



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

Stand: 22.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	9
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	18

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Im Rahmen der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich den vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen, städtebauliche Gestalt) ausführlich betrachtet wurde. Im Zuge dieser Untersuchungen kristallisierte sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen zwei Bereiche heraus, die aus Sicht der Verwaltung jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweisen, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs sind: die Areale „Prankel“ und „Rosenbrunnen“.

Sowohl der Bereich „Prankel“ als auch der Bereich „Rosenbrunnen“ – die Bezeichnungen leiten sich aus historischen Gewannen in diesem Gebiet ab (vgl. Abb. 1 und 4) - weisen jeweils ein schützenswertes Ortsbild auf, das durch die vorhandenen baulichen Anlagen in einer individuellen und charakteristischen Art und Weise geprägt ist und darüber hinaus die Wahrnehmung insbesondere der Südstadt von der Rheinebene her mitbestimmt. Trotz einiger Ähnlichkeiten unterscheiden sich die Charakteristiken der beiden Gebiete:

Bereits vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans über den südlichen Gemarkungsteil von Weinheim im Jahre 1914 waren Teile der Prankelstraße punktuell bebaut (u. a. nördlich und südlich der Freudenbergstraße) (vgl. Abb. 4). Dieser Umstand verhinderte in der Folge zu einem späteren Zeitpunkt die Fortführung der homogenen baulichen Strukturen, die im Laufe der 20er und 30er-Jahre des 20. Jahrhunderts im südlichen Teil der Prankelstraße entstanden. So entwickelte sich im Zuge des 1. Bauabschnitts der südlichen Stadterweiterung zwischen 1920 und 1930 westlich der Prankelstraße ein - ohne näheren Bezug zur Prankelstraße - in sich introvertiertes und mehrere Straßenzüge umfassendes Wohnquartier, das in Summe - mit Blick auf die Gebietskulisse - eine deutlich größere Fläche umfasst, als der Bereich „Rosenbrunnen“.

Im Gegensatz zum Gebiet „Prankel“ entfaltet das Areal „Rosenbrunnen“ auf Grund seiner Lage eine besondere Wirkung und Bedeutung als Entrée zur Innenstadt. Der Bereich vermittelt dem von Süden kommenden Besucher einen ersten „städtebaulichen Eindruck“ von der Weinheimer Innenstadt. Beim Passieren der Prankelstraße in Richtung Norden können wechselseitig u. a. sehr homogen gestaltete Doppelhäuser wahrgenommen werden, die



Abb. 1: Lageplan mit den städtebaulichen Strukturen insbesondere der Bereiche „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ Ende der 1930er-Jahre

den Straßenraum harmonisch begleiten. Aus Abbildung 1 geht hervor, dass der Bereich „Rosenbrunnen“ bereits in den frühen Dekaden des 20. Jahrhunderts als Stadteingang vorgesehen war. Zwar hat sich die historische Straßenführung mit der Zeit verändert, dennoch blieb der ursprüngliche Charakter des Bereichs als Stadteingang bis heute erhalten.

Weiterhin wird im Vergleich der städtebaulichen Strukturen der beiden Bereiche deutlich, dass die Straßenräume im Bereich „Prankel“ i. d. R. beidseitig bebaut sind und dadurch entsprechend gefasst werden. Dies ist im Bereich „Rosenbrunnen“ nicht der Fall.

Trotz den benannten städtebaulichen Unterschieden sind grundsätzlich beide Bereiche „Prankel“ „und Rosenbrunnen“ auf Grund ihrer jeweiligen städtebaulichen Eigenart in ganz besonderer Weise dazu geeignet, fortan jeweils mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ geschützt zu werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt das Instrument „Erhaltungssatzung“ grundsätzlich auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Erhaltungssatzung gilt innerhalb des Geltungsbereichs ein einfacher Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit aktuell nach diesem einfachen Bebauungsplan im Zusammenspiel mit § 34 BauGB. Zusätzlich ist die Erhaltungssatzung zu beachten.

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 nur 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.

