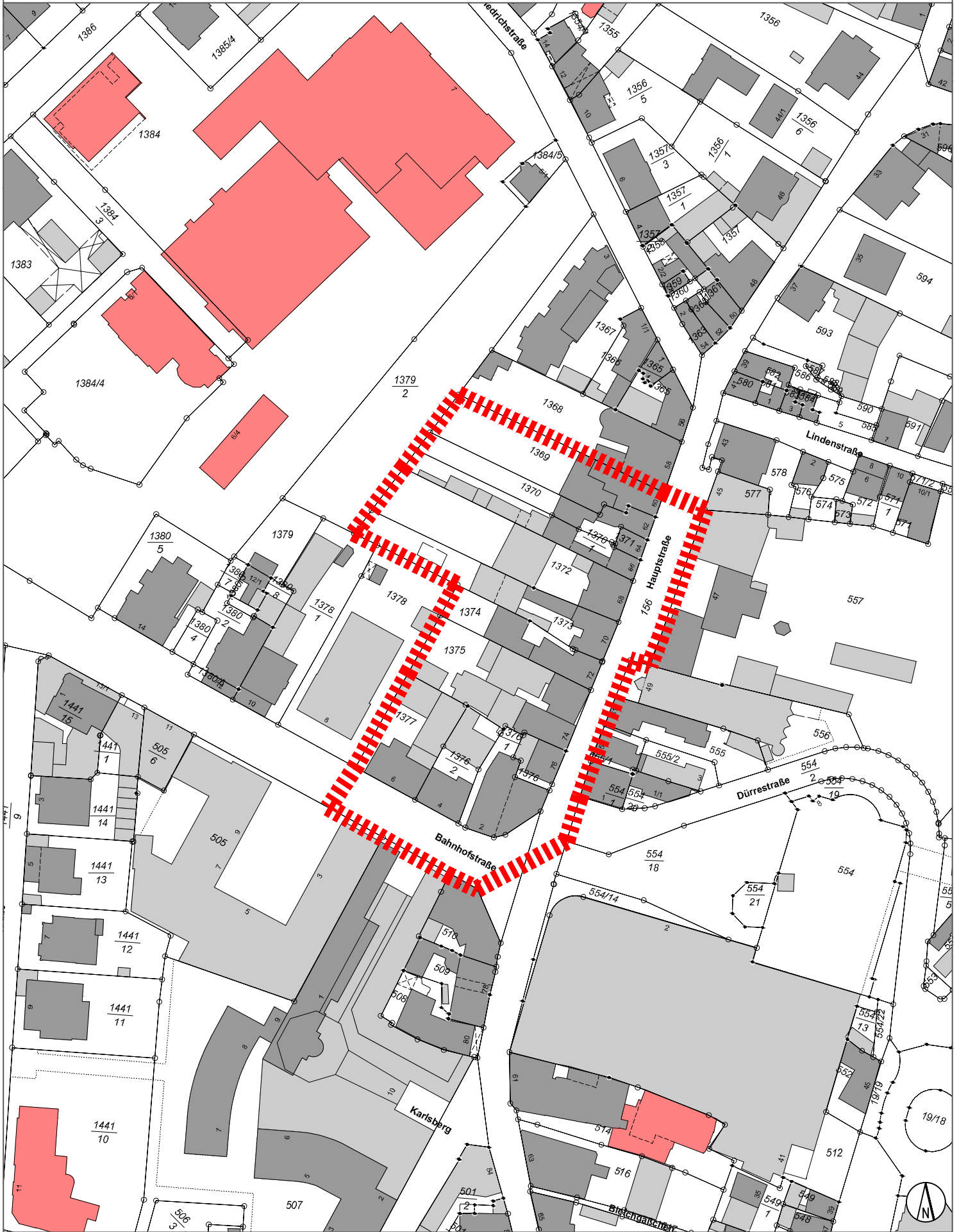
## **7. Erhaltungsbereich und Umgebung**

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

Zwar können in den angrenzenden Straßenzügen (nördlicher Bereich Hauptstraße, Friedrichstraße, Bahnhofstraße) des Geltungsbereichs dieser Satzung vereinzelte

Gebäude mit typischen städtebauliche Merkmale des Erhaltungsbereichs vorgefunden werden (u. a. Dachform und Geschossigkeit), jedoch überwiegen dort in Summe vom Erhaltungsbereich abweichende städtebauliche Strukturen. Ein prägender städtebaulicher Zusammenhang zum Erhaltungsbereich besteht nicht.

Wird der südlich angrenzende Bereich vorwiegend durch großvolumige Neubauten mit Flachdächern geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), so befinden sich in der Bahnhof- und Friedrichstraße überwiegend Gebäude ohne besonderen Gestaltwert für das Ortsbild. Auf Grund dieses Sachverhalts und der damit verbundenen fehlenden erhöhten Schutzwürdigkeit, wurde auf die Einbeziehung weiterer im Umfeld der Erhaltungssatzung befindlichen Bebauungen in den Geltungsbereich dieser Satzung abgesehen.



Legende: ■■■■■ Geltungsbereich



## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021



## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

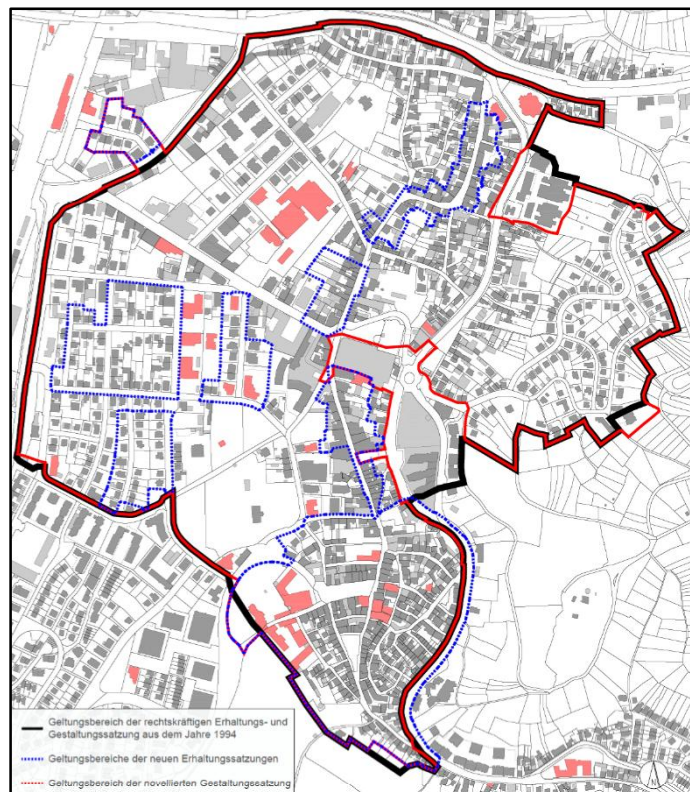


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

Bei der Analyse der Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen wurde nicht nur der Geltungsbereich der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

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

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

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

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich 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 Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

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

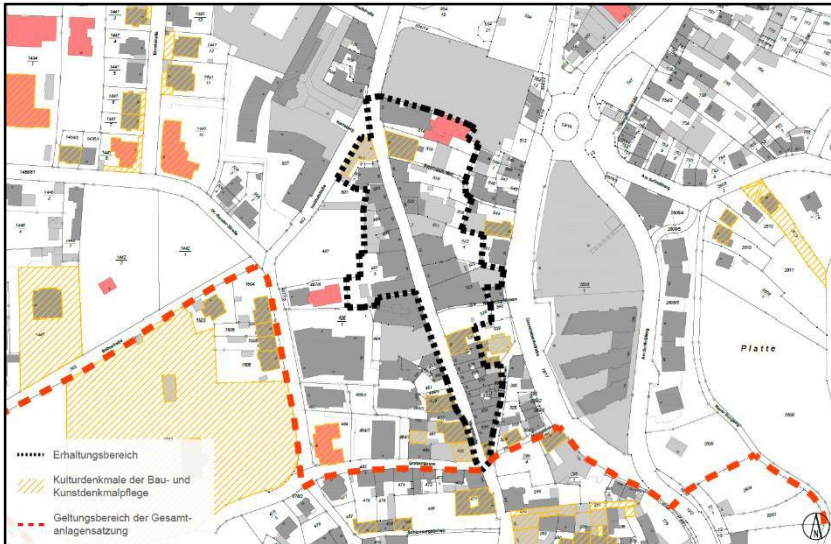


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Steinwegviertel Süd“, dem der Straßenzug „Hauptstraße“ zugeordnet wird.

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

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg).

Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde. 1974 wurde die Hauptstraße von einer Verkehrsstraße zur Fußgängerzone umgestaltet.

In der Vergangenheit waren einfache Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese



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

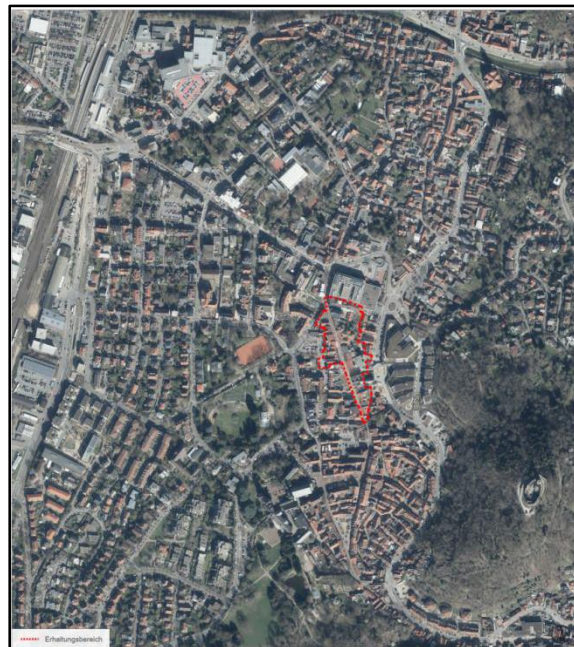


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ im städtischen Kontext

Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.

Heute ist die Hauptstraße durch Einzelhandel geprägt und bildet mit der Bahnhofstraße das heutige Geschäftszentrum der Stadt Weinheim. Der Bereich zeichnet sich in der Regel durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aus.

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

## **6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

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

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

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

## **EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN**

### **STADTGRUNDRISS**

#### **Bauweise**

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

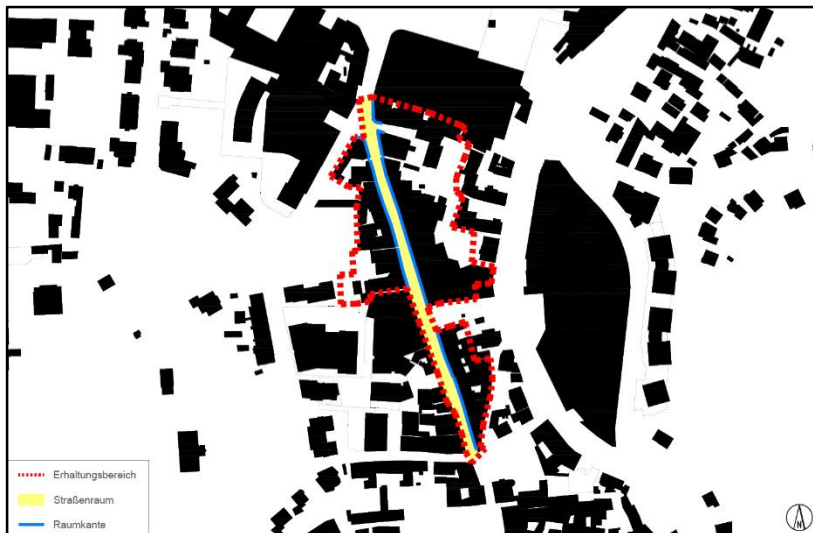


Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

### **Bauliche Dichte**

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor; die Gebäude sind an den öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Fußgängerzone) errichtet.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum Straßen- und Wegenetz stehen. Giebelständige Gebäude sind im Erhaltungsbereich nur vereinzelt vorzufinden.

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





Abb. 8: Traufständiges Gebäude



Abb. 9: Giebelständiges Gebäude

### Raumbildung

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



Abb. 10 und 11: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### Orientierung der Baukörper

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



Abb. 12: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Für die Hauptstraße sind 2- und 3-geschossige Bebauungen mit unterschiedlichen Geschossausprägungen typisch. Die verschiedenen Geschossausprägungen sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Stadtentwicklungsepochen (Mittelalter und Gründerzeit) mit jeweils eigenen Architekturstilen zurückzuführen. Die Geschosshöhe bei einem Gebäude aus dem Mittelalter ist i. d. R. niedriger als bei einem Gebäude aus der Gründerzeit. Im Ergebnis führten die unterschiedlichen Geschossausprägungen zu einer uneinheitlichen Höhenentwicklung im Erhaltungsbereich.

Im nördlichen Areal des Erhaltungsbereichs befinden sich darüber hinaus zwei Gebäude aus der Gründerzeit, die sich auf Grund ihrer baulichen Strukturen (u. a. Gebäudehöhe, Grundfläche, Dach- und Fassadengestaltung) vom Umfeld deutlich abgrenzen und in der Folge eine repräsentative Wirkung entfalten.



Abb. 13: Höhenentwicklung im Erhaltungsbereich



Abb. 14: Gebäude, die auf Grund ihrer Höhe nicht der typischen Bebauung im Erhaltungsbereich entsprechen

#### Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundflächengröße durchschnittlich 220 m<sup>2</sup> beträgt. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 600 m<sup>2</sup>.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der meist langgezogenen Grundstücke werden durch Nebenanlagen und -gebäude charakterisiert, die an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

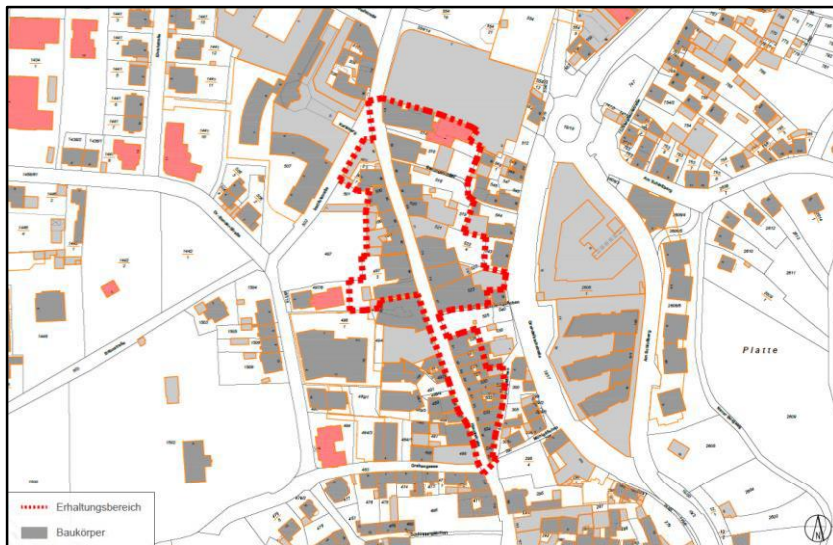


Abb. 15: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

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

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dachformen geprägt. Die für den Geltungsbereich der Satzung charakteristische Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm-, Walm-, und Mansarddächer im Areal verortet werden; diese Dachform entfalten jedoch nur bedingt eine prägende Wirkung das Ortsbild.



Abb. 16: Satteldach

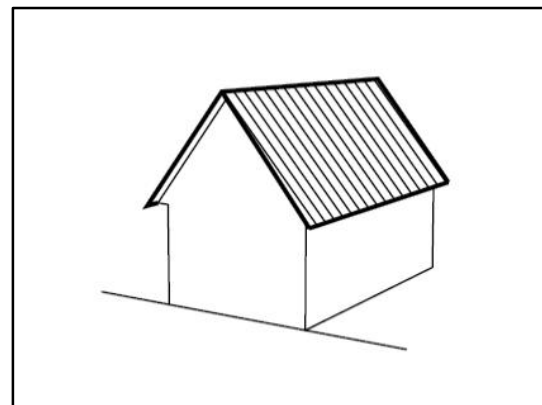


Abb. 17: Schemaskizze

### Dachfarben

Abbildung 18 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird. Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich anthrazitfarbene Dacheindeckungen verortet werden, die im Wesentlichen den historischen Vorbildern aus der Gründerzeit entsprechen.



Abb. 18: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

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

Für den Erhaltungsbereich sind Schleppdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch ist für den Erhaltungsbereich weiterhin, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen sowie deren Lage auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

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



Abb. 19: Schleppgaube

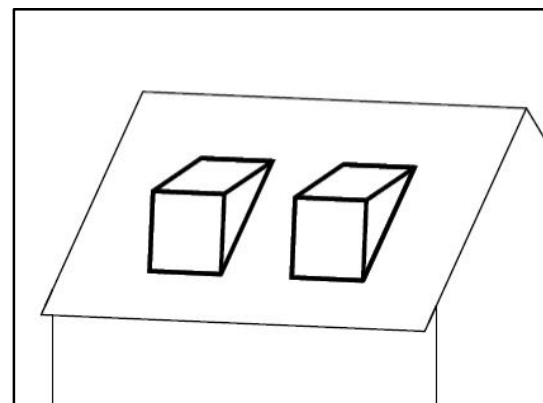


Abb. 20: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

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

### Fassadengliederung

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

#### 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

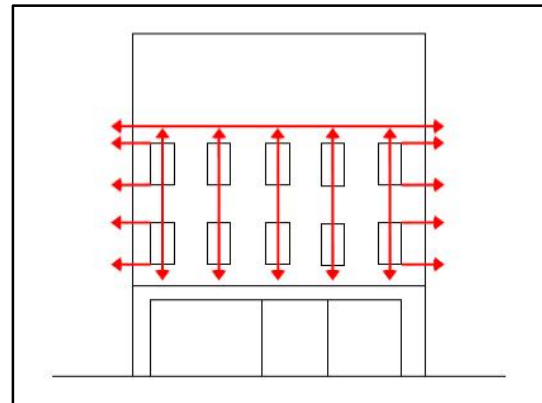


Abb. 22: Schemaskizze

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



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

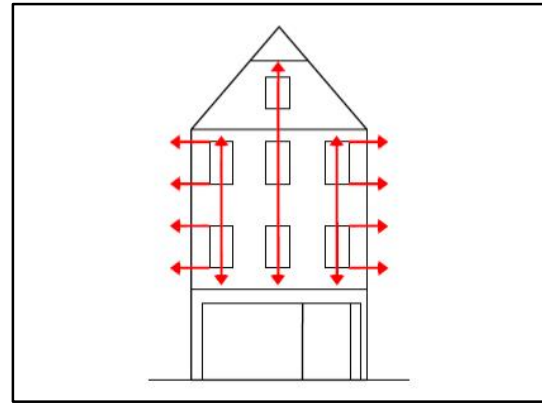


Abb. 24: Schemaskizze

## Fenster

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

Im Erhaltungsgebiet sind stehende Fensterformate typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite.

Die Erdgeschosszone ist durch Schaufenster geprägt, die jedoch nicht auf die Fenster der darüber liegenden Geschosse abgestimmt sind.



Abb. 25: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich



Abb. 26: Schaufenster in der Erdgeschosszone

## Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung. Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in 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

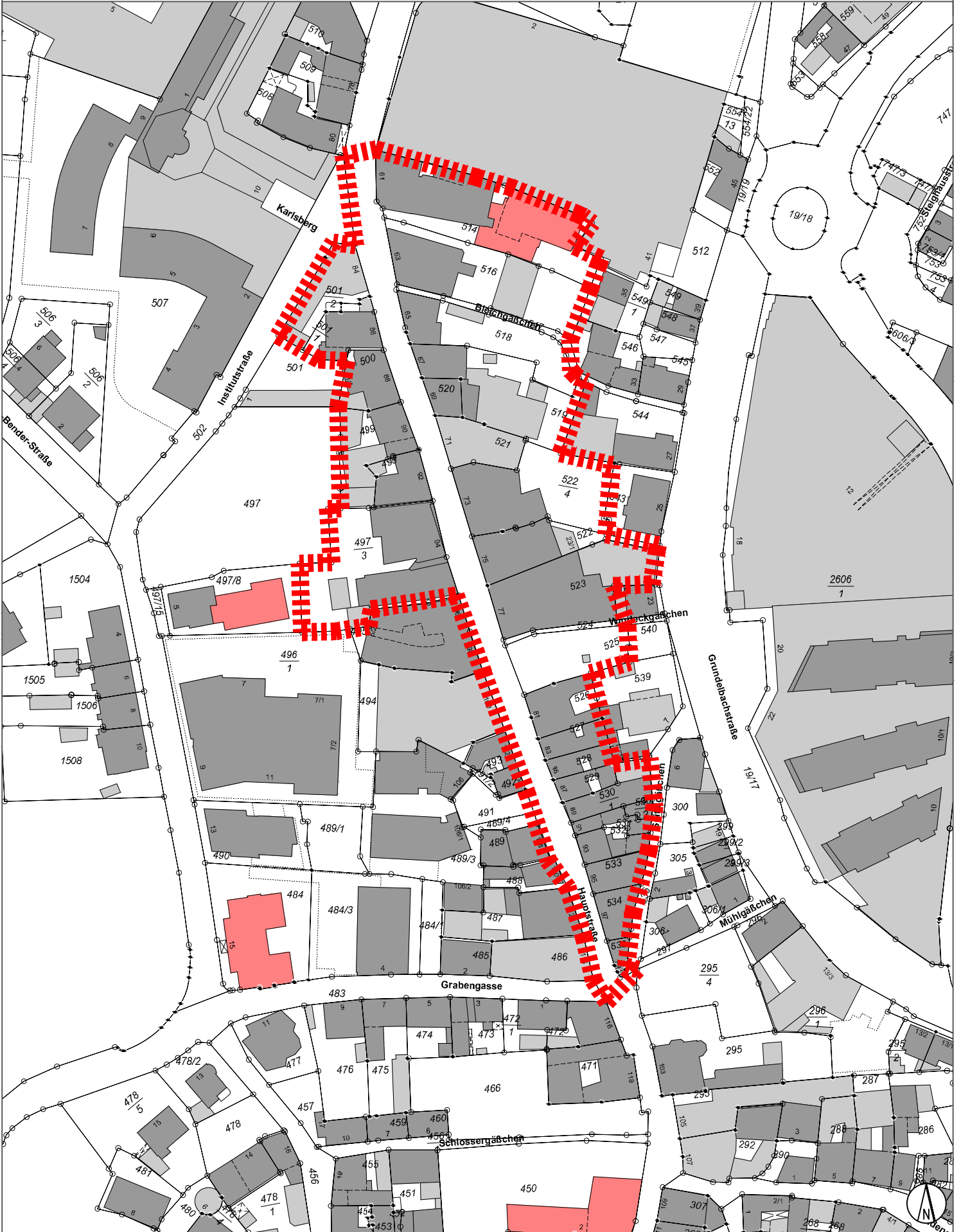
In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht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

Im Norden des Erhaltungsbereich können städtebauliche Strukturen vorgefunden werden, die sich sichtbar vom Erhaltungsbereich unterscheiden. Im Gegensatz zum Erhaltungsbereich wird dieser Bereich durch großvolumige Bebauungen geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), die unter völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (u. a. abweichende Geschossigkeiten sowie Flachdächer).

Die sowohl östlich als auch westlich des Erhaltungsbereichs befindlichen Raum- und Baustrukturen weichen von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs insofern ab, als dass dort u. a. die Bauweise eine andere ist (offen bzw. abweichend), die typische Erdgeschosszonengestaltung fehlt und die Baugestaltung eine andere ist, als in der Hauptstraße. Ferner sind die baulichen Strukturen in diesen Bereichen zum Teil derart überformt, sodass eine Unterschutzstellung im Zuge dieser Erhaltungssatzung nicht gerechtfertigt bzw. sinnvoll ist.

Die südlich angrenzenden Straßenzüge werden auf Grund ihrer prägenden städtebaulichen Merkmale bereits durch eine separate Erhaltungssatzung geschützt.





Legende: - - - - - Geltungsbereich



## **SATZUNGSTEXT**

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

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

**Satzung der Stadt Weinheim  
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner  
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch  
Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

### **§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

### **§ 7 Inkrafttreten**

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



## **B E G R Ü N D U N G**

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

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

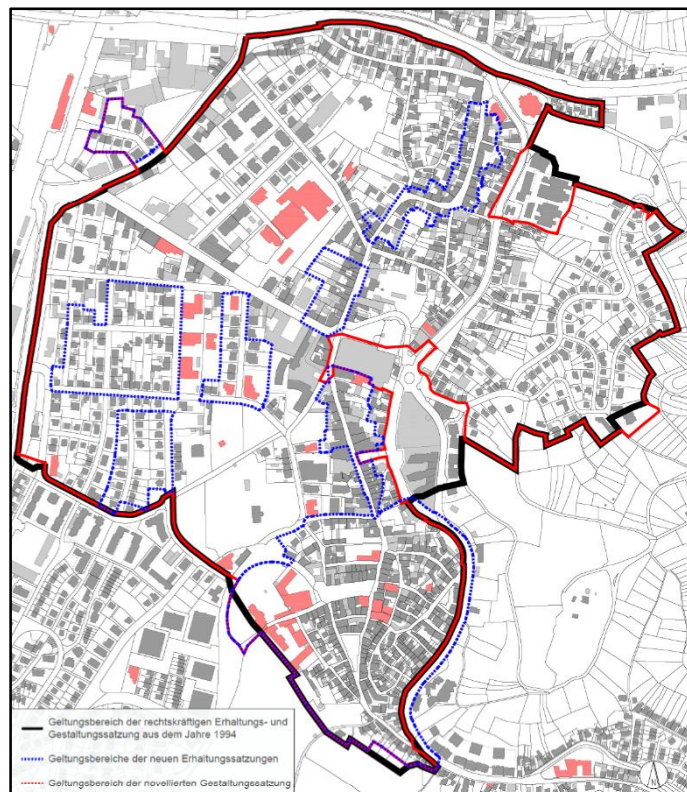


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Stra-ßenräume, städtebauliche Merkmale sowie das Ortsbild oder die Stadtgestalt prä-gende Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hin-aus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errich-tung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Ge-stalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neu-bauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungs-vorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ insgesamt Beson-derheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtge-stalt prägen; auch ist die Denkmälwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

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

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



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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

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



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

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 1920er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

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

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, dem die Straßenzüge „Albert-Ludwig-Grimm-Straße“ und „Roonstraße“ zugeordnet werden.

In Kapitel 6 wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ umfassend erläutert; in Kapitel 7 werden die wesentlichen Gründe benannt, die zur Festlegung des Geltungsbereichs dieser Satzung geführt haben.

### **Historische Entwicklung**

In Bezug auf die Historie ist Areal im Zuge der Stadterweiterung in den 1920er und 1930er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen entstanden. Sowohl zur Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



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

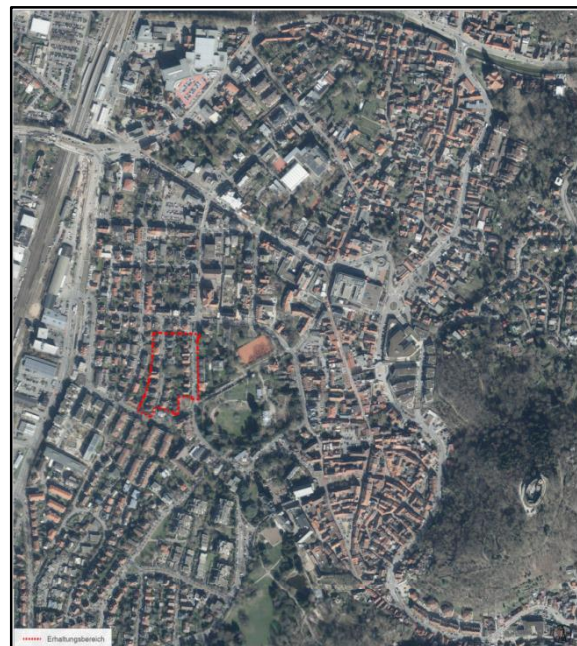


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ im städtischen Kontext

## 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 Erhaltungsbereich sind Vorgartenbereiche typisch. Einerseits fassen diese den Straßenraum und andererseits dimensionieren sie diesen entsprechend auf.



Abb. 9 und 10: Raumbildung in der Roonstraße

### **Orientierung der Hauptbaukörper**

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der nachfolgenden Abbildung deutlich, dass die Hauptgebäude am Straßennetz ausgerichtet sind. Liegen die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße in einer Bauflucht, so orientieren sich die Hauptbaukörper in der Roonstraße am Verlauf der Straße und bilden zudem die Kurve innerhalb der Straße ab.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **EIGENARTART DER VORHANDENEN BAUKÖRPER**

### **BAUKÖRPERKUBATUREN**

#### **Geschossigkeit**

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt.

Sowohl in der Roon- als auch der Albert-Ludwig-Grimm-Straße herrscht eine 2-geschossige Bebauung vor. Ist bei vereinzelt Gebäuden in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße das Dachgeschoss ausgebaut, so ist ein Ausbau des Dachgeschosses in der Roonstraße hingegen untypisch.



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Roonstraße



Abb. 13: Ausbau des dritten Geschosses als Vollgeschoss in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus. Charakteristisch für die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße ist zudem, dass diese um eine zum Straßenraum hin orientierte Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Erker/Vorbau im Erhaltungsbereich

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 100 m<sup>2</sup> betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 180 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

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

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform ist das Walmdach. In der Albert-Ludwig-Grimm-Straße befinden sich vereinzelt Gebäude, die über Satteldächer verfügen. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 17: Walmdach

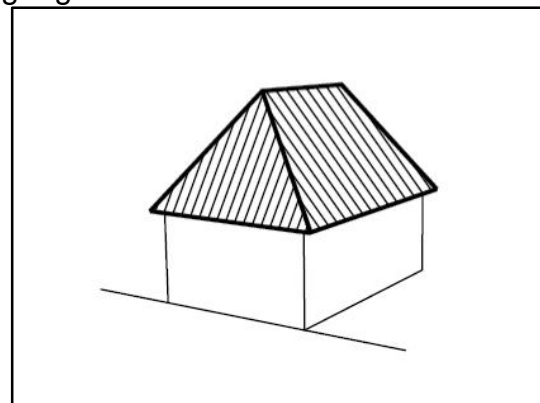


Abb. 18: Schemaskizze

### Dachfarben

Aus Abbildung 19 geht hervor, dass naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich prägen. Im Areal können darüber hinaus von den prägenden Dachfarben abweichende Dacheindeckungen (grau) verortet werden, die jedoch nicht dem historischen Bestand entsprechen.





Abb. 19: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

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

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Flachdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

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

Typisch für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen sowie deren Lage i. d. R. auf die Hauptdächer abgestimmt sind. Durch das Zusammenspiel der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 20: Giebelgaube

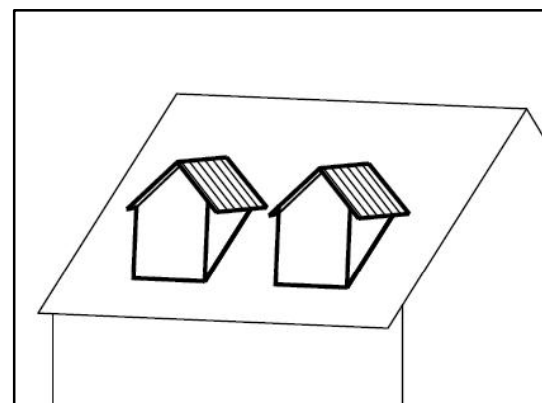


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Flachdachgaube

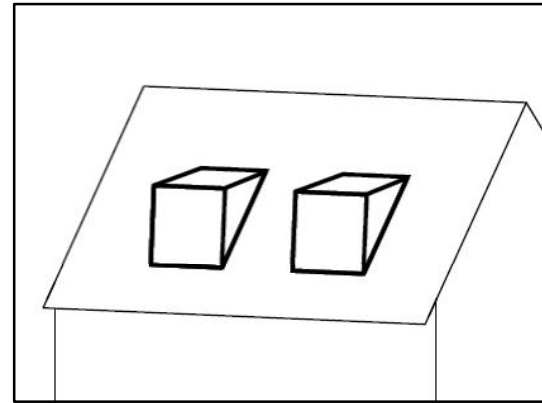


Abb. 23: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

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

### Fassadengliederung

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

#### Traufständige Gebäude:

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

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



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Roonstraße

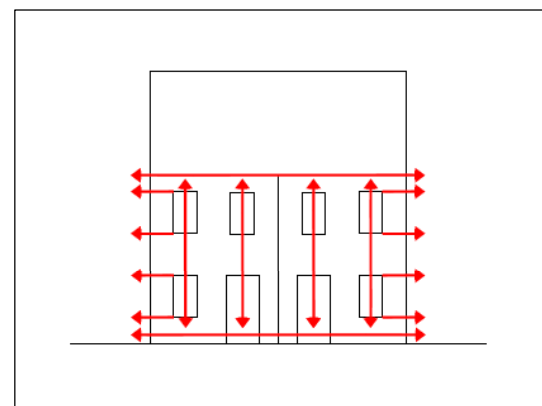


Abb. 25: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

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

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im 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

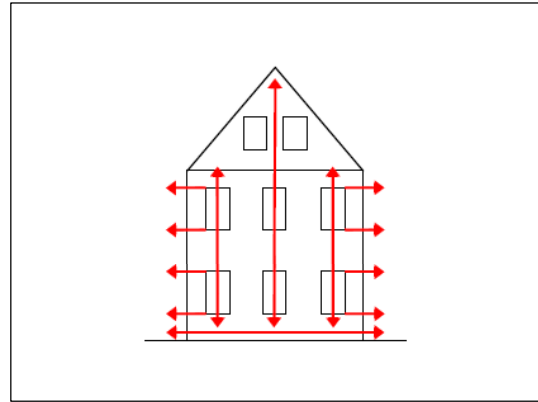


Abb. 27: Schemaskizze

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

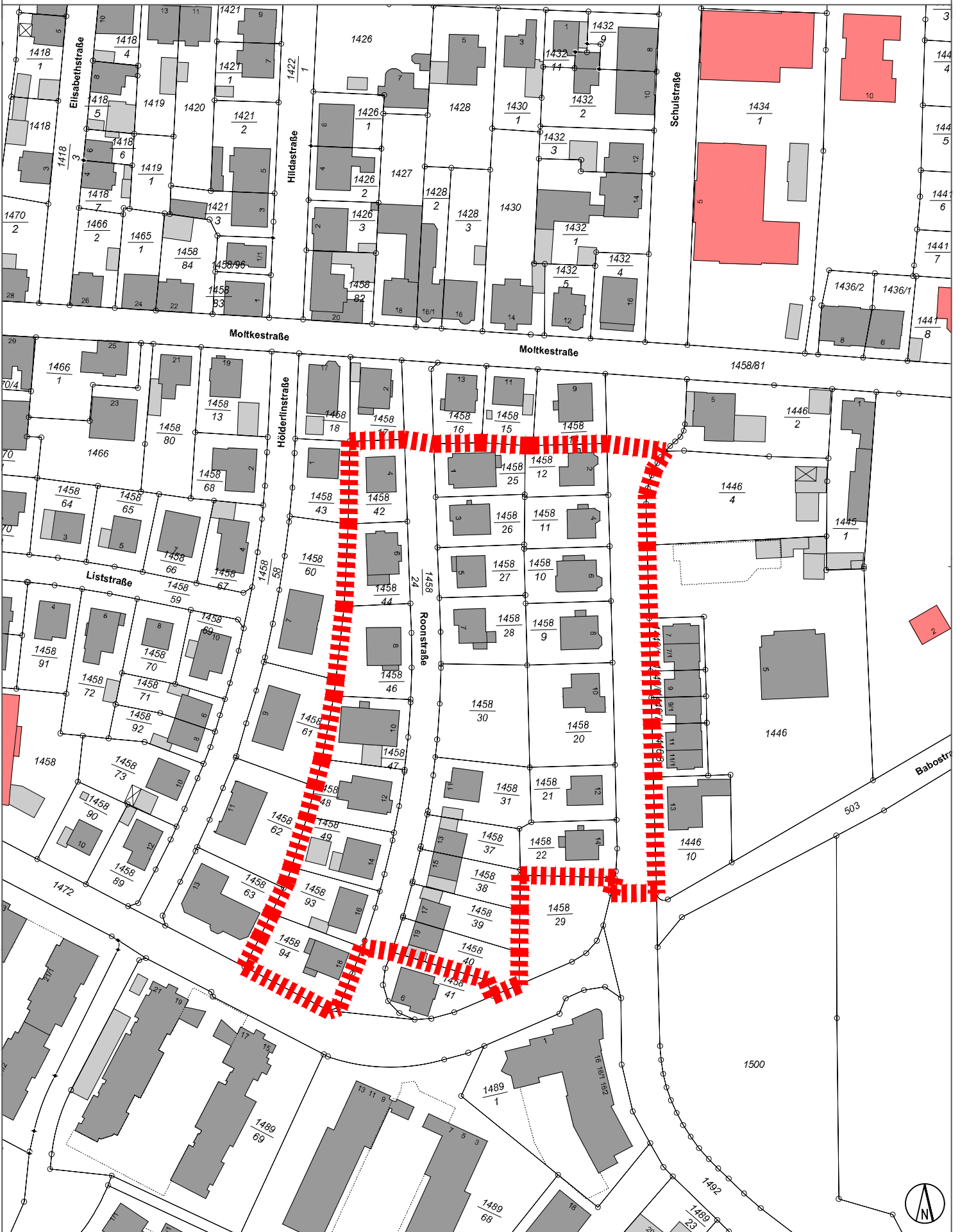
In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht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

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Moltkestraße weicht dahingehend von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, als dass dort insbesondere andere Geschossigkeiten (i. d. R. 2-3 geschossig) vorgefunden werden können. Dieser Straßenzug wird mit weiteren Straßenzügen ähnlicher prägender städtebaulicher Merkmale durch eine separate Erhaltungssatzung geschützt.

Die direkt angrenzenden Bebauungen östlich der Albert-Ludwig-Grimm-Straße sind zu einem deutlich späteren Zeitpunkt realisiert worden, als die Gebäude im Erhaltungsbereich. Die im Zuge dieser Satzung unberücksichtigten Baustrukturen sind im Zuge einer konkreten Planung umgesetzt worden, im Rahmen derer grundsätzlich andere städtebauliche Prämissen verfolgt wurden, als im Erhaltungsbereich. Diese Bebauungen weichen in Bezug auf den Erhaltungsbereich insofern ab, als dass dort insbesondere die Dachformen (Zeltdach) und die Dachfarben (anthrazit) andere sind.

Die südlich der Kopernikusstraße gelegenen Gebäude wurden im Zuge einer Planung entwickelt, mit der anderweitige städtebauliche Prämissen verfolgt wurden. Die dort umgesetzte Architektur (u. a. 3-4 Geschosse und flache Walmdächer) entspricht nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs und kann diesem so in der Folge nicht zugeordnet werden.

Die Bebauungen in der westlich angrenzenden Hölderlinstraße weisen in Summe deutlich weniger homogene und prägende städtebauliche Merkmale auf, als der Bestand im Erhaltungsbereich. Im Gegensatz zum homogenen Erhaltungsbereich, der sich u. a. durch naturrot bzw. rotbraune Walmdächer auszeichnet, variieren in der Hölderlinstraße sowohl die Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) als auch Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) unregelmäßig. Aus stadtgestalterischer Sicht tragen insbesondere liegende Fensterformate und zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte auskragende Balkone zu einem durchschnittlichen Erscheinungsbild der Hölderlinstraße bei.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Ehretstraße“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

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

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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





## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Ehretstraße“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>18</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

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

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

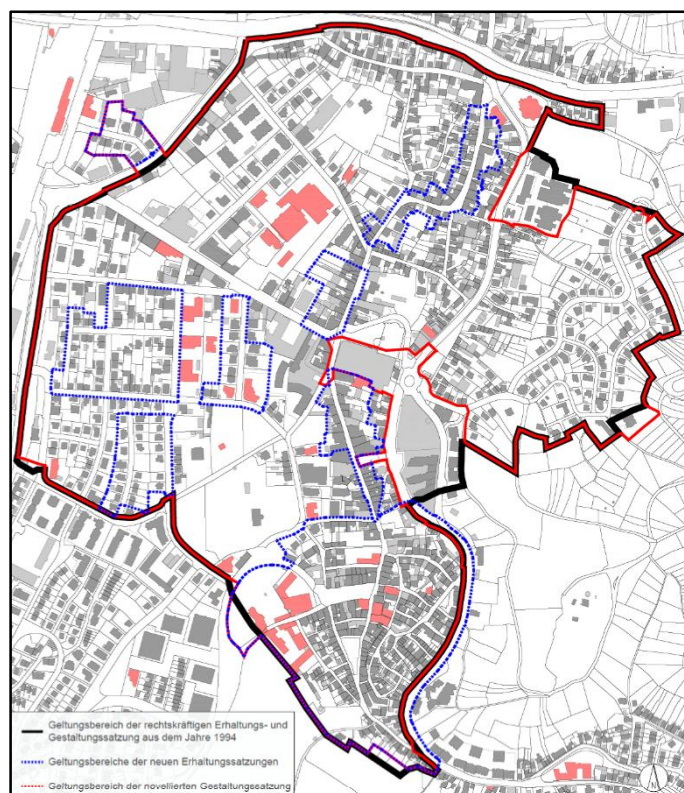


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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

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

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

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

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

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Geneh-migung.

Mit der Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Er-scheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmi-gung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Würt-temberg 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 ge-schichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die Ehretstraße sowie die in den Geltungsbereich einbezogenen umliegenden Bereiche insgesamt Besonderheiten aufweisen, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalwürdigkeit von vorhande-nen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

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

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet

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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

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

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



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

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

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

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

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

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Ehretstraße“, dem vollständig der Straßenzug „Ehretstraße“ sowie Teile der Straßenzüge „Luisenstraße“ und „Moltkestraße“ zugeordnet werden.

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

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgte anhand des Bebauungsplans von Stadtgeometer Hout aus Schwetzingen. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden.