Die Erhaltungssatzung steht Veränderungen am baulichen Bestand, z.B. An- und Umbauten, Modernisierungen, energetischen Sanierungen oder dem Anbringen von Photovoltaikanlagen nicht generell entgegen. Sofern solche Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen, sind sie, gemessen an der Erhaltungssatzung, zulässig. Es erfolgt stets eine Prüfung des Einzelfalls, denn für jedes Vorhaben sind die individuellen städtebaulichen Auswirkungen festzustellen. Hierbei kommt es entscheidend darauf an, wie ein Vorhaben in Erscheinung tritt. So ist ein Vorhaben an prominenter Stelle regelmäßig anders zu beurteilen als ein Vorhaben auf der nicht einsehbaren Rückseite eines Gebäudes.

3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

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

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte 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).

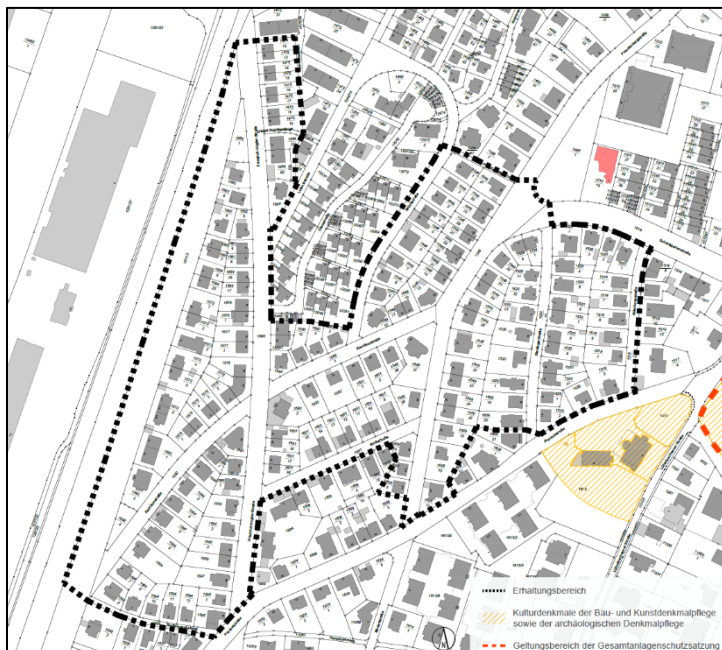


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

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

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

Im Ergebnis kristallisierten sich neben den Bereichen, die bereits von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen die Bereiche „Ludwigstraße“, „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ heraus, die über eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik verfügen. Sie weisen jene besondere stadtebaulichen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.

Das im Fokus dieser Satzung stehende Gebiet „Prankel“ kann auf Grund seiner städtebaulichen Strukturen der Stadtentwicklungsphase von 1910 bis etwa 1930 zugeordnet werden.

Der Bereich prägt mit seiner individuellen städtebaulichen Eigenart u. a. das typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung wird der Bereich für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Prankel“, dem teilweise oder ganz die Straßen „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freudenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Obere Prankelsteige“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“ sowie „Untere Prankelsteige“, „Wienkoopstraße“ zugeordnet werden.

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

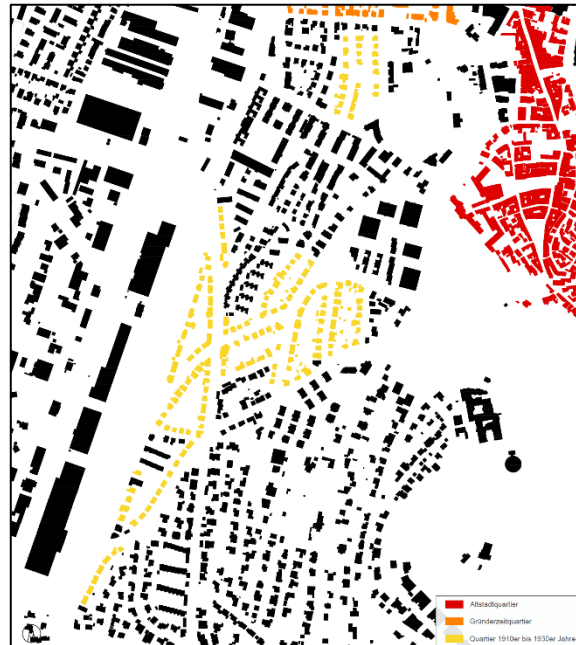


Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

STADTGRUNDRISS

Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.

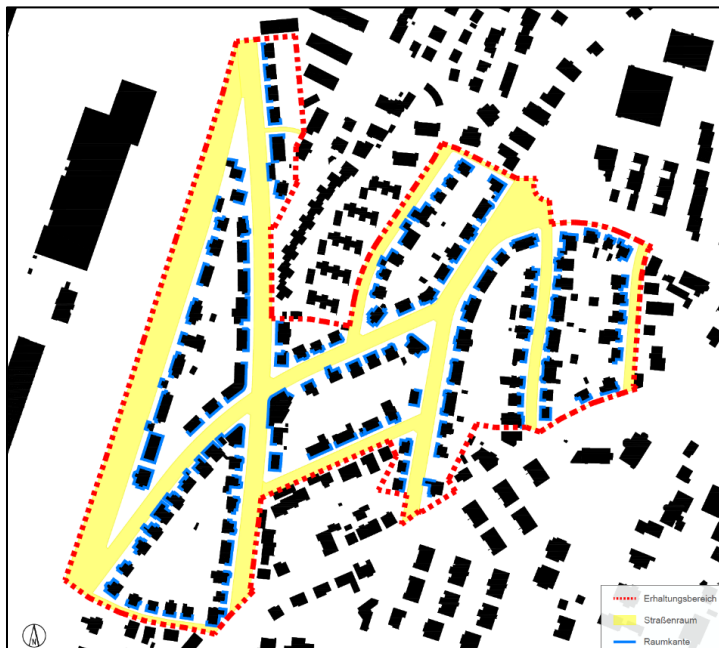


Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine niedrige bauliche Dichte vor. Die Gebäude stehen in der Regel im vorderen Bereich des Grundstücks; hingegen sind die rückwärtigen Bereiche in der Regel unbebaut und gärtnerisch angelegt.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsgebiet

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der im Erhaltungsgebiet liegenden Gebäude zeichnet sich das Areal durch sehr homogene Straßenzüge aus.

Werden die Bode-, Freudenberg-, Rosenbrunnen-, und Wienkoopstraße durch traufständige Gebäude geprägt, so stehen die Gebäude in der Brück-, Karrillon- und Schlossgartenstraße und dem Staffelpfrankelweg überwiegend giebelständig zum Straßen- und Wegenetz.

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



Abb. 8: Traufständige Gebäude in der Bodestraße



Abb. 9: Giebelständiges Gebäude in der Karrillonstraße

Raumbildung

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



Abb. 10 und 11: Raumbildung in der Rosenbrunnen- und Friedrich-Vogler-Straße

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Straßen- und Wegenetz orientieren. Darüber hinaus liegen die Hauptbaukörper in den unterschiedlichen Straßenzügen immer in einer Bauflucht.