Sowohl damals als auch heute wurde das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Ehretstraße“ nimmt die Bezeichnung direkten Bezug auf den im Fokus der Erhaltungssatzung stehenden Straßenzug „Ehretstraße“. Dies ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



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

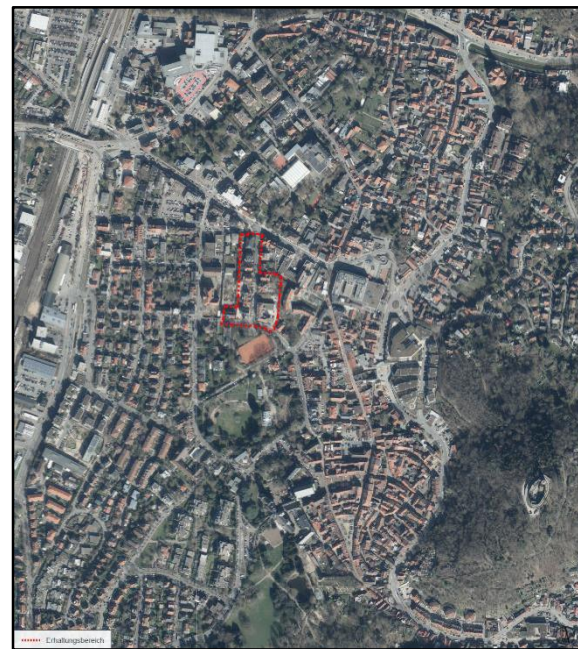


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ehretstraße“ im städtischen Kontext

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

### EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

#### STADTGRUNDRISS

##### Bauweise

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses kann anhand der Darstellung festgestellt werden, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Nahezu alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

##### Bauliche Dichte

Im Erhaltungsbereich herrscht weitestgehend eine verhältnismäßig hohe bauliche Dichte vor. Die rückwärtigen Bereiche sind i. d. R. unbebaut und gärtnerisch angelegt.





Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der Gebäude zeichnet sich der Erhaltungsbereich durch unterschiedliche Gebäudestellungen aus. Im Erhaltungsbereich können etwa gleichermaßen giebel- als auch traufständig stehende Gebäude verortet werden. Traufständige Gebäude weisen teilweise größere Zwerchgiebel auf.

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



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Moltkestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Ehretstraße

### Raumbildung

Im Erhaltungsbereich sind vorgelagerte Gärten typisch für die jeweiligen Grundstücke; in diesem Fall liegen die Hauptgebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Die vorgelagerten Flächen unterscheiden sich meist deutlich in ihrer Ausgestaltung sowie in ihrem Umfang. In der Regel werden die Flächen durch Sockel- bzw. Stützmauern, welche i. d. R. mit Metallzäunen versehen sind, zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt.



Abb. 9: Vorgelagerte Gärten in der Hildastraße



Abb. 10: Gebäude mit vorgegarterm Gartenbereich und Stützmauer

### Orientierung der Baukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des Straßennetzes orientieren. Im Erhaltungsbereich liegen alle Hauptgebäude in einer Bauflucht.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN 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 Höhenentwicklung in der Ehretstraße ist weitgehend einheitlich. Die Gebäudehöhen orientieren sich am nach Norden abfallenden Gelände.



Abb. 12: Weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude



Abb.13: Überproportional hohe Geschosse

### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für die Hauptbaukörper in der Ehretstraße ist weiterhin, dass diese oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb.14: Gebäude mit Auslucht in der Ehretstraße



Abb.15: Gebäude mit Runderker in der Ehretstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 190 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 290 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen und -gebäude sind nur selten im Erhaltungsbereich vorzufinden. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 40 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche sowie dem geringen Auftreten prägen Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

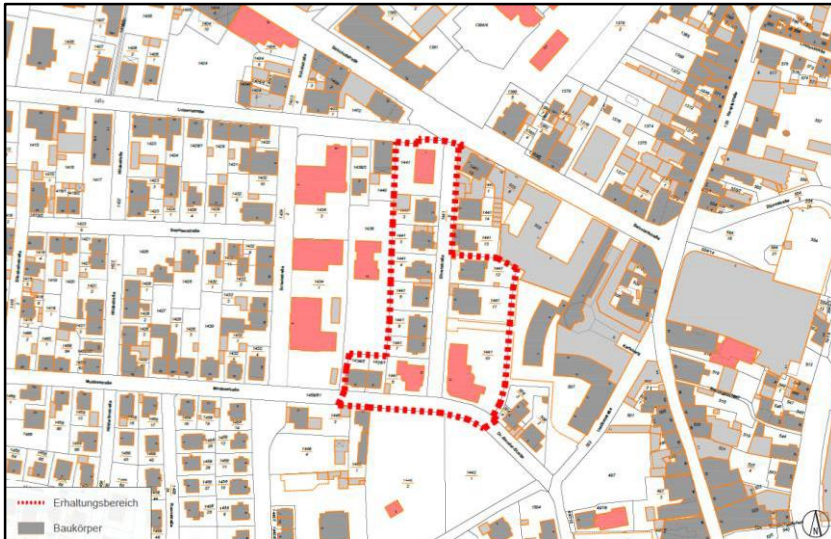


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

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

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch zahlreiche unterschiedliche, z. T. kombinierte, geneigte Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer) geprägt. Charakteristisch ist zudem, dass die Anbauten der verschiedenen Gebäude (z. B. Zwerchhaus, Auslucht, Erker) i. d. R. über eigene Dächer verfügen und so die Dachlandschaft mitprägen. Durch die zahlreichen verschiedenen Ausprägungen der vorhandenen Dachformen entsteht im Erhaltungsbereich eine sehr verspielte Dachlandschaft mit einer ganz eigenen und unverwechselbaren Typik.



Abb.17: Satteldach

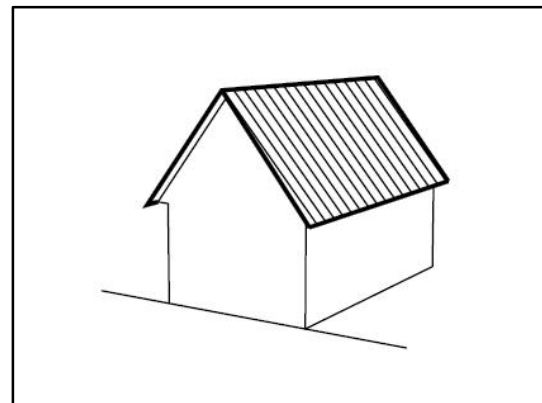


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Walmdach

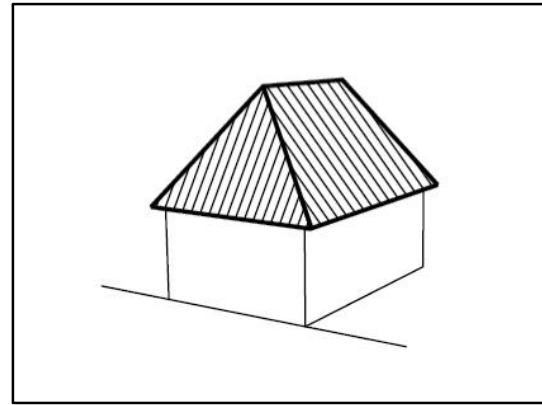


Abb. 20: Schemaskizze



Abb. 21: Mansarddach mit Walmdach

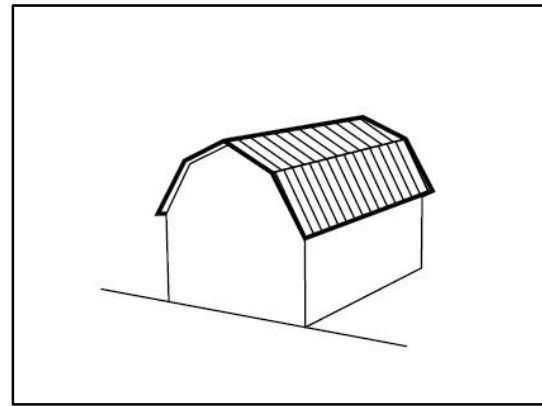


Abb. 22: Schemaskizze



Abb. 23: Krüppelwalmdach

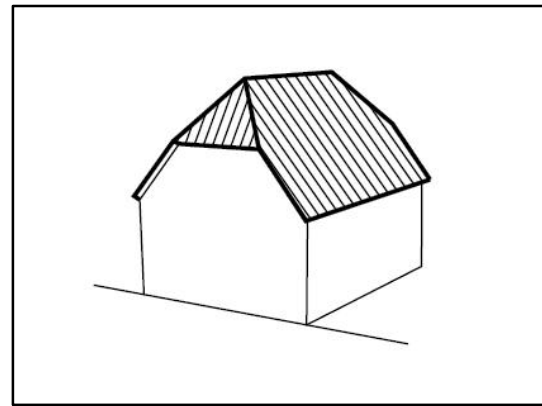


Abb. 24: Schemaskizze

## Dachfarben

Neben historisch bedingten naturrot bzw. rotbraunen Dacheindeckungen prägen anthrazitfarbene Dacheindeckungen (Schiefer) die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich.



Abb. 25: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

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

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



Abb. 26: Schleppgaube

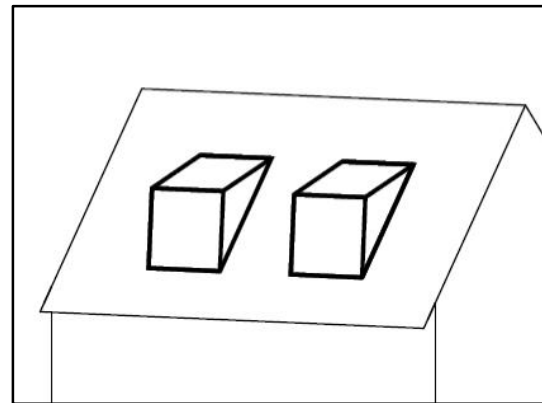


Abb. 27: Schemaskizze



Abb. 28: Zwerchhaus

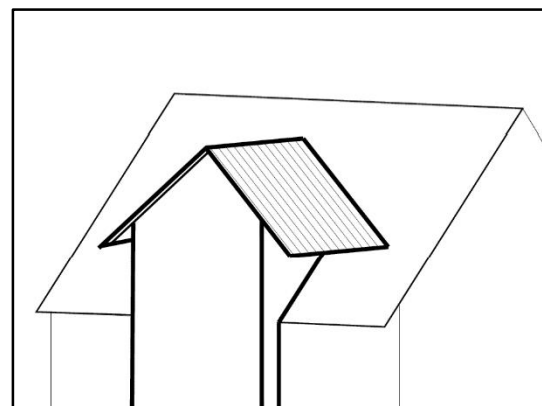


Abb. 29: Schemaskizze

Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten i. d. R. in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Bereich ist zudem, dass die prägenden Gauben- und Giebelformen oftmals miteinander kombiniert werden.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer verspielten und teils fast überladenen Dachlandschaft vermittelt.

### FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

#### Fassadengliederung

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

#### Traufständige Gebäude:

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

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich. Prägend ist zudem, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



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

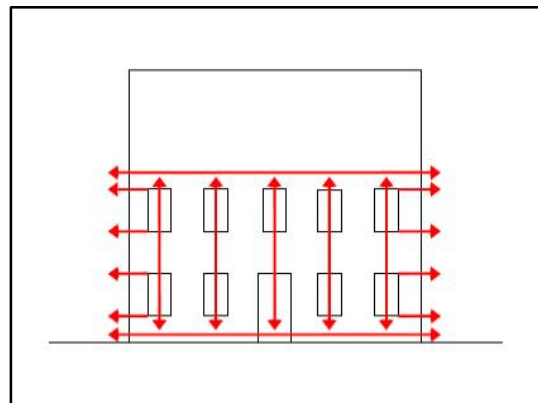


Abb. 31: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

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

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



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

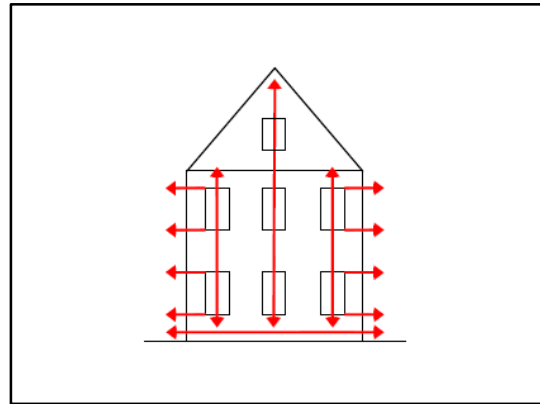


Abb. 33: Schemaskizze

## Fenster

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

Im Erhaltungsbereich sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster oftmals eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen.

Darüber hinaus sind kleinteilige Fensterensembles sowie abgerundete Fassadenöffnungen charakteristisch für das Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs.



Abb. 34: Abgerundete Fassadenöffnungen



Abb. 35: Wechselspiel von kleinen und großen Fenstern

## Fenster- und Türumrahmungen

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



Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Reichhaltig verzierte Fenster- und Türumrahmungen sind charakteristische Merkmale aus der Zeit der Stadtentwicklung im 19. Jahrhundert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement prägend für den Bereich.

In der Gesamtschau verleihen die Umrahmungen dem Areal einen eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 36 und 37: Faschen aus Naturstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Gesimse**

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 38: Gebäude mit Sockel- und Fensterbankgesims



Abb.39: Gebäude mit Gurt- und Sockelgesims

### **Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff**

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und charakteristisches Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 40: Faschen und Gesims aus Buntsandstein



Abb. 41: Sockel aus Bruchstein und Faschen aus Buntsandstein

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

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

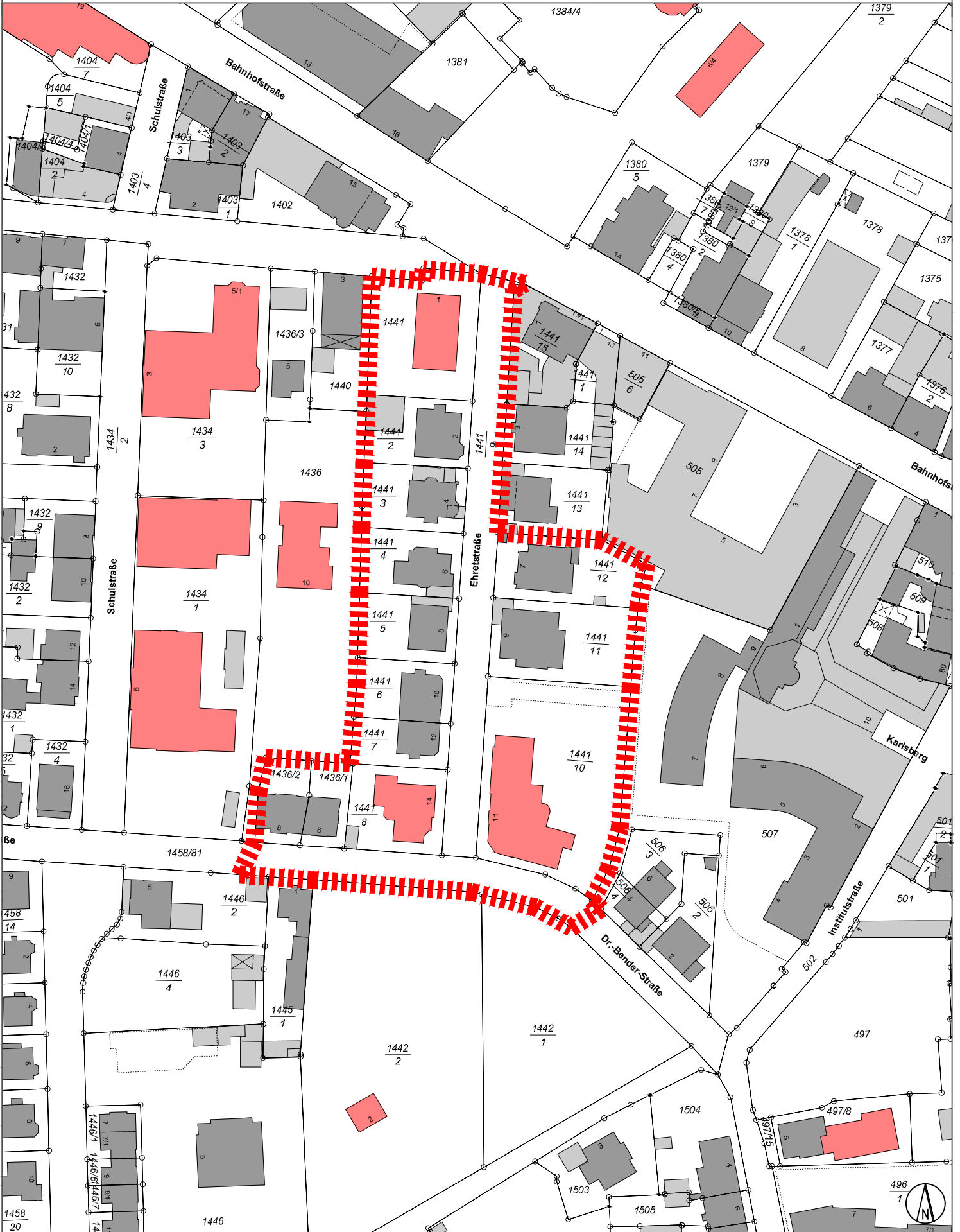
Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnhof- und Luisenstraße entfalten auf Grund ihrer jeweiligen Straßenraumdimensionierungen eine räumliche Barrierewirkung und trennen so den Erhaltungsbereich klar von den nördlich anschließenden baulichen Strukturen ab.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist (insbesondere Karlsberg-Carré), die nach deutlich vom Erhaltungsbereich abweichenden städtebaulichen Prämissen entwickelt wurde, was unter anderem in der Ausgestaltung der Dachformen, der Bauweise sowie Grundfläche der Hauptgebäude ersichtlich wird.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die großräumig angelegten Tennisplatzflächen begrenzt; die Moltke- bzw. Dr. Bender-Straße bilden dabei den südlichen Abschluss des Erhaltungsbereichs.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Westen des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist, die deutlich von der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs abweichen. Die Gebäude, deren Zugang über die Schulstraße erfolgt, zeichnen sich u. a. durch hohe Gebäudehöhen, sehr dominante Gebäudekubaturen sowie groß dimensionierte Dachflächen aus und setzen sich so deutlich sichtbar von den städtebaulichen Strukturen des näheren Umfelds des Erhaltungsbereichs ab. Entgegen dem Erhaltungsbereich sind darüber hinaus weitläufige und großzügig gestaltete Außenbereichsflächen charakteristisch für den Bereich östlich der Schulstraße. Hinzu

kommen in diesem Bereich Gebäude aus späteren Jahrzehnten, deren städtebauliche Merkmale deutlich erkennbar von dem historischen Bestand abweichen.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



## **A B W Ä G U N G**

### **der öffentlichen und privaten Belange**

im Aufstellungsverfahren zu den

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Stand: 09.11.2021

Stadt Weinheim  
 Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“,  
 „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

*Vgl. Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“ und „Ludwigsviertel“*

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahmen, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahmen, Schreiben vom 05.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahmen, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorxheimertal 69517 Gorxheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudendach	Keine Anregungen,



Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

	69514 Laudenbach	Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 20.07.2021

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahmen, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim  
 Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“,  
 „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Vgl. Abwägungsdokumente zu den Aufstellungsverfahren der Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“ und „Ludwigsviertel“

### B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021 (betrifft alle Erhaltungssatzungen)</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 5.1	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.                  Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.                  Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.                  Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 15 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

<b>B 14</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 05.08.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 14.1	<p>die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen.</p> <p>Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung.</p> <p>Zur Erhaltungssatzung den Bereich „...“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 14.2	<p>Formulierung 1: Da hier auch teilweise große Glasfronten Bestand haben, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr für Vögel deutlich reduziert.</p> <p>Formulierung 2: Große Glasfronten stellen Gefahren für besonders Vögel dar. Daher sollte bei der Errichtung großer Glasfronten egal ob Schaufenster oder Fenster eines Wohnhauses auf die Verwendung von vogelfreundlichem Glas geachtet werden, welches die Kollisionsgefahr deutlich reduziert.</p> <p><i>(betrifft die Erhaltungssatzungen „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“)</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die vorliegende Erhaltungssatzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart des in Rede stehenden Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen.</p> <p>Im Kontext der vorliegenden Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind.</p> <p>Da bestimmte Fenstermaterialien im Erhaltungsbereich „...“ keine städtebauliche Dimension entfalten, zählen diese nicht zu den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs und sind demnach auch nicht Gegenstand der vorliegenden Erhaltungssatzung.</p>
B 14.3	<p>Da der Bereich noch durch rückwärtige Gärten geprägt ist, bitten wir um Prüfung, inwieweit hierfür ein Erhaltungsgebot festgesetzt werden kann.</p> <p><i>(betrifft die Erhaltungssatzungen „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“)</i></p>	<p><b>Der Anregung wird bereits entsprochen.</b></p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich der Erhaltungssatzung grundsätzlich nach Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche.</p> <p>Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht.</p>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.08.2021	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
B 14.4	<p>Im Hinblick auf den Klimawandel und die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse sind Flächen, welche einen schnellen Abfluss von Wasser verhindern besonders wichtig. Wir bitten daher um Prüfung, inwieweit für abgängige Bäume in den Vorgärten ein Ersatzgebot und für die rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen ein Erhaltungsgebot aufgenommen werden könnte.</p> <p><i>(betrifft die Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“)</i></p>	<p><b>Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen.</b> Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage im Kontext der Erhaltungssatzung können von der Satzung betroffene Bürgerinnen und Bürger nicht dazu verpflichtet werden, abgängige Bäume in den Vorgärten entsprechend zu ersetzen. Von der Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Schaffung eines Ersatzangebots für abgängige Bäume im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung wird daher abgesehen. In Bezug auf ein Erhaltungsgebot für die rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen wird auf die Ausführungen unter B 14.3 verwiesen.</p>
B 14.5	<p>Auch sollten nicht überdachte Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.</p> <p><i>(betrifft die Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“)</i></p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung bzw. gesetzlichen Ermächtigung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Des Weiteren ist es für die städtebauliche Wirkung im Erhaltungsbereich unerheblich, ob wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung von Stellplätzen verwendet werden.</p>
B 14.6	<p>Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen wir hinsichtlich einer Beleuchtung von Schriftzügen oder Werbetafeln Regelungen dahingehend aufzunehmen, dass die Leuchtkörper lediglich von oben nach unten bzw. zielgerichtet abstrahlen. Zusätzlich sollte aufgenommen werden, dass LEDs mit einer maximalen Leuchtkraft von 2700 K einzusetzen sind und auf selbstleuchtende Buchstaben an den Außenfassaden verzichtet werden sollte.</p> <p><i>(betrifft die Erhaltungssatzungen „Gerberbachviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“)</i></p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Anregung trägt konkrete umweltschutzrechtliche Maßnahmen vor, die u. a. auf Grund der allgemeinen Zielsetzung bzw. gesetzlichen Ermächtigung (Erhalt der städtebaulichen Eigenart) in der vorliegenden Erhaltungssatzung keine Berücksichtigung finden können. Des Weiteren ist es für die städtebauliche Wirkung im Erhaltungsbereich unerheblich, welche Farbtemperatur Leuchtmittel haben und in welche Richtung Abstrahlungen stattfinden können.</p>
B 14.7	<p>Formulierung 1: Weiterhin sind bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen und zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>

Stadt Weinheim

Abwägung (Vorentwurf)

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

09.11.2021

<b>B 14</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 05.08.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Formulierung 2: Zu beachten ist lediglich, dass aufgrund der Gebäudehistorie, bei Rückbau, Änderung oder Anbau von und an bestehenden Gebäuden artenschutzrechtliche Belange der §§ 44 Abs. 1, 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders in Bezug auf Gebäudebrüter, Fledermäuse und geschützte Insekten zu prüfen bzw. zu beachten sind.</p> <p><i>(betrifft die Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“)</i></p>	
<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b> <i>(betrifft alle Erhaltungssatzungen)</i>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 22.1	<p><b>1. Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Erhaltungssatzung. Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.2	<p><b>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden.</li> <li>• Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle.</li> <li>• Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Ge-</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

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

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

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



Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

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

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b> (betrifft alle Erhaltungssatzungen)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.0</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind.</li> </ul>	
B 22.7	<p><b>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.8	<p><b>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagensignalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen.</li> <li>Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden.</li> <li>Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen.</li> <li>Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen.</li> <li>Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen.</li> <li>Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.9	<p><b>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b> (betrifft alle Erhaltungssatzungen)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.</li> <li>• Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</li> <li>• Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.</li> <li>• Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.</li> <li>• Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.</li> <li>• Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.</li> <li>• Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.</li> <li>• Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.</li> <li>• Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.</li> <li>• Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze.</li> <li>• Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.</li> <li>• Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird zudem angeregt.</li> </ul>	
B 22.10	<p><b>Gestaltung von ÖPNV-Haltestellen im Umfeld:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen.</li> <li>• Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten.</li> <li>• Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf max. achtzig cm begrenzen.</li> <li>• Getrennte Zu- und Abgänge anlegen.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b> (betrifft alle Erhaltungssatzungen)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen.</li> <li>• Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti.</li> <li>• Einsatz von vandalismusresistenten Materialien.</li> <li>• Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen.</li> <li>• Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße).</li> <li>• Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.</li> <li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li> <li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li> </ul>	
B 22.11	<b>5. Wohngebäude mit Umfeld</b> <b>5.1 Überbaubare Grundstücksflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksflächen so anordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden.</li> <li>• Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist z.B. Küche und Hausausgang zur Straße.</li> <li>• Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.</li> <li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li> <li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.12	<b>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</b> <b>Eingangsbereiche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li> <li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li> <li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.</li> <li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li> <li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installation einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li> <li>• Installation von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li> <li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b> (betrifft alle Erhaltungssatzungen)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li> <li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li> <li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li> <li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li> <li>• Ausreichend breite Flure.</li> <li>• Heller Farbanstrich.</li> </ul> <p><b>Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>Gemeinschaftsräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li> <li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.</li> </ul> <p><b>Fahrstühle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul> <p><b>Balkone, Terrassen und Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li> <li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.</li> <li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li> <li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li> </ul>	
B 22.13	<p><b>6. Abschlussbemerkung</b></p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

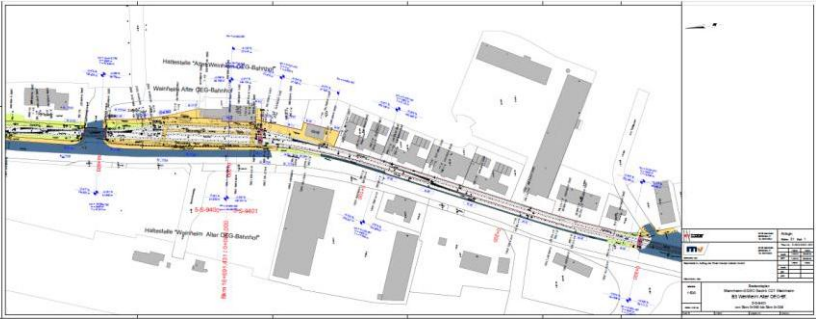
<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention</b> <b>Stellungnahme vom 23.07.2021</b> (betrifft alle Erhaltungssatzungen)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.</p> <p>Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.</p> <p>Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a>).</p>	
<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 20.07.2021</b> (betrifft die Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 52.1	<p>Formulierung 1: vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim.</p> <p>Formulierung 2: vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021.</p> <p>Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9400 von Mannheim nach Weinheim mit dem Haltepunkt Weinheim Hauptbahnhof.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.2	<p>Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnverkehrs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinen des Bahnbetriebs	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

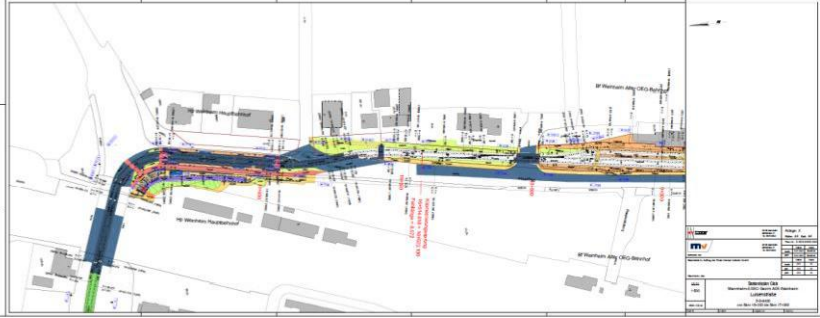
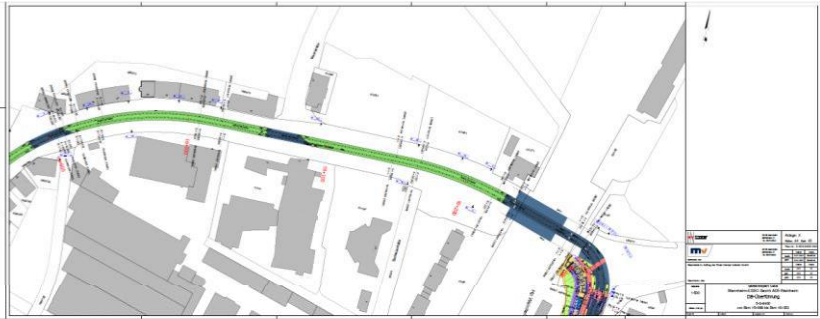
09.11.2021

<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b> (betrifft die Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“)	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lautwerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.</p>	
B 52.4	<p>Formulierung 1: Anbei erhalten Sie zwei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.</p> <p>Formulierung 2: Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie zwei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.5		<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim  
 Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“,  
 „Steinwegviertel Süd“, „Steinwegviertel Nord“ und „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ (gemeinsames Dokument)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

<p><b>B 52</b></p>	<p><b>RNV GmbH</b>  <b>Stellungnahme vom 20.07.2021</b> (betrifft die Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“)</p>	
<p><b>Lfd. Nr.</b></p>	<p><b>Inhalt/Anregungen</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b></p>
<p>B 52.6</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>B 52.7</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-MH**

Drucksache-Nr.

**185/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

Datum:

18.11.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	08.12.2021

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: Offenlagebeschluss

### Beschlussantrag:

1. Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Prankel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

## **Verteiler:**

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

## **Bisherige Vorgänge:**

GR 020/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)  
ATUS 036/21 (ATUS am 10.03.2021)  
GR 061/21 Erhaltungssatzung „Prankel“  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer Innenstadt  
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-/Städtebaurecht

## **Beratungsgegenstand:**

### **Bisheriger Beratungsverlauf und daraus resultierende Änderungen**

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

Zwar fand eine Vorberatung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt, jedoch wurde die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat nochmals verschoben. Am 21.04.2021 wurde im Gemeinderat schließlich u. a. der Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ gefasst. Darüber hinaus wurde in gleicher Sitzung auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Prankel“ beschlossen. Entsprechend dem Wunsch aus dem Gemeinderat wurde zudem der Geltungsbereich der Satzung (Vorentwurf) um die Bebauung zwischen „Staffelprankelweg/ Prankelstraße/ Rosenbrunnenstraße“ sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße erweitert.

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

## Anlass und Problemstellung

Im Rahmen der Überlegungen zur Überarbeitung der bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt wurde neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen nur der Bereich „Prankel“ ermittelt, der ebenfalls jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenart in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist.

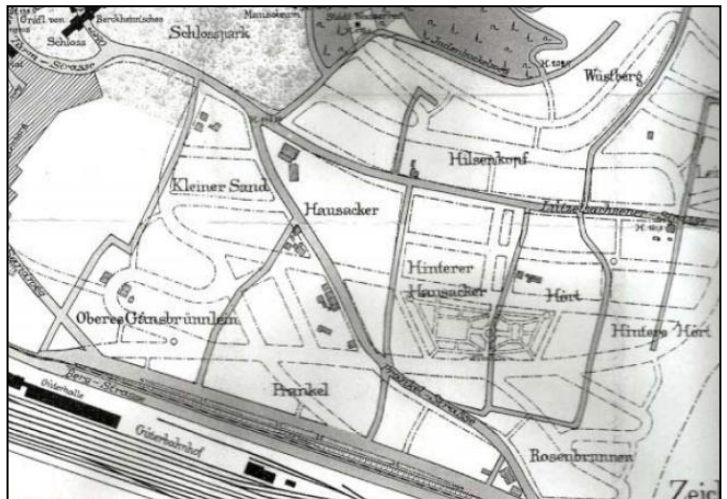
Dass dem so ist, ist wenig verwunderlich, denn der in den 1920er und 1930er entstandene Bereich, der auf den Planungen eines Bebauungsplans basiert, ist nahezu in einem Guss im Rahmen der damaligen Stadterweiterung entstanden. Da das direkte Umfeld des ersten Bauabschnitts zum damaligen Zeitpunkt nur spärlich bebaut war und das Wohngebiet an einem Hang realisiert wurde, konnte der „Prankel“ auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen werden (vgl.



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

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.

Die Erweiterungen basieren im Wesentlichen auf den Planungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahr 1910. Im Rahmen dieses Bebauungsplans sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich



östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel. Als wesentliche

**Abb. 2: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre**

Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen. Verzögert durch den 1. Weltkrieg sowie den darauffolgenden Inflationsjahren konnte erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen werden. Bis 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. 3 und 4).



**Abb. 3: Sehr homogene Bebauungsstrukturen aus den 1930er Jahren (u. a. einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform)**



**Abb. 4: Gebäude aus dem Jahr 1994, das die bei Abb. 3 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 aus städtebaulicher Sicht wertvolle Areal ist daher in ganz besonderer Weise dazu geeignet, künftig mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ (vgl. §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB)) geschützt zu werden.

Das Umfeld bildet zum Teil einen deutlichen Kontrast zum aus städtebaulicher Sicht sehr homogenen Erhaltungsgebiet. Die nähere Umgebung des Erhaltungsbereichs zeichnet sich insbesondere durch Bebauungen aus, die entgegen dem Erhaltungsbereich über sehr heterogene städtebauliche Merkmale verfügen (u. a. variierende Geschossigkeiten, wechselnde Dachformen und -farben) oder im Rahmen einer Bauleitplanung unter zum Teil völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (insbesondere das Gelände des ehemaligen Jahnplatzes, die „Luppertbauten“ und Teilflächen südöstlich der Prankelstraße).

## **Zielstellung und Rechtswirkung der Erhaltungssatzung**

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung sollen insbesondere die typischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäude in ihrer derzeitigen Form gesichert und erhalten werden. Im Zuge der Satzung sollen sich mit Blick in die Zukunft auch Neu- und Umbauten in die städtebauliche Eigenart des Gebiets einfügen, sodass die typische städtebauliche Eigenart des „Prankels“ gewahrt bleibt bzw. deutlich aus dem Kontext herausfallende Gebäude verhindert werden.

Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird sich unabhängig von dem Erlass einer Erhaltungssatzung auch weiterhin grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) ergeben. Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht.

Das heißt bei Erlass einer Erhaltungssatzung ist künftig bei Vorhaben an Bestandsgebäuden wie auch bei Neubauten vor allem gestalterisch darauf zu achten, dass sie konform mit der schützenswerten städtebaulichen Eigenart des Gebietes sind. Damit steht eine Erhaltungssatzung modernem Bauen keineswegs zwangsläufig entgegen, insbesondere ergeben sich keine konkreten Verpflichtungen zur Verwendung bestimmter Materialien oder der handwerklichen Ausführung, wie dies bei denkmalgeschützten Objekten der Fall ist. Bauvorhaben sind zulassungsfähig, sofern sie konform mit den geschützten, grundlegenden städtebaulichen Charakteristika des Gebiets sind. Mit der Erhaltungssatzung geht es vor allem darum, dem Risiko entgegen zu treten, dass sich der typische und prägende Charakter des Areals zunehmend verändert und so die Eigenart des „Prankels“ verloren geht.

## **Geltungsbereich**

Abgeleitet aus dem historisch zusammenhängend erbauten Bestand sollten nach Einschätzung der Verwaltung auf Grund der vorhandenen einheitlichen städtebaulichen Merkmale zunächst 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. 5 abgrenzte Bereich umfasste dementsprechend jene bis heute sehr homogenen städtebaulichen Strukturen, die weit überwiegend in den 1920er und 1930er Jahren im Rahmen der damaligen Stadterweiterung (vgl. hierzu Abb. 1) entstanden sind.

Durch die Beschlussfassung vom 21.04.2021 wurde dieser Geltungsbereichsvorschlag der Verwaltung um die Bebauungen zwischen Staffelprankelweg/ Prankelstraße/ Rosenbrunnenstraße sowie die fortführenden städtebaulichen Strukturen östlich der Prankelstraße ergänzt (vgl. Abb. 5 und 6) und zum Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung gemacht. Somit konnten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den größtmöglich denkbaren Geltungsbereich Rückmeldungen empfangen werden.

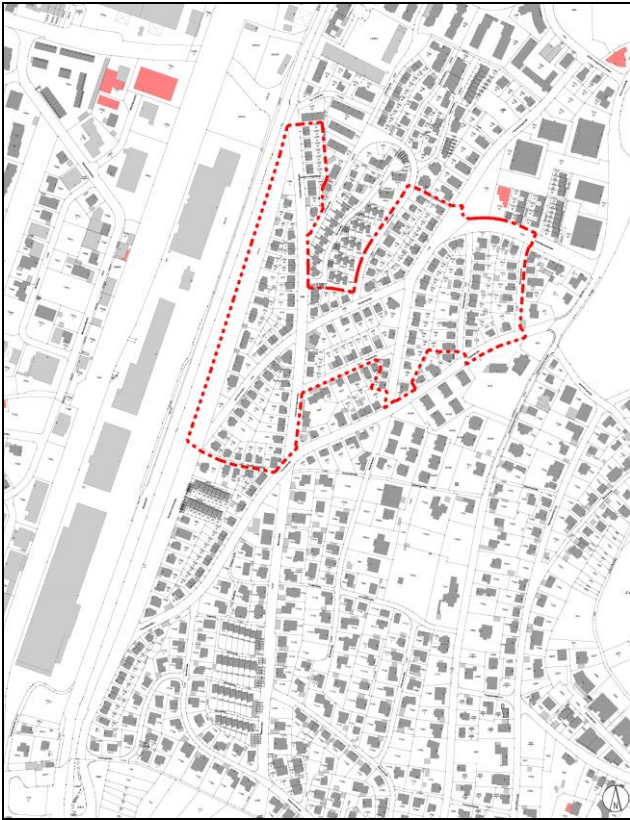


Abb. 5: Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung „Prankel“ (vor Beschlussfassung am 21.04.2021)

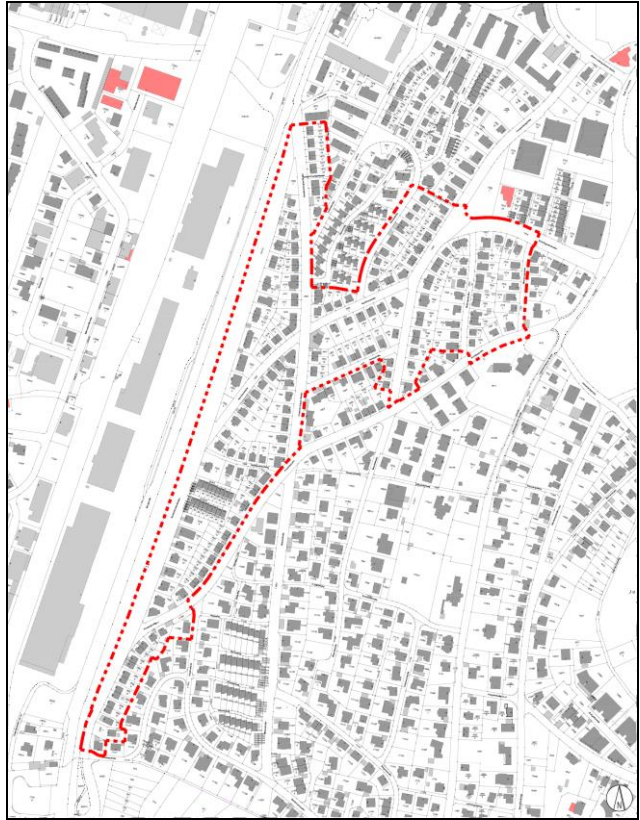


Abb. 6: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ nach ergänzter Beschlussfassung vom 21.04.2021

## Verfahren:

Da die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 S.1 BauGB als „sonstige Satzung“ aufgestellt werden soll, ist das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch einen Bebauungsplan. So bedarf es nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, insbesondere auch keiner Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genügt neben dem Satzungsbeschluss lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung.

## Bisheriges Verfahren:

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung - parallel zu den weiteren Satzungsverfahren in der Innenstadt - einen Aufstellungsbeschluss zur neuen Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2021 gefasst und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, die das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ zum Inhalt hatte.

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

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:**

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde neben der Auslegung der Planunterlagen am 19.07.2021 eine digitale Öffentlichkeitsveranstaltung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ (Veranstaltung: Baukultur bewahren – Erhaltungssatzung für das Gebiet „Prankel“) durchgeführt, zu der zuvor u. a. per Posteinwurf eingeladen wurde. All jenen Haushalten, die sich im geplanten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ befinden, wurden vorab Flyer mit dem Hinweis auf die Veranstaltung zugestellt. Maßgebend war der am 21.04.2021 im Gemeinderat beschlossene erweiterte Geltungsbereich (vgl. Abb. 6). Die durchgeführte Veranstaltung sollte insbesondere dazu genutzt werden, um das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ vorzustellen und ein allgemeines Meinungs-/Stimmungsbild zum Quartier „Prankel“ zu erhalten. Die Veranstaltung war insgesamt durch eine zustimmende Haltung zur Erhaltungssatzung geprägt; sowohl während als auch am Ende der Veranstaltung haben mehrere Bürger:innen ihre Zustimmung zur Erhaltungssatzung aktiv ausgedrückt. Zwei der rund 25 Teilnehmer:innen haben hingegen aktiv bekundet, dass sie das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ kritisch sehen und als fragwürdig erachten bzw. ihm ablehnend gegenüber stehen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung insgesamt 17 Stellungnahmen von 13 unterschiedlichen Absendern ein. In der Mehrheit (acht Stellungnahmen von acht unterschiedlichen Absendern) wird die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ausdrücklich begrüßt. Drei Absender (sechs Stellungnahmen) äußern sich grundsätzlich kritisch zum Instrument der Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“. Thematisiert werden insbesondere die Abgrenzung des Geltungsbereichs und tlw. damit zusammenhängend die Frage, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“ oder in Teilgebieten in Anbetracht der Bestandsbebauung gerechtfertigt ist, sowie Bedenken gegen zusätzliche Anforderungen, die Eigentümer:innen zu beachten hätten.

Aufgrund der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die u. a. mit einer Überprüfung der Gebietskulisse und somit des geplanten Geltungsbereichs einherging, wurden sowohl der geplante Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ als auch die zur Satzung gehörende Begründung entsprechend geändert und angepasst. Die vorgenommenen Änderungen entsprechen auch den Anregungen der Expert:innen, die für das beschlossene und am 15.09.2021 durchgeführte Experten-Hearing eingeladen wurden (vgl. Abschnitt Experten-Hearing). Maßgeblichste Änderung ist die Verkleinerung des Geltungsbereichs im Süden. Dies wird weiter unten näher ausgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 28 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die jedoch keine Änderungen am Vorentwurf zur Folge hatten.

Sowohl die eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit als auch jene von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Abwägungsdokument (Anlage 2) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.



Im Nachgang der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung bzw. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich ein betroffener Grundstückseigentümer weitergehend mit der Thematik auseinandergesetzt. Zudem verfasste der Bürger ein Schreiben, das die aus Sicht des Bürgers bestehenden Nachteile eines solchen Instruments nennt und in dem darum geworben wird, in Form eines Rückmeldeschreibens die Ablehnung einer Erhaltungssatzung „Prankel“ zu artikulieren. Das Schreiben wurde auch im Zuge der Abwägung entsprechend berücksichtigt (vgl. Anlage 2 – Inhalte „Private/r A 9b.2 ff.“).

Das Schreiben enthält teilweise Inhalte, die sachlich falsch sind oder die zumindest unbelegte Mutmaßungen darstellen. So wird behauptet, die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterliege dem Ermessen der Stadtverwaltung, hänge letztlich „vom guten Willen der Stadtverwaltung“ ab. Hierzu ist festzustellen, dass es sich um eine gebundene und voll justiziable Verwaltungsentscheidung handelt, wie auch Herr Prof. Dr. Jeromin im Expertenhearing ausgeführt hat. Weitere Behauptungen, wie z. B. erhebliche Wertminderungen der Grundstücke oder durch die Erhaltungssatzung deutlich verlängerte Bearbeitungszeiten in baurechtlichen Verfahren sind nicht belegbar.

Laut eigener Aussage hat der Verfasser des Schreibens insgesamt 217 Schreiben im Gebiet verteilt und 34 Rückmeldungen im Sinne seines Aufrufs (bezogen auf die Grundstücke) bzw. 44 Unterschriften erhalten. 14 der 34 Rückmeldungen kamen aus dem Bereich südlich des Staffelprankelwegs, der künftig nicht mehr Teil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung sein soll. In Bezug auf die Grundstücke entsprechen die 34 Rückmeldungen einer Rücklaufquote von rund 16 Prozent. Über 80% der Haushalte, die das Schreiben empfangen, wollten also nicht durch eine einfache Unterschrift zum Ausdruck bringen, dass sie die Aufstellung der Erhaltungssatzung kritisch sehen. Im Zusammenhang mit den überwiegenden zustimmenden Signalen in der Öffentlichkeitsveranstaltung und den eingegangenen Stellungnahmen ist dies aus Sicht der Verwaltung ein deutlich positives Zeichen für die Aufstellung der Erhaltungssatzung.

### **Experten-Hearing:**

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

Im Rahmen des Hearings wurden verschiedenste Fragestellungen zu den Themenkomplexen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ besprochen und diskutiert. Neben einer allgemeinen Erläuterung der beiden Instrumente wurde durch die Expert:innen insbesondere darauf eingegangen, in welchem Verhältnis eine Erhaltungssatzung zu den Möglichkeiten einer Nachverdichtung steht, ob eine Dachlandschaft durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden kann und ob ein Widerspruch zwischen den Anforderungen an den Einsatz regenerativer Energien und den Vorgaben einer Erhaltungssatzung besteht.

Im Hinblick auf das Verhältnis von Erhaltungssatzung und etwaiger Nachverdichtung wurde u. a. durch Herrn Prof. Dr. Jeromin ausgeführt, dass Erhaltungssatzungen per se Nachverdichtungen nicht entgegenstehen, weil es bei einer Erhaltungssatzung nur darum gehe, dass sich neue und veränderte Bauwerke in das schützenswerte Gesamtbild einfügen. Auf Nachfrage hin wurde für die konkreten Weinheimer Gebiete von den Experten festgehalten, dass eine deutlich über das heutige Maß hinausgehende Nachverdichtung in den oft bereits dicht bebauten Gebieten bereits nach § 34 BauGB nicht zulässig sei. Schon deshalb seien die Auswirkungen der Erhaltungssatzungen auf Nachverdichtungsmöglichkeiten gering. Hinsichtlich der Fragestellung, ob eine Dachlandschaft durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden kann, kommen beide Expert:innen zur Einschätzung, dass dies möglich ist. In Bezug auf den Einsatz regenerativer Energien kam Frau Hieß zur Einschätzung, dass zwischen den Erhaltungssatzungen und dem Einsatz regenerativer Energien grundsätzlich kein Widerspruch bestehe und Bauherren i. d. R. erneuerbare Energien nutzen können, sofern das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu stark beeinträchtigt wird.

Aus den Ausführungen der Expert:innen wurde im Zuge des Hearings zudem deutlich, dass die Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“ sachgerecht und angebracht seien. Frau Hieß machte in diesem Kontext deutlich, dass § 34 BauGB schleichende Veränderungen des Ortsbilds nicht verhindern könne und die entsprechenden Satzungen daher auf jeden Fall sinnvoll seien. Im Hinblick auf die Arbeitsstände der jeweiligen Satzungen brachte Herr Prof. Dr. Jeromin zum Ausdruck, dass die bereits erstellten Unterlagen einen guten Arbeitsstand erreicht hätten; in Teilen jedoch noch Anpassungsbedarf aufzeigen würden. Allerdings plädierte er dafür, dass die begonnen Aufstellungsverfahren dringend zeitnah zu Ende geführt werden sollten, um für das Ortsbild nachteilige Entwicklungen verhindern zu können.

Auf Anregung der Expert:innen hin wurden im Anschluss des Hearings Änderungen an den Vorentwürfen der Erhaltungssatzung vorgenommen. Konkret wurde im Zuge der Überarbeitung u. a. der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Vorentwurf vom 26.05.2021) angepasst (vgl. Abb. 6).

Im Zuge der Überarbeitung sollen der Bereich Staffelprankelweg/ Prankelstraße/ Rosenbrunnenstraße sowie die östlich der Prankelstraße fortführende Bebauung im geplanten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unberücksichtigt bleiben. Gestützt wird die Herausnahme vor allem auch auf die Einschätzungen der im ATUS gehörten Expert:innen, die sich die Situation auch vor Ort angesehen haben. Südlich des Staffelprankelwegs ist eine deutlich heterogenere Bebauung festzustellen. Zudem ist ein schützenswertes Ortsbild mit prägenden städtebaulichen Elementen nur teilweise gegeben. Laut den Expert:innen sei die neu vorgesehene räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches (siehe Abb. 5) für die Erhaltungssatzung zutreffend, d. h. wie jetzt vorgesehen endend mit dem Eckgebäude Hausnummer 44 in der Friedrich-Vogler-Straße und dem Gebäude Hausnummer 2 in der Karrillonstraße. Der nunmehr verkleinerte Geltungsbereich sei absolut nachvollziehbar, sachgerecht und mithin auch geboten. Mit der Änderung des Geltungsbereichs würde sich der Erhaltungsbereich von ca. 12,6 ha auf rund 9,2 ha reduzieren, dies entspräche eine Verkleinerung um etwa 25 Prozent.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs im Süden trägt auch einigen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit Rechnung, in denen dort die Rechtfertigung einer Erhaltungssatzung mit Verweis auf den baulichen Bestand in Frage gestellt wurde. In diesen Stellungnahmen wurde mitunter auf die städtebauliche Umgebung des eigenen Grundstücks, das in diesem südlichen Bereich gelegen ist, abgestellt. Mit der Änderung des Geltungsbereichs kann insbesondere auch diesen Einwendungen entsprochen werden.

In Bezug auf die östlich der Prankelstraße befindlichen fünf Doppelhäuser vertreten die Expert:innen die Meinung, dass diese städtebaulichen Strukturen - losgelöst von der hier in Rede stehenden Erhaltungssatzung - den Erlass einer eigenständigen Erhaltungssatzungen begründen können, sofern die Stadt deren Erhalt als geboten ansähe.

### **Weiteres Vorgehen:**

Nach Billigung der Entwürfe und Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die Offenlage durchführen (voraussichtlich Dezember 2021/Januar 2022). Der Satzungsbeschluss soll bei optimalem Verlauf voraussichtlich im März 2022 gefasst 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 Offenlagebeschluss sind für die Stadt Weinheim keine unmittelbaren Kosten verbunden.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Satzungstext, Begründung und Geltungsbereich zur Erhaltungssatzung „Prankel“ (Entwurf)
2	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Erhaltungssatzung „Prankel“

### **Beschlussantrag:**

1. Den Entwürfen für die Erhaltungssatzung „Prankel“ in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Die 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“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021

**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 ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3 Genehmigungspflicht**

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

**§ 4 Versagungsgründe**

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

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

**§ 5 Genehmigung**

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

**§ 6 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

## **§ 7 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“

(Entwurf)

Stand: 18.10.2021



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>17</b>

## **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 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 „Prankel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

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

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

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

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

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

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

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

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

Wie aus Abbildung 1 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelt Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

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

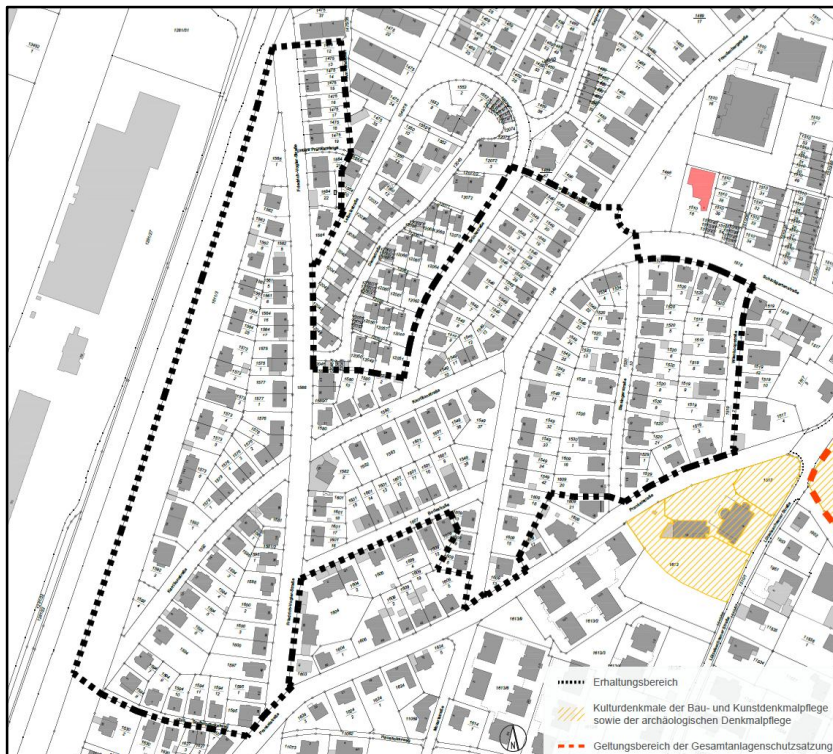


Abb. 1: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

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

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtdistrikts 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.



rikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel.

Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen.

Auf Grund des 1. Weltkrieges sowie der folgenden Inflationsjahre wurde erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen. Bis 1935 entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich ein Wohngebiet (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 Karrillonstraße



## 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.

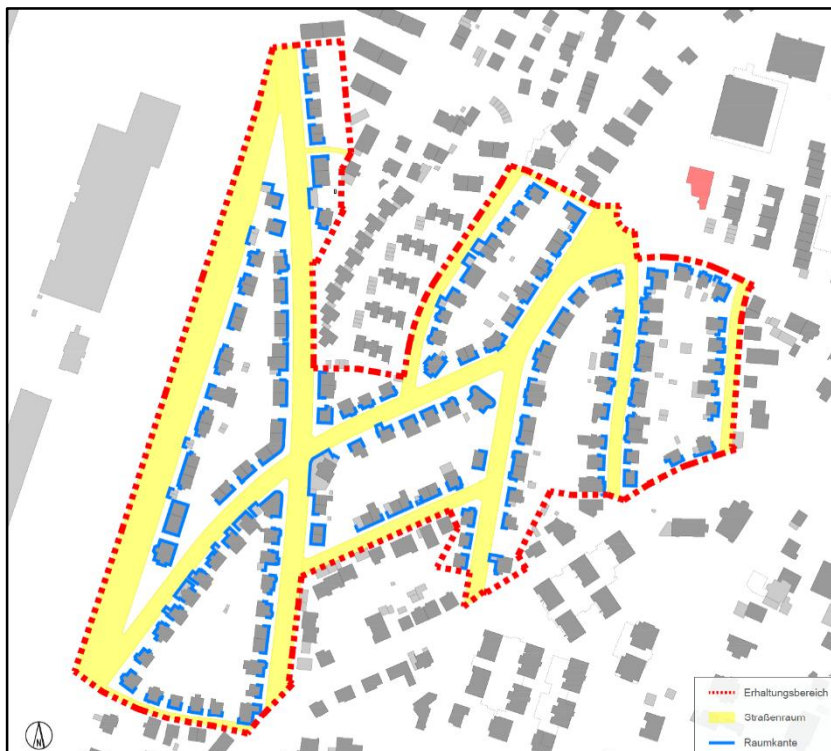


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## 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 m<sup>2</sup> betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 200 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> und ordnen sich so dem

Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude prägen nur bedingt das Ortsbild.

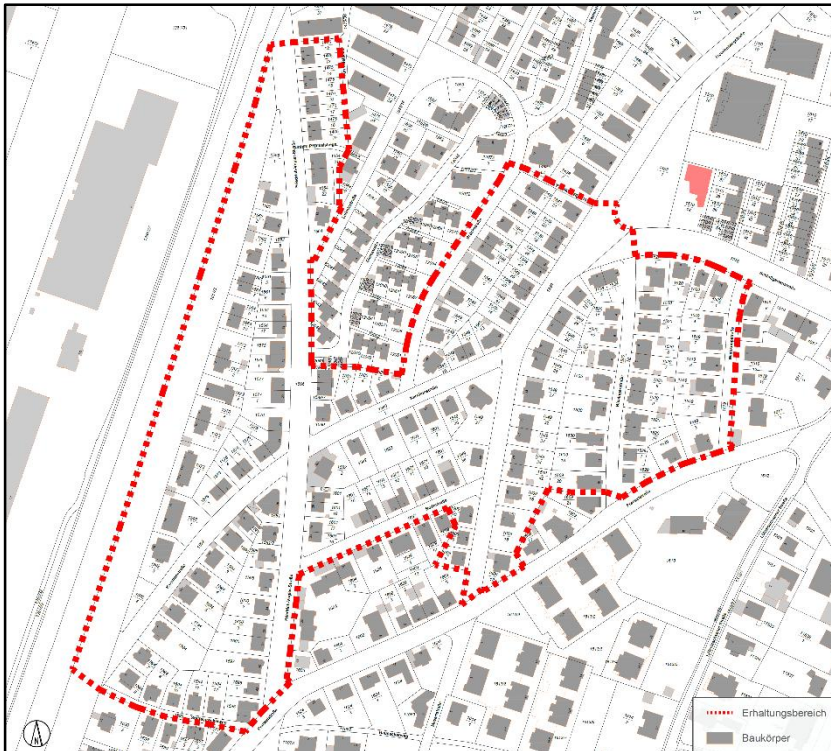


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## 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

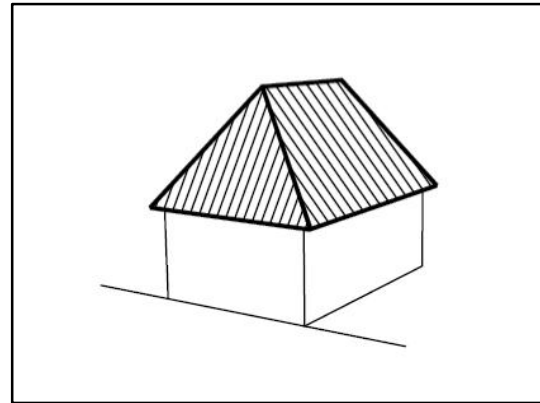


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Satteldach

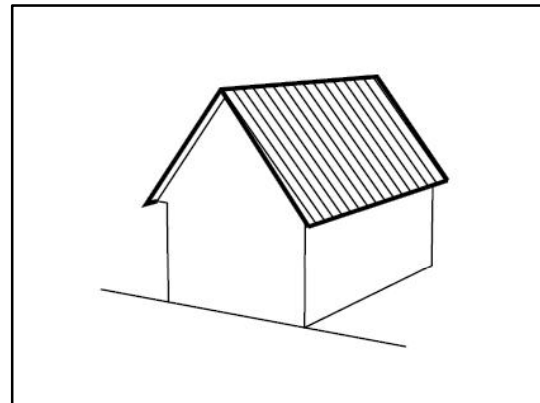


Abb. 20: Schemaskizze

### **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 aufgrund ihrer geringen Anzahl auch nicht als prägend für das Gebiet angesehen werden können.



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-, Walm-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Mit Ausnahme der Dachflächen in der Karrillonstraße sind die Gauben bzw. Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich i. d. R. hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die Hauptdächer der jeweiligen Gebäude abgestimmt.

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



Abb. 22: Giebelgaube

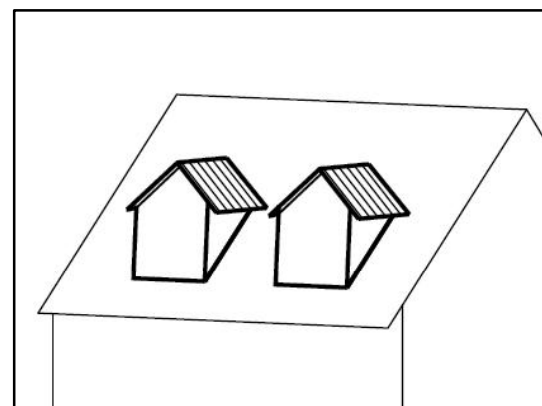


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

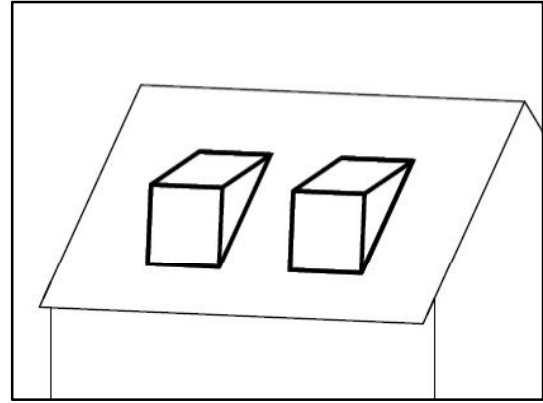


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Flachdachgaube

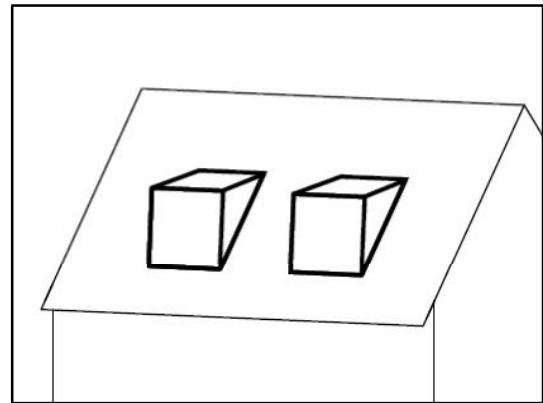


Abb. 27: Schemaskizze



Abb. 28: Walmgaube

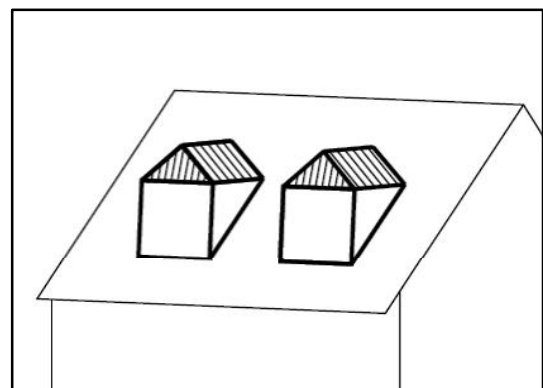


Abb. 29: Schemaskizze



Abb. 30: Zwerchgiebel

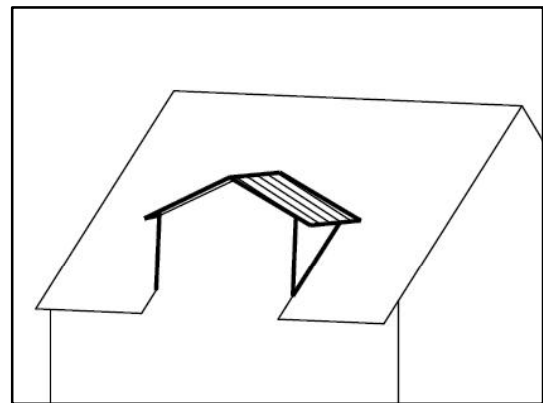


Abb. 31: Schemaskizze

## 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. 32: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Friedrich-Vogler-Straße

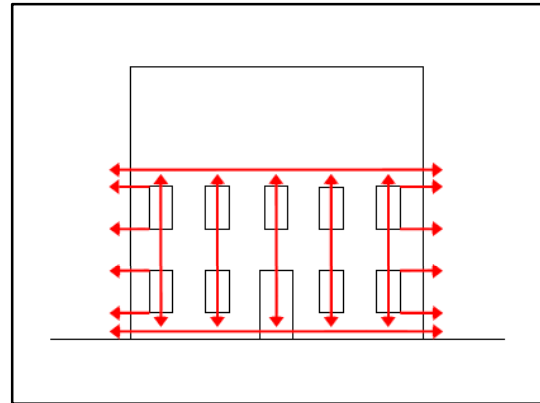


Abb. 33: Schemaskizze

### 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

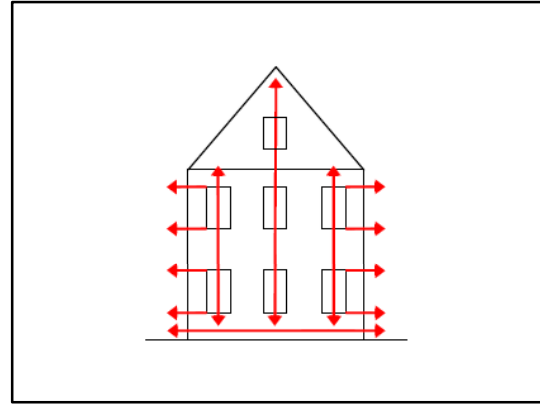


Abb. 33: Schemaskizze

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. In Teilbereichen, so z.B. der Freudenbergstraße, ist eine besonders große Homogenität feststellbar, da die dort befindlichen Gebäude nahezu alle über identische städtebauliche Merkmale (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -neigung) verfügen. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt die Entstehungszeit des Gebiets als typische Merkmale erkennen. Daraus ergibt sich eine klare Abgrenzung des Erhaltungsbereichs gegenüber seinem Umfeld. 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.

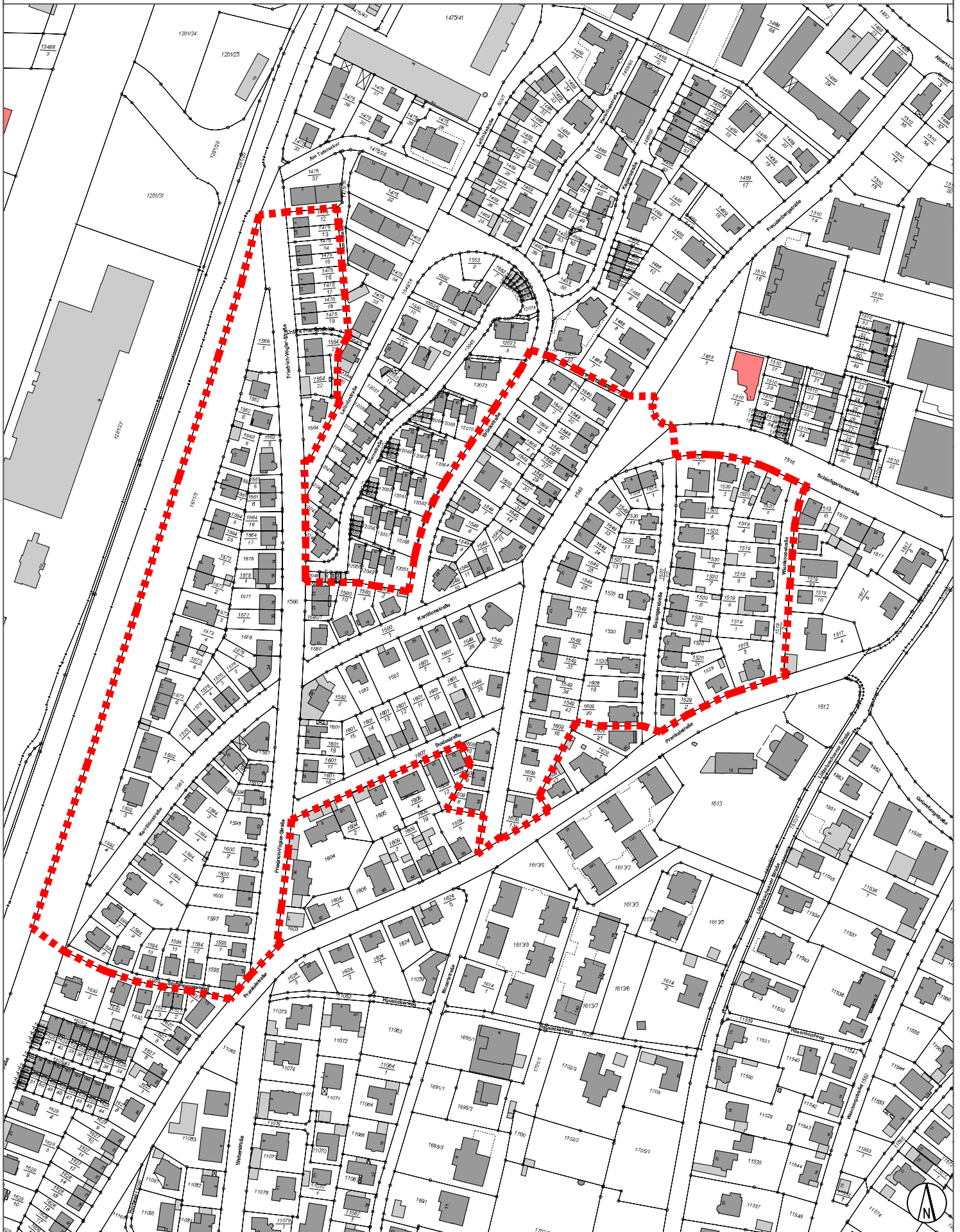
Die Prankelstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Süden. Dieser Umstand lässt sich dadurch begründen, als dass Teile der südlich der Prankelstraße gelegenen Bebauungen (zwischen Mozartstraße und Verlängerung Bissinger Straße) wesentlich später und unter anderen städtebaulichen Prämissen entstanden 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 städtebauliche Merkmale auf. Insbesondere fehlt es in diesem Bereich an der einheitlichen Bauungsstruktur. Teilweise ragen Reihenhausebenen in den Blockinnenbereich hinein; die Gebäude sind insbesondere hinsichtlich Grundfläche und Dachformen recht unterschiedlich.

Unberücksichtigt bleiben im Geltungsbereich der Satzung drei Gebäude an der Prankelstraße, zwischen der Einmündung Freudenbergstraße und Bissingerstraße. Die Gebäude sind nicht im Zusammenhang mit dem übrigen Gebiet der Erhaltungssatzung in den 1920er und 1930er Jahren entstanden, was sich in den abweichenden städtebaulichen Merkmalen widerspiegelt. Jedes dieser Gebäude weicht hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestalt unterschiedlich stark von den typischen stadtgestalterischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Die Gebäude zeichnen sich u. a. durch unterschiedliche Dachformen (u. a. Schleppdach und Zeltdach), Dachneigungen (z. T. sehr flach) sowie Geschossigkeiten (z. T. 3-geschossig) aus. Entgegen der typischen Gebäudestellung des Erhaltungsbereichs, bei der die Gebäude in der Regel in einer Bauflucht liegen, orientieren sich diese Gebäude hingegen nicht an einer einheitlichen Bauflucht.

Die städtebaulichen Strukturen des Gevierts „Bodestraße/Prankelstraße“ weichen ebenfalls von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Das Geviert ist recht heterogen bebaut und zeichnet sich durch mehrere Merkmale aus, die deutlich von denen des Erhaltungsbereichs abweichen (Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -farbe). Dies gilt insbesondere für die fünf Flachdachgebäude an der Ecke Prankelstraße/Friedrich-Vogler-Straße, die aufgrund ihrer Höhe, Grundfläche und Dachform deutlich aus dem städtebaulichen Umfeld ausbrechen.

Die Bergstraße (B 3) sowie die OEG-Trasse bilden die klar wahrnehmbare Grenze im Westen des Erhaltungsbereichs.



Legende: - - - - - Geltungsbereich



## **A B W Ä G U N G**

### **der öffentlichen und privaten Belange**

im Aufstellungsverfahren zur  
Erhaltungssatzung „Prankel“

Stand: 18.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

#### Eingegangene Stellungnahmen:

Private/r A 1	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 22.02.2021
Private/r A 2	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 11.03.2021
Private/r A 3	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 18.06.2021
Private/r A 4	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 25.06.2021
Private/r A 5	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 28.06.2021
Private/r A 6	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 14.07.2021
Private/r A 7	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 21.07.2021
Private/r A 8	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 26.07.2021
Private/r A 9a, 9b und 9c	[anonymisiert]	E-Mails vom 02.08.2021, 29.08.2021 und 06.10.2021,
Private/r A 10a und 10b	[anonymisiert]	Stellungnahmen vom 16.08.2021 und 11.09.2021
Private/r A 11	[anonymisiert]	Stellungnahme vom 05.09.2021
Private/r A 12a und 12b	[anonymisiert]	Stellungnahmen vom 13.09.2021 und 18.09.2021
Private/r A 13	[anonymisiert]	Stellungnahme vom

		14.09.2021
--	--	------------

**B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****Zeitraum:** vom 22.06.2021 bis 23.07.2021**Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Stellungnahme, E-Mail vom 22.06.2021
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021

B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Stellungnahme, Schreiben vom 02.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021
B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim	Keine Anregungen,

	Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gorxheimertal 69517 Gorxheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddeshheim 69542 Heddeshheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung

	69259 Wilhelmsfeld	
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Rückmeldung
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021
B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Anregungen, Schreiben vom 12.07.2021
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung



B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.07.2021
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1	Private/r 1	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 1	<p>Sehr erfreut sind wir, dass die Stadtverwaltung die Erhaltung der typischen Häuser im Prankelviertel mit einer entsprechenden Satzung angehen möchte.</p> <p>Seit Jahren verfolgen wir die gravierenden baulichen Veränderungen an der Lützelsachsener Straße und der Weinbergstraße. Schöne Altbauten weichen großen „schuhschachtelähnlichen“ Häusern.</p> <p>Ähnliches befürchten wir mittlerweile auch hier an der Wachenbergstraße. Hier stehen ebenfalls sehr typische, den Häusern im Prankelgebiet ähnliche Häuser, die in unseren Augen erhaltenswert sind. Leider wurde eine Industriellenvilla ([anonymisiert]) mit bester Bausubstanz abgerissen und es sind Bauarbeiten im Gange, die wohl auch auf ein sehr großes Gebäude – komplett in Betonbauweise – schließen lassen. Daneben ([anonymisiert]) wurde vor ein paar Jahren ein schönes Haus mit Satteldach aus den 60 er Jahren abgerissen und durch ein Haus mit Pultdach ersetzt, das ebenfalls nicht in die Umgebung passt.</p> <p>Nun steht ein weiteres seit Jahrzehnten nicht bewohntes Haus zum Verkauf ([anonymisiert]). Und auch hier ist ein Abriss und der Neubau eines „modernen“ Hauses zu befürchten, das nun mit Verweis auf die beiden vorgenannten wohl zu genehmigen wäre.</p> <p>Wir bitten Sie auch im Hinblick auf die weit über die Altstadt sichtbare Ansicht des Wachenbergs mit den beiden Burgen auch in diesem Gebiet das typische Erscheinungsbild der zu erhalten.</p> <p>Vielen Dank.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf das vom Bürger beschriebene Gebiet „Wachenberg“ kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass dieser Teilbereich auf Grund der tatsächlichen vorhandenen, heterogenen städtebaulichen Strukturen nicht die hohen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, die die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen würden. Zur gleichen Einschätzung gelangte die Stadt bereits im Jahr 1994, als die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt wurde. Bereits damals wurde von einer Unterschutzstellung des „Wachenbergs“ im Rahmen einer Erhaltungssatzung abgesehen und es wurden lediglich Vorschriften über die Gestaltung erlassen.</p>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 2.1	als [anonymisiert] im ATUS habe ich auch die Unterlagen zur gestrigen ATUS-	<b>Kenntnisnahme.</b>

A 2	Private/r 2	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Sitzung bekommen, insbesondere bzgl. der geplanten Erhaltungssatzung "Prankel". Ich werde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit meiner Frau Stellung beziehen, halte es aber für sinnvoll, mich schon einmal vorab mit einer Anregung an Sie zu wenden. Dies ist mit der GAL-Fraktion abgestimmt, so dass Sie dies auch als GAL-Positionierung interpretieren dürfen.	
A 2.2	<p>Mir geht es im folgenden nicht um die Inhalte der geplanten Erhaltungssatzung, sondern ausschließlich um den Geltungsbereich.</p> <p>_Zunächst: Ich finde es sehr gut, dass Teile des Prankelviertels jetzt eine Erhaltungssatzung bekommen sollen! Ich teile Ihre in der "Weinheimer Woche" hoffentlich richtig zitierte Einschätzung: "/Das Prankelgebiet ist kein gewöhnliches Wohngebiet, wie es das überall gibt, sondern etwas ganz Besonderes/".</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 2.3	<p>Was ich jedoch nicht nachvollziehen kann, ist, dass das Dreieck Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße nicht enthalten sein soll. Die Begründung in der Vorlage zur gestrigen ATUS-Sitzung lautet (Seite 18, Anlage 2): "/Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare Merkmale auf. Insbesondere fehlt es hier an der einheitlichen Bebauungsstruktur./" Dies betrifft als negative Abweichung (siehe beigefügten Google-Maps-Auszug) konkret die Gebäude Rosenbrunnenstraße 17 und 18 (Reihenhaus-Blöcke), Rosenbrunnenstraße 21 sowie Rosenbrunnenstraße 26 und 26/1 - und damit 5 von über 30 Gebäuden (wenn man die Reihenhäuser nicht einzeln zählt). Die restlichen Gebäude stammen alle aus den 1920er und 1930er Jahren und entsprechen der "einheitlichen Bebauungsstruktur". Abweichungen in ähnlicher zahlenmäßiger Größenordnung gibt es im gesamten Gebiet der geplanten Erhaltungssatzung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
A 2.4	<p>Besonders pikant finde ich es, dass wir uns als Anwohner Ende der 90er Jahre gegen die in der jetzigen Form geplante und dann durchgeführte Bebauung bzgl. Haus 26 und 26/1 gewehrt haben und vom damaligen OB Kleefoot kühl beschieden wurden, es gebe keine Satzung, die dem Investor Vorgaben mache und man müsse die Gestaltungsfreiheit eines Investors respektieren. Jetzt würden wir quasi zum zweiten Mal bestraft, weil wir aufgrunddessen wegen uneinheitlicher Bebauungsstruktur nicht in den Bereich der Erhaltungssatzung fallen sollen. Auch die Häuser 17, 18 und 21 konnten in den 1950er und 1960er Jahren in den damaligen Baulücken nur gebaut werden, weil es eben damals leider noch keine Erhal-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

A 2		Private/r 2
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	tungssatzung gab. Aufgrund der Attraktivität gerade des südlichen Bereichs der Rosenbrunnenstraße gehen wir davon aus, dass ohne Erhaltungssatzung dieser Abschnitt in den nächsten Jahrzehnten bei Besitzerwechsel zur Rendite-Maximierung mit drei- oder vierstöckigen, für das Viertel untypischen Wohnblöcken bebaut wird.	
A 2.5	Auch die Tatsache, dass genau der am besten aus der Entfernung sichtbare untere Bereich ausgenommen werden soll, während gleichzeitig davon gesprochen wird, dass "/der 'Prankel' auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen/" wird (Seite 2 der Anlage 2), löst bei uns verwundertes Kopfschütteln aus.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 2.6	Ich möchte mich also dafür aussprechen, auch den Bereich Staffelprankelweg-Prankelstraße-Rosenbrunnenstraße in das Gebiet der Erhaltungssatzung "Prankel" aufzunehmen. Aufgrund der optischen Exponiertheit, würden sich zusätzlich auch noch die Häuser auf der Südseite der Prankelstraße zwischen Lortzingstraße und Haydnstraße zur Aufnahme anbieten. Auch diese sind sehr schöne Beispiele für die Architektur der 1920er und 1930er Jahre im Prankelviertel.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2021 wurden das Areal „Staffelprankelweg / Rosenbrunnenstraße / Prankelstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße (zwischen Haydnstraße und Lortzingstraße) in den Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgenommen. Um entsprechende Rechtssicherheit bei Aufstellung der Erhaltungssatzung gewährleisten zu können, wurde im Anschluss an das Experten-Hearing in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021 der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Prankel (Vorentwurf) jedoch auf Anraten der Fachanwälte durch die Verwaltung erneut einer Prüfung unterzogen. Die Experten hatten die ursprüngliche Haltung der Verwaltung gestützt, dass in dem fraglichen Bereich die Zahl der von der üblichen städtebaulichen Eigenart deutlich abweichenden Gebäude so groß sei, dass sich eine Erhaltungssatzung für dieses Gebiet nicht gut und rechtssicher begründen ließe. Auch äußerten mehrere Eigentümer aus dem benannten Bereich mit Verweis auf die existierenden Heterogenitäten ihr Unverständnis über die geplante Einbeziehung in die Erhaltungssatzung Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Satzungsvorentwurf verkleinert, da für den betreffenden Bereich keine ausreichend einheitliche und schützenswerte städtebauliche Eigenart konstatiert werden kann.
A 3		Private/r 3
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 3.1	vielen Dank, dass Sie mir die beiden Flyer so schnell zugesendet haben. Ich weiß, dass diese offiziell erst ab nächsten Dienstag zur Verfügung stehen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.