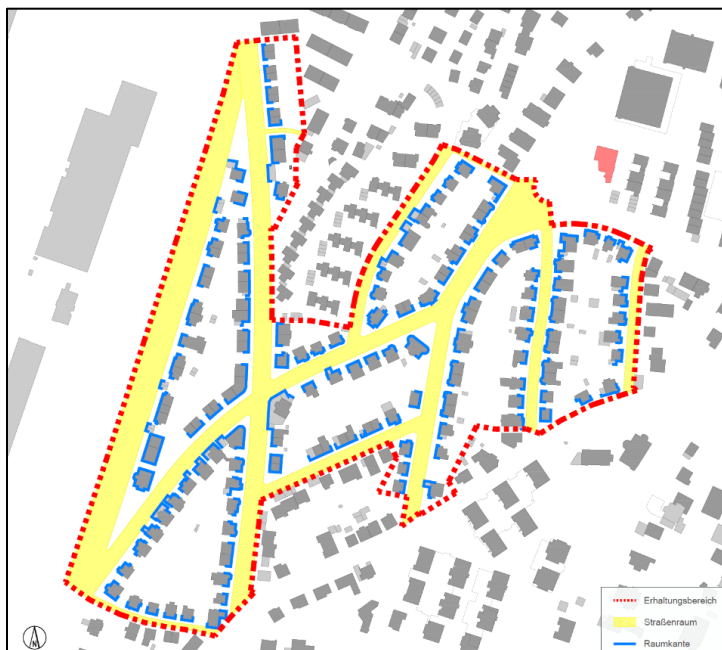


Abb. 12: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

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



Abb. 13: Ausbau des Dachgeschosses in der Bissingerstraße



Abb. 14: Einheitliche Höhenentwicklung in der Freudenbergstraße

Baukörper

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

Charakteristisch für alle Straßenzüge ist weiterhin, dass die Gebäude oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 15 und 16: Gebäude mit Auslucht in der Freudenberg- und Bissingerstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 90 m² betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 200 m².

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich sowohl in den rückwärtigen als auch in den vorderen Grundstücksbereichen. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m² und ordnen sich so dem Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur bedingt das Ortsbild.

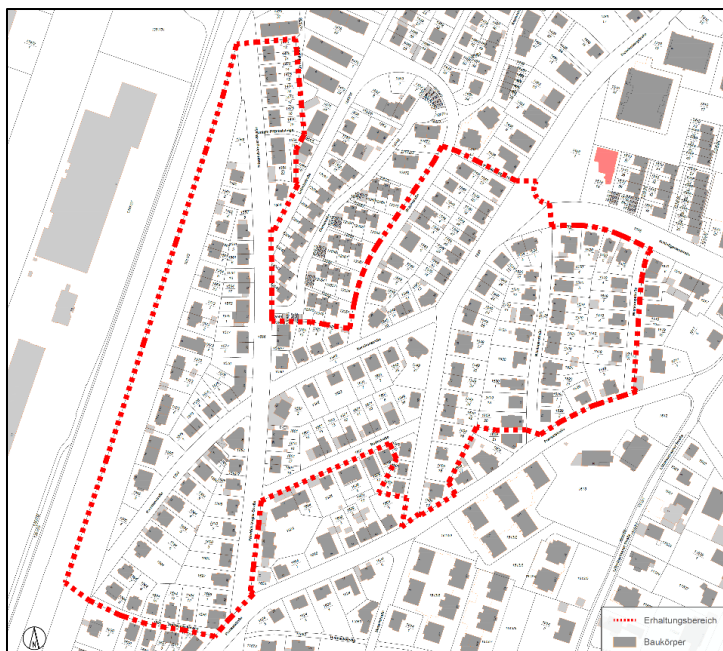


Abb. 17: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

DACHGESTALTUNG

Dächer prägen im Allgemeinen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. In Bezug auf den Erhaltungsbereich „Prankel“ ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage die Dachlandschaft dieses Gebiets - auch von weiter her - gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet ein besonders prägendes Element, da die Dächer sehr einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Die vorherrschende Gebäudestellung (i. d. R. traufständig) sowie die geringen Abstände der Gebäude untereinander führen im Ergebnis zu einem besonders homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung ein maßgebliches verbindendes Element darstellt.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierenden Dachformen im Erhaltungsbereich sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer im Geltungsbereich der Satzung verortet werden, diese sind als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 18: Walmdach