A 3	Private/r 3	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Es war für mich sehr interessant, diese zu lesen und alles ist gut verständlich. Ich hoffe und denke, dass die Stadt volle Zustimmung zu der Erhaltungssatzung bekommen wird. Sicher werden wir auch über den weiteren Verlauf in der Presse informiert.</p> <p>Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende!</p>	
A 4	Private/r 4	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 4.1	<p>mit Begeisterung haben wir die Nachricht bzgl. der Erhaltungssatzung aufgenommen und freuen uns als Eigentümer und Anwohner über den Erhalt dieser städtebaulichen Eigenart und der Charakteristik vom „Prankel“.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 4.2	<p>An dieser Stelle möchten wir anregen und Sie bitten ebenso eine Anpassung der Verkehrsregelung in diesen Charakter einfließen zu lassen. Im Besonderen spreche ich die Friedrich-Vogler-Straße an;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ständigen &amp; massive Geschwindigkeitsüberschreitungen obwohl nur 30Km/h zulässig</li> <li>2. Andauernder LKW Verkehr von schweren Baustellenfahrzeugen mit Lärm &amp; Dreck.</li> <li>3. Keinerlei Beachtung der Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Karillionstr. / Friedrich-Voglerstr</li> <li>4. Gefährliche Überholvorgänge durch PKW´s (SUV) von Radfahrern und anderen PKW´s.</li> </ol> <p>Seit nunmehr 20 Jahren erleben und beobachten wir, dass die Friedrich-Vogler-Str sich zunehmend als eine Art „Abkürzungsalternative“ zur B3 in Richtung „Musikerviertel“ und darüber hinaus liegende Wohnviertel entwickelt hat um lange Wartezeiten an Verkehrsampeln zu umgehen.</p> <p>Die Schulkinder, Kindergartenkinder, Anwohner und Spaziergänger sind dadurch mittlerweile einer nicht unerheblichen Gefährdung ausgesetzt, was sich auch in den regelmäßigen Verkehrsunfällen an o.g. Kreuzung und ständig verkratzten parkenden Autos der Anwohner widerspiegelt.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenverkehr können kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Bearbeitung noch während der frühzeitigen Beteiligung an die thematisch zuständigen Stellen in der Verwaltung weitergeleitet. Ein entsprechender Austausch zu den vorgetragenen Anregungen zwischen den Beteiligten fand bzw. findet derzeit noch statt.</p>

A 4		
Private/r 4		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Ein angepasstes Verkehrskonzept (bsp. STOP Schilder im Kreuzungsbereich, Fahrbahnschwellen, mobile oder stationäre Radarmessungen etc.) würde auch zur „Verkehrssicherung &amp; Befriedung“ des „Prankel“ beitragen.</p> <p>Gerne stehen wir hierzu für Rückfragen, Anregungen o.ä. zur Verfügung.</p>	

A 5		
Private/r 5		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 5.1	<p>als Eigentümer eines Prankel-typischen Hauses begrüßen wir das Konzept der Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ sehr. So haben wir vor wenigen Jahren unser Haus im klassischen Prankel-Stil saniert und haben uns u. a. bei der Neueindeckung des Daches für Biberschwanz-Ziegel entschieden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 5.2	<p>Einhergehend mit der Erhaltungssatzung sollte aus unserer Sicht jedoch auch dringend die Verkehrssituation von Ihnen betrachtet und neu bewertet werden. Gerade im Bereich der 30er-Zone Friedrich-Vogler-Straße ist täglich zu beobachten, dass einfachste Verkehrsregeln signifikant nicht eingehalten werden. Wir beobachten täglich hohe Geschwindigkeitsüberschreitungen und die Gefährdung von Fußgängern, Kindern (die Kreuzung ist täglicher Schulweg für Schüler der DBS, des PGW und anderer Schulen) und Fahrradfahrern an der Kreuzung Karrillonstrasse / Friedrich-Vogler-Strasse durch Missachtung der Vorfahrtsregelung. Weiterhin wird die Friedrich-Vogler-Strasse verstärkt von Schwerlastverkehr genutzt als Verbindung zwischen Musikerviertel und B3. Das passt nicht zum Prankel!</p> <p>Wir halten daher eine Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit durch „STOP-Schilder“ an der Kreuzung Friedrich-Vogler-Strasse / Karrillonstrasse sowie ein Verbot von Schwerlastverkehr für sinnvoll und notwendig. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anregungen überdenken und zum Anlass für notwendige Maßnahmen nehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die vorgebrachten Anregungen zum Straßenverkehr können kein Gegenstand einer Erhaltungssatzung sein. Die Stellungnahme wurde zur weiteren Bearbeitung noch während der frühzeitigen Beteiligung an die thematisch zuständigen Stellen in der Verwaltung weitergeleitet. Ein entsprechender Austausch zu den vorgetragenen Anregungen zwischen den Beteiligten fand bzw. findet derzeit noch statt.</p>

A 6		
Private/r 6		
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim

A 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 6.1	<p>Gesamtbild des Prankel und Ansicht der Häuser von der Straßenseite: Die Ansicht von der Straße ist erhaltenswert und muss geschützt werden. Das hat natürlich eine Auswirkung auf zukünftige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wie wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen, z.B. die Energieverordnung des Landes BW, erfüllt werden? Sind solche Gebäude dann von dieser Verordnung automatisch befreit, z.B. bei Erneuerung der Heizungsanlage (Gebäudedämmung, 25% erneuerbare Energien, neu verputzen usw.?) Das ist klar zu regeln. Vielleicht ist dies auch anderer Stelle bereits geregelt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Gemäß § 105 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden, soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen des GEG die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.</p>
A 6.2	<p>Grundsätzlich muss sichergestellt werden, dass „moderne“ Häuser, Quader mit mit Flachdach (Betonklotz), wie sie in der Hügelstr. bzw. Weinbergstr. gebaut wurden, nicht im Prankel gebaut werden können. Das würde den erhaltenswerten Charakter des gesamten Gebiets zerstören.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich der Erhaltungssatzung grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde. Im Kontext der Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Wie in der Begründung ausgeführt, kommt auch der Dachlandschaft eine prägende Rolle für die städtebauliche Wirkung zu. Sie ist damit ebenfalls geschützt. Für jedes Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob dieses die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).</p>
A 6.3	<p>Bebauung des Gartenbereiches: Ich erachte es als wichtig, dass nicht der gesamte Gartenbereich zugebaut werden kann. Dies hätte einen erheblichen Einfluss auf das Klima, da die Luftströmungen, die heute im Sommer abends zu einer angenehmen Abkühlung führen, behindert oder gar verhindert werden. Es sollte unbedingt vermieden werden, dass Zustände entstehen, wie z.B. in der Innenstadt von Viernheim. Da steh die Luft,</p>	<p><b>Der Anregung wird bereits entsprochen.</b> Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich der Erhaltungssatzung grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zuläs-</p>

A 6	Private/r 6	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	es steht Haus an Haus und die Gärten sind sehr häufig mit einem weiteren Haus zugebaut. So soll es im Prankel auf keinen Fall werden. Die Bebauungen der Gärten soll auf ein sinnvolles, nicht klimaschädliches Maß beschränkt werden.	sige überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht. Eine konkrete Steuerung der Grundstücksüberbauung bzw. der Freihaltung von Gartenflächen könnte nur im Wege eines Bebauungsplans erfolgen, der aber für den Bereich „Prankel“ nicht vorgesehen ist.
A 6.4	Gestaltung des nicht von der Straße sichtbaren Bereiches: Anbauten, z.B. Wintergärten, sollen möglich sein, aber auf ein sinnvolles Maß beschränkt werden. Wie auch immer so was zu definieren ist. Vielleicht ein gewisser Prozentsatz vom gesamten Grundstück darf max. bebaut werden. Änderungen der rückwärtigen Ansicht der Häuser sollen möglich sein. Z.B. Anbau eines Balkons, Änderung, Erweiterung der hinteren Giebel...	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Stellungnahme unter A.6.3 wird verwiesen.
A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.1	im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir im Anschluss an das Online-Meeting am 19.7.2021 nachfolgende Gedanken und Anregungen einbringen.  Über den Sinngehalt von Erhaltungssatzungen kann man sicher trefflich streiten. Es kann gute Gründe für eine solche Satzung geben. Dies darf jedoch nicht dazu führen, ein Erscheinungsbild dermaßen zu konservieren, dass eine Entwicklung und Anpassung an kommende Sichtweisen und neue Erkenntnisse verbaut wird. Diese Befürchtung sehen wir nach den Ausführungen der Mitarbeiter der Stadtverwaltung am Abend des 19.7.2021 mehr als bestätigt.  Unsere Anregungen und Bedenken betreffen 4 Punkte.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 7.2	1. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen müssen mehr Flexibilität im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Städtebaus und des Bauens gewähren.  In diesem Zusammenhang ist auf den Koalitionsvertrag der grün-schwarzen Regierung „Jetzt für Morgen- der Erneuerungsvertrag für Baden-Württemberg“, insbesondere auf die Seiten 137ff ( B. Städtebau) und S. 139 ff ( D. Bauen) zu verweisen.  Gerade auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien ist alles im Fluss. Keiner kann	<b>Kenntnisnahme.</b> Weder die novellierte Gestaltungssatzung noch die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. die Unterlagen zur Beschlussvorlage vom 24.11.2021 zu den Erhaltungssatzungen für die Innenstadt und das Quartier Prankel) stehen den Zielen der Regierung grundsätzlich entgegen. Insbesondere verhindert die Satzung nicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien. Sofern Anlagen der solaren Energienutzung nicht im Widerspruch zu der städtebaulichen Eigenart des Gebiets stehen, sind sie zulässig. So werden bspw. dachparallel auf die Dachflächen



A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	die Entwicklung der kommenden Jahre abschätzen. Was heute richtig erscheint, kann morgen sich als falsch oder zu-mindest ineffektiv erweisen .	aufgebrachte PV-Anlagen regelmäßig mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar sein. Viele andere Elemente einer energieeffizienteren Zukunft, z.B. die Verwendung innovativer Baustoffe, die Verwendung neuer Technologien etc. werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt. Der Koalitionsvertrag sieht sogar bei unter Denkmalschutz gestellten Gebäuden keinen Widerspruch zwischen dem Denkmalschutz und der zeitgemäßen, ökologischen Nutzung von Denkmalen. Insofern ist das wesentlich weniger restriktive Instrument der Erhaltungssatzung ebenfalls mit den ökologischen Zielstellungen vereinbar.
A 7.3	Völlig unverständlich ist, dass durch die Erhaltungssatzungen in Verbindung mit § 105 Gebäudeenergie Gesetz (GEG) nicht nur für das Quartier Prankel, sondern für weite Teile der Kernstadt Energiesparmaßnahmen verhindert werden können. Personen, die zum Bsp. nicht dämmen wollen, können sich auf § 105 GEG berufen. Personen, die dämmen wollen, kann dies unter Berufung auf das Ortsbild des Gebietes der Erhaltungssatzung durch die Verwaltung verwehrt werden. Dies geht völlig an den Erfordernissen der Zeit vorbei !!!	<b>Kenntnisnahme.</b> § 105 GEG lautet: „Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“ Damit besteht die Möglichkeit, bei Bedarf eine Abweichung von den Vorschriften zuzulassen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig davon, ob eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird, denn § 105 GEG findet auch auf „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ Anwendung. Keineswegs besteht die Notwendigkeit der Eigentümer, auf Maßnahmen zur Energieeffizienz zu verzichten. § 105 GEG ermöglicht aber eine Abweichung von den Vorgaben des GEG, um z.B. unsachgemäße Härtefälle zu vermeiden. Im Übrigen haben die aktuellen Verfahren zur Aufhebung und Aufstellung von Erhaltungssatzungen eine deutliche Reduzierung der Gebietskulissen zum Gegenstand. Die Fläche der sieben Erhaltungsbereiche, für die der Gemeinderat am 21.04.2021 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst hat, umfasst in Summe etwa 23 ha und somit rund 62 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung (ca. 60 ha).
A 7.4	Auch ist eine Festlegung von Fassadenproportionen, Dachausformungen und die Festlegung von Materialien samt Farbangaben kontraproduktiv. Nachhaltiges Bauen und Sanieren (S.139 ff Erneuerungsvertrag BW) kann in den jetzt vorliegenden Entwürfen der Gestaltungs- und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht verwirklicht werden, wenn die zukünftige Entwicklung und Innovation in	<b>Kenntnisnahme.</b> Über die Kriterien des § 34 BauGB hinaus sind bei Erlass einer Erhaltungssatzung zur Beurteilung geplanter baulicher Maßnahmen im Genehmigungsverfahren auch die städtebaulichen Eigenschaften und Merkmale des Gebiets maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Für den

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Zukunft vielfältig in der Baukultur erlebbar gemacht werden soll, aber jetzt noch nicht konkret benannt oder abgebildet werden kann. Was passiert, wenn das Dach isoliert werden soll (von innen oder von außen) und nach neuem Recht eine PV Anlage errichtet werden muss? Können Solardachziegel oder eine Warmwasseranlage installiert werden? Was ist dann mit Form und Farbe?</p>	<p>Bereich „Prankel“ sind etwa Fassadengliederungen oder bestimmte Dachformen charakteristisch. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben (bspw. konkrete Maßangaben, Farben oder Materialien) bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Im Hinblick auf nachhaltiges Bauen und Sanieren ist festzuhalten, dass grundsätzlich auch moderne Anforderungen (u. a. PV-Anlagen, Dachisolierung) in einer Erhaltungssatzung umgesetzt werden können, sofern die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsbereichs nicht beeinträchtigt wird. Dabei kommt es auf das städtebauliche Erscheinungsbild, nicht jedoch auf die objektbezogene (Detail)Gestaltung eines einzelnen Gebäudes an. Die Isolierung eines Dachs oder das Anbringen von PV-Anlagen ist innerhalb einer Erhaltungssatzung grundsätzlich möglich. Gerade Solardachziegel, die es bereits in unterschiedlichen Farbausführungen auf dem Markt gibt, können geeignete Produkte sein, um gestalterischen Zielen in besonderem Maße zu entsprechen und gleichzeitig ökologisch orientiertes Bauen zu fördern.</p>
A 7.5	<p>2. Unter den ökologischen Gesichtspunkten der Einschränkung des Flächenverbrauchs (S. 137 ff Erneuerungsvertrag BW) ist eine Öffnungsklausel zur innerstädtischen Nachverdichtung aufzunehmen, die den § 34 BbauG „ergänzt“: Wie sich bereits in der Diskussion um die Entwicklung des Regionalplanes gezeigt hat, ist unter ökologischen Gesichtspunkten ein Flächenverbrauch nur noch bedingt zu verantworten. Die Nachverdichtung wird an Bedeutung gewinnen. Eine diesbezügliche gesetzliche Regelung ist zu erwarten. Es müssen eine aktive Innenentwicklung und kompakte Siedlungsmuster in urbanen Quartieren zugelassen werden. Ziel ist nicht nur die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher kommunaler Flächen, sondern das Ergänzen von Baulücken und Brachflächen zur entsprechenden Nachverdichtung.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine Ergänzung des § 34 BauGB durch eine Satzung auf Grundlage der Landesbauordnung ist schon rechtssystematisch nicht möglich (Planungsrecht vs. Bauordnungsrecht). Die Zulässigkeit von Maßnahmen der Nachverdichtung richtet sich nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten (§§ 30, 33 und 34 BauGB). Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung entscheidet sich der Gemeinderat bewusst für ein Instrumentarium, das lediglich den Erhalt der städtebaulichen Eigenart zum Gegenstand hat, nicht die grundsätzliche Zulässigkeit einer Bebauung. Eine „Öffnungsklausel“ ist folglich zum einen nicht erforderlich und nicht möglich, sie ist aber insofern nicht zielführend, da innerhalb des Satzungsgebiets jedwede bauliche Ergänzung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, sodass die Öffnungsklausel bei allen Neubauten zur Anwendung käme. Damit könnte das Satzungsziel nicht mehr erreicht werden.</p>
A 7.6	<p>Die bisherige Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens, wonach das maximale Volumen der Umgebungsbebauung Vorgabe für alle weiteren Anbau- und Neubauvorhaben war und dabei die Verhältnismäßigkeit zwischen Grundstücksgröße und Gebäudegröße nicht beachtet wurde, kann künftig nicht mehr der Maßstab für eine Baugenehmigung sein. An-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> In Bezug auf die Handhabung der Verwaltung bei der Bewertung des sich Einfügens eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch ist festzuhalten, dass die Beurteilung streng nach den gesetzlichen Regelungen erfolgt. Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1994, ist in Bezug auf das</p>

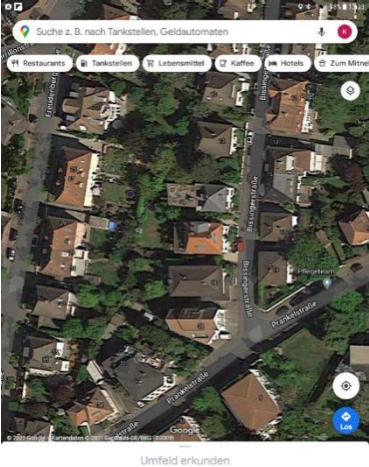


A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	sonsten kann eine wirksame Nachverdichtung, wie im Erneuerungsvertrag angestrebt, nicht erfolgen. Der Bewertungsspielraum muss erweitert werden.	Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ in erster Linie auf die absoluten Maße des maßgeblichen Bestandes abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994 – 4 C 18/92 (München)).
A 7.7	Auch ist festzuhalten, dass durch die insbesondere beschriebenen Fassadenproportionen sowie Fensteröffnungen, Trauf- und Firshöhen und Gebäudefluchten eine Eigenart des Areals nicht nur erfasst sondern auch derart manifestiert wird, dass es kaum möglich sein wird, dass die Gestaltung zukünftiger Neubauten oder Erweiterungsbauten dem dann geltenden Stand der Technik gerecht wird. . Dieses „Einfrieren“ von Formensprachen ist gerade bei den heutigen, sich ständig ändernden Anforderungen an die Gebäude und aber auch an seine Nutzer nicht nur kontraproduktiv, sondern gar schädlich.	<b>Kenntnisnahme.</b> Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist festzuhalten, dass sich diese im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ aktuell maßgeblich nach den Regelungen des § 34 BauGB („ungeplanter Innenbereich“) richtet. Insbesondere „Trauf- und Firshöhen“ (Einfügungskriterium „Maß der baulichen Nutzung“) können bei der Beurteilung von Vorhaben somit schon eine entsprechende Relevanz besitzen. Die Baufluchten richten sich nach dem Bebauungsplan Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil der Stadt Weinheim“. Unabhängig von der Erhaltungssatzung bestehen damit umfangreiche Regelungen, nach denen sich die Zulässigkeit eines Neubauvorhabens richtet. Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung würde ein weiteres Prüfkriterium, „Erhaltungssatzung“, hinzukommen. Im Erhaltungsbereich bedarf der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung durch die Gemeinde. Auch die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde. Im Kontext der Erhaltungssatzung sind zur Beurteilung für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind. Wie in der Begründung ausgeführt, kommt auch der Dachlandschaft eine prägende Rolle für die städtebauliche Wirkung zu. Sie ist damit ebenfalls geschützt. Für jedes Bauvorhaben ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob dieses die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).
A 7.8	Unter diesen Gesichtspunkten ist daran zu denken, z. Bsp. den Ausbau der Dachgeschosse zu begünstigen. Es muss daher möglich sein, Flachdachgauben durch Schleppdachgauben zu ersetzen, auch größere Dachgauben (s. Bild) auch auf der Straßenseite zu erlauben. Dies gilt aber ganz besonders für den rückwärtigen Bereich. Dort sind schon heute größere Ausbauten vorhanden, z. Bsp. in der Freudenbergstraße 23 (s. Bild aus der Vogelperspektive).	<b>Der Anregung wird bereits entsprochen.</b> Die Erhaltungssatzung verhindert nicht generell, dass Flachdachgauben durch Schleppdachgauben ersetzt werden können. Beide Gaubentypen kommen im Erhaltungsbereich „Prankel“ vor.
A 7.9	Nach den Ausführungen der Herren Höhn und Henn am Abend des 19.7.2021 könnte eine Nachverdichtung insbesondere auch im rückwärtigen Grundstücks-	<b>Kenntnisnahme.</b> In Bezug ein mögliches „Aushebeln“ des § 34 BauGB durch eine Erhaltungssat-

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>bereich unter Berufung auf das Ortsbild verwehrt werden. Auch dies widerspricht dem Trend der Zeit. Sollen die Quartiere, die unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung stehen, zu Lasten von neu zu erschließenden Baugebieten „verschont“ werden?</p> <p>Die Erhaltungssatzungen in der jetzigen Gestalt „hebeln“ den § 34 BauGB in unzumutbarer Weise aus und schränken die weitere Entwicklung ein.</p>	<p>zung ist festzuhalten, dass § 34 BauGB – mit/oder ohne Erlass einer Erhaltungssatzung – das maßgebliche Instrument zur Beurteilung von Vorhaben im „unbeplanten Innenbereich“ ist. Im Bereich Prankel gilt außerdem der Bebauungsplan Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“.</p> <p>Bezüglich der Ausführungen in der Öffentlichkeitsveranstaltung liegt offenbar ein Missverständnis vor. Es ist möglich, dass auf Grundlage der Erhaltungssatzung konkrete Bauvorhaben abgelehnt werden. Das gilt auch für Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Voraussetzung für eine Ablehnung ist stets, dass das Bauvorhaben der geschützten städtebaulichen Eigenart widerspricht.</p> <p>Es ist jedoch nicht so, dass durch die Erhaltungssatzung eine ansonsten zulässige Bebauung generell ausgeschlossen werden kann. Ein „Aushebeln“ des § 34 BauGB findet demnach nicht statt.</p>
A 7.10	<p>3. Weitere Anregungen- konkrete Beispiele</p> <p>Der Entwurf einer Erhaltungssatzung ist zwar rechtlich gesehen kein Bebauungsplan. Er kommt einem solchen jedoch sehr nahe, ganz abgesehen von den in der Erhaltungssatzung enthaltenen Tendenzen in Richtung Vorgaben des Denkmalschutzes.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Eine Erhaltungssatzung dient allein der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie ermöglicht es z.B. nicht, neue Baurechte zu begründen oder bestehende Baurechte zu eliminieren. Demgegenüber besteht das Wesen eines Bebauungsplans gerade darin, Baurechte zu begründen oder zu eliminieren und darüber hinaus vielfältige Vorgaben und Bedingungen zu manifestieren. Insofern bestehen durchaus Unterschiede zwischen diesen beiden Instrumenten.</p>
A 7.11	<p>Aus diesem Grund könnten die Verwaltung und nachfolgend die Gerichte die Auffassung vertreten, dass die Erhaltungssatzung den Rahmen der Bebauung bindend festsetzt, ohne Art und Maß der bereits bestehenden, umliegenden Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung der Erhaltungssatzung wird insbesondere für den Bereich Prankel auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines besonders wertvollen Straßenzuges abgestellt, der das Erscheinungsbild des Quartiers maßgeblich beeinflusst.</p> <p>Dieser Schutzzweck darf jedoch nicht dazu führen, dass im rückwärtigen, von der Straßenseite nicht oder kaum einsehbarer Bereich Möglichkeiten einer Nachverdichtung verwehrt werden, soweit diese das Erscheinungsbild von der Straßenseite nicht beeinträchtigen. Konkret gilt dies für Erweiterungen bereits bestehender Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücksflächen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Bereich der Erhaltungssatzung grundsätzlich nach den Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 60 „über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim“ sowie den Regelungen des § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Hieraus ergeben sich insbesondere die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Bauweise sowie die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Die Erhaltungssatzung beeinflusst nicht die grundsätzliche Zulässigkeit baulicher Anlagen. Sie verhindert nur eine Gestaltung, sofern sie der städtebaulichen Eigenart widerspricht.</p> <p>Auf die Ausführungen unter A 7.9 wird verwiesen.</p> <p>Entsprechend § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB ist im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung insbesondere die Errichtung einer baulichen Anlage zulässig, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird. Ob ein Bauvorhaben nach der Erhaltungssatzung zugelassen</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Als markante Beispiele sind hier im Bereich der Satzung für den Bereich Prankel die Bebauung der Grundstücke Bissingerstraße 14 und 16 zu nennen. Beigefügt sind jeweils je ein Bild von der Straßenseite und von der rückwärtigen Bebauung aus der Sicht der Grundstücke Freudenbergstraße 29, sowie ein Bild aus der Vogelperspektive.</p> <p>Die Bilder von der Straßenseite zeigen, dass das Straßenbild der Bissingerstraße durch die Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich nicht verändert wird. Die Bilder machen deutlich, dass Nachverdichtungen im Gartenbereich die Ziele der Erhaltungssatzung in keiner Weise beeinträchtigen.</p>	<p>werden kann, wird jeweils im Einzelfall geprüft. Dabei wird auch dessen Lage und das damit einhergehende In-Erscheinung-treten berücksichtigt.</p>
A 7.12	<p>Es muss nicht nur in der Satzung für den Bereich Prankel, z.Bsp. in § 3 ein entsprechender Satz hinzugefügt werden: „Die Genehmigung darf nicht verweigert werden, wenn das äußere Erscheinungsbild eines Straßenzuges nicht maßgeblich beeinflusst wird und das Vorhaben durch die Grundsätze des allgemeinen Baurechts gedeckt ist.“</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Versagungsgründe ergeben sich aus dem Wortlaut des § 172 Abs. 3 BauGB. Demnach darf in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Darüber hinaus darf die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).</p>
A 7.13	<p>4. Heute war in der WN im Rahmen einer Berichterstattung über die Flutkatastrophen in Westdeutschland zu lesen: „Architektur muss den Klimawandel immer mitdenken“. Ist dies bei den Einschränkungen durch die Erhaltungssatzungen gewährleistet?</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Hinblick auf Flutkatastrophen ist zum einen die bauliche Entwicklung im Bereich von Gewässersystemen zu betrachten. Der Bereich „Prankel“ liegt nicht innerhalb der für ein Gewässersystem relevanten Bereiche. Darüber hinaus ist allgemein den Belangen des Klima- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Die Erhaltungssatzung zielt im Wesentlichen auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines bestehenden Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Maßnahmen z.B. zum Schutz des Klimas (u. a. PV-Anlagen, Dachisolierung) können grundsätzlich auch innerhalb eines Gebiets mit Erhaltungssatzung umgesetzt werden. Auf die Ausführungen unter A 7.4 wird verwiesen.</p>
A 7.14	<p>Schließlich werden auf Grund einer Erhaltungssatzung viele bisher genehmigungsfreie Vorhaben genehmigungspflichtig. Es ist daher zu befürchten, dass wegen der notwendigen, umfangreichen Einzelfallentscheidungen ein enormer Verwaltungsaufwand entsteht. Auch werden die zu treffenden Entscheidungen im</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Hinblick auf etwaige, durch Erhaltungssatzungen bedingte, Prozesse ist festzuhalten, dass die Anwendung der nunmehr 27-Jahre alten rechtskräftigen Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung hat sich bislang keine auffällige Prozessanfälligkeit</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	höchsten Maße prozessanfällig sein. Es wird nicht ausbleiben, dass daher einige neue Stellen geschaffen werden müssen.	keit gezeigt.
A 7.15	Zusammenfassend halten wir fest, dass es nach all dem es besser wäre, keine Satzungen zu verabschieden, zumal sie auf kaltem Wege aus großen Teilen der Kernstadt ein „denkmalgeschütztes Ensemble“ machen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Es ist zutreffend, dass durch die Gestaltungssatzung für den Bereich „Innenstadt“ sowie die Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ zusätzliche Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden definiert werden. Für die Innenstadt bestehen allerdings bereits seit 1994 umfassende Gestaltungsvorschriften. Mit der Novellierung der Gestaltungssatzung ergeben sich daher keine grundlegenden Änderungen. Der Bereich „Prankel“ soll neu unter den Schutz einer Erhaltungssatzung gestellt werden. Auf diese Weise erfolgt ein Schutz der städtebaulichen Eigenart. Ein objektbezogener Schutz von Gestaltungsdetails, wie es für den Denkmalschutz üblich ist, erfolgt hingegen nicht. Insofern ist der Vergleich „mit einem denkmalgeschützten Ensemble“ nur bedingt zutreffend. Das Aufstellungsverfahren wird bewusst von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung flankiert, die weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgeht. Damit wird ein hohes Maß an Transparenz und Mitwirkungsmöglichkeiten sichergestellt.</p>
A 7.16	<p>Wie sagte doch Herr Höhn: Das Prankel-Gebiet ist in seiner ursprünglichen Form schon seit 100 Jahren erhalten geblieben- ohne spezielle Regelungen. Lassen wir es dabei.</p> <p>Gerne stehen wir für weitere Fragen zu unserer Eingabe zu Verfügung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Verwaltung wurde, insbesondere im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur Erhaltungssatzung Prankel, von mehreren Weinheimer Bürger:innen das Bedauern mitgeteilt, dass sich das Gebiet rund um die Weinheimer Straße/Südstadt im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung sehr stark und - jedenfalls teilweise - zum negativen entwickelt habe. Viele äußerten, sie hätten sich eine stärkere Bewahrung der städtebaulichen Eigenart gewünscht. Der Bereich „Prankel“ ist zwar bislang noch weitgehend homogen in seiner Eigenart erhalten, es ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass sich diese auch für die kommenden Jahre erhält. Aus diesem Grund hält es die Stadt für geboten und gerechtfertigt, das Gebiet „Prankel“ mit einer Erhaltungssatzung zu schützen, sodass auch in Zukunft die städtebauliche Eigenart des Bereichs gewahrt bleibt. Dies gilt auch deshalb, weil eine Erhaltungssatzung nicht mehr zur Anwendung kommen kann, wenn bereits deutliche Überprägungen der ursprünglichen städtebaulichen Eigenart stattgefunden haben.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 7.17	 <p data-bbox="271 1082 582 1109">Beispiele für Gaubenvielfalt</p>	<p data-bbox="1216 336 1413 363">Kenntnisnahme.</p>

A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	 <p>Bild aus Vogelperspektive</p>  <p>Bissingerstraße 16</p>  <p>Straßen- und Gartenansicht</p>	



A 7	Private/r 7	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	  <p data-bbox="271 834 656 858">Bissingerstraße 14 Gartenansicht</p> <p data-bbox="741 834 916 858">Straßenansicht</p>	
A 8	Private/r 8	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 8.1	<p data-bbox="271 1026 1189 1110">Als Hausbesitzer in der Prankelstraße [anonymisiert] begrüße ich die Idee einer Erhaltungssatzung Prankel zum Erhalt der derzeitigen Bau- und Siedlungsstruktur. Ich würde mich freuen, wenn die Satzung genehmigt wird.</p>	<p data-bbox="1216 1026 2112 1082"><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
A 9a	Private/r 9a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9a.1	<p data-bbox="271 1260 1189 1374">meinem Verständnis nach bedarf es im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungssatzungen für alle baulichen Veränderungen auf Grundstücken im Außenbereich einer separate Genehmigung. Derzeit bemühe ich mich, Transparenz bezüglich der rechtlichen Wirkungen der Erhaltungssatzungen zu schaffen.</p>	<p data-bbox="1216 1260 1787 1316"><b>Kenntnisnahme.</b> Es wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p>

A 9a.2	<p>Gehe ich richtig in der Annahme, dass nach Beschluss und bei Gültigkeit der Erhaltungssatzungen beispielsweise folgende Maßnahmen bewilligungspflichtig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch des im Mauerwerk verankerten Briefkastens,</li> <li>- Austausch des Schildes mit der Hausnummer,</li> <li>- Austausch des Garagentors oder einer anderen Garagentür,</li> <li>- Anbringung oder Rückbau eines Geländers,</li> <li>- neuer Farbanstrich des Garagentors oder einer anderen Garagentür,</li> <li>- Anbringung einer Markise über Terrasse,</li> <li>- Neueinbau oder Austausch eines Dachflächenfensters,</li> <li>- Neuaufstellung eines Gartenhäuschens,</li> <li>- neuer Farbanstrich des Gartenhäuschens.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> In Bezug auf die Genehmigungspflicht ist festzuhalten, dass all jene Vorhaben, die grundsätzlich geeignet sind, das Schutzziel des jeweiligen Erhaltungstatbestandes zu beeinträchtigen, eine Genehmigung erforderlich ist. Nur solche Maßnahmen, die die Schutzziele der Erhaltungssatzung von vornherein nicht beeinträchtigen können, bedürfen keiner Erhaltungsgenehmigung, z.B. die Erneuerung des Außenanstrichs oder Maßnahmen zur baulichen Instandsetzung (Beseitigung von Mängeln, die auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter beruhen).</p> <p>Für die konkreten angefragten Vorhaben bedeutet dies: Grundsätzlich keiner Genehmigung bedürfen der Austausch des im Mauerwerk verankerten Briefkastens, der Austausch des Schildes mit der Hausnummer, der Austausch des Garagentors oder einer anderen Garagentür, der Farbanstrich des Garagentors oder einer anderen Garagentür sowie der Farbanstrich des Gartenhäuschens. Entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind die Anbringung einer neuen Markise, der Neueinbau oder Austausch eines Dachflächenfensters oder die Neuaufstellung eines Gartenhäuschens sind kenntnisgabepflichtig. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf in der Regel einen Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden.</p>
A 9a.3	<p>Mit welchen Bearbeitungszeiten eines Antrags (z. B. für obige Maßnahmen) ist zu rechnen? Sind die Genehmigungen gebührenpflichtig? Mit welchen Strafen ist zu rechnen, falls bewilligungspflichtige Maßnahmen ohne Genehmigung durchgeführt werden? Ich bitte um konkrete Antworten, da nur diese für Rechtssicherheit sorgen. Die Antworten möchte ich gegebenenfalls im Rahmen meines bürgerschaftlichen Engagements verwenden und der Öffentlichkeit zukommen lassen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Hinsichtlich der Bearbeitungszeit ist zu sagen, dass diese ab Eingang der vollständigen Unterlagen bis Baubeginn regelmäßig etwa ein Monat beträgt. Für die Ausstellung von Genehmigungen wird eine Grundgebühr von 50,00 € zzgl. 0,5 ‰ der Baukosten erhoben. Im Hinblick auf etwaige Strafen bei Vorhaben ohne Genehmigung ist festzuhalten, dass bei schweren Verstößen ggfls. der Bau eingestellt werden muss oder der Rückbau verlangt werden kann. Je nach Einzelfall genügt auch eine nachträgliche Beantragung der Maßnahme.</p>
A 9a.4	<p>Außerdem würden mich die weiteren Schritte der Bürgerbeteiligung interessieren. Wie kann ich sicherstellen, keinen Termin zu verpassen?</p>	<p>Hinsichtlich des weiteren Verfahrensablaufs wurde dem Bürger/der Bürgerin mitgeteilt, dass die zweite Beteiligungsphase voraussichtlich im Herbst/Winter 2021 stattfinden wird. Die Bekanntmachung über den Beginn der zweiten Beteiligungsphase wird eine Woche vor dem eigentlichen Beteiligungsbeginn ortsüblich in den Weinheimer Nachrichten bekanntgemacht. Dort werden alle wesentlichen Rahmenbedingungen zur Beteiligung genannt. Darüber hinaus wurde erläutert, dass die zweite Beteiligungsphase durch ein städtisches Gremium beschlossen werden muss und es dementsprechend Be-</p>

		<p>schlussanträge und Beschlussvorlagen geben wird. Dem Bürger/der Bürgerin wurde erläutert, dass sowohl unter <a href="https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_atu.html">https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_atu.html</a> (Ausschuss für Umwelt, Technik und Stadtentwicklung) als auch <a href="https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_gr.html">https://www.weinheim.de/startseite/buergerservice/tagesordnung_sitzungsunterlagen_gr.html</a> (Gemeinderat) alle Unterlagen zu den entsprechenden Sitzungsterminen abgerufen werden können. Bei förmlichen Beschluss der zweiten Beteiligungsphase, kann dies den Sitzungsunterlagen entnommen werden. Zudem wurde angeboten, den aktuellen Stand des Verfahrens bei den entsprechenden Sacharbeitern zu jeder Zeit abfragen zu können.</p>
--	--	--

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9b.1	<p>zu Ihrer (frühzeitigen) Information übersende ich Ihnen mein Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel. Die Verteilung des Schreibens ist für Ende der nächsten Woche geplant. In Planung ist außerdem ein weiteres Schreiben an die Betroffenen der anderen Erhaltungssatzungen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 9b.2	<p><b>Schreiben:</b></p> <p>[anonymisiert] Weinheim, 30.08.2021 [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p>An die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im „Prankel“</p> <p>Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Weinheim plant, im Herbst oder Winter 2021 für das Gebiet „Prankel“ eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten bleiben. Eine solche Erhaltungssatzung ist nach §§ 172 ff. BauGB möglich. Die Satzung gilt nach Beschluss durch den Stadtrat für die einbezogenen Grundstücke. Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Weinheim.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 9b.3	<p>Einerseits handelt es sich hierbei um ein ehrenwertes Anliegen unserer Stadt. Andererseits bedeutet die Gültigkeit einer Erhaltungssatzung, dass der Rückbau oder die Errichtung, der</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Anbau oder der Umbau sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt beispielsweise auch für die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und den Garten, nicht jedoch für die Räume innerhalb des Gebäudes.	
A 9b.4	<p>Für die Eigentümerinnen/Eigentümer einer Immobilie ergeben sich dadurch folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Veränderung einer baulichen Anlage muss (gegebenenfalls zusätzlich) nach den Vorgaben der Erhaltungssatzung genehmigt werden. Hierzu gehören beispielsweise bereits der Einbau eines Dachflächenfensters oder die Aufstellung eines Gartenhäuschens, selbstverständlich aber auch ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die bestehenden üblichen baulichen Anforderungen gelten uneingeschränkt fort. Es handelt sich bei der Erhaltungssatzung um eine weitere bürokratische Belastung, die durch die Antragsbearbeitung zu einer Verzögerung führen kann und durch die Gebührenpflicht zu einer Verteuerung der baulichen Maßnahme führt. Die Eigentumsrechte werden durch den Genehmigungsvorbehalt deutlich eingeschränkt. Bauliche Veränderungen sind dann nur noch im Rahmen der restriktiven Erhaltungssatzung möglich.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hat damit eine positive Zielstellung. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Da für viele städtebaulich in Erscheinung tretende Vorhaben ohnehin ein behördliches Verfahren erforderlich ist, kann die Konformität mit der Erhaltungssatzung in diesem Zuge mitgeprüft werden, sodass für den Bauherrn häufig kein spürbarer Mehraufwand entsteht. In Bezug auf etwaige Bearbeitungszeiträume und entsprechende Gebührenpflichten wird auf die Ausführungen unter A 9a.3 verwiesen. Diese Rahmenbedingungen entsprechen den üblichen gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Baugenehmigungen.</p>
A 9b.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Beurteilung eines Antrags auf Veränderung einer baulichen Anlage dürfte die Stadtverwaltung Weinheim häufig einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum besitzen. Die Frage, ob die beantragte Veränderung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart darstellt oder nicht, lässt sich eben nicht immer zweifelsfrei objektiv beantworten. Beispielsweise könnte zur Befriedigung höherwertiger familiärer Wohnbedürfnisse ein Anbau notwendig werden. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Genehmigung für den Anbau letztlich vom guten Willen der Stadtverwaltung Weinheim abhängt. Gegen ein eventuelles Versagen der Genehmigung rechtlich vorzugehen, ist möglich, aber langwierig, teuer und hinsichtlich des Erfolgs unsicher.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe erfolgt nach Rechtsgrundsätzen und Tatbestandsmerkmalen. Sie stellt eine normale und etablierte Rechtsanwendung dar.</p>
A 9b.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht die Gefahr, dass sich die Erhaltungssatzung ungünstig auf den Wert der einbezogenen Grundstücke bzw. Immobilien auswirkt. Für die Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die deutlich eingeschränkten Eigentumsrechte zu einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets führen und potenzielle Kaufinteressenten (z. B. mit mehreren Kindern und Anbaubedarf) abschrecken. Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen mit der Erhaltungssatzung das Risiko einer Wertminderung ein, ohne dass in diesem Fall von Seiten der Stadt Weinheim eine finanzielle Kompensation vorgesehen ist.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Verwaltung liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich der Erlass einer Erhaltungssatzung – wie hier behauptet - ungünstig auf die Grundstückswerte auswirkt. Vielmehr ist denkbar, dass sich eine eher positive Wirkung einstellt. Diese Annahme begründet sich insbesondere darin, dass besonders qualitätvolle städtebaulichen Strukturen, wie sie im Bereich Prankel derzeit noch vorzufinden sind – einen deutlichen Mehrwert gegenüber baulichen und räumlichen Strukturen aufweisen, die städtebaulich deutlich weniger relevant sind oder als Ensemble in Erscheinung treten. Zumal solche Strukturen nicht reproduziert sind und somit das Gebiet „Prankel“ ein besonderes Alleinstellungsmerkmal aufweist. Mit der Erhaltungssatzung erhalten die Eigentümer Gewissheit, dass die Umgebung in ihrer Eigenart erhalten wird und keine dieser Eigenart widersprechenden Bauvorhaben realisiert werden.</p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9b.7	Diese Nachteile können zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Zukunftsfähigkeit unserer Grundstücke bzw. Immobilien und des Prankels insgesamt führen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen A 9b 4-6 wird verwiesen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von Seiten des Verfassers unterstellten Nachteile eine subjektive Einschätzung darstellen, die jedenfalls in weiten Teilen von der Stadt als unbegründet angesehen werden.
A 9b.8	<p><b>Aus diesen Gründen bin ich gegen den Erlass einer Erhaltungssatzung „Prankel“.</b></p> <p>Sollten Sie meine Einschätzung zur Erhaltungssatzung teilen, würde ich Sie um Unterstützung bitten. Ich möchte mich mit diesem Schreiben und der Nennung der Zahl der unterstützenden Personen an den Oberbürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und Mitglieder des Rats unserer Stadt wenden.</p> <p>Für den Fall der Unterstützung bitte ich Sie, die angehängte Rückmeldung auszufüllen und mir auf dem Postweg zukommen zu lassen. Alternativ können Sie mir eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefon oder E-Mail) und einem kurzen Unterstützungstext zukommen lassen. Meine E-Mail Adresse lautet: [anonymisiert].</p> <p>Ihre Rückmeldung erwarte ich bis Ende September 2021.</p> <p>Über die weitere Entwicklung werde ich Sie gemäß Rückmeldung informieren.</p> <p>Wie bereits erwähnt, werde ich an die Mitglieder des Stadtrats nur die Zahl der unterstützenden Personen, nicht aber die (Kontakt-)Daten weitergeben. Eine (vertrauliche) Weitergabe der Daten könnte allenfalls an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim zur Überprüfung der genannten Zahl notwendig werden. Darüber hinaus werden die Daten selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben und nach Abschluss des Verfahrens nach datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht.</p> <p>Teilen Sie mir bitte in der Rückmeldung mit, wenn Sie gegebenenfalls bereit wären, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer [anonymisiert] gern zur Verfügung. Außerdem lege ich Ihnen meinen Leserbrief in den Weinheimer Nachrichten vom [anonymisiert] in Kopie bei.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Zeit, die Sie sich zum Lesen des Briefes genommen haben, und gegebenenfalls für Ihre Unterstützung.</p> <p>Mit besten Grüßen</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	Anlagen: Rückmeldung und Leserbrief	
A 9b.9	<p><b>Rückmeldung:</b></p> <p style="text-align: center;">Rückmeldung</p> <p style="text-align: center;">auf das Schreiben von [anonymisiert] vom 30.08.21 mit Betreff „Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel“</p> <p>zurück an</p> <p>[anonymisiert] [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p style="text-align: center;"><b>Ich bitte die Mitglieder des Rats der Stadt Weinheim, einer Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht zuzustimmen.</b></p> <p>Name, Vorname: _____ Anschritt: _____ Telefon oder E-Mail: _____</p> <p>Mit einer eventuell notwendigen (vertraulichen) Weitergabe einer Unterstützungsliste mit meinen obigen Daten an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bin ich einverstanden.</p> <p>Bitte ankreuzen:  <input type="checkbox"/> Ich möchte über die weitere Entwicklung informiert werden.  <input type="checkbox"/> Ich wäre gegebenenfalls bereit, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Weinheim, _____ Datum und Unterschrift</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
A 9b.9	<p><b>Leserbrief:</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

A 9b	Private/r 9b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p style="text-align: center;">Weinheimer Nachrichten vom</p> <p style="text-align: center;"><b>Gravierende Nachteile</b> Thema: Erhaltungssatzung</p> <p>In Weinheim soll es für mehrere Gebiete eine Erhaltungssatzung geben. Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebäude. Ein solcher Antrag bringt aber auch, hat allerdings für einzelne Betroffene gravierende Nachteile. Die Erhaltungssatzung gilt nicht nur für den von der Straße sichtbaren Teil der Gebäude, sondern Terrassenbereiche für Terrassen und Gärten. Jede kleinräumige Änderung im Außenbereich bedarf einer Genehmigung. Damit können sich die Gebiete nicht mehr dynamisch den Wohnverhältnissen anpassen, sondern weiterentwickeln. Im Raum steht, ob die weitgehende Einschränkung des Eigentumsrechtes mit einer hohen (z.B.) Entlohnung anfernen.</p> <p>Zur Erlangung einer Genehmigung muss ein Antrag bei der Stadt Weinheim gestellt werden, der bei allen Beteiligten mit Beteiligungsstellen verbunden ist. Nicht ausgeschlossen ist, dass Interessensgruppen bei der Antragstellung über Können, dass antragstellende Personen von guten Willen der Bevölkerung abhängig sind. Es ist zu bedenken, dass die Erhaltungssatzungen zu einer weiteren Beeinträchtigung des Vertrauens der Bürgerinnen und Bürger in Politik und Verwaltung führen. Man kann, dass die Stadt Weinheim in der Vergangenheit eigenmächtig, wie solche alle Villen in der Südstadt durch eine ältere Sozialismus-Architektur ersetzt wurden.</p> <p>Für dieses Gebiet ist übrigens keine Erhaltungssatzung vorgesehen. Wäre es für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebäude nicht ausreichend, die von der Straße aus sichtbaren grundlegenden Bauelemente der Grundstücke entsprechend zu sichern und weniger sensiblen vorzugeben? Außerdem stellt sich die Frage, wozu die Stadt Weinheim ein Beteiligungsverfahren für die Organisation und Moderation des Ortes überlässt im Rahmen der Beteiligung beauftragt. Sollte dieses für die Stadt Weinheim nicht unangenehm sein, bedarf es einer Erklärung, wie die Beteiligung mit den öffentlich bekannten Problemen der Weinheimer Nachbarschaft verknüpft.</p>	

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 9c.1	wie mit E-Mail vom 29.08.2021 angekündigt, habe ich die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel angeschrieben. Die Kontaktaufnahme erfolgte durch Einwurf des Schreibens (siehe Anlage „20210902_Anschreiben.pdf“) in die Briefkästen. Bei Ablehnung der geplanten	<b>Kenntnisnahme.</b>