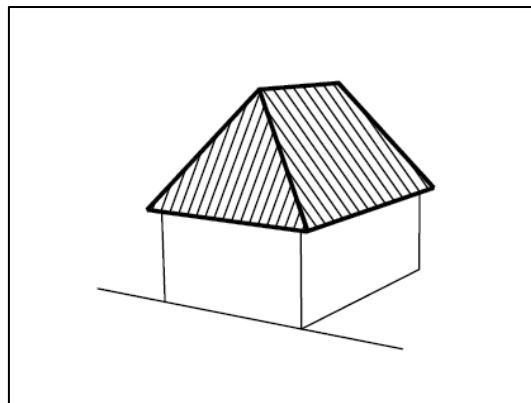


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Satteldach

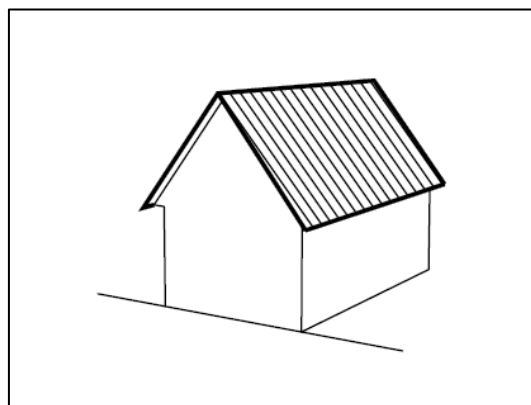


Abb. 21: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 22 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des Bereichs entsprechen aufgrund ihrer geringen Anzahl auch nicht als prägend für das Gebiet angesehen werden können.



Abb. 22: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

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

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel-, Walm-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Mit Ausnahme der Dachflächen in der Karrillonstraße sind die Gauben bzw. Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich i. d. R. hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die Hauptdächer der jeweiligen Gebäude abgestimmt.