A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Erhaltungssatzung bat ich um eine entsprechende Rückmeldung. Nachstehend informiere ich Sie über das Ergebnis.</p> <p>Anfang September wurden mir 217 Schreiben verteilt. Bis Ende September erhielt ich 34 Rückmeldungen (bezogen auf Grundstücke) mit 44 Unterschriften. Bei Bedarf sende ich Ihnen zur Überprüfung die Original-Rückmeldungen vertraulich zu.</p> <p>Die Rückmeldungen belegen, dass es im Prankel unter den Eigentümerinnen und Eigentümern eine größere Personengruppe gibt, die der geplanten Erhaltungssatzung ablehnend gegenübersteht.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Vermietungen wahrscheinlich zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer nicht erreicht werden konnten, Erhaltungssatzungen eine rechtlich schwierige Materie darstellen und für künftige bauliche Beschränkungen oft keine aktuelle Problemsensibilität vorhanden ist. Zahlreiche Gebäude befinden sich außerdem im Eigentum der Baugenossenschaft Weinheim. Insofern zeigt das Ergebnis deutlich, dass die Pläne zur Erhaltungssatzung im Prankel nicht uneingeschränkt geteilt werden.</p>	
A 9c.2	<p>Zur Begründung der Ablehnung der Erhaltungssatzung verweise ich auf die im angehängten Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im Prankel aufgeführten Nachteile.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen A 9b 4-6 wird verwiesen.</p>
A 9c.3	<p>Darüber hinaus frage ich mich, ob die teilweise ausgeprägt heterogene Bebauung im geplanten Erhaltungsgebiet Prankel überhaupt eine Erhaltungssatzung rechtfertigt bzw. zulässt. Hiermit lade ich Sie ein, aus den Fenstern im Dachgeschoss meines Hauses zu schauen. Sie werden auf eine bunte Mischung von Baugestaltungen aus verschiedenen Epochen des vergangenen Jahrhunderts blicken.</p> <p>Hier von einer städtebaulichen Eigenart aufgrund städtebaulicher Gestalt (§§ 172 ff. BauGB) zu sprechen, würde ich zumindest als mutig bezeichnen. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der Rechtmäßigkeit einer Erhaltungssatzung Prankel.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit einer etwaigen Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ hat die Verwaltung auf Beschluss des Gemeinderats externen Sachverstand zu Rate gezogen, um rechtliche Unsicherheiten im weiteren Aufstellungsverfahren tatsächlich ausschließen zu können.</p> <p>Die beauftragten Fachanwälte, deren fachlichen Schwerpunkte u. a. im öffentlichen Baurecht liegen, haben sowohl den Mitgliedern des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) als auch der Stadtverwaltung im Zuge eines Experten-Hearings am 15.09.2021 bestätigt, dass die sich in Aufstellung befindliche Erhaltungssatzung für den Bereich Prankel grundsätzlich den rechtlichen Anforderungen genügt, um eine Erhaltungssatzung erlassen zu können, d.h., dass die Schutzwürdigkeit des Prankels im Grundsatz eindeutig gegeben ist. Allerdings wurde im Rahmen des Experten-Hearings auch die Anregung durch die Anwälte gegeben, dass der Geltungsbereich im Süden im Bereich Staffelprankelweg/Prankel/Rosenbrunnenstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße, einer erneuten Überprüfung durch die Verwaltung unterzogen werden sollte.</p>



A 9c	Private/r 9c	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Die Verwaltung kommt nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, so wie ursprünglich vorgesehen, nur bis zum Staffelpfrankelweg reichen sollte. Weiter südlich weist die Bebauung zu viele Gebäude auf, die von der schützenswerten städtebaulichen Eigenart abweichen, sodass eine Unterschutzstellung hier als nicht zielführend und gerechtfertigt angesehen wird.</p>
A 9c.4	<p>Ein Problem sehe ich des Weiteren darin, dass verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer von den Plänen der Stadtverwaltung Weinheim zur Errichtung einer Erhaltungssatzung keine Kenntnis hatten bzw. möglicherweise immer noch haben. Impliziert eine wirksame Bürgerbeteiligung nicht eine Verpflichtung der Stadtverwaltung Weinheim zur Information der betroffenen Personengruppe, z. B. durch persönliche Anschreiben? Wie wurden beispielsweise nicht in Weinheim lebende Eigentümerinnen und Eigentümer informiert?</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Hinblick auf den Umfang eines Aufstellungsverfahrens einer Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 BauGB ist festzuhalten, dass dieses aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher ist, als etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans. So bedarf es bei der Aufstellung einer solchen Satzung, sofern diese nicht mit einem Bebauungsplan kombiniert wird, nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, somit auch keiner Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genügt lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung. Obwohl eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben ist, hat der Gemeinderat dennoch am 21.04.2021 beschlossen, das Verfahren mit einer zweistufigen Beteiligung auszugestalten. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen weit übertroffen. Im Zuge der ersten von zwei geplanten Beteiligungsphasen wurden weit über das übliche Maß hinausgehende Anstrengungen seitens der Verwaltung unternommen, um insbesondere die Bürgerinnen und Bürger im Quartier Prankel möglichst umfassend über das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ zu informieren. Insbesondere wurde jeder Haushalt mit einem eigens zu diesem Thema erstellten Postwurf über das Satzungsverfahren informiert und zu einer digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen. Diese Veranstaltung wurde am 19.07.2021 durchgeführt. Selbstverständlich hat parallel die übliche Auslegung der Unterlagen stattgefunden (digital und in der Stadtbibliothek), auf die in der amtlichen Bekanntmachung vom 12.06.2021 hingewiesen wurde. Pressewirksam wurde über das Thema „Erhaltungssatzung Prankel“ seit dem Aufstellungsbeschluss im April 2021 bereits mehrfach berichtet (u. a. Weinheimer Woche (Ausgaben 17, 28, 29 und 38), Weinheimer Nachrichten (u. a. Artikel vom 23.04.2021) und Rhein-Neckar-Zeitung (u. a. Artikel vom 21.07.2021 und 20.09.2021).</p>

<b>A 9c</b>	<b>Private/r 9c</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
A 9c.5	Dem weiteren Vorgehen der Stadtverwaltung Weinheim folgend werde ich mich mit dem Anliegen der Ablehnung der Erhaltungssatzung jeweils zeitnah an die Mitglieder des Gemeinderats und des Technischen Ausschusses wenden. Zusätzlich plane ich, die Öffentlichkeit jeweils entsprechend zu informieren. Eine Kopie dieses Schreibens erhalten die zuständigen Beschäftigten im Amt für Stadtentwicklung sowie verschiedene unterstützende Personen.	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>A 10a</b>	<b>Private/r 10a</b>							
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>						
A 10a.1	<p>in der Videokonferenz am 20.07.2021 wurde die Erhaltungssatzung Prankel durch die Stadt Weinheim öffentlich diskutiert.</p> <p>Eine zentrale Fragestellung ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass Eigentümer nach derzeitiger Informationslage nicht einschätzen können, welche Unterschiede bei der Instandsetzung, Renovierung, Erweiterung, Gestaltung oder ggf. Abriss durch den Eigentümer zu beachten wären. Es sollte daher im Interesse der Verwaltung liegen, die Auswirkungen nachvollziehbar und transparent darzustellen und den betroffenen Eigentümern mitzuteilen. Ich bitte daher um eine Gegenüberstellung der sich ergebenden Veränderungen (Synopsis) der heutigen Rechtslage LOB §35 – „Einfügen in die Umgebungsbebauung“ zur geplanten Erhaltungssatzung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Dem Bürger/der Bürgerin wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt. In Bezug auf die geplante Erhaltungssatzung „Prankel“ kann konstatiert werden, dass sich die Beurteilung von Vorhaben im Wesentlichen nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet. In weiten Teilen des vorgesehenen Erhaltungsbereichs gelten für die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Maßstäben des § 34 BauGB zusätzlich die Vorschriften eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung ändert sich die Genehmigungspraxis von Vorhaben insofern, als dass zur Prüfung der Zulässigkeit neben § 34 BauGB (ggfls. i. V. m. dem Bebauungsplan) die Erhaltungssatzung als eigenständiger Prüfpunkt neu hinzukommt. Um zu verdeutlichen, welche Änderungen sich in der Genehmigungspraxis durch den Erlass einer Erhaltungssatzung im Gebiet „Prankel“ gegenüber der bisherigen Genehmigungslage ergeben würden, hat das Amt für Stadtentwicklung die nachfolgende Synopse erstellt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><b>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute</b></th> <th style="text-align: center;"><b>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?</td> <td>1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?</td> </tr> <tr> <td>2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich</td> <td>2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute</b>	<b>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung</b>	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich
<b>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ heute</b>	<b>Vorhabenzulässigkeit im Gebiet „Prankel“ nach Erlass einer Erhaltungssatzung</b>							
1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?	1. Prüfungsfrage: Sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten?							
2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich	2. Prüfungsfrage: Fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) hinsichtlich							

A 10a	Private/r 10a							
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim						
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1193 347 1659 563"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art der baulichen Nutzung</li> <li>- dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- der Bauweise</li> </ul> <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p> </td> <td data-bbox="1659 347 2136 563"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art der baulichen Nutzung</li> <li>- dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- der Bauweise</li> </ul> <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1193 563 1659 711"> <p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p> </td> <td data-bbox="1659 563 2136 711"> <p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1193 711 1659 1345"> <p>→ Ohne Erhaltungssatzung ist das Vorhaben zulässig, unabhängig davon, ob es bei seiner Verwirklichung die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt.</p> <p>→ Es droht konkret der Verlust erhaltenswerter städtebaulicher Qualität</p> </td> <td data-bbox="1659 711 2136 1345"> <p>Erhaltungssatzung: Die städtebauliche Gestalt des Gebiets wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Die beantragte Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Prüfungsfragen Erhaltungssatzung:</p> <p>a) Ist die konkrete bauliche Anlage prägend im o. g. Sinne?</p> <p>b) Wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt? (Zur Beurteilung wird die Begründung der Satzung herangezogen)</p> </td> </tr> </table> <p>Wie der Synopse entnommen werden kann, erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben - sowohl mit als auch ohne Erhaltungssatzung – stets für den jeweiligen Einzel-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art der baulichen Nutzung</li> <li>- dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- der Bauweise</li> </ul> <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art der baulichen Nutzung</li> <li>- dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- der Bauweise</li> </ul> <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p>	<p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p>	<p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p>	<p>→ Ohne Erhaltungssatzung ist das Vorhaben zulässig, unabhängig davon, ob es bei seiner Verwirklichung die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt.</p> <p>→ Es droht konkret der Verlust erhaltenswerter städtebaulicher Qualität</p>	<p>Erhaltungssatzung: Die städtebauliche Gestalt des Gebiets wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Die beantragte Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Prüfungsfragen Erhaltungssatzung:</p> <p>a) Ist die konkrete bauliche Anlage prägend im o. g. Sinne?</p> <p>b) Wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt? (Zur Beurteilung wird die Begründung der Satzung herangezogen)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art der baulichen Nutzung</li> <li>- dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- der Bauweise</li> </ul> <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Art der baulichen Nutzung</li> <li>- dem Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- der überbaubaren Grundstücksfläche</li> <li>- der Bauweise</li> </ul> <p>in die Eigenart der näheren Umgebung ein?</p>							
<p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p>	<p>3. Prüfungsfrage: Werden die weiteren Anforderungen des § 34 BauGB eingehalten? (Gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes)</p>							
<p>→ Ohne Erhaltungssatzung ist das Vorhaben zulässig, unabhängig davon, ob es bei seiner Verwirklichung die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt.</p> <p>→ Es droht konkret der Verlust erhaltenswerter städtebaulicher Qualität</p>	<p>Erhaltungssatzung: Die städtebauliche Gestalt des Gebiets wird nicht beeinträchtigt</p> <p>Die beantragte Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Prüfungsfragen Erhaltungssatzung:</p> <p>a) Ist die konkrete bauliche Anlage prägend im o. g. Sinne?</p> <p>b) Wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben beeinträchtigt? (Zur Beurteilung wird die Begründung der Satzung herangezogen)</p>							

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		fall und in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Bestand in der Umgebung.
A 10a.2	Da nach meinem Kenntnisstand die Verwaltung der Initiator der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen in der Weinheimer Kernstadt ist, würden mich die Hintergründe der Initiative interessieren.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Da es bereits seit 1994 die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt gibt, ist zunächst festzuhalten, dass die heutige Verwaltung keine gänzlich neuartigen Satzungen für die Weinheimer Innenstadt auf den Weg bringen will und somit nicht als „Initiator der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ bezeichnet werden kann. Vielmehr strebt die Verwaltung an, die seit 1994 bestehende Satzung für die Innenstadt zu novellieren, da unter anderem das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zum 31.12.2021 ausläuft und sich seit 1994 die planerischen und sonstigen gesellschaftlichen Zielstellungen (z. B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) z. T. geändert haben.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen ausführlich und eingehend betrachtet wurde. Im Rahmen dieser Bestandserhebungen kristallisierte sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden (wobei die Einbeziehung der Ludwigstraße vorgesehen ist), im Gebiet der Kernstadt der Bereich „Prankel“ heraus, der jene städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist.</p> <p>Diese Feststellung hat die Verwaltung zum Anlass genommen, dem Gemeinderat der Stadt Weinheim den Erlass einer Erhaltungssatzung (vgl. §§ 172 ff. BauGB) für das Quartier "Prankel" vorzuschlagen. Der Gemeinderat hat am 21.04.2021 unter anderem den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung „Prankel“ gefasst.</p>
A 10a.3	In der Begründung zur Erhaltungssatzung verweisen sie bereits darauf, dass es sich nicht um geschichtlich oder künstlerische bedeutenden baulichen Anlagen handelt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine entsprechende Passage, dass „es sich nicht um geschichtlich oder künstlerische bedeutenden baulichen Anlagen handelt“ ist in der Begründung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht enthalten.</p> <p>Unter dem Themenpunkt „2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung“ wird in Bezug auf geschichtliche oder künstlerische bedeutende bauliche Anlagen lediglich ausgeführt, dass im Zuge der Genehmigungspraxis die Genehmigung für ein Vorhaben versagt werden kann, wenn das in Rede stehende Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende Anla-</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		ge betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist (vgl. S. 4 der Begründung (Vorentwurf vom 07.06.2021).
A 10a.4	Das Ausmaß des umfassten Bereichs von immerhin ca. 20 bis 30% der innerstädtischen Bereiche ist jedoch sehr großflächig gewählt. Dies lässt darüber hinaus viele Fragestellungen offen, die die Abgrenzung der Gebiete betreffen sowie den Ausschluss von Gebäuden/Teilbereichen.	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Durch die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt aus dem Jahr 1994 waren bislang rund 73 ha durch Vorschriften einer flächendeckenden Gestaltungssatzung sowie ca. 60 ha durch Regelungen einer ebenfalls flächendeckenden Erhaltungssatzung belegt. Mit Novellierung der Satzung würde sich sowohl der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, als auch der Erhaltungssatzung verkleinern.</p> <p>Im Hinblick auf die Novellierung der Erhaltungssatzung wurde im Rahmen der Überarbeitung deutlich, dass ein zusammenhängender und flächendeckender Geltungsbereich wie bislang geltend nicht mehr sachgerecht erscheint. Bei entsprechenden Bestandsaufnahmen in der Weinheimer Innenstadt haben sich insgesamt sieben voneinander unabhängige Bereiche herauskristallisiert, die jeweils über eine eigene städtebauliche Eigenart verfügen und weiterhin den hohen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung genügen. Die Fläche der sieben Erhaltungsbereiche, für die der Gemeinderat am 21.04.2021 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst hat umfasst in Summe etwa 23 ha und somit rund 62 Prozent weniger Fläche, als die bislang geltende Erhaltungssatzung.</p> <p>Der Vorentwurf der Erhaltungssatzung für den Bereich "Prankel" umfasst rund 13 ha und entspricht somit in etwa der Größe des Erhaltungsbereichs "Gerberbachviertel" (11 ha). Insgesamt steht damit – bezogen auf die gesamte Innenstadt – eine Verkleinerung der Erhaltungssatzungsgebiete von ca. 60 ha auf ca. 36 ha zur Diskussion.</p>
A 10a.5	Ein charakteristisches städtebauliches Erscheinungsbild kann darüber hinaus nur dadurch erreicht werden, wenn Straßenzüge beidseitig Berücksichtigung finden. Als Beispiel möchte ich die Prankelstraße aufführen, deren westliche Ausrichtung erhalten werden soll, die östliche Ausrichtung weiterhin nach LOB bebaut werden darf. Dies und die Ausgrenzung von Teilflächen wird dem Erhalt gestalterischer städtebaulicher Eigenarten nicht gerecht.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine einseitige Einbeziehung von baulichen Strukturen in einen Erhaltungsbereich kann durchaus angemessen sein, z. B: wenn sich die Bebauungsstrukturen auf der gegenüberliegenden Straßenseite deutlich von den Strukturen des einbezogenen Bereichs unterscheiden, wenn die Topographie eine natürliche, räumliche Grenze darstellt oder Grünstrukturen eine deutliche Zäsur zwischen den Bebauungen auf den jeweiligen Straßenseiten bilden.</p> <p>Die Prankelstraße zwischen Haydnstraße und Weberstraße ist dafür ein gutes Beispiel. Bedingt durch die Topografie, die von der Prankelstraße abgewandte Bebauung auf der östlichen Straßenseite und die daraus folgende starke Eingrünung in Richtung der Prankelstraße führen dazu, dass die beiden Seiten der gleichen Stra-</p>

A 10a	Private/r 10a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		ße sehr unterschiedliche städtebauliche Merkmale aufweisen und eben kein zusammengehöriges Erscheinungsbild ergeben.
A 10a.6	Meinen Fragestellungen und Äußerungen können Sie eine gewisse Grundskopsis entnehmen. Diese basiert darauf, dass nicht erkennbar ist, wie die geplante Erhaltungssatzung die Bedürfnisse der Eigentümer und die Herausforderungen an den Wohnraum der Zukunft berücksichtigt. Ich hielte es daher für ratsam, ein so wichtiges Thema in einem erweiterten Rahmen, z.B. in der Zukunftswerkstatt, zu diskutieren. Unter einer verbreiterten Bürgerbeteiligung könnten die Rahmenbedingungen erörtert, Ideen aufgenommen und eine Konsensfähigkeit erreicht werden.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Unabhängig davon, ob die Themen „Erhaltungssatzung“ und „Gestaltungssatzung“ Gegenstand der Zukunftswerkstatt sind, ist für die Aufstellung dieser Satzungen ein förmliches Verfahren erforderlich, dass auch (tlw.) eine eigenständige Beteiligung erfordert. Dies ist auch sinnvoll, weil so gewährleistet ist, dass die Inhalte der Satzung im Fokus der Beteiligung stehen. Angesichts der Vielfalt an Themen in der Zukunftswerkstatt besteht die Gefahr, dass Satzungsinhalte nicht vollständig oder im Zusammenhang behandelt werden können, was die Qualität der satzungsbezogenen Beteiligung mindern würde. Im Übrigen ist die Ausgestaltung der Zukunftswerkstatt nicht Gegenstand dieses Satzungsverfahrens.

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 10b.1	Ich nehme Bezug auf Ihrer <b>Stellungnahme vom 16.08.2021</b> .	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 10b.2	Die von Ihnen als Synopse bezeichnet Gegenüberstellung ist unzureichend. Sie stellt in keinsten Weise dar, was Eigentümer bei baulicher Veränderung zu erwarten haben. Objektive Kriterien, die zu einer nachvollziehbaren Entscheidung herangezogen werden könnten, fehlen. Vielmehr müssen sich die Eigentümer bei Genehmigungen auf erweiterte, subjektive Einzelfallentscheidungen der Genehmigungsbehörde einstellen. Die Lasten und die Konsequenzen der Entscheidungen haben die Eigentümer zu tragen. Dies ist nicht hinnehmbar.	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf Beschlussfassung des Gemeinderats vom 21.04.2021 wurden durch die Verwaltung Fachanwälte (Frau Hieß, Wiesbaden und Herr Prof. Dr. Jeromin, Andernach) beauftragt, die sich u. a. im Zuge der Erarbeitung der Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ fachlich einbringen sollten. Die fachlichen Schwerpunkte der beiden Anwälte liegen u. a. im öffentlichen Baurecht liegen und haben nachweislich bereits umfassende Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen sammeln können. Im Hinblick auf die fachliche Richtigkeit der dem Einwender übersandten Synopse ist davon auszugehen, dass diese gegeben ist, da die Gegenüberstellung vor Übersendung einer Prüfung durch die beauftragten Fachanwälte unterzogen wurde. Die Zulassungsentscheidungen auf Basis einer Erhaltungssatzung sind gebundene Entscheidungen, keine Ermessensentscheidungen. D.h. es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die behördlichen Entscheidungen sind justiziabel. Die Auslegung unbestimmter

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>Rechtsbegriffe erfolgt nach Rechtsgrundsätzen und Tatbestandsmerkmalen. Sie stellt eine normale und etablierte Rechtsanwendung dar. Eine gleichartige Bewertung seitens der Verwaltung erfolgt beispielsweise auch bei der Beurteilung nach § 34 BauGB, nach dem sich die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich „Prankel“ weitgehend richtet.</p>
A 10b.3	<p>Ihrer Argumentation des Verlustes erhaltenswerter städtebaulicher Qualität muss ich widersprechen. Der Prankel hat sich in fast 100 Jahre entwickelt und verändert und dies auf vorhandener Rechtsgrundlage. Die Bausubstanz ist nicht so homogen wie ihre ausgewählten Bilder zur Erhaltungssatzung zeigen wollen. Erkennbar ist dies auch an den Ausgrenzungen des vorgeschlagenen Geltungsbereichs und vielen zum Teil sehr unterschiedlichen Baustilen innerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Auf Beschlussfassung des Gemeinderats vom 21.04.2021 wurden durch die Verwaltung Fachanwälte (Frau Hieß, Wiesbaden und Herr Prof. Dr. Jeromin, Andernach) beauftragt, die sich u. a. im Zuge der Erarbeitung der Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ fachlich einbringen sollten. Die fachlichen Schwerpunkte der beiden Anwälte liegen u. a. im öffentlichen Baurecht liegen und haben nachweislich bereits umfassende Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen sammeln können.</p> <p>Im Hinblick auf die thematisierte Bausubstanz wurde sowohl der Verwaltung als auch dem ATUS in der Sitzung am 15.09.2021 im Zuge des Experten-Hearings bestätigt, dass die städtebaulichen Strukturen des in Rede stehenden Erhaltungsbereichs im Wesentlichen eine derart hohe Qualität und Homogenität aufweisen, sodass den hohen Anforderungen an den Erlass einer Erhaltungssatzung entsprochen wird.</p> <p>Allerdings wurde im Rahmen des Experten-Hearings auch die Anregung durch die Anwälte gegeben, dass der Geltungsbereich im Süden im Bereich Staffelprankelweg/Prankel/Rosenbrunnenstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße, einer erneuten Überprüfung durch die Verwaltung unterzogen werden sollte.</p> <p>Die Verwaltung kommt nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, so wie ursprünglich vorgesehen, nur bis zum Staffelprankelweg reichen sollte. Weiter südlich weist die Bebauung zu viele Gebäude auf, die von der schützenswerten städtebaulichen Eigenart abweichen, sodass eine Unterschutzstellung hier als nicht zielführend und gerechtfertigt angesehen wird.</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 10b.4	Die beidseitige Berücksichtigung von Straßenzügen ist zwingend erforderlich, denn gerade diese führt zu einem geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild. Es handelt sich bei der Prankelstraße nicht um eine mehrspurige breitausgebaute Straße. Die vorhandenen Grünstrukturen sind vergänglich und können sich kurzfristig verändern. Beispielhaft möchte ich die sehr gepflegte Grünzone an der Ecke Prankel-/Weberstraße heranziehen. Diese wurde im Rahmen der Anschlussunterbringung als möglicher Standort einer Bebauung diskutiert.	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen unter A 10a.5 wird verwiesen.
A 10b.5	Erstaunlich finde ich auch die Argumentation in der Zukunftswerkstatt über Wohnformen und der damit einhergehenden Notwendigkeiten sprechen zu wollen, aber die inhaltliche Tiefe einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung scheuen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf die Ausführungen unter A 10a.6 wird verwiesen.
A 10b.6	<b>Beschlussvorlag Drucksache 124/21</b> Der Aussage der überwiegend zustimmenden Stellungnahmen, möchte ich als Teilnehmer an der 2. Videokonferenz wie folgt zusammenfassen: - Beeinflussend habe ich die zu Beginn der Konferenz durch den städtisch beauftragten Moderator gestellten Fragen zur Grundhaltung der Teilnehmer empfunden. - Das Gespräch fand in freundlicher Atmosphäre statt.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die zu Beginn der Veranstaltung gestellten Fragen dienten lediglich dazu, um ein allgemeines Meinungs-/Stimmungsbild sowohl zur Veranstaltung als auch zum „Prankel“ abzufragen. Den Anwesenden wurden die nachfolgenden Fragen gestellt, die jedoch auf freiwilliger Basis beantwortet werden konnten: - „Welche Erwartungen haben Sie an heute Abend?“ - „Was macht das Quartier „Prankel“ aus?“ Die Fragen sind offen gestellt und ließen durchaus eine Beantwortung dahingehend zu, dass dem „Prankel“ keine besonderen Merkmale zugeordnet werden können.
A 10b.7	- Daraus ist jedoch keinesfalls der Schluss einer überwiegenden Zustimmung zu ziehen.	<b>Kenntnisnahme.</b> Den Eindruck einer positiven Stimmung zur Erhaltungssatzung im Zuge der digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung begründet sich aus Sicht der Verwaltung insbesondere dadurch, dass sowohl während als auch am Ende der Veranstaltung mehrere Bürger Ihre Zustimmung zur Erhaltungssatzung aktiv ausgedrückt haben (u. a. durch Redebeiträge, Chatnachrichten oder positive Emojis). Lediglich zwei der rund 25 Teilnehmer:innen haben aktiv bekundet, dass Sie das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ auch kritisch sehen.
A 10b.8	- Die Beteiligung der Öffentlichkeitsveranstaltung Prankel war mäßig besucht. Dies lag sicherlich an der Art der Veranstaltung über Videokonferenz und der Urlaubszeit. Darüber hinaus war nicht identifizierbar, welche Rolle die Teilnehmer hatten (Mieter, Interessierter, Eigentümer).	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Veranstaltung wurde bewusst vor die in Baden-Württemberg stattfindenden Ferien gelegt, nämlich auf Montag, den 19.07.2021; die Ferien starteten am Donnerstag, den 29.07.2021. Auf Grund der vorherrschenden Corona-Pandemie und



A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>den damit einhergehenden Regelungen durch das Land Baden-Württemberg war die Durchführung der Veranstaltung als Präsenzveranstaltung zum damaligen Zeitpunkt (Juli 2021) nicht sinnvoll möglich und es wäre angesichts der pandemischen Lagen keineswegs sichergestellt, dass bei einer Präsenzveranstaltung mehr Menschen teilgenommen hätten.</p> <p>In Bezug auf die Rolle der Teilnehmer:innen ist festzuhalten, dass diese in anderen Öffentlichkeitsveranstaltungen regelmäßig nicht abgefragt wird. Zumal stand es dem Einwender, der laut eigener Aussage Teilnehmer der Veranstaltung war, frei, die Teilnehmer:innen nach ihrer Rolle im Kontext der Veranstaltung abzufragen.</p>
A 10b.9	- Die Fragen zu den nachvollziehbaren Kriterien bei Genehmigungen wurden gestellt aber nicht beantwortet.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Fragen wurden beantwortet. Lediglich der Forderung, quantifizierbare und allgemeingültige Kriterien zu benennen konnte nicht nachgekommen werden, weil es diese nicht gibt. Deshalb wurde im Zuge der Veranstaltung mehrmals der Hinweis gegeben, dass keine verbindlichen Aussagen zu konkreten Planungen getroffen werden können und diese jeweils im Einzelfall geprüft werden müssen. Zumal wurde darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von geplanten baulichen Maßnahmen im Genehmigungsverfahren die städtebaulichen Strukturen und Merkmale maßgebend sind, die in der Begründung zur Satzung erläutert und dargelegt sind.</p>
A 10b.10	<p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>- Die heutige Rechtslage nach LBO §34 ist ausreichend und gibt der Stadt gestalterischen Spielraum. Dieser Entscheidungsspielraum muss jedoch stringent angewendet werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich im Bereich „Prankel“ im Wesentlichen nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch. Die Anwendung dieser Vorschrift gibt der Stadt aber keinen gestalterischen Spielraum, da es sich bei der Beurteilung eines Vorhabens um eine gebundene Entscheidung handelt. Für ein geplantes Vorhaben besteht i. d. R. ein Genehmigungsanspruch, sobald es den Einküfungskriterien des § 34 BauGB genügt. Selbstverständlich erfolgt die Anwendung der planungsrechtlichen Vorgaben stets stringent.</p>
A 10b.11	- Die Erhaltungssatzung führt zu einer einseitigen Benachteiligung der Eigentümer und weiteren bürokratischen Aufwand und dies auf der Basis subjektiven Einzelfallentscheidungen der Verwaltung.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Es handelt sich bei den Zulassungsentscheidungen auf Grundlage der Erhaltungssatzung um gebundene Entscheidungen. Auf die Ausführungen unter A 10b.2 wird verwiesen.</p> <p>Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hat damit eine positive Zielstellung. Zur Gewährleistung der Einhaltung ist ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Da für viele städtebaulich in Er-</p>

A 10b	Private/r 10b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
		<p>scheinung tretende Vorhaben ohnehin ein behördliches Verfahren erforderlich ist, kann die Konformität mit der Erhaltungssatzung in diesem Zuge mitgeprüft werden, sodass für den Bauherrn häufig kein spürbarer Mehraufwand entsteht.</p> <p>Eine einseitige Benachteiligung findet nicht statt, da die Eigentümer von der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auch profitieren.</p>
A 10b.12	- Entscheidungsspielräume, auch im Rahmen zukünftiger Wohnformen, werden unnötig eingegrenzt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ist festzuhalten, dass sich diese im Bereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ aktuell maßgeblich nach den Regelungen des §§ 30 und 34 BauGB richten. Es besteht Anspruch auf eine Genehmigung, wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Insofern bestehen keine Entscheidungsspielräume seitens der Behörde.</p> <p>Mit einer Erhaltungssatzung werden zukünftige Wohnformen nicht ausgeschlossen. Es werden lediglich Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt.</p>
A 10b.13	- Die Resonanz der Öffentlichkeit ist nicht durch überwiegende Zustimmung geprägt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Auf die Ausführungen unter A 10b.7 wird verwiesen.</p>
A 10b.14	Betroffene der Prankelstraße organisieren sich derzeit.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Dieser Umstand ist der Verwaltung bekannt. Die Verwaltung steht mit dem Initiator einer möglichen BI zur Erhaltungssatzung Prankel in Kontakt; entsprechende Bürgeranschriften dieses Bürgers liegen vor. Auf die entsprechenden Rahmenparameter dieser Initiative geht die Verwaltung im Zuge der Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung Prankel“ für die ATUS-Sitzung am 24.11.2021 ein.</p>
A 10b.15	- Die Bebauung des Prankels ist unterschiedlich und über die Jahre gewachsen.-	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>In weiten Teilen des Gebiets „Prankels“ ist eine weitgehend homogene Bebauung festzustellen, die überwiegend innerhalb eines klar begrenzten Zeitfensters entstanden ist.</p> <p>Südlich des Staffelprankelwegs ist eine größere Heterogenität festzustellen, die vor allem auf Gebäude späterer Jahrzehnte zurückzuführen ist. Aus diesem Grund wird dieser Bereich aus dem Satzungsgebiet für die Erhaltungssatzung herausgenommen.</p>
A 10b.16	Als Eigentümer einer Immobilie innerhalb des anvisierten Geltungsbereiches lehne ich die Umsetzung der Erhaltungssatzung zum Gebiet Prankel ab. Ihr Antwortschreiben vom 16.08.2021 sowie eine Kopie dieses Schreibens habe den Fraktionen zur Verfügung gestellt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 11.1	<p>vielen Dank noch einmal für die vergangene Informationsveranstaltung - ich begrüße das Vorhaben. Zur Info für sie die Initiative von [anonymisiert] - damit sie das mal gehört haben. Ich unterzeichne die Petition des Herrn nicht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Zu A 11.1</p> <p><b>Schreiben:</b></p> <p>[anonymisiert] Weinheim, 30.08.2021 [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p>An die Eigentümerinnen und Eigentümer einer Immobilie im „Prankel“</p> <p>Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Weinheim plant, im Herbst oder Winter 2021 für das Gebiet „Prankel“ eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Damit soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets erhalten bleiben. Eine solche Erhaltungssatzung ist nach §§ 172 ff. BauGB möglich. Die Satzung gilt nach Beschluss durch den Stadtrat für die einbezogenen Grundstücke. Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Weinheim.</p> <p>Einerseits handelt es sich hierbei um ein ehrenwertes Anliegen unserer Stadt. Andererseits bedeutet die Gültigkeit einer Erhaltungssatzung, dass der Rückbau oder die Errichtung, der Anbau oder der Umbau sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt beispielsweise auch für die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und den Garten, nicht jedoch für die Räume innerhalb des Gebäudes.</p> <p>Für die Eigentümerinnen/Eigentümer einer Immobilie ergeben sich dadurch folgende Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Veränderung einer baulichen Anlage muss (gegebenenfalls zusätzlich) nach den Vorgaben der Erhaltungssatzung genehmigt werden. Hierzu gehören beispielsweise bereits der Einbau eines Dachflächenfensters oder die Aufstellung eines Gartenhäuschens, selbstverständlich aber auch ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die bestehenden üblichen baurechtlichen Anforderungen gelten uneingeschränkt fort. Es handelt sich bei der Erhaltungssatzung um eine weitere bürokratische Belastung, die durch die Antragsbearbeitung zu einer Verzögerung führen kann und durch die Gebührenpflicht zu einer Verteuerung der baulichen Maßnahme führt. Die Eigentumsrechte werden durch den Genehmigungsvorbehalt deutlich eingeschränkt. Bauliche</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>Veränderungen sind dann nur noch im Rahmen der restriktiven Erhaltungssatzung möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Beurteilung eines Antrags auf Veränderung einer baulichen Anlage dürfte die Stadtverwaltung Weinheim häufig einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum besitzen. Die Frage, ob die beantragte Veränderung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart darstellt oder nicht, lässt sich eben nicht immer zweifelsfrei objektiv beantworten. Beispielsweise könnte zur Befriedigung höherwertiger familiärer Wohnbedürfnisse ein Anbau notwendig werden. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Genehmigung für den Anbau letztlich vom guten Willen der Stadtverwaltung Weinheim abhängt. Gegen ein eventuelles Versagen der Genehmigung rechtlich vorzugehen, ist möglich, aber langwierig, teuer und hinsichtlich des Erfolgs unsicher.</li> <li>• Es besteht die Gefahr, dass sich die Erhaltungssatzung ungünstig auf den Wert der einbezogenen Grundstücke bzw. Immobilien auswirkt. Für die Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die deutlich eingeschränkten Eigentumsrechte zu einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets führen und potenzielle Kaufinteressenten (z. B. mit mehreren Kindern und Anbaubedarf) abschrecken. Die Eigentümerinnen und Eigentümer gehen mit der Erhaltungssatzung das Risiko einer Wertminderung ein, ohne dass in diesem Fall von Seiten der Stadt Weinheim eine finanzielle Kompensation vorgesehen ist.</li> </ul> <p>Diese Nachteile können zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Zukunftsfähigkeit unserer Grundstücke bzw. Immobilien und des Prankels insgesamt führen.</p> <p><b>Aus diesen Gründen bin ich gegen den Erlass einer Erhaltungssatzung „Prankel“.</b></p> <p>Sollten Sie meine Einschätzung zur Erhaltungssatzung teilen, würde ich Sie um Unterstützung bitten. Ich möchte mich mit diesem Schreiben und der Nennung der Zahl der unterstützenden Personen an den Oberbürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und Mitglieder des Rats unserer Stadt wenden.</p> <p>Für den Fall der Unterstützung bitte ich Sie, die angehängte Rückmeldung auszufüllen und mir auf dem Postweg zukommen zu lassen. Alternativ können Sie mir eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefon oder E-Mail) und einem kurzen Unterstützungstext zukommen lassen. Meine E-Mail Adresse lautet: [anonymisiert].</p> <p>Ihre Rückmeldung erwarte ich bis Ende September 2021.</p> <p>Über die weitere Entwicklung werde ich Sie gemäß Rückmeldung informieren.</p> <p>Wie bereits erwähnt, werde ich an die Mitglieder des Stadtrats nur die Zahl der unterstützenden Personen, nicht aber die (Kontakt-)Daten weitergeben. Eine (vertrauliche) Weitergabe der Daten könnte allenfalls an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim zur Überprüfung der genannten Zahl notwendig werden. Darüber hinaus werden die Daten selbstverständlich nicht an Dritte weitergegeben und nach Abschluss des Verfahrens nach datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht.</p> <p>Teilen Sie mir bitte in der Rückmeldung mit, wenn Sie gegebenenfalls bereit wären, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzu-</p>	

A 11	Private/r 11	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>nehmen.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen unter der Telefonnummer [anonymisiert] gern zur Verfügung. Außerdem lege ich Ihnen meinen Leserbrief in den Weinheimer Nachrichten vom [anonymisiert] in Kopie bei.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Zeit, die Sie sich zum Lesen des Briefes genommen haben, und gebe Ihnen ebenfalls für Ihre Unterstützung.</p> <p>Mit besten Grüßen</p> <p>Anlagen: Rückmeldung und Leserbrief</p>	
	<p>Zu A 11.1</p> <p><b>Leserbrief:</b></p> <div style="text-align: center;"> <p>Weinheimer Nachrichten vom</p> <p><b>Gravierende Nachteile</b></p> <p>Dieses Erhaltungssatzung</p> <p>in Weinheim soll es für mehrere Dekaden eine Erhaltungssatzung geben. Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Lokale. Ein solches Anliegen klingt plausibel, hat allerdings für zahlreiche Bereiche gravierende Nachteile. Die Erhaltungssatzung gilt nicht nur für den Ort der Stadt Weinheim, Teil des Rheinlandes, sondern beispielsweise auch für Trossingen und Darmstadt. Jede dieser beiden Städte hat eine historische Entwicklung im Außenbereich bedarf einer Genehmigung. Diese können sich die Städte nicht mehr leisten, da die Wohnbevölkerung stetig wächst und es zunehmend an Flächen mangelt, um die wachsende Einwohnerzahl der Städte zu versorgen. Die Erhaltungssatzung führt zu einer Einschränkung der Eigenverantwortung mit einer hohen Zielvorgabe an den Kommunen.</p> <p>Zur Erhaltung einer Stadtplanung muss ein Antrag bei der Stadt Weinheim gestellt werden, der bei allen Beteiligten mit Bewusstseinsarbeit verbunden ist. Nicht abschließbar ist, dass Erhaltungssatzungen für die Erhaltungssatzung dazu führen, dass entsprechende Personen vom guten Willen der Stadtverwaltung abhängig sind. Es ist zu befürchten, dass die Erhaltungssatzung zu einer weiteren Beeinträchtigung des Vertrauens der Bürgerinnen und Bürger in Politik und Verwaltung führt. Hinzu kommt, dass die Stadt Weinheim in der Vergangenheit regelmäßig mit einem sehr hohen in der Statistik durch eine hohen Anzahl an Straftaten konfrontiert wurde.</p> <p>Für diese beiden ist Übergang keine Erhaltungssatzung vorgesehen. Was es für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Städte nicht ausreicht, da von der Straße aus ständigen Grundlegenden Auswirkungen der Stadtentwicklung abhängig zu sein und weniger flexibel vorzugehen. Außerdem stellt sich die Frage, warum die Stadt Weinheim ein Bewusstseinsprojekt für die Organisation und Maßnahmen der Dinge (z.B. im Rahmen der Beteiligung) braucht. Sollte dieses für die Stadt Weinheim nicht unumgänglich sein, bedarf es einer Erklärung, wie die Beteiligung mit der öffentlichen Aufgabenstellung der Verantwortlichen zusammenhängt.</p> </div>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<b>A 11</b>	<b>Private/r 11</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Zu A 11.1</p> <p><b>Rückmeldung:</b></p> <p style="text-align: center;">Rückmeldung</p> <p style="text-align: center;">auf das Schreiben von [anonymisiert] vom 30.08.21 mit Betreff „Problem: Erlass einer Erhaltungssatzung für den Prankel“</p> <p>zurück an</p> <p>[anonymisiert] [anonymisiert] [anonymisiert]</p> <p style="text-align: center;"><b>Ich bitte die Mitglieder des Rats der Stadt Weinheim, einer Erhaltungssatzung „Prankel“ nicht zuzustimmen.</b></p> <p>Name, Vorname: _____ Anschrift: _____ Telefon oder E-Mail: _____</p> <p>Mit einer eventuell notwendigen (vertraulichen) Weitergabe einer Unterstützungsliste mit meinen obigen Daten an den Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bin ich einverstanden.</p> <p>Bitte ankreuzen: <input type="checkbox"/> Ich möchte über die weitere Entwicklung informiert werden. <input type="checkbox"/> Ich wäre gegebenenfalls bereit, an einer (noch zu gründenden) Initiative „Zukunft für den Prankel – gegen die Erhaltungssatzung“ teilzunehmen.</p> <p>Weinheim, _____ Datum und Unterschrift</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<b>A 12a</b>	<b>Private/r 12a</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
A 12a.1	leider haben wir von der geplanten Erhaltungssatzung Prankel nur zufällig etwas	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