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



Abb. 23: Giebelgaube

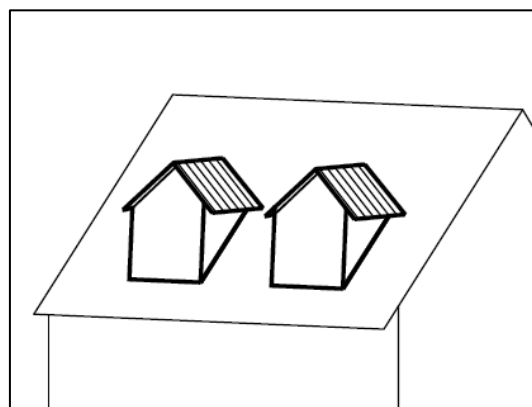


Abb. 24: Schemaskizze



Abb. 25: Schlepogaube

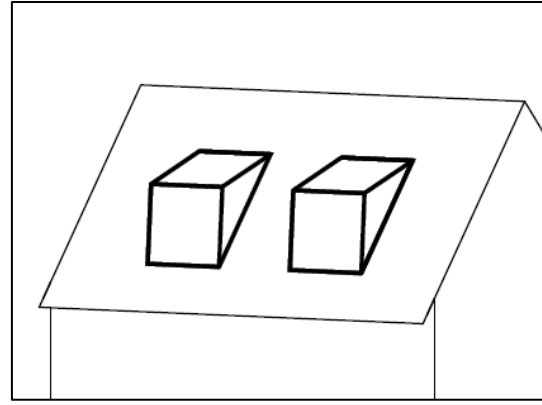


Abb. 26: Schemaskizze



Abb. 27: Flachdachgaube

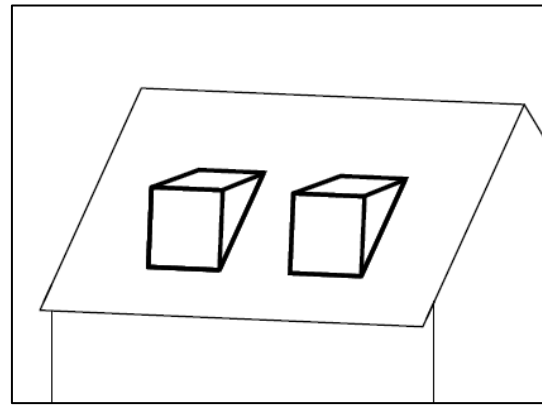


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Walmgaube

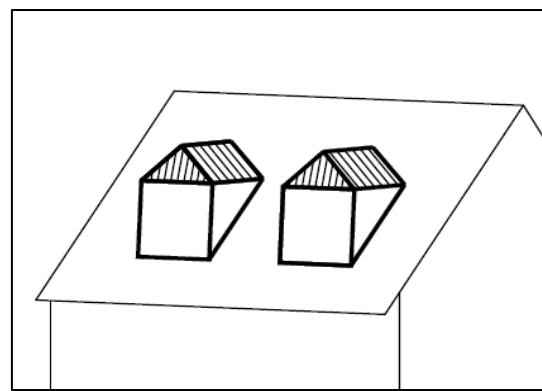


Abb. 30: Schemaskizze



Abb. 31: Zwerchgiebel

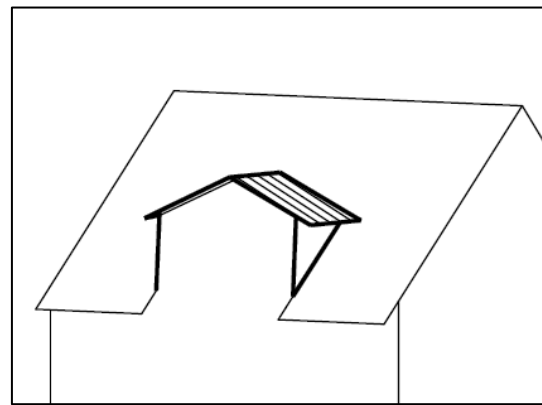


Abb. 32: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

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

Fassadengliederung

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

Traufständige Gebäude:

Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 33: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Friedrich-Vogler-Straße

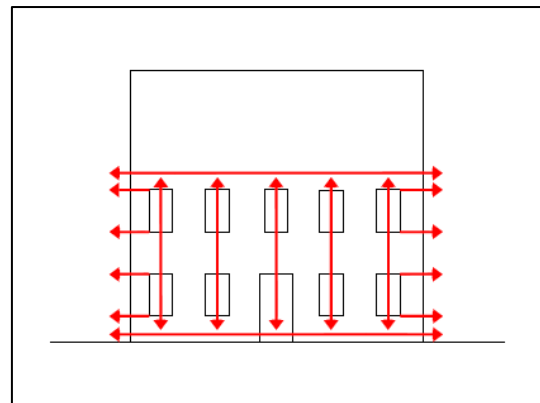


Abb. 34: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 35: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Karrillonstraße

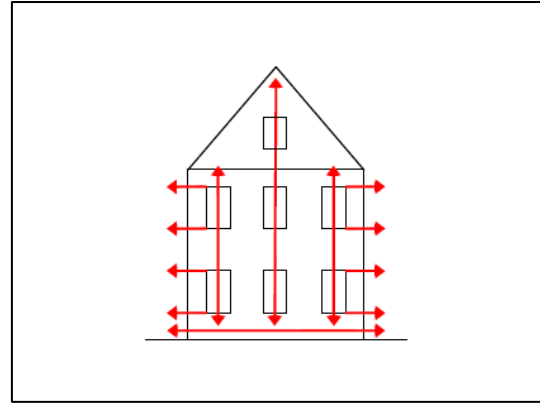


Abb. 36: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, aber immerhin soweit, dass sie im Kontext mit der Nachbarbebauung ein stimmiges und homogenes städtebauliches Bild abgeben. Die vereinzelt Abweichungen führen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. In Teilbereichen, so z.B. der Freudenbergstraße, ist eine besonders große Homogenität feststellbar, da die dort befindlichen Gebäude nahezu alle über identische städtebauliche Merkmale (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -neigung) verfügen. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt die Entstehungszeit des Gebiets als typische Merkmale erkennen. Daraus ergibt sich eine klare Abgrenzung des Erhaltungsbereichs gegenüber seinem Umfeld.

In diesem Zusammenhang ist auf das Gebiet „Rosenbrunnen“ (vgl. Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“) hinzuweisen, das zwar durch eine ähnliche städtebauliche Eigenart geprägt wird wie das Gebiet „Prankel“, sich insbesondere hinsichtlich seiner Funktion, seiner räumlichen Ausprägung sowie seiner städtebaulichen Merkmale jedoch vom Bereich „Prankel“ abgrenzt (vgl. auch Kapitel 1 – Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung).