A 12a	Private/r 12a	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
	<p>erfahren. Daher möchte ich mich für unser Telefonat heute vormittag und die Informationen, die Sie mir geben konnten, bedanken.</p> <p>Insbesondere wichtig war die Information, dass in dieser Woche am Mittwoch ein Expertenhearing stattfinden wird und eventuell der untere Bereich der Prankelstraße gar nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden wird. Ich bitte Sie, mich und damit die [anonymisiert] zu informieren, wie es hier weiter geht.</p> <p>Unabhängig hiervon bitten wir Sie, sich dafür einzusetzen, dass unser Haus [anonymisiert], das im derzeitigen Entwurf als einziges Haus der [anonymisiert] in der Erhaltungssatzung enthalten ist, auf alle Fälle aus einer möglichen Erhaltungssatzung herauszunehmen ist.</p> <p>Wir begründen dies wie folgt: Das Haus gehört zu einem in den sechziger Jahren entstandenen Neubaugebiet. Dieses beginnt hier unten an der B3 und zieht sich den Berg hinauf bis zur Lützelsachsener Straße.</p> <p>Es steht also städtebaulich in keinerlei Zusammenhang mit dem durch eine mögliche "Erhaltungssatzung Prankel" zu schützenden Häusern wesentlich früherer Jahrzehnte.</p> <p>Es wäre sehr entgegenkommend, wenn Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens informieren könnten.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieser E-Mail.</p> <p>Vorab schon einmal vielen Dank.</p>	<p>Dem Bürger/der Bürgerin wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p> <p>Im Rahmen des Experten-Hearings wurde die Anregung durch die Anwälte gegeben, dass der Geltungsbereich im Süden im Bereich Staffelprankelweg/Prankel/Rosenbrunnenstraße sowie die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße, einer erneuten Überprüfung durch die Verwaltung unterzogen werden sollte.</p> <p>Die Verwaltung kommt nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, so wie ursprünglich vorgesehen, nur bis zum Staffelprankelweg reichen sollte. Weiter südlich weist die Bebauung zu viele Gebäude auf, die von der schützenswerten städtebaulichen Eigenart abweichen, sodass eine Unterschutzstellung hier als nicht zielführend und gerechtfertigt angesehen wird. Mit den vorgenommenen Änderungen wird auch der Anregung des Bürgers entsprechend gefolgt.</p>

A 12b	Private/r 12b	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 12b.1	<p>Vielen Dank für Ihre Information. Wir wären Ihnen und der Stadt Weinheim sehr dankbar, wenn Sie uns weiter auf dem Laufenden halten könnten bzw. auch informieren, was wir jetzt tun müssen, damit das Haus [anonymisiert] nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen wird.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Dem Bürger/der Bürgerin wurde im Vorfeld der Abwägung Auskunft erteilt.</p>

A 13	Private/r 13	
Lfd. Nr.	Inhalt/Anregungen	Stellungnahme der Stadt Weinheim
A 13.1	Es ist mir ein Anliegen, Ihnen im Anhang meine Antwort an ihn zukommen zu lassen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 13.2	<p><b><u>Antwort im Anhang</u></b></p> <p>herzlichen Dank für Ihren Brief an die Eigentümer einer Immobilie im Prankelgebiet. Es ist mir ein großes Anliegen, Ihnen zu antworten und gleichzeitig auch dem Bauamt und Herrn Keller, den ich unten zitiere, meine Antwort zukommen zu lassen, da ich denke, dass das Thema für die Stadtverwaltung, aber auch für andere Weinheimer Bürger wichtig ist.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 13.3	Sie machen sich Sorgen, dass durch eine von der Stadt Weinheim geplante Erhaltungssatzung Ihre Handlungsfreiheit (Anbau, Umbau, Ausbau) als Immobilieneigentümer eingeschränkt werden könnte. Das ist verständlich, denn jeder möchte seine individuellen Wohnvorstellungen möglichst ohne viel Gesetzesauflagen umsetzen können.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 13.4	Andererseits macht sich die Stadt Weinheim Gedanken, wie der „Prankel“ als homogenes einheitliches Stadtbild und Charakteristikum für seine Entstehungszeit erhalten werden kann. Das ehrt die Stadtverwaltung, wie Sie in Ihrem Brief auch feststellen. Sie hat den historischen Wert dieses Stadtteils erkannt und übernimmt Verantwortung für die Zukunft.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Zustimmung zur Erhaltungssatzung „Prankel“ wird zur Kenntnis genommen.
A 13.5	<p>Im Internet ist auf der Seite des Weinheimer Museums im Heinz Keller-Zeitungsarchiv über das Gebiet „Prankel“ zu lesen (hier verkürzt und auszugsweise):</p> <p><i>1910 legte der Leiter des Vermessungsamtes, Stadtgeometer Karl Karcher, den Entwurf für einen Bebauungsplan vor. Sein Plan darf man 110 Jahre später durchaus als visionär bezeichnen. Es sollte „eine Gartenstadt entstehen, um die Weinheim wohl von vielen Städten beneidet werden wird, und die zweifellos bald eine wohlhabende Bevölkerung von auswärts heranziehen wird“.</i></p> <p><i>Der Ausbruch des Ersten Weltkriegs und seine Folgen verzögerten die Wohnbaupläne. Ab 1925 entstand „der Prankel“ mit der Rosenanlage und den Straßen, die die Namen von Weinheimer Ehrenbürgern tragen. Zwei Drittel der Bauherren waren Beamte, Angestellte und Selbständige.</i></p> <p><i>Die großen Industriebetriebe Freudenberg und Hirsch unterstützten die Arbeit der 1911 gegründeten Gemeinnützigen Baugenossenschaft und errichteten an der Rosenbrunnensstraße neue Wohnhäuser.</i></p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 13.6	Die geplante Erhaltungssatzung dient vorausschauend dem Zweck, eben dieses	<b>Kenntnisnahme.</b>



	privilegierte Wohngebiet in seiner harmonischen Einheit zu erhalten. Sie will unverhältnismäßige Anbauten, überdimensionierte Betonklötze, zu dicht überbaute Gärten oder gar Abriss verhindern. M.W. haben Sie In einem Leserbrief von [anonymisiert] in den "Weinheimer Nachrichten" zu Recht genau diese Entwicklung in einem anderen Quartier beklagt.	
A 13.7	Ich stimme Ihnen zu, dass eine Erhaltungssatzung eine Anpassung an heutige Erkenntnisse und Wohn-Ansprüche nicht verhindern sollte. Modernisierungen, Um- und ggf. Anbauten sind aber durchaus möglich, ohne den Charakter des Wohngebietes zu verwässern. Besonders die „imposante Dachlandschaft“ des „Prankel“, wie im Flyer der Stadt Weinheim steht, bietet viel Potential zum Ausbau - beim heutigen Wohnungsmangel durchaus gewünscht.	<b>Kenntnisnahme.</b>
A 13.8	In ihrem Flyer bittet die Stadt die Bürger um Beteiligung am Planungsprozess, um Ideen und Anregungen. Übernehmen wir in diesem Sinn ebenso wie die Stadt konstruktive Verantwortung für den „Prankel“, dass er weiterhin das bevorzugte Wohngebiet Weinheims bleibt und wir gerne dort wohnen.	<b>Kenntnisnahme.</b>

**B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 22.06.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses) Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.	
<b>B 14</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 02.08.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 14.1	die Stadt Weinheim plant die alte Gestaltungs- und Erhaltungssatzung durch eine gemeinsame Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen für die einzelnen Teilbereiche zu ersetzen. Vielen Dank für die Möglichkeit zur frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Satzungsaufstellung. Zur Erhaltungssatzung das Gebiet „Prankel“ betreffend, sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 14.2	Wir bitten lediglich zu prüfen, inwieweit in der Satzung verankert werden kann, dass für Metalleindeckungen nur beschichtetes Metall zulässig ist, Schottergärten auszuschließen sind und abgängiges Gehölze entsprechend ersetzt werden sollte.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die vorliegende Erhaltungssatzung dient im Wesentlichen der Erhaltung und der Sicherung des in Rede stehenden städtebaulichen Bereichs. Die Erhaltungssatzung macht, entgegen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), i. d. R. keine konkreten baugestalterischen Vorgaben bei der Umsetzung und Planung von baulichen Anlagen. Aufgrund dessen ist die Aufnahme entsprechender Vorschriften zur Ausführung von Metalleindeckungen im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung nicht möglich. Das gleiche gilt für die Anregung, Schottergärten auszuschließen und eine Verpflichtung zu begründen, abgängige Gehölze zu ersetzen.
<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 22.1	<b>1. Allgemeine Hinweise</b> Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen die	<b>Kenntnisnahme.</b>

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

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

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>(Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz.</p> <p>Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden.</li> <li>• Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle.</li> <li>• Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster eingebaut werden.</li> <li>• Rollläden eignen sich, am besten innenseitig montiert, zur nachträglichen Sicherung von Türen, Ganzglastüren, automatischen Schiebetüranlagen, Durchgängen und Schaufenstern.</li> <li>• Einbruchmeldeanlagen erhöhen das Entdeckungsrisiko des Täters.</li> <li>• Für die Installation sollten nur qualifizierte Errichterfirmen beauftragt werden. Einen Adressennachweis erhalten Sie über die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.</li> <li>• Licht wirkt auf Einbrecher abschreckend, allerdings ersetzt die Beleuchtung allein keine technischen Sicherungen.</li> <li>• Übersichtliche Innengestaltung/Raumaufteilung zur Verhinderung von Ladediebstählen.</li> <li>• Überwachung mittels Kamera im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten.</li> <li>• Optimale Ausleuchtung des gesamten Ladengeschäfts.</li> </ul> <p>Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter <a href="http://www.k-einbruch.de">www.k-einbruch.de</a>, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.</p>	
B 22.5	<p><b>2.3 Sicherung von Flucht- und Rettungswegen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. # Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.</li> </ul>	
B 22.6	<p><b>2.4 Verhinderung von Vandalismus oder anderen Sachbeschädigungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise.</li> <li>• Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden.</li> <li>• Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten.</li> <li>• Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.7	<p><b>2.5 Fahrstühle in Gewerbeobjekten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.</li> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungsstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 22.8	<p><b>3. Außenanlagen der Gewerbeobjekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege und Instandhaltung signalisiert Kontrolle. Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagensignalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen.</li> <li>• Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden.</li> <li>• Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen.</li> <li>• Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen.</li> <li>• Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen.</li> <li>• Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.9	<p><b>4. Stellflächen für PKW und Zweiräder an Gewerbeobjekten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Parkplätze schaffen.</li> <li>• Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.</li> <li>• Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</li> <li>• Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.</li> <li>• Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.</li> <li>• Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.</li> <li>• Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.</li> <li>• Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.</li> <li>• Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.</li> <li>• Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

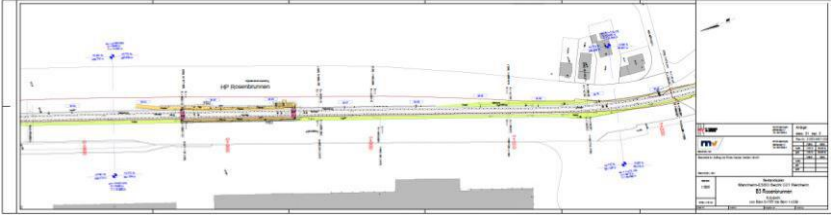
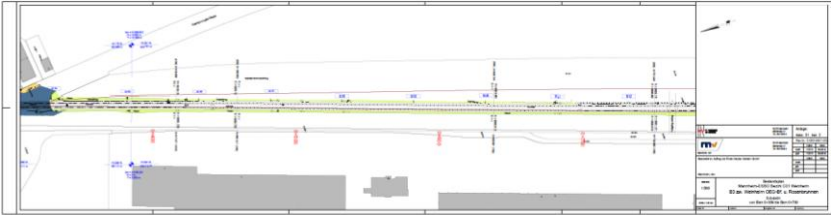
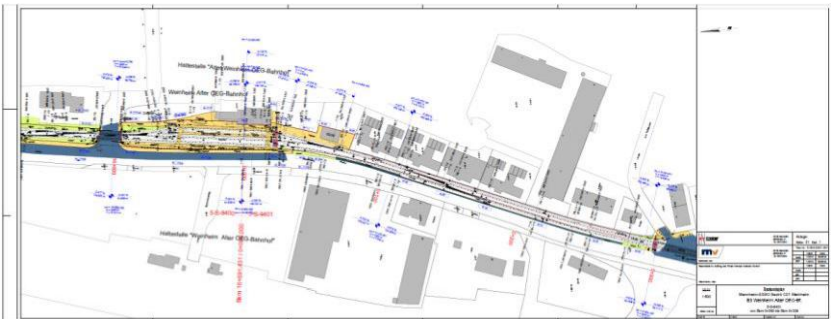
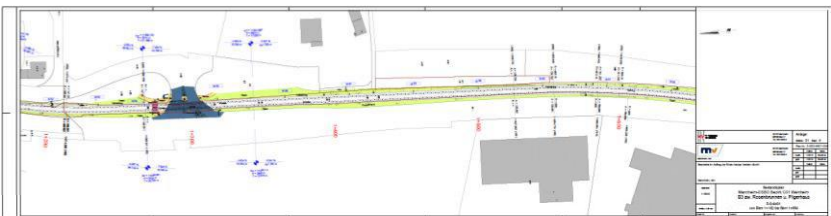
<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Gewährleistung der Überwachung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften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



<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li> <li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li> </ul>	
B 22.12	<p><b>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</b></p> <p><b>Eingangsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li> <li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li> <li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.</li> <li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li> <li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li> <li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li> <li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li> <li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li> <li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li> <li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li> <li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li> <li>• Ausreichend breite Flure.</li> <li>• Heller Farbanstrich.</li> </ul> <p><b>Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>Gemeinschaftsräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.</li> <li>• Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.</li> </ul> <p><b>Fahrstühle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktio-</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>nen, die von allen Seiten einsehbar sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.</li> <li>• Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.</li> <li>• Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.</li> <li>• Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.</li> </ul> <p><b>Balkone, Terrassen und Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.</li> <li>• Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.</li> <li>• Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.</li> <li>• Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern</li> </ul>	
B 22.13	<p><b>6. Abschlussbemerkung</b> Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mannheim – Referat Prävention - steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a>).</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>

<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Am Rande des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegt unsere Eisenbahnstrecke 9401 von Weinheim nach Heidelberg mit dem Haltepunkt Rosenbrunnen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.2	Grundsätzlich ist das Landesgesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen (Landeseisenbahngesetz – LEisenbG) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten, insbesondere die Vorgaben zur Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung gemäß § 4 LEisenbG. Darüber hinaus möchten wir auf die Maßnahmen zu Schutz des Eisenbahnbetriebs gemäß § 5 LEisenbG hinweisen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.3	Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutwerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.4	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie vier rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oder Vervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 20.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 52.5		Kenntnisnahme.
B 52.6		Kenntnisnahme.
B 52.7		Kenntnisnahme.
B 52.8		Kenntnisnahme.

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-MH**

Drucksache-Nr.

**186/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

Datum:

25.11.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	08.12.2021

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: Offenlagebeschluss

### Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf der Begründung zum Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) wird zugestimmt
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

## **Verteiler:**

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

## **Bisherige Vorgänge:**

GR 017/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)  
ATUS 037/21 (ATUS am 10.03.2021)  
GR/062/21 Aufhebung der rechtskräftigen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung  
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange  
  
ATUS 124/21 Novellierte Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie  
Erhaltungssatzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Weinheimer  
Innenstadt  
hier: Hearing mit Expert:innen aus den Themenbereichen  
Baurecht/Satzungsrecht und Denkmalschutz-/Umweltschutz-  
/Städtebaurecht

## **Beratungsgegenstand:**

### **Ausgangssituation**

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

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

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

Im Zuge der Überarbeitung sowie der damit einhergehenden Aufstellung neuer Satzungen wurde deutlich, dass ein flächenbezogener Geltungsbereich - wie bislang geltend - für beide Satzungen nicht in jedem Teilbereich zielführend ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte der abgegrenzte Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung - sowohl im Erhaltungs- als auch im Gestaltungskontext - geändert bzw. angepasst werden.

Um den geänderten Zielstellungen entsprechend Rechnung zu tragen, empfiehlt die Verwaltung in Bezug auf die neue Gestaltungssatzung mehrere Vorschriften zu konkretisieren bzw. zu überarbeiten (u. a. Vorschriften zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel und Einfriedungen), zu vereinfachen (u. a. werden einige Vorschriften obsolet, da vereinzelte Vorschriften fortan Inhalt eigener Erhaltungssatzungen sein sollen) sowie neu aufzunehmen (u. a. Regelungen zu Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Vorschriften zu Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen).

Mit Überarbeitung der Satzungen werden sowohl für die gestaltungs- als auch erhaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen.

Die Aufstellung der neuen Gestaltungssatzung sowie der neuen Erhaltungssatzungen macht in der Folge die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 entbehrlich. Im Sinne einer Bereinigung des Ortsrechts soll daher eine Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgen.

## **Verfahren:**

Da die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Jahr 1994 als „gemeinsame“ Satzung beschlossen wurde, richtet sich das Verfahren für die Aufhebung in vollem Umfang nach den für die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (vgl. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg). Im vorliegenden Fall stellt die Erhaltungssatzung eine sonstige städtebauliche Satzung dar. Demnach gelten die Vorschriften zum Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechend §§ 172 ff. BauGB. Einziger zwingender Verfahrensschritt im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist somit die ortsübliche Bekanntmachung, die zum Inkrafttreten der Aufhebungssatzung führt.

## **Bisheriges Verfahren:**

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, hat die Verwaltung - parallel zu den weiteren Satzungsverfahren in der Innenstadt - dem Gemeinderat in der Sitzung am 21.04.2021 die Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Durchführung eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens vorgeschlagen und nach Beschlussfassung die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange im Zuge der ersten Stufe, nämlich der frühzeitigen Beteiligung, entsprechend beteiligt.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:**

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert. Es gingen 24 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen zwei eine Anregung oder Hinweise enthielten.

Die vorgebrachten Anregungen hatten keine Änderungen im Vorentwurf der Begründung zur Folge. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 2) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

In der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am 13.07.2021 durchgeführten digitalen Öffentlichkeitsveranstaltung zur Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Veranstaltung „Erhalten und Gestalten der Innenstadt“) wurde die Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Zuge der angedachten Novellierungen nicht angesprochen. Auch war sie kein expliziter Gegenstand von konkreten Nachfragen während des Expertenhearings in der ATUS-Sitzung am 15.09.2021.

### **Weiteres Vorgehen:**

Nach Billigung des Entwurfs und Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die Offenlage durchführen (voraussichtlich Dezember 2021/ Januar 2022). Der Satzungsbeschluss soll bei optimalem Verlauf voraussichtlich im März 2022 gefasst werden.

### **Alternativen:**

#### Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben.

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten grundsätzlich weiterhin. Sollten darüber hinaus die novellierten Satzungen aus den Parallelverfahren (teilweise) beschlossen und zur Rechtskraft geführt werden, wäre sich im Konkurrenzfall die jüngere Satzung maßgeblich.

#### 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 die vorhandene städtebauliche Gestalt des Gebiets und das Ortsbild nur sehr eingeschränkt 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). In diesem Fall würden die wegfallenden Vorschriften in den jeweiligen Teilbereichen durch die neuen Satzungen abgelöst.

## Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Offenlagebeschluss sind für die Stadt Weinheim keine unmittelbaren Kosten verbunden.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Begründung und Anhang zur Begründung (Entwurf) zum Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)
2	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf der Begründung zum Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Die 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**

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

(Entwurf)

Stand: 16.11.2021

### Hinweis:

Die Planunterlagen der aufzuhebenden Satzung befinden sich im Anhang zu dieser Begründung.

Stadt Weinheim  
Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren  
Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer  
Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

16.11.2021  
Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

A.	Allgemeiner Teil	3
B.	Begründung zur Satzung	4

## **A. Allgemeiner Teil**

### **1. Anlass der Planung**

Die Stadt erachtet zum jetzigen Zeitpunkt eine Überarbeitung der mehr als 27 Jahre alten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als sinnvoll und möchte im Zuge der Novellierung eine neue, separate Gestaltungssatzung sowie mehrere eigenständige Erhaltungssatzungen aufstellen.

Eine Überarbeitung wird insbesondere durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen sowie gewonnenen Erfahrungen bei der Anwendung der in den 1990er Jahren erlassenen Satzung begründet.

Die Aufstellung der neuen Gestaltungssatzung sowie der neuen Erhaltungssatzungen macht in der Folge die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 entbehrlich. Im Sinne einer Bereinigung des Ortsrechts soll diese Satzung daher aufgehoben werden.

### **2. Ziele des Verfahrens zur Aufhebung der Satzung**

Ziel dieses Aufhebungsverfahrens ist die förmliche Aufhebung der „Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)“.

### **3. Verfahren**

Da die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als „gemeinsame“ Satzung beschlossen wurde, richtet sich das Verfahren für die Aufhebung in vollem Umfang nach den für die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (vgl. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg). Im vorliegenden Fall stellt die Erhaltungssatzung eine „sonstige städtebauliche Satzung“ dar. Demnach gelten die Vorschriften zum Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechend §§ 172 ff. BauGB. Einziger zwingender Verfahrensschritt im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist somit die ortsübliche Bekanntmachung, die zum Inkrafttreten der Aufhebungssatzung führt.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht zwingend erforderlich sind, werden im Zuge des Aufhebungsverfahrens insbesondere die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend beteiligt.

## B. Begründung zur Satzung

### 1. Bestandsbeschreibung

Die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) (in der Folge „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) wurde am 23.03.1994 vom Gemeinderat beschlossen und ist am 11.06.1994 in Kraft getreten.

Der Satzungstext, die Begründung sowie der Anhang mit der Beschreibung der Bereich A bis G befinden sich im Anhang.

#### 1.1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird begrenzt im Norden durch die Weschnitz, im Osten in weiten Teilen durch die Grindelbachstraße bzw. den Grindelbachstraßentunnel, wobei auch die Bebauung am Mühlweg und die Bebauung des Wachenbergs innerhalb des Geltungsbereichs liegen, im Süden durch den Schlosspark bzw. die angrenzenden unbebauten Bereiche, die Rote-Turm-Straße, die Albert-Ludwig-Grimm-Straße und die Kopernikusstraße sowie im Westen durch die Bergstraße (B 3).

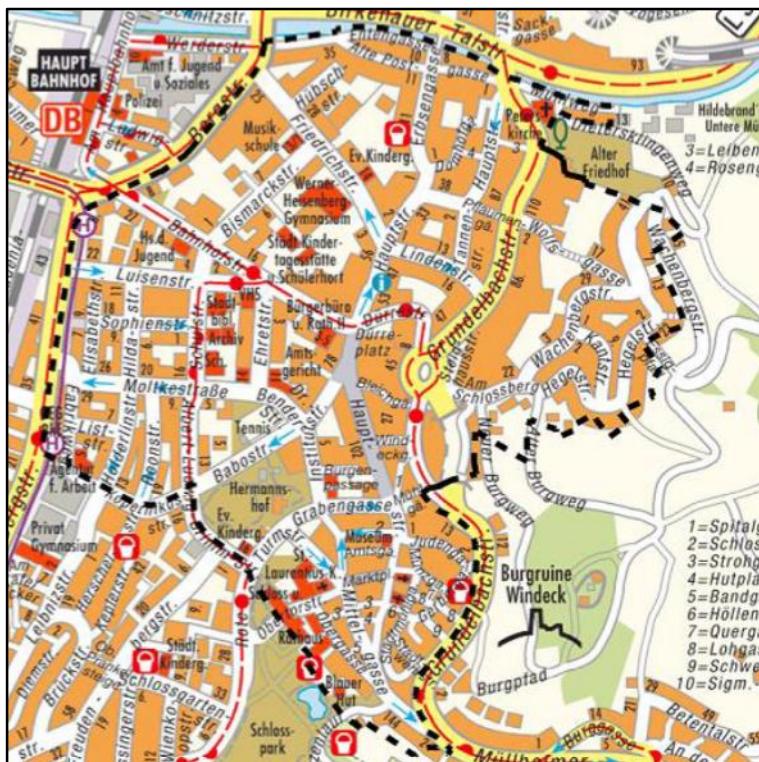


Abbildung 1: Ungefähre Abbildung des Geltungsbereichs

#### 1.2 Inhalte der Satzung

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient sowohl der Erhaltung der historischen Stadtgestalt (Erhaltungssatzung) als auch der konkreten Gestaltung des Erscheinungsbildes der Weinheimer Innenstadt (Gestaltungssatzung).

### **1.3 Heutiger Bestand im Satzungsgebiet**

Die Anwendung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung seit 1994 spiegelt sich in dem Umstand wider, dass die Bestandssituation in weiten Teilen den Satzungsinhalten entspricht. Teilweise sind auch abweichende Situationen vorhanden, die regelmäßig auf ihre Entstehung vor 1994 zurückzuführen sind, so z.B. im Hinblick auf Werbeanlagen (z.B. in der Bahnhofstraße) und Dachaufbauten.

## **2. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

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

### **2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar (2014)**

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

### **2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)**

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

### **2.4 Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs**

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung überlagert nachfolgende Bebauungspläne:

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

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird in seinem Geltungsbereich von jüngeren Bebauungsplänen überlagert, die dort zur Anwendung kommen:

- Bebauungsplan Nr. 1/04-11 für den Bereich „Karlsberg“

Im Zuge der Aufstellung jüngerer Bebauungspläne wurden die betreffenden Teilbereiche der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgehoben:

- Bebauungsplan Nr. 108.1 für den Bereich „Grundelbachstraße/Am Schlossberg“ (Neues Burgenviertel)
- Bebauungsplan Nr. 1/06-07a für den Bereich „Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße, 1. Änderung“

### **3. Auswirkungen der Aufhebung**

Mit der Aufhebung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung entfallen im Geltungsbereich sämtliche Regelungen und Vorschriften. Es ist jedoch vorgesehen, die Aufhebung zeitgleich mit der Aufstellung einer neuen Gestaltungssatzung für die Innenstadt sowie acht neuen Erhaltungssatzungen vorzunehmen. Damit ergeben sich konkret folgende Änderungen:

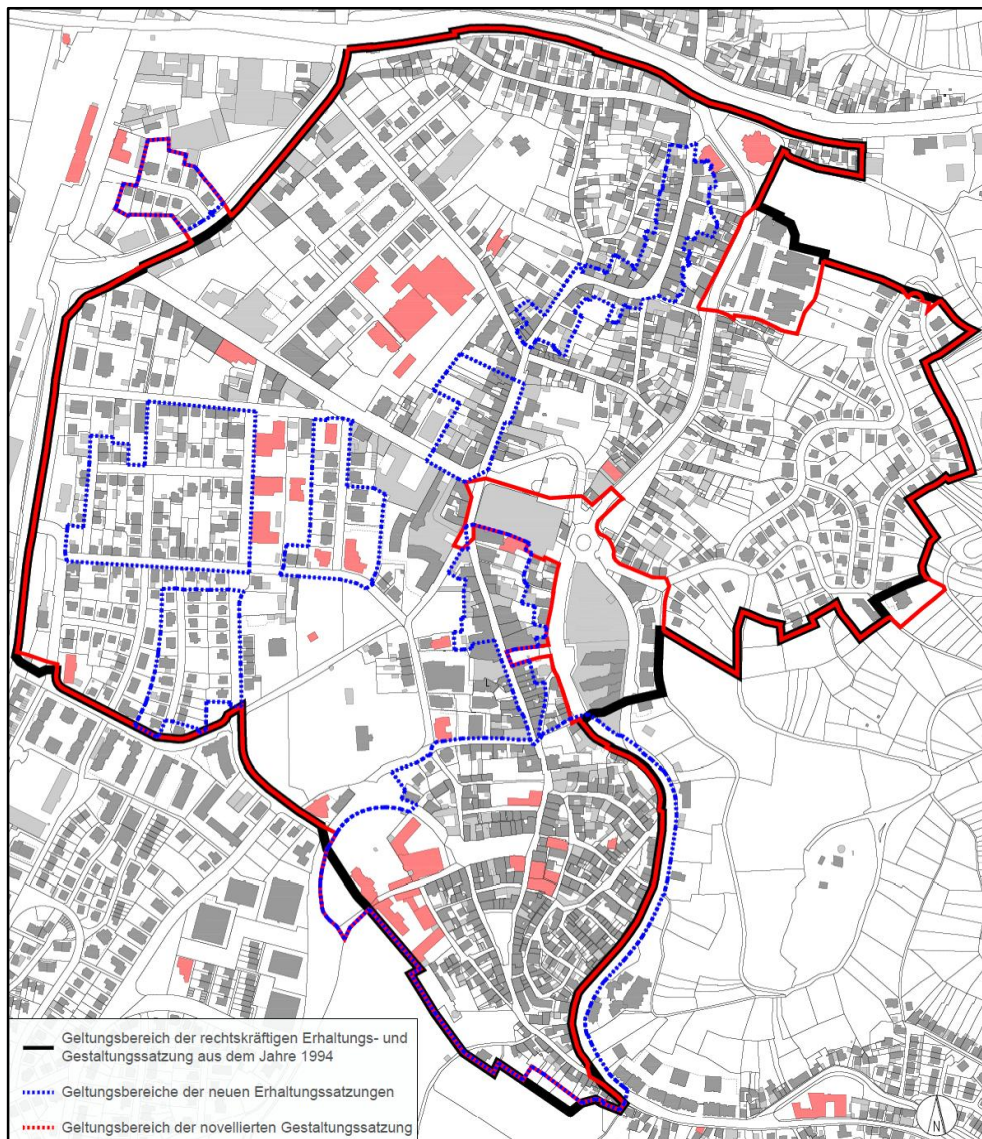
#### 1. Bereiche, für die künftig weder Regelungen einer Erhaltungs- noch einer Gestaltungssatzung gelten:

Abgesehen von den Teilbereichen, für die die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bereits im Zuge der vorgenannten Bebauungsplanaufstellungen aufgehoben wurde, entfallen die Regelungen sowohl einer Erhaltungs- als auch einer Gestaltungssatzung für die Gebäude in der Grundelbachstraße 110-112, da deren Gestaltung bereits derart stark von der Gesamtgestaltidee der restlichen Bereiche abweicht, sodass eine Regulierung durch Vorschriften einer Gestaltungs- bzw. Erhaltungssatzung nicht zielführend erscheint. Für diesen Teilbereich wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielstellungen der beiden Satzungstypen kein Bedarf bzw. keine Realisierungswahrscheinlichkeit für eine entsprechende Satzung aus Sicht der Stadt gesehen.

Für die beiden innerstädtischen Bereiche „Schlossbergterrasse“ und „Dürreplatz“ wurden die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bereits im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren aufgehoben.

#### 2. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Erhaltungssatzung gelten:

Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich für eine Erhaltungssatzung wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund deutlich unterschiedlicher, nur teilträumlich homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht erwiesen. Insgesamt kann acht voneinander unabhängigen Bereichen auf Grund verschiedener einheitlicher städtebaulicher Merkmale eine erhöhte Schutzwürdigkeit attestiert werden; jeder Bereich verfügt über eine individuelle städtebauliche Eigenart. Die acht Bereiche liegen alle im Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, sodass sich in diesen Bereichen bezogen auf die grundsätzlichen Regelungen im Vergleich zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 wenig ändert. Die acht Bereiche decken flächenmäßig jedoch deutlich weniger Bereiche ab, als in der Satzung aus dem Jahr 1994 (siehe Abbildung 2).



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

### 3. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Gestaltungssatzung gelten:

Der Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung wird im Vergleich zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 in bestimmten Teilen verkleinert (vgl. 1.), in anderen Teilen erweitert (vgl. 4.). Im Wesentlichen deckt sich der Geltungsbereich der alten Satzung jedoch mit dem der neuen Satzung.

Im Zuge der Novellierung der Satzung werden neben dem Geltungsbereich zudem auch die Vorschriften der Gestaltungssatzung überarbeitet. Dabei wird auf den bisherigen Satzungsinhalten aufgebaut. Insbesondere werden die Regelungen zur Genehmigungspflicht, zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel, Einfriedungen sowie zur konkreten farblichen Gestaltung von Vorhaben eine Novellierung erfahren. Weiterhin wird im Rahmen der Überarbeitung ein konkretes Farbspektrum auf Grundlage eines gesetzlich anerkannten Farbsystems festgelegt.



Neben der Überarbeitung wird die Gestaltungssatzung um vereinzelte Vorschriften punktuell ergänzt. U. a. wird die Gestaltungssatzung um Vorschriften zum Themenfeld „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ und „Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen“ erweitert.

Neben der Überarbeitung von Vorschriften sowie der Ergänzung neuer Vorschriften werden des Weiteren bestimmte (Teil-)Vorschriften vereinfacht.

Die neue Gestaltungssatzung umfasst auch die Geltungsbereiche der neuen Erhaltungssatzungen (vgl. 2.), sodass dort, wie bisher auch, sowohl eine Gestaltungs- als auch eine Erhaltungssatzung gilt.

#### 4. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Gestaltungssatzung neu gelten:

Im Rahmen der Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sieht die Stadt weiterhin die Notwendigkeit, insbesondere den äußeren Geltungsbereich an vereinzelten Stellen kleinteilig anzupassen. Im Rahmen der Anpassung wird u. a. das Flurstück Nr. 2687 neu in den Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung aufgenommen. Für den nach Satzungserlass im Jahr 1994 entstandenen Neubau gelten – wie für das Umfeld des Grundstücks bereits auch – gestalterische Vorgaben im Sinne einer Gestaltungssatzung.

Ferner wird der Geltungsbereich punktuell an bestehende Flurstücksgrenzen sinnvoll angepasst.

#### 5. Bereiche, für die künftig Regelungen einer Gestaltungssatzung und einer Erhaltungssatzung neu gelten:

Für den Bereich der Ludwigstraße werden künftig sowohl die Regelungen einer Gestaltungssatzung als auch einer Erhaltungssatzung gelten. Entsprechende Vorgaben für diesen Bereich werden aus Sicht der Stadt notwendig, da diesem Straßenzug auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart eine erhöhte Bedeutung für das Weinheimer Ortsbild beigemessen werden kann. Um in diesem Bereich auch weiterhin eine städtebauliche Entwicklung entsprechend dem vorhandenen Bestand gewährleisten zu können, werden für diesen Bereich zudem verpflichtende gestalterische Vorschriften im Zuge einer Gestaltungssatzung erlassen.



## **B E G R Ü N D U N G**

### **ANHANG**

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

(Entwurf)

Stand: 23.09.2021

**Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren  
Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der  
Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt  
(Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**

- Satzungstext
- Begründung
- Anhang

# 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

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Genehmigungspflicht
- § 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen
- § 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen
- § 5 Einfügungsgebot
- § 6 Dächer
- § 7 Dachaufbauten

- § 8 Fassaden
  - § 9 Fenster und Türen
  - § 10 Schaufenster
  - § 11 Werbeanlagen
  - § 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen
  - § 13 Außenanlagen und Einfriedigungen
  - § 14 Ausnahmen und Befreiungen
  - § 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;

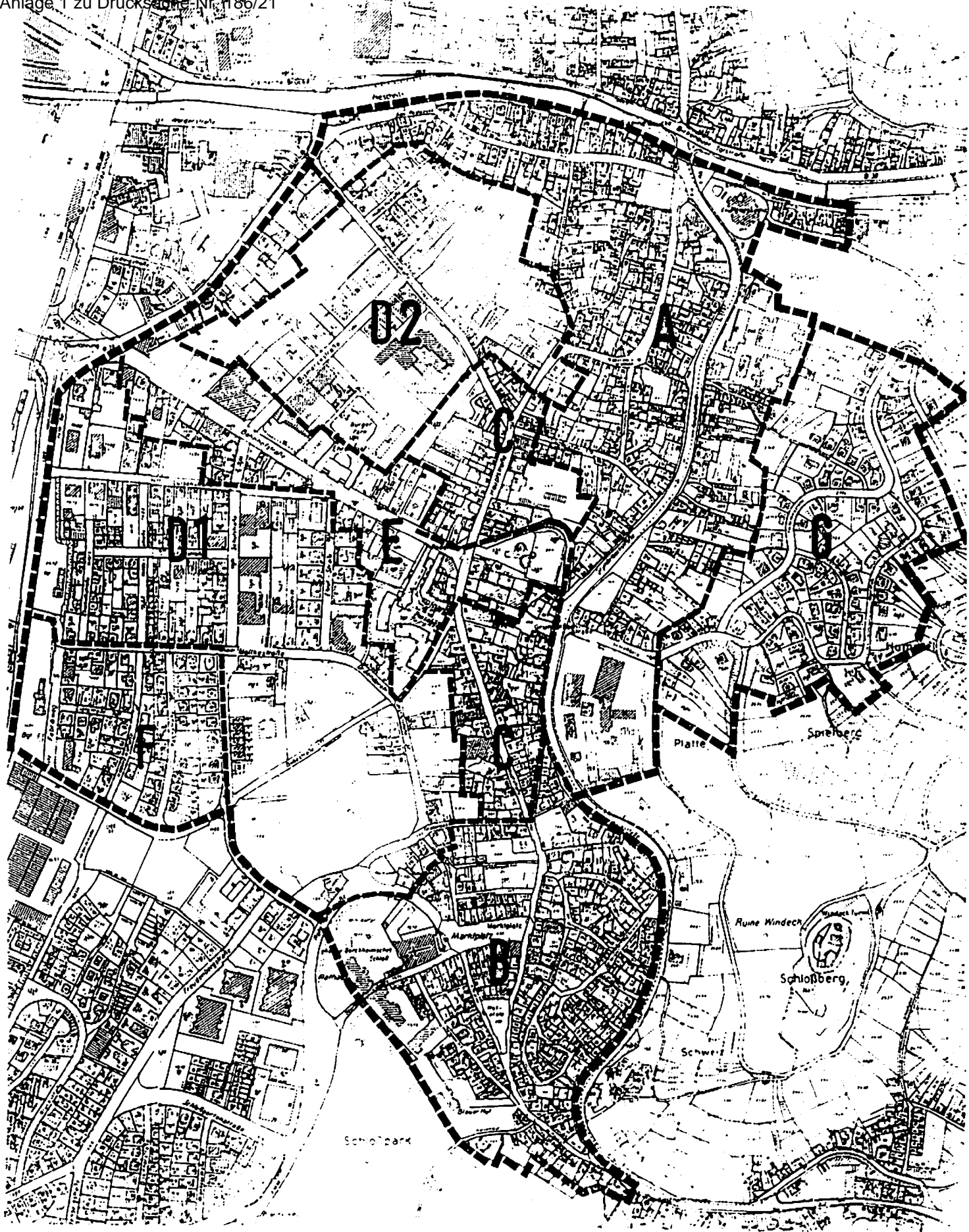
3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;
4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

(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 Biberchwanzform zulässig.

**§ 7  
Dachaufbauten**

(1) Grundsatz. Dachaufbauten sind entsprechend der historischen Dachgestaltung des jeweiligen Bereichs in regelmäßiger Form und einheitlicher Gestaltung anzuordnen. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, soweit sie nicht die Wirkung der geschlossenen Dachfläche beeinträchtigen.

(2) Form der Aufbauten. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben mit einer maximalen senkrechten Höhe von 1,20 m (gemessen von der Oberkante Sparren des Hauptdaches bis zur Unterkante Sparren der Dachgaube) und einer Breite auszubilden, die geringer als diese Höhe ist. Ausnahmen bis maximal 2,0 m Höhe bzw. Breite sind zulässig. Giebelgauben sind mit symmetrischen Dächern, mindestens mit der halben Neigung des Hauptdaches, zu versehen. Bei Schleppegauben ist die halbe Neigung des Hauptdaches einzuhalten. In den Bereichen D bis G sind auch andere Formen und Abmessungen zulässig.

(3) Proportion. Die Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Vom Hauptfirst und vom seitlichen Rand der Dachfläche ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Bei geschlossener Bauweise sind ausnahmsweise geringere seitliche Abstände zulässig.

(4) Dachflächenfenster. Fenster im Dach können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Für ihre Abmessungen und ihren Flächenanteil an der Dachfläche gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Material und Farbe. Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.



**§ 8  
Fassaden**

(1) **Grundsatz.** Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der Gliederung der historischen Fassaden des jeweiligen Bereichs orientieren. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis horizontaler und vertikaler Gestaltungselemente herbeizuführen. Wesentliche Gestaltungselemente sind

1. Fenster- und Türöffnungen mit ihren Umfassungen,
2. der geschoßweise Materialwechsel,
3. insbesondere bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst,
4. Gesimse und Lisenen sowie
5. Vorbauten und Erker.

(2) **Proportion.** Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoß muß der Wandanteil mindestens 20 % betragen.

(3) **Material.** An den Außenwänden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind Fachwerk, glatter Putz sowie rauher Putz oder Naturstein im Sockelbereich zu verwenden. In den Bereichen C bis G ist zusätzlich die Verwendung von gelbem Ziegelstein in ortsüblichem Format zulässig. Die Verwendung von Naturstein, Werkstein und Holz kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von Strukturputz, Metall-, Faserzement- und Kunststoff-Verkleidungen, Glasbausteinen, Fliesen, Keramik und Riemchen sowie sonstigen großflächigen oder glänzenden Verkleidungen.

(4) **Farbe.** Fassaden, die architektonische Einheiten darstellen, sind farblich einheitlich zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen. Bei Altbauten ist die historische Farbgebung zugrundezulegen. Die Ausfachungen von Fachwerkfassaden sind in gebrochenem Weiß oder hellen Pastelltönen auszuführen, das Fachwerk selbst in roten bis braunen Farbtönen bzw. entsprechend einem historischen Befund. Der Anstrich sonstiger Putzflächen ist in Pastelltönen vorzunehmen, wobei erdfarbene Töne bevorzugt eingesetzt werden sollen. Sichtmauerwerk darf nur nicht-farbdeckend überstrichen werden.

**§ 9  
Fenster und Türen**

(1) **Grundsatz.** Die Gestaltung der Fenster, Türen und ihrer Details ist hinsichtlich Form, Material, Farbe und Ausbildung am Baustil und der Formensprache des jeweiligen Gebäudes zu orientieren und in allen Geschoßen aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungsprinzip, Fassadenöffnungen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist in den Bereichen A bis E auch bei Neubauten anzuwenden.

(2) **Form.** Fenster müssen in der Regel ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format aufweisen. Die Fensterbreite beträgt maximal 1,5 m. Fensterbänder können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einzelfenster eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sie seitlich durch Wandflächen begrenzt werden.

(3) **Verglasung.** Glasflächen von Türen und Fenstern über 1 m Breite sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagrechte Sprosse zu unterteilen. Die Verglasung darf weder getönt noch verspiegelt sein oder beklebt werden. Türen dürfen, soweit sie keine Geschäftseingänge darstellen, bis zu höchstens 50 % verglast werden.

(4) **Material und Farbe.** Als Material für Fenster und Türen ist vorzugsweise Holz zu verwenden. Metall und Kunststoff können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Form und Farbgebung auf das Ortsbild abgestimmt sind; unbeschichtetes Metall ist unzulässig.

(5) **Fensterschutz.** Fensterläden sind bei Fassaden, an denen sie eine wichtige Gliederungsfunktion erfüllen, nach Möglichkeit wieder anzubringen. Ihre Gestaltung ist an historischen Vorbildern der jeweiligen Bereiche zu orientieren. Rolladenkästen sind so in den Fenstersturz zu integrieren, daß sie von außen nicht sichtbar sind. Rolläden dürfen nicht auf die Fensterkonstruktion aufgesetzt werden.

## § 10

### Schaufenster

(1) **Grundsatz.** Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eck-Schaufenster zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Gestaltungselemente in Größe, Proportion, Material und Farbe auf das übrige Gebäude abzustimmen und an historischen Vorbildern des jeweiligen Baustils zu orientieren. § 9 Abs. 4 gilt entsprechend.

(2) **Form.** Schaufensterbereiche sind mit Sockeln von mindestens 30 cm Höhe zu versehen und mindestens alle 4 m durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite zu gliedern, sofern die jeweilige Gebäudebreite und Fassadengliederung keine geringeren Abstände erfordert. Ladeneingänge sind durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite einzufassen. Pfeiler, Wandflächen und Sockel im Erdgeschoß dürfen nicht hinter die übrige Fassade zurückspringen.

(3) **Verglasung.** Glasflächen sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagerechte Sprosse zu unterteilen. Getönte Verglasung von Schaufenstern ist zulässig. Das Bekleben der Verglasung ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

## § 11

### Werbeanlagen

(1) **Grundsatz.** Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überschneiden oder abdecken. An baulichen Anlagen, von denen wichtige Gliederungselemente entfernt wurden, sind Werbeanlagen dennoch im Sinne dieser Gliederungselemente zu gestalten. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassaden dürfen nicht zu einer durchgehenden Einheit zusammengefaßt werden.

(2) **Form im Bereich A, B, C, E.** In den Bereichen A und B, beschränkt auf Hauptstraße, Marktplatz, Grabengasse, Mittelgasse, Obertorstraße, Rote Turmstraße, Postgasse und Grundelbachstraße sowie in den Bereichen C und E sind Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses folgendermaßen zulässig

1. als waagerechter Schriftzug bzw. Tafel mit einer Höhe bis 40 cm, einer Breite bis zu insgesamt zwei Dritteln der Fassadenbreite und einer maximalen Tiefe von 8 cm unmittelbar auf der Fassade,
2. als je ein kunsthandwerklicher Ausleger mit bis zu 1,2 m Ausladung und beidseitig je 0,75 qm Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Die Werbefläche des Auslegers ist von der zulässigen Werbefläche an der Fassade abzuziehen. In den Bereichen C und E sind auch andere Arten von Auslegern bis zu je 1 qm Werbefläche beidseitig zulässig.

(3) **Form in sonstigen Bereichen.** In den Bereichen D, F und G sowie in den nicht in Abs. 3 aufgeführten Straßen, Wegen und Plätzen der Bereiche A und B sind pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte je eine unbeleuchtete Werbefläche von 0,2 qm zulässig. Die jeweilige Werbeanlage kann an der Fassade im Bereich des Erdgeschosses, an einer Grundstückseinfriedigung oder im Vorgarten angebracht werden.

(4) **Farbe.** Werbeanlagen sind farblich auf die bauliche Anlage, der sie zugeordnet sind, abzustimmen. Es sind maximal zwei Farben zugelassen; grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig, Beleuchtung muß blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung.

(5) **Besondere Unzulässigkeiten.** Unzulässig sind das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das Zukleben, Zustrichen und Abdecken von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.

(6) **Ausnahmen.** Von den Festsetzungen der Absätze 2 bis 5 können zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, insbesondere bei einem besonderen betrieblichen Erfordernis, Ausnahmen zugelassen werden, wenn unter Beachtung von Absatz 1 die mit diesen Festsetzungen verfolgten Gestaltungsziele auf andere Weise erreicht werden können.

(7) **Kurzfristige Werbeanlagen.** Die Vorschriften der Absätze 2 bis 6 gelten nicht für Werbeflächen für vorübergehende Hinweise auf Veranstaltungen, insbesondere Aus- oder Schlußverkäufe an der Stätte der Leistung.

#### § 12

##### Sonstige Bauteile und Nebenanlagen

(1) **Grundsatz.** Vordächer, Markisen und sonstige Bauteile und Nebenanlagen sind in Proportion, Material, Farbe und Stil auf das Hauptgebäude abzustimmen. Das Erscheinungsbild eines Gebäudes darf durch Bauteile und Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden.

(2) **Vordächer und Markisen.** Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenstern und Eingangsbereichen und nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1,0 m zulässig. Sie sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Ausnahmen sind möglich, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügen, dem jeweiligen Gebäude gestalterisch angepaßt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Kragplatten und ähnliche massive Vorbauten sind nicht zulässig.

(3) **Antennen.** Pro Gebäude sind mehrere gleichartige Antennen nicht zulässig. Parabolantennen sind so anzubringen, daß sie von den in § 2 Abs. 1 genannten Flächen aus nicht bzw. möglichst wenig sichtbar sind. Sie sind farblich der Fläche anzupassen, auf der sie befestigt sind; Beschriftungen sind unzulässig.

(4) **Passive Energiegewinnung.** Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

#### § 13

##### Außenanlagen und Einfriedigungen

(1) **Grundsatz.** Der Charakter von Gärten, Vorgärten und Höfen ist abgestimmt auf den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen.

(2) **Befestigungen.** Die Befestigung von Vorgärten oder die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten ist unzulässig. Die Materialwahl von zulässigen Stellplätzen ist auf den Charakter der umgebenden Bebauung abzustimmen. In den Höfen der Bereiche A, B und C sind vorzugsweise Basalt- und Granitpflaster bzw. im Erscheinungsbild vergleichbare andere Natur- und Betonpflaster zu verwenden.

(3) **Einfriedigungen.** Die Gestaltung neuer Einfriedigungen ist am Charakter der im Anhang beschriebenen ortstypischen Einfriedigungen zu orientieren. Sie müssen sich hinsichtlich Material und Farbe dem Ortsbild anpassen.

**§ 14**

**Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Gemäß § 57 Abs. 2 Landesbauordnung können von den Festsetzungen der §§ 6 bis 13 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen, insbesondere aus besonderen städtebaulichen Gründen, vereinbar sind oder die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Gemäß § 57 Abs. 4 Landesbauordnung kann von den Festsetzungen dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn

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

**§ 15**

**Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

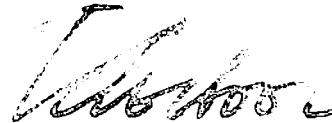
**§ 16**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer rechtsaufsichtlichen Genehmigung in Kraft.

Weinheim, im Januar 1994

DER OBERBÜRGERMEISTER



Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt

## BEGRÜNDUNG

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Mit der vorliegenden Satzung wurde ein Instrument zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes und der Stadtgestalt der Weinheimer Innenstadt geschaffen.

Als Grundlage wurden die historische Entwicklung und die Strukturmerkmale der Weinheimer Innenstadt untersucht. Ihr Geltungsbereich ergibt sich danach zum einen aus der historischen Entwicklung des Stadtgebietes von Weinheim, die sehr lebendig war, und zum anderen aus der topographischen Situation der Innenstadt.

So ist z.B. nicht nur die sanierte südliche Altstadt schutzwürdig, sondern alle Bereiche, die Merkmale einer bestimmten Epoche tragen bzw. durch die bewegte Topographie sehr exponiert liegen und damit den Charakter der Innenstadt prägen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wurde nach den im Stadtgrundriß nachvollziehbaren Abgrenzungen festgelegt. Danach wurde die Grenze im Westen und Norden entlang der Bergstraße bzw. der Weschnitz gezogen, die eine deutliche Zäsur bilden. Im Osten ist die Siedlungsgrenze auch Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden wird die historische südliche Altstadt eingeschlossen; im weiteren Verlauf wurde die Grenze entlang der Kopernikus- und Albert-Ludwig-Grimm-Straße gezogen, die verschiedene Strukturbereiche begrenzen.

Die Gliederung des Satzungsgebietes in Teilbereiche bildet die Grundlage für differenzierte Festsetzungen. So besitzt jeder dieser Bereiche wesentliche Charaktermerkmale seiner Entstehungszeit, an denen die Gestaltung des betreffenden Bereiches orientiert werden soll.

Ohne eine derartige Differenzierung würde das Ortsbild in unerwünschter Weise nivelliert. Zur Erhaltung der Ablesbarkeit der

geschichtlichen Entwicklung der Stadt sollen jedoch die gewachsenen Eigenheiten der einzelnen Quartiere erhalten bleiben.

### 2. Genehmigungspflicht

Mit der erweiterten Genehmigungspflicht in § 2 ist beabsichtigt, von wesentlichen Änderungen an Gebäuden etc. Kenntnis zu erlangen, um beratend eingreifen zu können - dies ist jedoch nur dann zwingend notwendig, wenn die betreffenden Vorhaben von öffentlichen Verkehrsräumen einsehbar sind.

Eine Differenzierung der Genehmigungspflicht für einige spezielle Maßnahmen oder nur bestimmte Bereiche würde die Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit sowohl für den Bürger, als auch für die Genehmigungsbehörde erheblich erschweren. Durch die unmißverständliche Festlegung der nunmehr genehmigungspflichtigen Maßnahmen kann je nach dem Einzelfall über ihre Erheblichkeit entschieden und der Bürger gezielt beraten werden; die Einbeziehung von nicht unmittelbar von der Änderung berührter Teile baulicher Anlagen kann dabei auch eine wichtige Rolle spielen, um die Ziele der Satzung zu erreichen. Die Versagung einer Genehmigung soll durch die Beratung möglichst vermieden werden.

### 3. Gebäudeerhaltung

Die Innenstadt stellt mit ihrem wertvollen historischen Baubestand einen wichtigen kulturellen Besitz dar, der für das Selbstverständnis und die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bedeutsam ist und die Stadt für Bewohner und Besucher attraktiv macht. Diesen Besitz gilt es zu erhalten und zu pflegen.

Der historische Baubestand wird in § 3 Abs. 2 in Zusammenhang mit dem Anhang

bereichsbezogen beschrieben; insbesondere im Anhang wird die Schutzwürdigkeit der auftretenden Gebäudetypen verdeutlicht. Der Begriff "historisch" ist hier inhaltlich festgelegt und in dieser Form auch für die übrigen Paragraphen der Satzung verbindlich. Diese Begriffsklärung ist erforderlich, da der Begriff "historisch" wertneutral und zeitlich nicht definierbar ist. So lassen sich aus bereits erfolgten Fehlentwicklungen, die ebenfalls historisch sind, keine Gestaltungsvorgaben ableiten.

#### 4. Gebäudegestaltung

Neben dem Neubau spielt in einer gewachsenen Altstadt der Umbau von Gebäuden bzw. ihr Anbau eine wichtige Rolle für das Ortsbild. Auf diesem Sektor wurden dem Erscheinungsbild der Innenstadt insgesamt größere Schäden zugefügt, als durch Neubauten. Gerade auch eine Massierung von Verunstaltungen erfordert klare Richtlinien für die zukünftige Gestaltung.

Die Satzung geht über die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung hinaus. Während deren Vorschriften weniger der Gestaltung als der Gefahrenabwehr und der Regelung der Grundstücksausnutzung dienen, setzt die Gestaltungssatzung den Schwerpunkt auf das äußere Erscheinungsbild.

Wie in vielen anderen Städten haben auch in Weinheim Bau- und Planungssünden der Nachkriegsjahrzehnte dem Stadtbild Wunden geschlagen, deren Beseitigung zumindest langfristig angestrebt werden sollte.

Das noch heute geltende Bau- und Planungsrecht ist ein Produkt dieser Zeit, in der eine rein technische und wirtschaftliche Betrachtung von Architektur und Städtebau dominierten und das Instrumentarium zur Stadtbildpflege entsprechend schwach ausgebildet war.

Die Erfahrung zeigt immer wieder, daß mit den gesetzlich fixierten Gestaltungsanforderungen eine wirksame Stadtbildpflege kaum möglich ist; dies gilt umso mehr, wenn das Stadtbild bereits vorgeschädigt ist. Die vorliegende Satzung dient

der Beseitigung dieses instrumentellen Defizites.

Da die Qualität eines Stadtbildes wesentlich von der Qualität der Einzelgebäude abhängt, setzt § 4 Abs. 1 fest, daß jedes Gebäude einheitlich zu gestalten ist. Dies gilt für alte und neue Gebäude gleichermaßen.

Diese Grundregel zielt insbesondere darauf ab, bei Geschäftshäusern die Gestaltung von Erdgeschoßzonen ohne Bezug zum übrigen Gebäude zu verhindern. Aber auch die Sicherung und Wiederherstellung des einheitlichen Erscheinungsbildes anderer Gebäude, die sich insbesondere bei historischen Gebäuden an der ursprünglichen Gestaltung des jeweiligen Gebäudes orientieren sollten, wird angestrebt.

#### 5. Das Einfügungsgebot

Es ist heute wieder allgemein anerkannt, daß Unkenntnis und Mißachtung der Geschichte eine schlechte Grundlage für die Gestaltung der Zukunft sind. Die Kenntnis und Achtung einer über Jahrhunderte gewachsenen Stadt verlangt den sensiblen Umgang mit Bau- und Planungsaufgaben.

Nicht die Durchsetzung kurzlebiger Architekturideologien oder standardisierter Bauformen ohne Berücksichtigung des gewachsenen städtebaulichen Umfeldes, sondern die Einfügung des einzelnen Gebäudes in dieses Umfeld soll die Maxime des künftigen Bauens und Gestaltens in der Weinheimer Innenstadt sein. Bescheidenheit ist auch hier eine Tugend.

Dies bedeutet weder den Verzicht auf Individualität noch auf Modernität, da die vorliegende Satzung für die Interpretation und Weiterentwicklung gewachsener Bautraditionen durchaus offen ist.

Die Grundregeln des § 5 bestimmen, daß bauliche Maßnahmen jeglicher Art so auszuführen sind, daß sie sich in das gewünschte Gesamtbild einfügen. Hierbei wird nicht Uniformität, sondern ein ausgewogenes Verhältnis von Einheitlichkeit und Vielfalt angestrebt.

Architektur ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nur dann gut, wenn sie nicht nur für ein einzelnes Grundstück, sondern auch für das städtebauliche Umfeld funktional und gestalterisch eine gute Lösung darstellt. Ein Eingehen auf den "Genius loci" bedeutet insbesondere bei Neubauten nicht die Kopie anderer Formen, sondern die Interpretation der örtlichen Gestaltungsanforderungen mit heutigen Bauformen. Zu beachten sind hierbei grundlegende Gesetzmäßigkeiten, die sich von der historischen Bebauung ableiten lassen.

Die Satzung ist jedoch kein reines Instrument zur Konservierung oder Zurückholung einer alten Baukultur. Sie soll lediglich erreichen, verunstaltete Gebäude besser gestalten und Neubauten harmonischer in ihr Umfeld integrieren zu können. Sie läßt dazu in ausreichendem Maße Spielräume für Architekten und Bauherren.

Desweiteren wird deutlich zwischen Altbau und Neubau differenziert. So geht es nicht nur um den Schutz von Bestehendem, sondern auch um die Verbesserung von Neuem im Sinne von Einfügen in das Alte.

In § 5 Abs. 3 wird auf eine Besonderheit der Weinheimer Altstadt Bezug genommen. In den Bereichen A, B und C werden die heute gültigen Abstandsvorschriften häufig nicht eingehalten. Dies ist insbesondere an den schmalen Gassen zwischen Hauptstraße und Grindelbachstraße, aber auch in der nördlichen und südlichen Altstadt der Fall. Hier ist zur Sicherung des Erscheinungsbildes dieser Gassen die Unterschreitung der üblichen Gebäudeabstände erforderlich. Ähnliche Anforderungen können sich auch beim seitlichen Grenzabstand zweier Nachbargebäude ergeben.

## 6. Dächer

Die Dachgestaltung besitzt für das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes, des Straßenraumes, der Dachlandschaft und der Stadtsilhouette eine große Bedeutung.

Daher regelt § 6, welche Dachform und Dachneigung in dem jeweiligen Bereich zulässig sind. So sind in den Bereichen A

bis C Dächer mit einer Dachneigung über 45° typisch. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. In den anderen Bereichen sind andere Neigungen zulässig, sofern der Grundsatz in § 6 Abs. 1 beachtet wird.

Hinzu kommt die Festsetzung eines Dachüberstandes, der für die gestalterische Wirkung des Daches in die Fassade hinein wichtig und zum Schutze der Fassade vor Witterungseinflüssen in unseren Breiten sinnvoll ist. Hierbei wird der Einfachheit halber nicht zwischen einzelnen Bereichen unterschieden, obwohl in den Bereichen A - C eher kleinere (20 - 30 cm), in den Bereichen D - G eher größere Dachüberstände (bis 60 cm) vorzufinden sind. Zwerchgiebel sind in keinem Bereich typisch und somit nur in begründeten Fällen als Ausnahme zulässig.

Bezüglich der Dacheindeckung wird zwischen der Altstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung differenziert. Rote Biberschwanzziegel bzw. gleichartige Materialien sind daher nur in der Altstadt zwingend vorgeschrieben. Die rote Dacheindeckung in Ziegel oder ziegelartigen Materialien soll dagegen das verbindende Element der Dachlandschaft der gesamten Innenstadt sein. Die Ausnahmeregelung nimmt auf einige Gründerzeithäuser sowie die Kirchen und das Schloß bezug, indem für diese historischen Gebäude Schiefer als zulässiges Material anerkannt wird.

## 7. Dachaufbauten

Neben der Grundform des Daches spielen die Dachaufbauten für sein Erscheinungsbild eine wichtige Rolle. Regelungen über die Dachform sind wirkungslos, wenn die Dachaufbauten den Charakter des Daches verfälschen.

Typisch für die Weinheimer Innenstadt sind Einzelgauben, deren Frontseite als stehendes Rechteck ausgebildet ist. Eine Höhe von 1,20 m entspricht den heute üblichen Fenstermaßen, so daß größere Maße nur ausnahmsweise zulässig sein können; der Grundsatz in Abs. 1 ist dabei immer zu beachten.

Eine Integration der Dachgauben in die Dachfläche setzt voraus, daß hinsichtlich der Größe, der Anzahl und der Anordnung auf dem Dach bestimmte Grundregeln eingehalten werden. Die angegebenen Mindestmaße werden in der Weinheimer Innenstadt in der Regel nicht unterschritten.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird für den Architekten ein über die historischen Vorbilder hinausgehender Gestaltungsspielraum geschaffen, der im Hinblick auf die sinnvolle Nutzung von Dachräumen bedeutsam ist.

Weitere Ausnahmen sind auch im Rahmen von § 14 denkbar, sofern die Grundsätze des Absatzes 1 gewahrt bleiben, wie z.B. bei der Gestaltung der Dachgauben bei Gründerzeithäusern, wo häufig Spitzdächer in Variationen anzutreffen sind. Auch bei modernen Gebäuden sind durchaus abweichende Formen denkbar, z.B. Dreiecksgauben oder Gauben mit anderen Dachformen.

In begründeten Fällen sind auch einzelne größere Gauben bis hin zum Umfang von Zwerchhäusern denkbar. Diese sind auch teilweise im historischen Baubestand anzutreffen. Generell zulässig können die genannten Gaubenformen jedoch nicht sein, da dies einen Rechtsanspruch auf Genehmigung begründen würde, der die Würdigung des Einzelfalles nicht mehr zuließe.

## 8. Fassadengliederung

Weinheim wird nicht von einem charakteristischen Gebäudetyp mit einer spezifischen Fassadengliederung geprägt, sondern von zum Teil recht unterschiedlichen Gebäudetypen. Insbesondere zwischen den Fachwerkhäusern und den massigen Steingebäuden unterschiedlicher Entstehungszeiten ergeben sich grundlegende Unterschiede in der Fassadenaufteilung.

Gemeinsam ist diesen unterschiedlichen Gebäuden dennoch die Ausgewogenheit vertikaler und horizontaler Gestaltungselemente und dadurch eine ein-

heitliche Gesamtgestaltung. Die historischen Gebäude der Innenstadt verfügen grundsätzlich über Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil. Durch dieses gemeinsame Merkmal wird auch zwischen Gebäude unterschiedlicher Baustile eine gestalterische Verbindung geschaffen, die zur Harmonisierung des Straßenbildes beiträgt.

Erst die uneinheitliche, teilweise unsensible Architektur der 60er, 70er und 80er Jahre fügt sich oft nicht in das gewachsene Gesamtbild ein. Daher werden in Absatz 1 des § 8 Grundsätze für die Fassadengliederung aufgestellt. Sie dienen dem Ziel, den Charakter der Gebäudefassade bezüglich des Verhältnisses von Wandfläche und Wandöffnung aufeinander abzustimmen.

In den Erdgeschossen ist die Einhaltung eines überwiegenden Wandanteils aus funktionalen Gründen oft nicht mehr angezeigt; 20 % Wandanteil sind jedoch erforderlich, um eine vertikale Verbindung mit den Obergeschossen ablesbar zu machen.

Die Vorschriften über das Material und die Farbgebung der Fassaden orientieren sich an den historischen Vorbildern der Fachwerkfassaden und der in der Regel glatt verputzten Steinfassaden. Hinzu kommt der Sandstein für untergeordnete Gebäudeteile bzw. zusammen mit den in der Regel gelben Ziegelsteinen als dominierendes Fassadenmaterial. Vereinzelt sind Holz- und Schieferverkleidungen anzutreffen, die daher in begründeten Einzelfällen zugelassen werden können.

Die Satzung legt ortstypische Materialien fest, da durch viele der heute angebotenen Materialien, Fassadenverkleidungen und Strukturputze ein ansonsten gut in seine Umgebung eingepaßtes Gebäude wieder zum Fremdkörper werden kann. Die Festlegung auf die genannten Materialien ist unproblematisch, da es sich hierbei um auch heute bewährte Baustoffe handelt.

Bei der Farbgebung der Gebäude wird zurückhaltenden bewährten Farbkombinationen der Vorzug vor grellen Farben und starken Kontrasten gegeben. Eine Festlegung auf bestimmte Farbtöne oder Remissionswerte wurde unterlassen, da die Eignung vieler Farbtöne nur im Einzel-



fall in der Kombination mit anderen Farben und in Abhängigkeit von der Größe der jeweiligen Flächen bewertet werden kann. Mißgriffe wie ein Anstrich in leuchtendem Rosa oder grellem Türkis sind bisher in Weinheim die Ausnahmen geblieben.

## 9. Fenster und Türen

Das Format und die Gestaltung der Fenster und Türen sind neben deren Anordnung in der Fassade weitere wichtige Gestaltungselemente.

Die architektonische Qualität historischer Fenster, die von Gewänden gefaßt und durch Sprossen gegliedert sind, hebt sich deutlich von den oft ungegliederten Fassadenöffnungen heutiger Architektur ab. Insbesondere bei historischen Gebäuden führt das Entfernen von Schmuck- und Gliederungselementen zu erheblichen Qualitätsverlusten. Fenster- und Türöffnungen wurden in der Regel durch Gewände oder zumindest Faschen gefaßt.

Auf diese Gestaltungselemente sollte nur dann verzichtet werden, wenn dieser Effekt durch andere Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. abgesetzte Farbgebung, erreicht wird. In den Bereichen F und G ist diese Vorschrift nicht zwingend, da dieses Gestaltungsmerkmal hier keine Rolle spielt.

Das aufrecht stehende Fensterformat ist allen historischen Gebäudetypen der Innenstadt gemein. Mit der Festsetzung einer maximalen Breite der Fenster bleibt eine gewisse Flexibilität bestehen, die auch zeitgemäße Ausdrucksformen ermöglicht. Fensterbänder im modernen Sinne oder vollverglaste Fassaden stören dieses Bild.

Im Einzelfall können Fensterbänder aus einer Reihe stehender Rechtecke in einer Form zugelassen werden, wie dies auch an einigen historischen Gebäuden, z.B. am Alten Rathaus, zu beobachten ist. Die hierfür erforderliche Ausnahmegenehmigung setzt jedoch eine besondere Begründung städtebaulicher oder architektonischer Art voraus.

Unzulässig ist der Einsatz getönter, verspiegelter oder beklebter Fenster. Der Cha-

rakter derartiger Materialien stört das historische Stadtbild. Auch Türen von Wohnhäusern sollten entsprechend ihren historischen Vorbildern nicht überwiegend verglast werden.

Ebenso bedürfen große Glasflächen der Fassung und Gliederung, die in jedem Bereich zu finden ist. Das Fenster oder die Tür sollen dadurch als architektonisches Element deutlich erkennbar werden. Die Gestaltung aller Fenster und Türen eines Gebäudes nach einem einheitlichen System entspricht einem Hauptziel dieser Satzung, der einheitlichen Gestaltung jedes Gebäudes.

Auch die Vorschriften zur Farb- und Materialwahl bei Fenstern und Türen und der sonstigen äußeren Gebäudeausstattung orientieren sich am Grundsatz der einheitlichen Gebäudegestaltung. Die Rahmen von Fenstern und Türen sollen insbesondere bei historischen Gebäuden gestalterisch auf das Gebäude abgestimmt sein. Diesem Ziel widerspricht der Einbau von Fenstertypen mit breiten glatten Profilen ebenso wie die Verwendung von unbeschichteten Metallfenstern.

Zur Gestaltung der Fenster gehören auch die Fensterläden. An vielen Gebäuden sind sie wichtige Gliederungselemente der Fassade. Daher wird insbesondere in diesen Fällen deren Erhaltung bzw. Wiederanbringung angestrebt. Der nachträgliche Einbau von Rolläden kann das Gesicht eines Gebäudes jedoch erheblich beeinträchtigen; daher ist darauf zu achten, wie sie integriert werden können, ohne zu verunstalten.

## 10. Schaufenster

Die Erdgeschoß- bzw. die Schaufenstergestaltung von Geschäftshäusern stellt einen Problemschwerpunkt der Innengestaltung dar. Auf den Baustil, die Proportion oder die Materialien des jeweiligen Gebäudes wurde hierbei oft wenig Rücksicht genommen.

§ 10 führt daher Gestaltungsregeln ein, die die Abstimmung der Schaufenster auf die betroffene Fassade regeln. Maßangaben bezüglich der Gliederung der Schaufen-

sterzonen dienen der Konkretisierung der allgemeinen Gestaltungsanforderungen. Die Beschränkung der Schaufenster auf das Erdgeschoß entspricht der Tradition der Fassadengliederung in Weinheim.

Sockel im Schaufensterbereich sind sinnvoll, um auch dem Schaufenster eine seiner Größe entsprechende Umrahmung zu geben. Dies ist auch durchgängige Praxis in Weinheim.

Die Begrenzung auf eine 4 m breite Schaufensterzone ist keine Beeinträchtigung der Nutzung, zumal nach einem (nur) 15 cm breiten Pfeiler ein ebensolches Fenster zulässig ist, sofern der Wandanteil im Erdgeschoß 20 % beträgt (§ 8 Abs. 2). Im Interesse der Gliederung für Erdgeschoßzonen ist diese Festsetzung sinnvoll und den Satzungszielen entsprechend.

Um die Gliederung des Gebäudes in Schaufenstergeschossen ablesbar zu machen, sollen Pfeiler, Wandflächen und Sockel nicht hinter die Fassade zurückspringen. Arkaden sind in Weinheim nicht ortstypisch.

Absatz 4 ist eine teilweise Befreiung von § 9 Abs. 3 für Schaufenster. Durch das Bekleben soll jedoch immer noch 75 % der Glasfläche erkennbar sein; das Gesamtbild des Gebäudes soll dabei nicht beeinträchtigt werden.

## 11. Werbeanlagen

Aufgrund der Häufigkeit von Werbeanlagen in den Hauptgeschäftsstraßen und wegen des Wildwuchses in den vergangenen Jahrzehnten zählen die Werbeanlagen zu den besonders problematischen Gestaltungsaufgaben. Unsensible Dimensionierung und Farbgebung, das Überziehen der gesamten Fassadenhöhe und die Häufung von Werbeanlagen sind inzwischen zu einem Gestaltungsproblem ersten Ranges für die Innenstadt geworden.

Die Grundsätze in Absatz 1 gelten im Sinne der ursprünglichen Gestaltung auch bei Gebäuden, die jetzt schon verändert oder verunstaltet sind. Die Verunstaltung eines Gebäudes soll nicht durch größere

Werbemöglichkeiten belohnt bzw. weiter verfestigt werden.

In den Absätzen 2 und 3 werden Art und Größe von Werbeanlagen bereichsspezifisch festgelegt. Die Bevorzugung von Einzelbuchstaben ergibt sich aus der Tatsache, daß diese sich bei gleichem Informationsgehalt wie bei einer kastenförmigen Leuchtwerbung wesentlich besser in die Architektur einer Fassade einfügen. Die Differenzierung von Leuchtwerbung und nichtleuchtender Werbung trägt dem unterschiedlichen Nutzungscharakter der Bereiche der Innenstadt Rechnung.

Grundgedanke bei der Größenbegrenzung ist, daß Werbeanlagen nur in einem bestimmten Verhältnis zu dem jeweiligen Gebäude stehen dürfen. Dabei ist die Höhe einer Werbeanlage von bis zu 40 cm für ihre Erkennbarkeit und Wirksamkeit ausreichend. Soll dies nur mit anderen Formen und Maßen möglich sein, sind gemäß Abs. 6 auch Ausnahmen möglich.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Definition der zulässigen Größe von Werbeanlagen nichts über deren Zulässigkeit im Einzelfall besagen. So ist z.B. gemäß § 13 Abs. 4 der Landesbauordnung in "Reinen" und "Allgemeinen" Wohngebieten die Installation von Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bei den Festsetzungen des Absatzes 3 wurde davon ausgegangen, daß sich in Wohngebieten gewerbliche Nutzungen eindeutig dem Wohnen unterzuordnen haben. Dies sollte auch für die Werbung gelten. In der Regel sollen in diesen Bereichen unbeleuchtete Werbetafeln oder auch Einzelbuchstaben an der Fassade eingesetzt werden.

Absatz 6 sieht eine Ausnahmeregelung bei besonderen betrieblichen Erfordernissen vor, da sich in den in Absatz 3 genannten Bereichen der Innenstadt teilweise Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe befinden, denen eine angemessene Selbstdarstellung eingeräumt werden sollte. Nicht anwendbar ist diese Regelung für dem Wohnen untergeordnete freie Berufe oder Büronutzungen.

Die Regelungen zur Farbgebung und Beleuchtung in Absatz 4 dienen der Präzisierung von Absatz 1. Aggressive Werbung mit Lichteffekten und grelle Farben fügen sich nicht in das historische Ortsbild ein. Die Beschränkung auf zwei Farben pro Werbeanlage dient im dargestellten Sinne ebenfalls der Beruhigung des Gesamteindrucks. Neben der Aufwertung des Ortsbildes werden durch eine Reduzierung der Reizüberflutung letztendlich auch die Selbstdarstellung der Geschäfte und die Orientierung für den potentiellen Kunden verbessert.

Absatz 5 untersagt den Einsatz von Fahnen und Spruchbändern zu Werbezwecken, da dies typische Werbeanlagen in Gewerbegebieten sind und die Gestaltungsziele für die Innenstadt damit unterlaufen werden. Ebenso wird das Zukleben, das Zustreichen und das Zudecken von Fenstern, Türen und Schaufenstern untersagt, da auf diese Weise großflächige Werbeanlagen entstehen würden, die das Gesamtbild der Fassaden beeinträchtigen. Ausnahmen gelten für kurzfristige Werbeaktionen.

Ausnahmsweise sind auch kastenförmige Werbeanlagen zulässig. Dies ist z.B. denkbar, wenn eine Fassade gezielt so gestaltet wurde, daß eine derartige Werbeanlage besser als Einzelbuchstaben integriert werden kann.

## 12. Sonstige Bauteile und Nebenanlagen

§ 12 regelt, daß auch Bauteile und Nebenanlagen gestalterisch auf das jeweilige Gebäude abzustimmen sind. Besonders hervorgehoben werden Vordächer und Markisen an Geschäftshäusern, da auf diesem Sektor eine Harmonisierung und gestalterische Aufwertung in den Geschäftsstraßen dringend erforderlich ist. Für Vordächer und Markisen wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der insbesondere im Sinne des § 4 der einheitlichen Fassadengestaltung dient.

Eine Ausladung von 1 m schützt bei der mindestzulässigen Höhe von 2,20 m die im Schaufenster ausgelegte Ware während der heißesten Stunden jedes Tages. Sollte

ein größerer Schutz notwendig werden, gelten die Ausnahmeregelungen des § 13.

Ziel der Festsetzung einer maximalen Ausladung ist, eine dem Bestimmtheitsgebot genügende Regel zu haben, an der sich der Bürger orientieren kann. In den überwiegend schmalen Straßen des Einkaufsbereiches innerhalb des Satzungsgebietes ist eine größere Ausladung als die zulässige nur ausnahmsweise denkbar, um das Bild des Straßenraumes nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Massive Kragplatten sind hierbei unzulässig, da sie einen Fremdkörper und eine zu starke Zäsur zwingen Erdgeschoß und Obergeschossen darstellen.

Absatz 3 stellt bei Antennenanlagen einen Ausgleich zwischen dem Informationsbedürfnis der Bürger und den gestalterischen Belangen her. Hier sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den gestalterischen Eingriff möglichst gering zu halten.

Anlagen zur passiven Energiegewinnung werden in Abs. 4 als zulässig erklärt, da in diesem Fall auch ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden sollte. Allerdings muß auch hier der gestalterische Eingriff auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

## 13. Außenanlagen und Einfriedigungen

Die mittelalterlichen Bereiche der Stadt unterscheiden sich deutlich von den aufgelockerten und durchgrüneten Stadterweiterungen ab der Gründerzeit. Die dicht bebaute Altstadt mit gepflasterten Höfen, wenigen Hausgärten und ansonsten nur punktueller Begrünung soll in ihrem Charakter ebenso erhalten werden wie die angrenzenden Stadterweiterungen mit großzügigen Gärten und gepflegten Vorgärten.

Dem Mißbrauch von Vorgärten für Parkplätze soll entgegengewirkt werden. Haus, Hof, Garten und Einfriedigung sollen entsprechend dem Umfeld aufeinander abgestimmt gestaltet bleiben bzw. werden, um solche geschlossenen städtebaulichen Ensembles zu bewahren.

#### 14. Ausnahmen und Befreiungen

Gestaltung, Ästhetik und juristischen Maßstäben gerecht werdende Festsetzungen stehen immer in einem Spannungsverhältnis. Guter Geschmack kann auf dem Gesetzeswege kaum erzwungen werden. Daher ist die vorliegende Satzung primär ein Instrument zur Verhinderung schlimmer gestalterischer Fehlentwicklungen, indem einzelne Maßnahmen der Fachbehörde kundig gemacht werden sollen und diese dann auf dem Wege der Beratung auf eine Lösung hinwirkt, die private Belange ebenso wie das Interesse der Stadtgestaltung berücksichtigt.

§ 13 der Landesbauordnung ist gerade in bereits geschädigten Bereichen ein ausgesprochen schwaches Instrument zur Durchsetzung gestalterischer Zielsetzungen, da er fast ausschließlich aus unbestimmten Rechtsbegriffen besteht; diese Satzung versucht hingegen, die in

Weinheim eingetretenen Verunstaltungen zu definieren und die beabsichtigten Gestaltungsziele klarzumachen.

Eine wirklich gute Gestaltung kann aber nur durch eine qualifizierte Anwendung und Auslegung dieser Satzung erreicht werden. Im Einzelfall ist dann auch denkbar, daß eine Gestaltungsidee zwar nicht den Buchstaben, aber dem Geist dieser Satzung entspricht; hierfür räumt § 14 die Möglichkeit ein. Gleiches gilt zur Verhinderung einer offenbar nicht beabsichtigten Härte, da natürlich auch gestalterische Anforderungen mit anderen Belangen abgewogen werden müssen.

Weinheim, im Januar 1994

DER OBERBÜRGERMEISTER



Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt

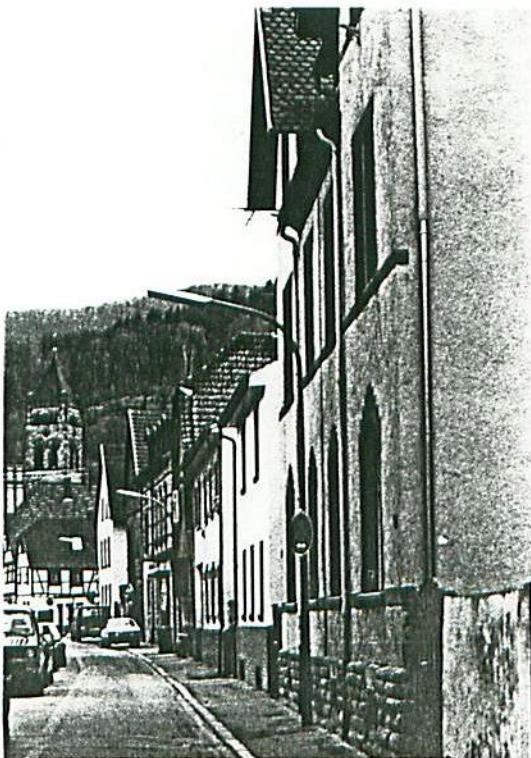
## ANHANG

### Beschreibung der Bereiche A bis G

#### Bereich A

Dieses Gebiet ist entstehungsgeschichtlich der älteste Teil von Weinheim mit einer Reihe denkmalgeschützter Gebäude. Das Gebiet hebt sich als eigenständiger Strukturbereich vom Stadtgrundriß ab. Es wird geprägt durch das zum Teil steil abfallende Gelände zu Grundelbach und Weschnitz, ein kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und durch eine Bausubstanz des späten 18. bis zum beginnenden 20. Jahrhundert.

Die Gebäude waren ursprünglich einfache Bauern- und Handwerkerhäuser mit massivem Mauerwerk im Erdgeschoß und Sichtfachwerk im Obergeschoß bzw. Bürgerhäuser mit Steinfassaden, die im Erdgeschoß teilweise mit einem Ladeneinbau versehen wurden. Grundstückseinfriedigungen sind hier in der Regel mannshohe Mauern und Torbögen in Sandstein oder mit glatter Putzoberfläche, meist mit Holz- oder Eisentoren versehen.

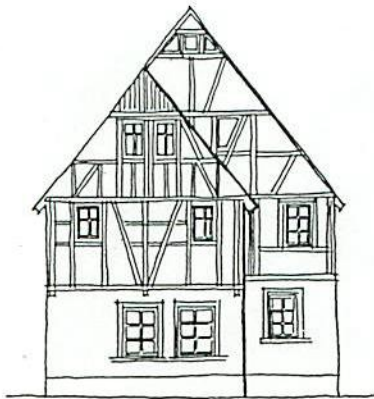


Alte Postgasse

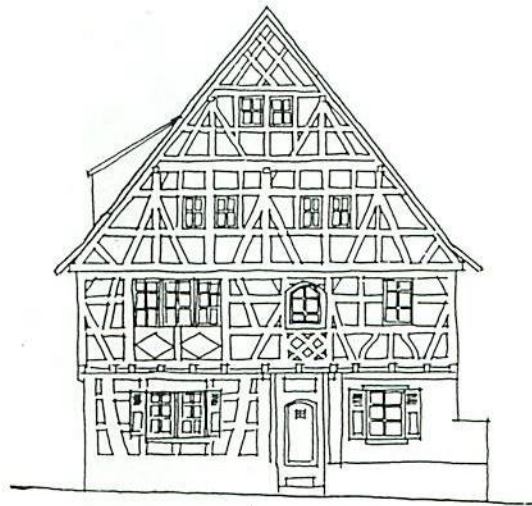


Tannenstraße

Bereich A, Wohn- und Geschäftshäuser des 18. bis beginnenden 20. Jahrhunderts



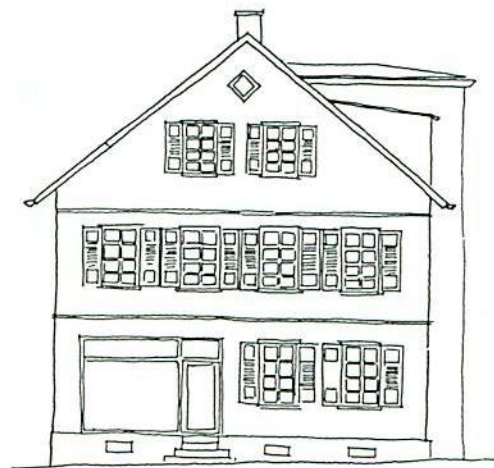
Alte Postgasse 7



Hauptstraße 34



Hauptstraße 21



Hauptstraße 25, Wohnhaus der  
Gründerzeit mit nachträglichem  
Ladeneinbau



◀ Hauptstraße ▼



Lindenstraße ▼



Heute ergeben sich im Bereich A Gestaltungsprobleme bzw. Gestaltungsaufgaben insbesondere aufgrund der teilweise schlechten Bausubstanz, z.B. an der Grundelbachstraße und in ihren Seitengassen, sowie im Hinblick auf frühere Modernisierungsmaßnahmen, die zunehmend den Charakter der Bebauung zerstören. Für den Bereich zwischen Friedhof und "Am Schloßberg" bietet sich jedoch vorrangig eine städtebauliche Neuordnung an.

Der Neubaukomplex südlich der Peterskirche (ehemals Seifenfabrik) stellt einen städtebaulichen Sonderfall dar, der sich dem Einfluß dieser Satzung weitgehend entzieht. Ansonsten ist es das Ziel der Satzung, im Bereich A die vornehmlich kleinstädtische Bebauung mit ihren typischen Gestaltungsmerkmalen zum Maßstab der weiteren Entwicklung zu machen.

## Bereich B

Dies ist das historische Stadtzentrum mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden, u.a. mit dem Schloß, dem Alten Rathaus und den Kirchen. Die dichte Bebauung in geschlossener Bauweise (zum Teil mit Traufgassen) stammt überwiegend aus der Zeit vor 1800. Sie besteht aus Fachwerkhäusern mit Fachwerk im fränkisch-alemannischen Stil oder mit konstruktivem Fachwerk, aus barocken und gotischen Steinhäusern, Gründerzeithäusern verschiedener Stile und einigen Nachkriegsbauten, die sich in der Regel gut in ihre Umgebung einfügen.

In der Hauptstraße und am Marktplatz wurden einige Erdgeschosse mit Ladeneinbauten versehen. Die Grundstückseinfriedigungen entsprechen denen in Bereich A, mannshohe Mauern und Torbögen in Sandstein oder mit glatter Putzoberfläche, meist mit Holz- oder Eisentoren versehen.