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Die Raum- und Baustrukturen im Bereich der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „Am Tafelacker“ weichen von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs insofern ab, als dass dort 3-geschossige Gebäude ohne besonderen Gestaltwert das Ortsbild prägen. Die Bebauung zwischen Leibniz- und Brückstraße (ehemaliger Jahnplatz), die erst im Zuge einer Bauleitplanung zu Beginn der 1960er Jahre entwickelt wurde und sich räumlich gesehen in den Geltungsbereich der Satzung einschleibt, weicht u. a. auf Grund der Gebäudekubaturen (1-2 Geschosse und Gebäude zum Teil als schmale Rechtecke ausgebildet) sowie den Dachformen (Flachdächer) deutlich von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, die einem völlig anderen Zeitgeist entspringen.

Die „Luppertbauten“ an der Rote Turmstraße und Schlossgartenstraße, die auch auf Grundlage eines Bebauungsplanes in den 1970er Jahren entwickelt wurden, stellen die nordöstliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar. Hinsichtlich der städtebaulichen Gesichtspunkte weicht diese Wohnbebauung deutlich von den Strukturen des Erhaltungsbereichs ab. Dieser Bereich wird insbesondere von 2-3-geschossigen Bebauungen, Flachdächern sowie sehr reduziert gestalteten Fassaden geprägt.

Der Schlosspark bzw. die Wienkoopstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Osten. Im Zuge dieser Satzung bleiben die östlich des Straßenzugs gelegenen Bebauungen unberücksichtigt; diese sind deutlich nach 1930 entstanden und weisen mehrere vom Erhaltungsbereich abweichende und in sich heterogene städtebauliche Merkmale auf. Entgegen des Erhaltungsbereichs wird dieser Bereich insbesondere durch Satteldächer, z. T. deutlich flacheren Dachneigungen sowie stark variierenden Grundflächen der Hauptgebäude geprägt.

Die Prankelstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Süden. Dieser Umstand lässt sich dadurch begründen, als dass Teile der südlich der Prankelstraße gelegenen Bebauungen (zwischen Mozartstraße und Verlängerung Bissinger Straße) wesentlich später und unter anderen städtebaulichen Prämissen entstanden sind (u. a. 3 Geschosse und sehr flache Walmdächer). Die in südlicher Richtung folgenden Bebauungen (zwischen Mozart- und Weberstraße) weichen ebenfalls von den sehr homogenen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab. Sie sind recht uneinheitlich und weichen gestalterisch, ihrem Entstehungsdatum deutlich nach 1930 entsprechend, stark ab. Die Dachformen wechseln willkürlich, die Dacheindeckungen sind im Wesentlichen in deutlich dunkleren rot bzw. rotbraunen Tönen - teils auch anthrazit - ausgeführt und die Gestaltqualität sowohl der Dächer als auch der Fassaden ist eine deutlich geringere, als im Erhaltungsbereich.

Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare städtebauliche Merkmale auf. Insbesondere fehlt es in diesem Bereich an der einheitlichen Bauungsstruktur. Teilweise ragen Reihenhausezeilen in den Blockinnenbereich hinein; die Gebäude sind insbesondere hinsichtlich Grundfläche und Dachformen recht unterschiedlich.

Unberücksichtigt bleiben im Geltungsbereich der Satzung drei Gebäude an der Prankelstraße, zwischen der Einmündung Freudenbergstraße und Bissingerstraße. Die Gebäude sind nicht im Zusammenhang mit dem übrigen Gebiet der Erhaltungssatzung in den 1920er und 1930er Jahren entstanden, was sich in den abweichenden städtebaulichen Merkmalen widerspiegelt. Jedes dieser Gebäude weicht hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestalt unterschiedlich stark von den typischen stadtgestalterischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Die Gebäude zeichnen sich u. a. durch unterschiedliche Dachformen (u. a. Schleppdach und Zeltdach), Dachneigungen (z. T. sehr flach) sowie Geschossigkeiten (z. T. 3-geschossig) aus. Entgegen der typischen Gebäudestellung des Erhaltungsbereichs, bei der die Gebäude in der Regel in einer Bauflucht liegen, orientieren sich diese Gebäude hingegen nicht an einer einheitlichen Bauflucht.

Die städtebaulichen Strukturen des Viertels „Bodestraße/Prankelstraße“ weichen ebenfalls von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Das Viertel 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.