Mittelgasse



Judengasse



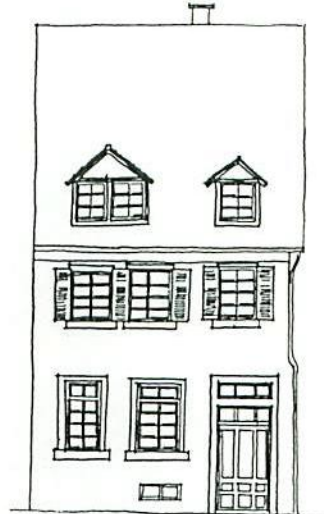
Stadtmühlgasse



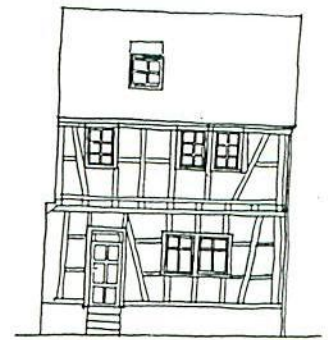
Bereich B, Wohn- und Geschäftshäuser des 16. bis beginnenden 19. Jahrhunderts



Hauptstraße 107



Hauptstraße 139



Hauptstraße 140



Gerbergasse

Historische Fachwerk- und Steinhäuser haben Gemeinsamkeiten durch ihre stehenden Fensterformate und das ausgewogene Verhältnis horizontaler und vertikaler Elemente (Bereich B).

Die südliche Altstadt war das alte Handels- und Handwerkerzentrum der Stadt. Heute herrscht eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen vor.

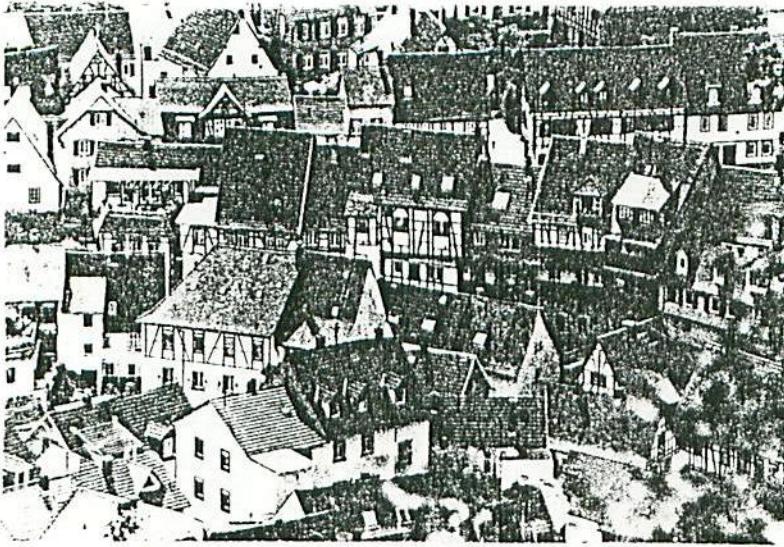
Aufgrund der erfolgreichen Sanierung ist der Zustand des Bereiches B heute gestalterisch und funktional gut. Probleme gibt es noch bei einigen Einzelgebäuden hinsichtlich ihrer Bausubstanz und ihrer Gestaltung sowie mit dem Amtshausplatz, der einer Neugestaltung bzw. Bebauung bedarf.

Ziele der Satzung im Bereich B sind vorrangig die Bewahrung des vorhandenen mittelalterlichen Ortsbildes und die Behebung der letzten gestalterischen Probleme in Anlehnung an die vorhandene Umgebung. Diesen Zielen sind auch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich und insbesondere die Gestaltung von Geschäften und Werbeanlagen unterzuordnen.



Harmonische Fassaden  
Am Marktplatz





Typische Altstadt-Dachlandschaft



Beispiele für Giebel- und SchlepPGAuben



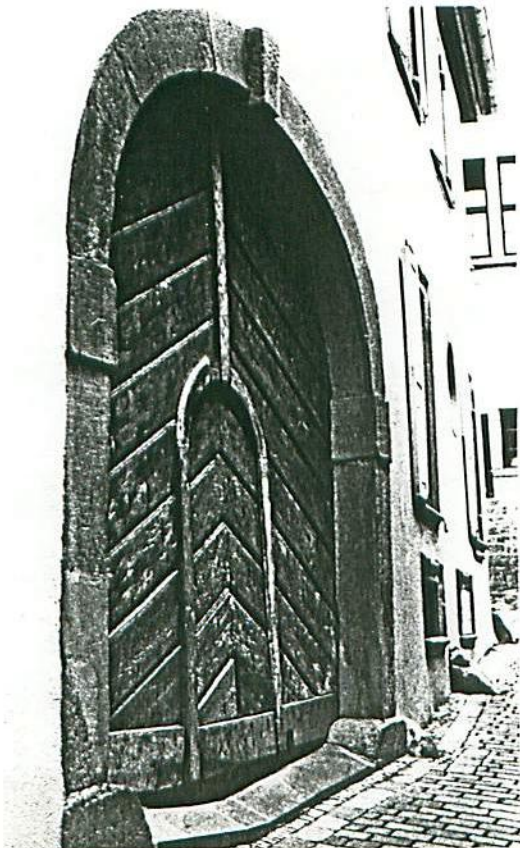
Typisches Gebäude für Bereich B



Mauereinfriedigung mit Torbogen

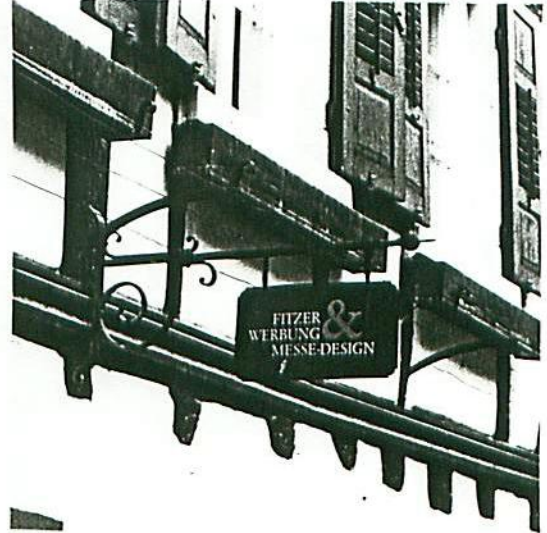


Bereich B,  
charakteristische Gestaltdetails

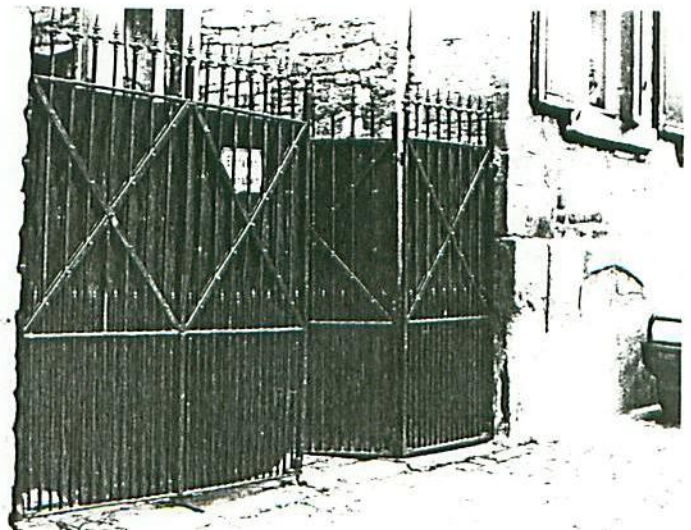




◀ Werbeanlagen im Bereich B, die sich harmonisch einfügen und nicht dominieren. ▼



◀ Diese Markisen sind auf die Schaufenster abgestimmt.



Schmiedeeiserne Einfriedigung ▶

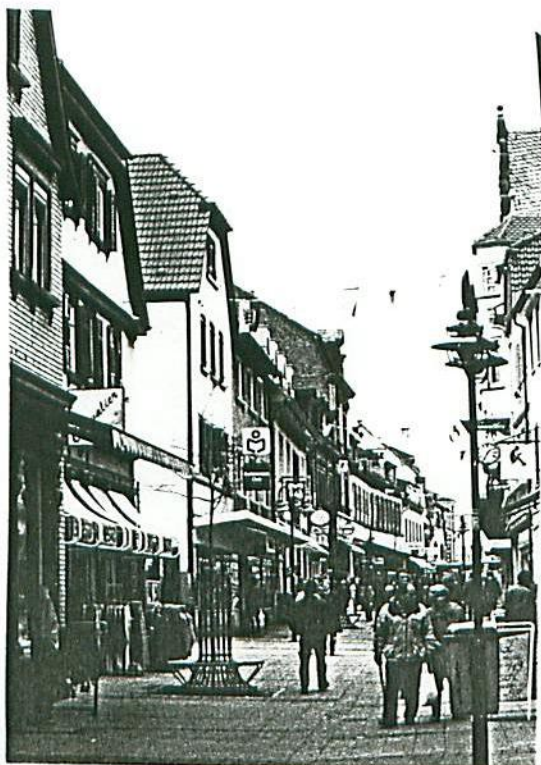
## Bereich C

Dieser Bereich bildet zusammen mit der Bahnhofstraße (siehe Bereich E) das heutige Geschäftszentrum der Stadt. Er ist entlang der Hauptstraße als Verbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Altstadt entstanden.

Dieser Abschnitt der Hauptstraße, dessen Bebauung aus der Zeit zwischen 1700 und 1900 stammt, ist durch seine Einzelhandelsfunktion massiven baulichen Veränderungen ausgesetzt worden. Viele Einzelgebäude lassen jedoch noch ihren ehemaligen Baustil erkennen und geben dem Straßenbild dieses Bereiches eine spezielle Note, auch wenn seine ursprüngliche Bebauung mit einfachen Bauern- und Handwerkerhäusern durch Ladeneinbauten und die Errichtung repräsentativer Gründerzeithäuser zurückgedrängt wurde. Auch hier sind die Grundstückseinfriedigungen manns hohe Mauern in Sandstein oder mit glatter Putzoberfläche.



Hauptstraße/Fußgängerzone



Hauptstraße/Fußgängerzone



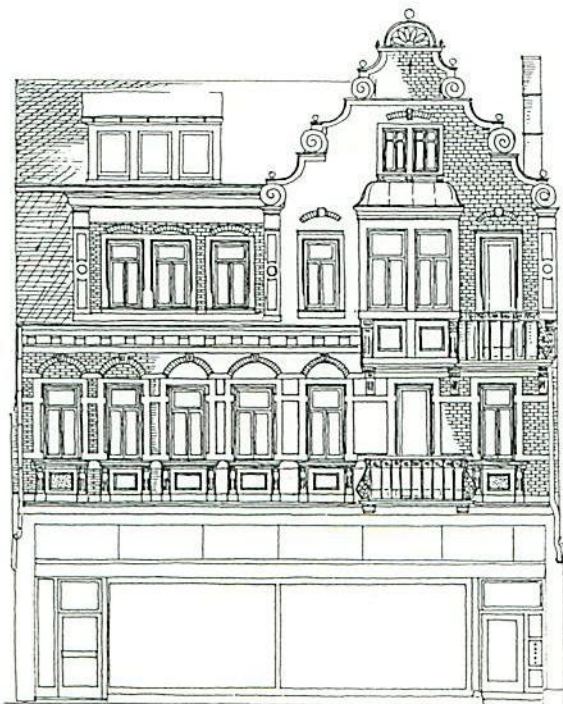
Mittlere Hauptstraße

Starke gestalterische Brüche ergaben sich im Bereich C in den Nachkriegsjahrzehnten durch den Einbau moderner Erdgeschoßzonen und durch die unkontrollierte Anbringung von Werbeanlagen.

Die Hauptstraße weist somit erhebliche gestalterische Beeinträchtigungen auf und muß vor weiterem Wildwuchs zur Erhaltung ihrer letzten Qualität und Homogenität geschützt werden.

Im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen wird eine Angleichung der Erdgeschoßzonen an die überwiegend intakten Fassaden der Obergeschosse angestrebt. Für die Kubatur, die Materialwahl, die Farbgebung und die Formensprache werden nicht ganz so strenge Kriterien zugrundegelegt wie in den Bereichen A und B. Maßstab für die künftige Entwicklung sind hierbei eher die Geschäftshäuser aus der Gründerzeit als die umgebauten Wohnhäuser aus früheren Zeiten. Auf diese Weise wird der völlig gewandelten Funktion dieses Bereiches Rechnung getragen.

Entlang der Grundelbachstraße und der Gassen zur Hauptstraße sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Für die verunstalteten Rückseiten der Geschäftshäuser (Kubaturen, Fassaden, Dächer) besteht ein großer Gestaltungsbedarf.



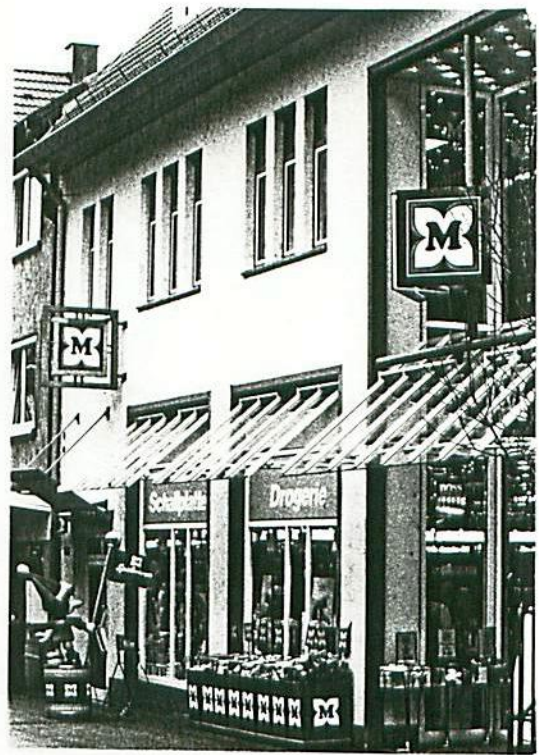
Hauptstraße 81



Hauptstraße/Fußgängerzone



Grabengasse



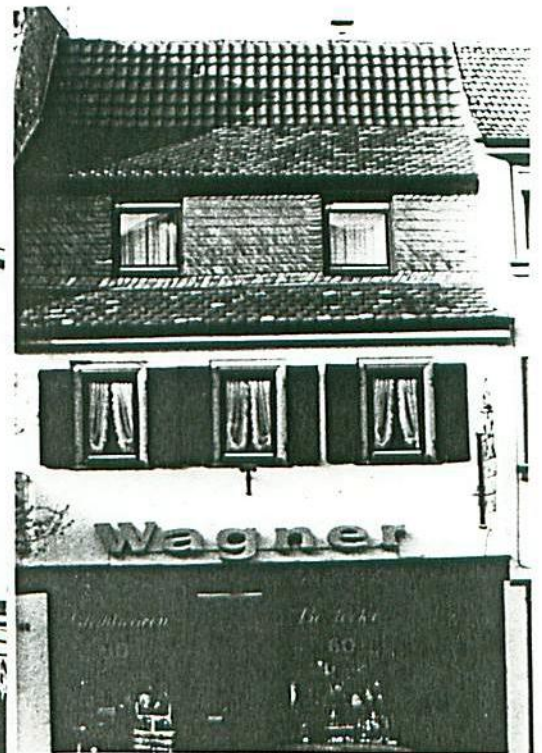
Beispiele für Schaufenster und Vordächer, die auf die Fassade abgestimmt sind. (Bereich C)







Beispielhafte Werbeanlagen in Bereich C



## Bereich D

Dieses Gebiet umfaßt große Teile der Stadterweiterung aus dem 19. Jahrhundert. Bereich E gehörte ursprünglich dazu, durch die Tertiärisierung in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts trennt er jedoch Bereich D in zwei Teile.

Kennzeichnend für Bereich D 1 ist neben einem großzügigen geradlinigen Straßennetz die lockere Bebauung in offener Bauweise. Es sind verschiedene Typen von Wohngebäuden vorhanden (Villen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), sowie öffentliche Gebäude (z.B. Amtsgericht, Pestalozzischule). Hervorzuheben sind die großen Gärten und Parks, die teilweise in Verbindung mit Gründerzeitvillen stehen. Grundstückseinfriedigungen sind hier Mauern mit schmiedeeisernen Zäunen und Türen.

Bereich D 1 ist städtebaulich weitgehend intakt. Hier kommt somit dem Schutz des bestehenden Ortsbildes die erste Priorität zu. Eine städtebauliche Neugestaltung ist allerdings für den Parkplatz zwischen Gewerbeschule und Luisenstraße erforderlich.

Die gestalterische Qualität des gesamten Bereiches ist eng mit seiner Nutzung als Wohngebiet verbunden. Der gepflegte Zustand der Gebäude und Gärten sowie das weitgehende Fehlen von Werbeanlagen sind hierauf zurückzuführen. Daher ist in der zunehmenden Tendenz zur Ausbreitung der Dienstleistungen, die ab der Luisenstraße nach Süden feststellbar ist, eine ernsthafte Gefährdung der Struktur und des Erscheinungsbildes dieses Bereiches zu sehen.



Institutstraße



Ehretstraße

Bereich D 2 ist ebenso wie Bereich D 1 im 19. Jahrhundert entstanden. Die ursprüngliche Bebauung mit Einfamilienhäusern und Villen im Gründerzeitstil und die die starke Durchgrünung prägen diesen Bereich. Durch den Abbruch von Gebäuden (z.B. Berckheim'sche Villa) sowie unmaßstäbliche An- und Neubauten wurde er erheblich beeinträchtigt.

Dennoch ist der Grundcharakter dieses Bereiches noch erhalten und in seiner Struktur und Gestalt zu bewahren. Mit der Satzung soll Fehlgestaltungen an Einzelgebäuden entgegengewirkt werden; die Bismarckstraße sollte wieder als Allee angelegt werden.



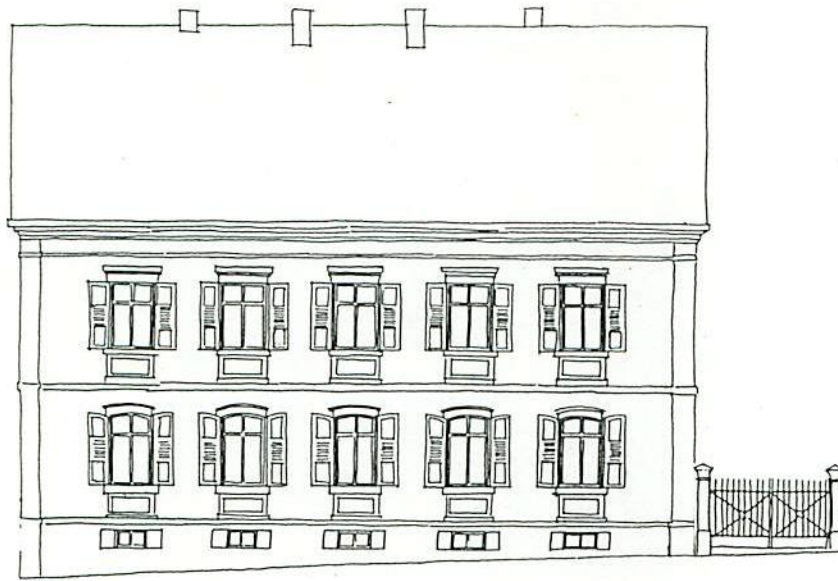
Friedrichstraße



Bismarckstraße



Hildastraße



Hauptstraße 33



Moltkestraße 14 und Bürgermeister-Ehret-Straße 2, typische Wohnhäuser der Gründerzeit (Bereich D)

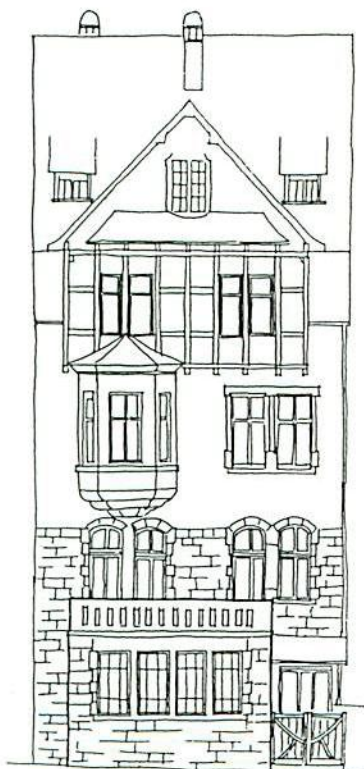
## Bereich E

Dieser Bereich um die Bahnhofstraße ist ebenfalls wie die Bereiche D 1 und D 2 ein Teil der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, hat jedoch eine umfassende strukturelle und gestalterische Veränderung erfahren. Die ursprüngliche Villenstraße wurde nach und nach mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdichtet. Die Wohnbebauung wurde durch Geschäftshäuser ersetzt oder Vorgärten eingeschossig mit Ladengeschäften überbaut. Im Zuge der Tertiärisierung der Bahnhofstraße fand eine ungezügeltere Ausbreitung gestalterisch nicht auf die Bebauung abgestimmter Werbeanlagen statt.

Der im Bereich E liegende Abschnitt der Bergstraße ist durch eine ungeordnete, schlecht erhaltene und teilweise ungenutzte Bausubstanz gekennzeichnet.



In der Bahnhofstraße ▲



▲ Bahnhofstraße 13, typisches Wohnhaus aus der Jahrhundertwende in geschlossener Bauweise; im Erdgeschoß ist heute durch einen Ladeneinbau verändert.



Am Postknoten ▲

▼ Bahnhofstraße/Schulstraße



Aufgrund des Ausmaßes der bereits erfolgten Veränderungen und Gestaltungsbrüche sowie aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur, deren Rückentwicklung zu einer überwiegenden Wohnnutzung weder möglich noch sinnvoll ist, kommt hier der Schutz historischer Gebäude großteils zu spät. Daher müssen für die Bahnhofstraße und die Bergstraße neue Gestaltungskonzepte entwickelt werden. Bei vielen Gebäuden ist weniger der Erhaltungsgrundsatz des § 172 Baugesetzbuch als die Gestaltungsabsicht des § 73 Landesbauordnung zugrunde zu legen.

Entlang der Bergstraße ist eine vollständige städtebauliche Neuordnung erforderlich. Die Grundzüge hierfür legt ein Bebauungsplan fest. In der Bahnhofstraße steht die Zurückdrängung überdimensionierter und unangepaßter Werbeanlagen im Vordergrund der Bemühungen.

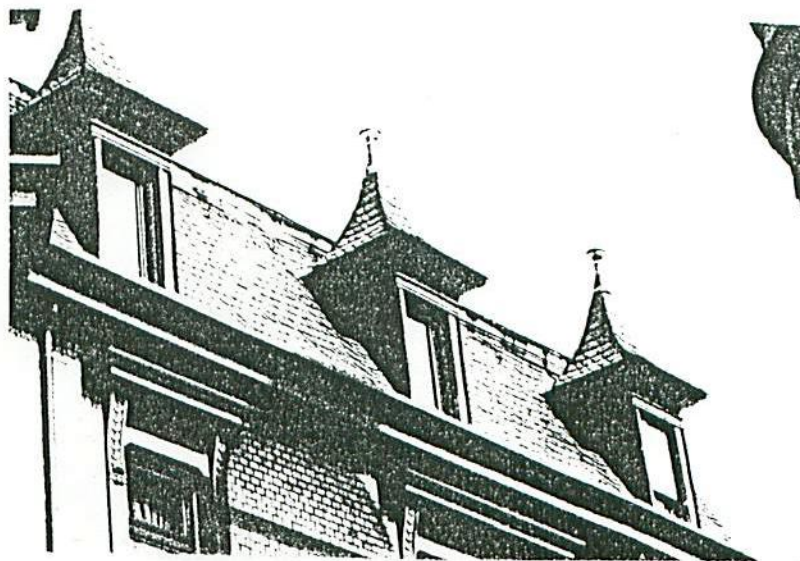
Die Behebung von baulichen Verunstaltungen (mißglückte Proportionen, fehlende Fassadengliederungen, störende Fassadenverkleidungen und Erdgeschoßumbauten) stellt den zweiten Schwerpunkt der Bemühungen dar. Die vorgelagerten Geschäftsanbauten vieler ehemaliger Wohnhäuser sind hierbei besser als bisher den Hauptgebäuden anzupassen.

Die Straße soll bei aller Vielfältigkeit der Bebauung zumindest aus homogen gestalteten Einzelgebäuden bestehen, wobei durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung und Dachgestaltung verbindende Elemente stärker herausgearbeitet werden sollen. Ein Gebäude wie Bismarckstraße 1 (Volksbank), das extrem von den Zielvorstellungen der Gestaltungssatzung abweicht, muß auch weiterhin als Sonderfall gelten bzw. kann nicht als richtungsweisendes Beispiel für die künftige Gestaltung dieses Bereiches herangezogen werden.



Beispiele für angepaßte Werbeanlagen (Bereich E)



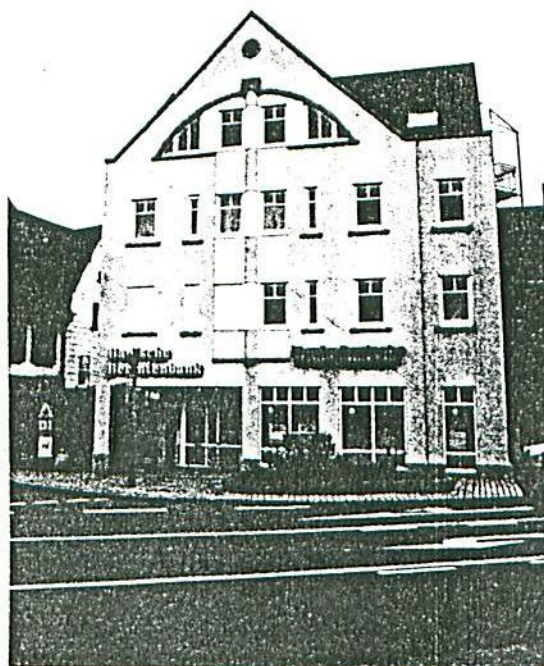


Sonderform von Dachgauben aus der Gründerzeit, die sich ebenfalls einfügt

Gut erhaltenes Geschäftsgebäude aus der Jahrhundertwende mit angepaßter Werbeanlage



Ein Neubau im Bereich E, der sich einfügt; insbesondere die Schaufensterzone ist auf das Gebäude abgestimmt.



## Bereich F

Die Gebietsstruktur wird durch eine offene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet, die überwiegend aus den 30-er Jahren stammt. Diese Bebauung hat stadt- oder kunsthistorisch keinen herausragenden Stellenwert. Sie rundet aber den Bereich D 1 räumlich und städtebaulich ab und hat somit durchaus einen Einfluß auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Weinheimer Innenstadt.

Die Bebauung bildet eine homogene Struktur, die durch die Kubatur der Gebäude, die Dachform, die Farb- und Materialwahl sowie die Vorgartengestaltung geprägt wird. Grundstückseinfriedigungen sind Mauern mit schmiedeeisernen Zäunen und Türen, jedoch einfacher und moderner gestaltet als die aus der Gründerzeit stammenden Einfriedigungen des Bereichs D.

Probleme ergeben sich durch schlecht gestaltete Flächen im Bereich des OEG-Bahnhofes sowie einzelne gestalterisch mißlungene Modernisierungen, bei denen wichtige Gliederungselemente der Fassaden, wie Klappläden und Fensterprossen, entfernt oder falsche Materialien (z.B. Aluminium-Türen) eingesetzt wurden.

Das Hauptziel der Gestaltungssatzung ist in diesem Bereich die Bewahrung der bestehenden Strukturen, wobei sich die Festsetzungen auf die oben beschriebenen Gestaltungselemente beschränken können.



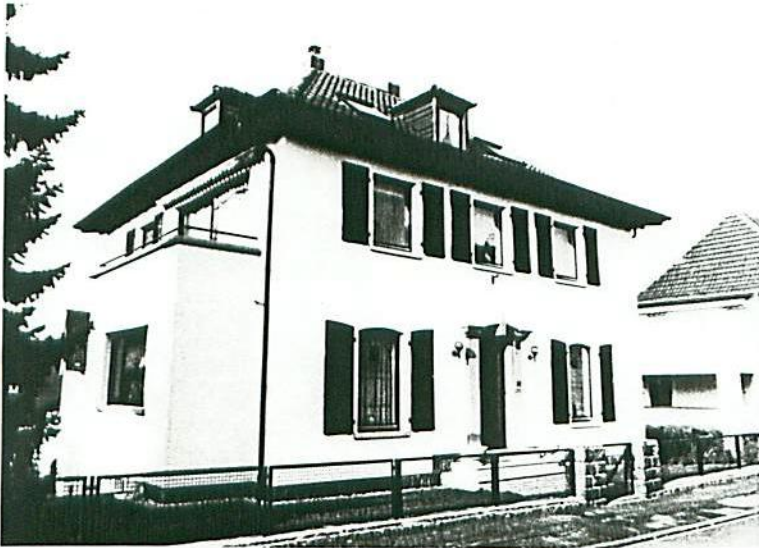
Albert-Ludwig-Grimm-Straße



Ronnstraße



Unterteilung der Fenster und Fensterläden, geben der Fassade ein Gesicht



Roonstraße 6 und Albert-Ludwig-Grimm-Straße 6, typisch für die Bereiche F und G aus der Zeit der 20er/30er Jahre

## Bereich G

Dieses Viertel stellt ebenso wie Bereich F ein Gebiet dar, das weniger aufgrund seiner Substanz als aufgrund seiner Lage am Rande bzw. oberhalb der Altstadt und unterhalb der Burgen für das Erscheinungsbild der Innenstadt wichtig ist.

Die lockere Einfamilienhausbebauung der Vor- und Nachkriegszeit ist insbesondere hinsichtlich ihrer Fernwirkung, die sich aufgrund der Hanglage ergibt, unter gestalterischen Aspekten von Bedeutung. Die Kubatur der Gebäude, ihre hangseitige Höhenentwicklung, die Dachgestaltung sowie die Farb- und die Materialwahl sind die wichtigsten Gestaltungselemente in diesem Zusammenhang. Grundstückseinfriedigungen sind in der Regel schmiedeeiserne Zäune und Türen.

Als die bisher größten gestalterischen Störfaktoren haben sich hier die hangseitigen Anbauten an bestehende Gebäude sowie einige nicht ortstypisch gestaltete Dächer erwiesen. Insbesondere in dieser Hinsicht sollte die Gestaltungssatzung als Korrektiv eingesetzt werden.



Hegelstraße

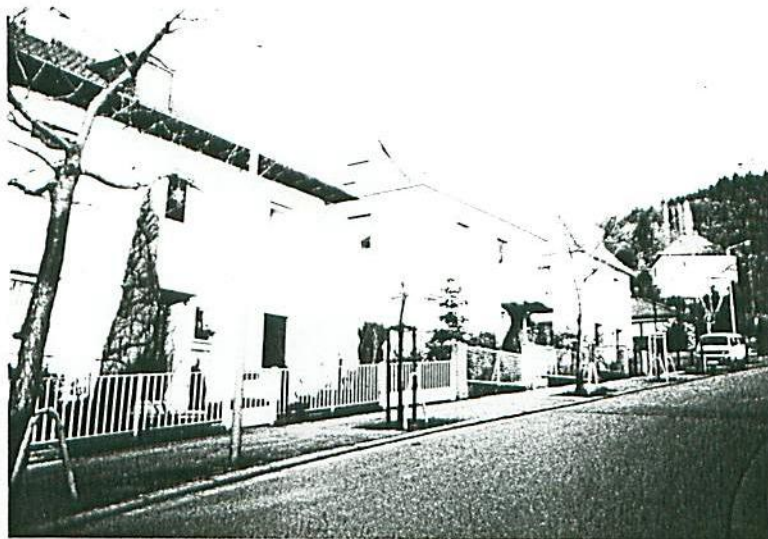


Blick vom Dürreplatz

111



Typische Gebäude für Bereich G an der Wachenbergstraße





## **A B W Ä G U N G**

### **der öffentlichen und privaten Belange**

im Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Stand: 09.11.2021

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: vom 22.06.2021 bis 23.07.2021

Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn	Keine Rückmeldung
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 76247 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 54.1 – 54.4 Industrie und Kommunen 76247 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 73712 Esslingen	Keine Rückmeldung
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW 70569 Stuttgart	Keine Rückmeldung
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde 69123 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 14	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 74889 Sinsheim <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	Keine Anregungen, Schreiben vom 05.08.2021
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbe- hörde 69036 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt 69115 Heidelberg	Keine Anregungen, Schreiben vom 19.07.2021
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt 69151 Neckargemünd	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.06.2021
B 18	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung 74889 Sinsheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.07.2021

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Schulen, Kultur und Sport 69115 Heidelberg	Keine Rückmeldung
B 20	Verband Region Rhein-Neckar 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 21	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr 68149 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 23.07.2021
B 22	Polizeipräsidium Mannheim - Prävention 68149 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 23.07.2021
B 23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Freiburg 79104 Freiburg	Keine Rückmeldung
B 24	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Mannheim und Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 25	Deutscher Wetterdienst 80637 München	Keine Anregungen, E-Mail vom 15.07.2021
B 26	Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg 68161 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 27	Gemeindeverwaltung Birkenau 69488 Birkenau	Keine Anregungen, E-Mail vom 02.07.2021
B 28	Gemeindeverwaltung Gornheimertal 69517 Gornheimertal	Keine Anregungen, E-Mail vom 26.07.2021
B 29	Gemeindeverwaltung Heddesheim 69542 Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 30	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach 69253 Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 31	Stadtverwaltung Hemsbach 69502 Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 32	Gemeindeverwaltung Hirschberg 69489 Hirschberg	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 33	Gemeindeverwaltung Laudenbach 69514 Laudenbach	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.06.2021
B 34	Gemeindeverwaltung Schriesheim 69198 Schriesheim	Keine Rückmeldung
B 35	Magistrat der Stadt Viernheim 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 36	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 37	MVV Netze GmbH 68159 Mannheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 24.06.2021
B 38	Abwasserverband Bergstraße 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 39	Wasserzweckverband -Eichelberg-Gruppe 69259 Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 40	Stadtwerke Weinheim 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 41	Transnet BW 70174 Stuttgart	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.07.2021
B 42	Netze BW, Netzplanung Netzentwicklung Nord 69168 Wiesloch	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.06.2021
B 43	Amprion GmbH 44263 Dortmund	Keine Anregungen, E-Mail vom 23.06.2021
B 44	DB Energie GmbH 60326 Frankfurt am Main	Keine Rückmeldung
B 45	Westnetz GmbH 44139 Dortmund	Keine Rückmeldung
B 46	Gascade Gastransport GmbH 34119 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 08.07.2021
B 47	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, BLP 68123 Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.07.2021



Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

B 48	Unitymedia - Zentrale Planung 34020 Kassel	Keine Anregungen, E-Mail vom 21.07.2021
B 49	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 50	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 76137 Karlsruhe	Keine Rückmeldung
B 51	Weinheimer Busverkehr (WEBU) 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 52	RNV GmbH 68165 Mannheim	Stellungnahme, Schreiben vom 19.07.2021
B 53	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH 68159 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 54	VGG Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH 64385 Reichelsheim	Keine Rückmeldung
B 55	V-Bus GmbH 68519 Viernheim	Keine Rückmeldung
B 56	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 63225 Langen	Keine Rückmeldung
B 57	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH 74889 Sinsheim	Keine Rückmeldung
B 58	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein 68165 Mannheim	Keine Rückmeldung
B 59	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 60	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Weinheim, [anonymisiert] 69469 Weinheim	Keine Rückmeldung
B 61	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.*

### B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 22.1	<p><b>1. Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Aus Sicht der städtebaulichen Prävention bestehen keine Einwände gegen den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung "der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)". Die nachfolgenden Hinweise sollten jedoch generell beachtet werden.</p> <p>Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Einer davon ist die Stadt- und Landschaftsplanung. Denn durch die Gestaltung und Organisation von Gebäuden, öffentlichen und halböffentlichen Räumen kann Kriminalität vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbeobjekte bieten durch eine geringe Sozialkontrolle und fehlende Wohnbevölkerung gute Gelegenheiten für Einbruchs- und Diebstahlstaten.</p> <p>Tatgelegenheitsstrukturen sollten daher in die kriminalpräventive Betrachtung mit einbezogen werden, wenn es darum geht, ein Sicherheitskonzept zur Reduzierung der Risikofaktoren zu entwickeln.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 22.2	<p><b>2. Gestaltung von Gewerbeobjekten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle.</li> <li>• Das Prinzip der Übersichtlichkeit sollte auch bei der Ausgestaltung der Gebäuderückfronten gelten, welche oftmals bei der Planung vernachlässigt werden.</li> <li>• Verwinkelte oder dunkle Nischen bildende Gebäudestrukturen sind zu vermeiden, da sie Ursache für Unsicherheitsgefühle sein können.</li> <li>• Baulich bedingte Aufstiegshilfen z.B. durch Fallrohre, erklimmbare Vordächer oder sonstige Konstruktionen ermöglichen auch in höheren Geschosslagen Straftaten wie Einbruch, Graffiti oder Sachbeschädigungen.</li> <li>• Die Eingangsbereiche sollten deutlich erkennbar, differenzierbar, barrierefrei und einsehbar konzipiert werden.</li> <li>• Die Gestaltung der Ein- und Ausgänge für Mitarbeitende sowie sonstige Nebeneingänge oder Einfahrtstore sollten ebenfalls unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte geplant werden.</li> <li>• Neben der Gefährdung durch baulich begünstigte Tatgelegenheiten ist das Sicherheitsgefühl der späteren Nutzenden (Kunden, Passanten, Mitarbeitende) für den Erhalt einer gewerblichen Ansiedlung wichtig.</li> <li>• Aus diesem Grund sind Bereiche des Unbehagens durch bspw. eine unzureichende Aufenthaltsqualität und ungenügende Beleuchtung zu vermeiden.</li> <li>• Diese Problembereiche sind oftmals bereits im Vorwege durch z.B. Klärung der Zuständigkeiten für die Instandhaltung, eine gute Übersichtlichkeit, leichte Orientierungsmöglichkeiten, stärkere Sozialkontrolle und sehr gute Beleuchtung vermeidbar.</li> </ul>	
B 22.3	<p><b>2.1 Abgrenzung und Aufsicht</b></p> <p>Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält.</p> <p>Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor.</li> <li>• Auch eine Einfriedung, z.B. eine Mauer oder ein Zaun, hat eine nicht zu unterschätzende Barrierewirkung.</li> <li>• Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein.</li> <li>• Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge.</li> </ul>	
B 22.4	<p><b>2.2 Technische Absicherung</b></p> <p>Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen.</li> <li>• Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden.</li> <li>• Mechanische Sicherungen stehen an erster Stelle.</li> <li>• Grundvoraussetzung sind ausreichend stabile Wände, Decken und Böden. Zudem sollten geprüfte einbruchshemmende Türen und Fenster eingebaut werden.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

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

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

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

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



<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.</li> <li>• Gute Ausleuchtung der Zugangswege.</li> <li>• Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.</li> </ul>	
B 22.12	<p><b>5.2 Gestaltung von Wohngebäuden</b></p> <p><b>Eingangsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.</li> <li>• Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.</li> <li>• Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.</li> <li>• Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.</li> <li>• Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.</li> <li>• Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.</li> <li>• Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.</li> <li>• Flure sollten kurz und überschaubar sein.</li> <li>• Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.</li> <li>• Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.</li> <li>• Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.</li> <li>• Gut beleuchtete Lichtschalter.</li> <li>• Ausreichend breite Flure.</li> <li>• Heller Farbanstrich.</li> </ul> <p><b>Keller</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.</li> <li>• Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.</li> <li>• Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.</li> <li>• Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtenanlage.</li> <li>• Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.</li> </ul> <p><b>Gemeinschaftsräume</b></p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

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

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

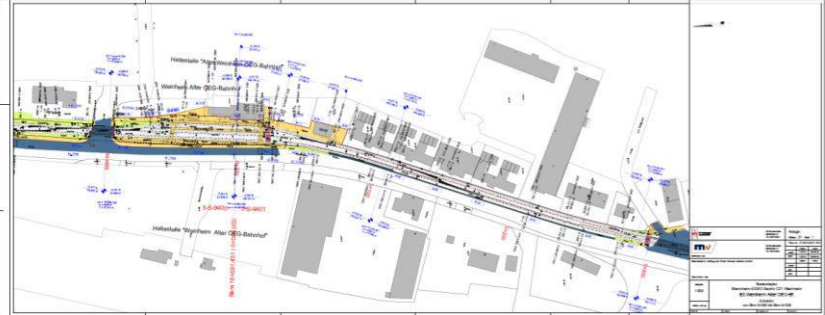
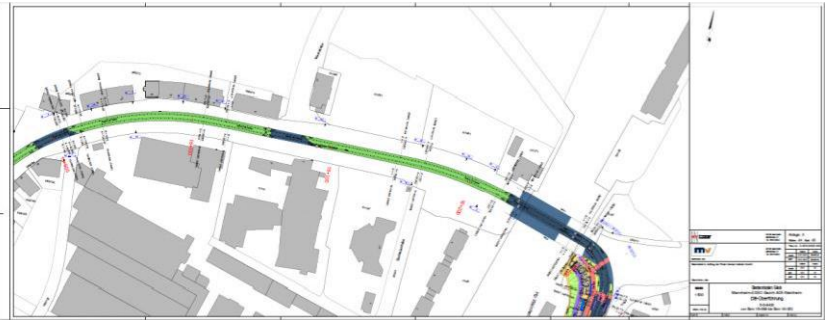

<b>B 22</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim - Prävention Stellungnahme vom 23.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an <a href="mailto:praevention.ma@polizei.bwl.de">praevention.ma@polizei.bwl.de</a> ).	
<b>B 52</b>	<b>RNV GmbH Stellungnahme vom 19.07.2021</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 52.1	vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22 Juni 2021. Da dieses Gebiet an unsere Gleisanlagen angrenzt möchte wie Sie darauf hinweisen, dass mit Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Eisenbahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lautwerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten -, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmenden Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 52.2	Für den angrenzenden Gleisbereich erhalten Sie drei rnv Bestandspläne Gleis zur Beachtung und Einhaltung. Die Angaben in den überreichten Plänen sind unverbindlich und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung und entbindet den Unternehmer nicht von seiner eigenen Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitungen. Eine Weitergabe der Pläne an Dritte oderervielfältigung der überreichten Pläne ohne Genehmigung der rnv ist nicht gestattet.	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Weinheim

Verfahren zur Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Abwägung (Vorentwurf)

09.11.2021

<p><b>B 52</b></p>	<p><b>RNV GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 19.07.2021</b></p>	
<p><b>Lfd. Nr.</b></p>	<p><b>Inhalt/Anregungen</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b></p>
<p>B 52.3</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>B 52.4</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
<p>B 52.5</p>		<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>