



B E G R Ü N D U N G

zur Erhaltungssatzung „Rosenbrunnen“

Stand: 22.03.2022

Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

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

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

Im Gegensatz zum Gebiet „Prankel“ hat das Areal „Rosenbrunnen“ auf Grund seiner Lage eine besondere Wirkung und Bedeutung als Entrée zur Innenstadt. Denn es vermittelt dem von Süden kommenden Besucher einen ersten „städtebaulichen Eindruck“ von der Weinheimer Innenstadt. Beim Passieren der Prankelstraße in Richtung Norden können wechselseitig u. a. sehr homogen gestaltete Doppelhäuser wahrgenommen werden, die den Straßenraum harmonisch begleiten. Aus Abbildung 1 geht hervor, dass der Bereich „Rosenbrunnen“ bereits in den frühen Dekaden des 20. Jahrhunderts als Stadteingang vorgesehen war. Zwar hat sich die historische Straßenführung mit der Zeit verändert – die Bergstraße schloss ursprünglich direkt an die Prankelstraße an – dennoch blieb der ursprüngliche Charakter des Bereichs als Stadteingang bis heute erhalten.

In der Gesamtschau entwickelt der Bereich „Rosenbrunnen“ insbesondere durch die den Straßenraum fassenden baulichen Strukturen sowie die organische Straßenführung eine ganz eigene, besondere städtebauliche Eigenart.

Demgegenüber hat der Bereich „Prankel“ einen deutlich geringeren, gestalterischen Bezug zur



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

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

Weiterhin wird im Vergleich der städtebaulichen Strukturen der beiden Bereiche deutlich, dass die Straßenräume im Bereich „Rosenbrunnen“ auf Grund den topographischen Gegebenheiten (tiefer liegende Trasse der OEG, steilere Hänge im Bereich der heutigen Haydnstraße) nur einseitig bebaut sind. Trotz der nur einseitigen Bebauung ist es gelungen, den Straßenverlauf städtebaulich zu fassen und sehr ansprechend zu gestalten. Die Straßenräume im „Prankel“ sind i. d. R. hingegen beidseitig bebaut und werden dadurch entsprechend gefasst.

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

2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

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 „Rosenbrunnen“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

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

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Rosenbrunnen“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im 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 gestaltungen 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 weder im Erhaltungsbereich, noch im Umfeld des Erhaltungsbereichs Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

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

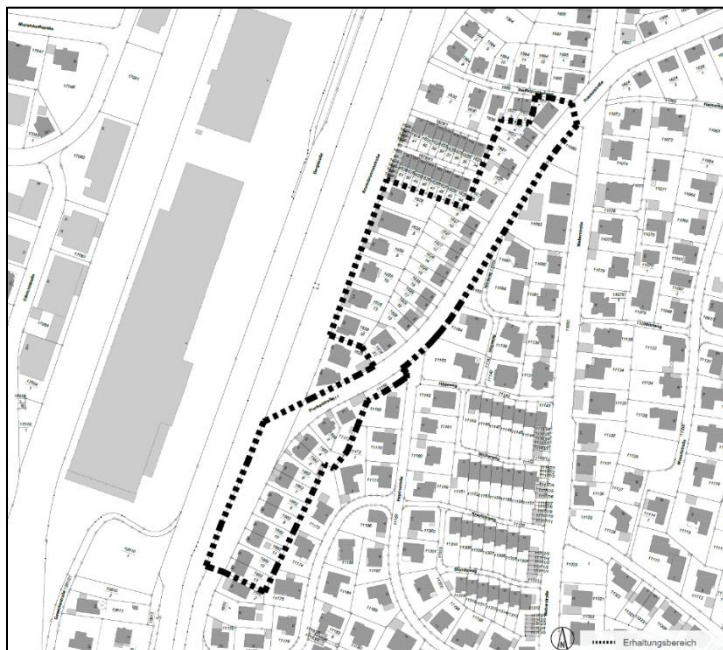


Abb. 2: Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege im und um den Erhaltungsbereich

4. Ziele der Erhaltungssatzung

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

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

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

5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

Gebietsabgrenzung

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

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

Im Ergebnis kristallisierten sich neben den Bereichen, die bereits von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen die Bereiche „Ludwigstraße“, „Prankel“ und „Rosenbrunnen“ heraus, die über eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik verfügen. Sie weisen jene besondere 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 „Rosenbrunnen“ kann auf Grund seiner städtebaulichen Strukturen der Stadtentwicklungsphase von 1910 bis etwa 1930 zugeordnet werden. Er stellt bis heute den Eingang zur Innenstadt aus südlicher Richtung dar. Die teilweise sehr repräsentativen und einheitlich gestalteten Gebäude bilden ein sehr attraktives und individuelles Ortsbild mit hohem Wiedererkennungswert aus. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung wird der Bereich für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Rosenbrunnen“, dem Teile der Straßen „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“ und „Staffelprankelweg“ (lediglich ein Gebäude) zugeordnet werden.

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

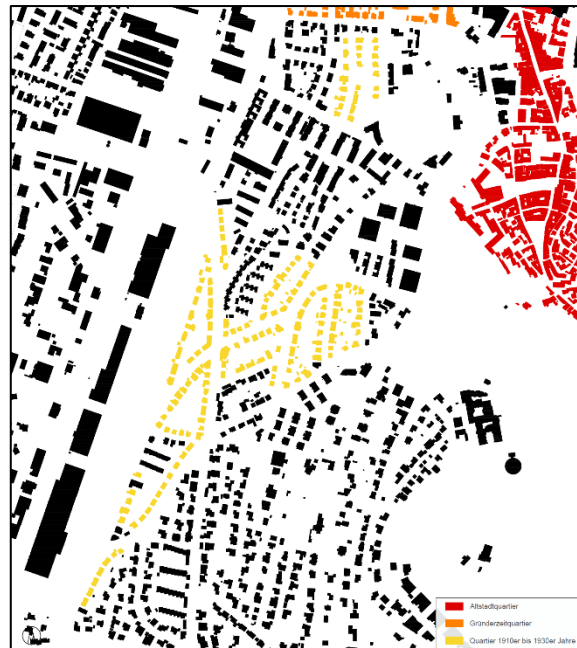


Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

Historische Entwicklung

Im Jahre 1907 wurde erstmals im Gemeinderat über eine städtebauliche Erweiterung des Bereichs zwischen Güterbahnhof (heute Fachmarkt-Zentrum) und „Lützelsachsener Straße“ beraten. 1910 legte der Leiter des städtischen Vermessungsamtes den Bebauungsplan „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ vor, der als Grundlage für die Stadterweiterung im Süden Weinheims dienen sollte. Im Kontext dieses Bebauungsplans, dem der Bürgerausschuss im Jahr 1911 zustimmte, sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel.

Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen.

Auf Grund des 1. Weltkrieges sowie der folgenden Inflationsjahre wurde erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen. Bis in die 1930er-Jahre entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich eine straßenbegleitende Wohnbebauung, die 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 insbesondere der südliche Teil des Bereichs „Rosenbrunnen“ auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen werden.

Die heutigen Straßennamen im Gebiet nehmen Bezug auf die historischen Gewanne in diesem Areal.

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

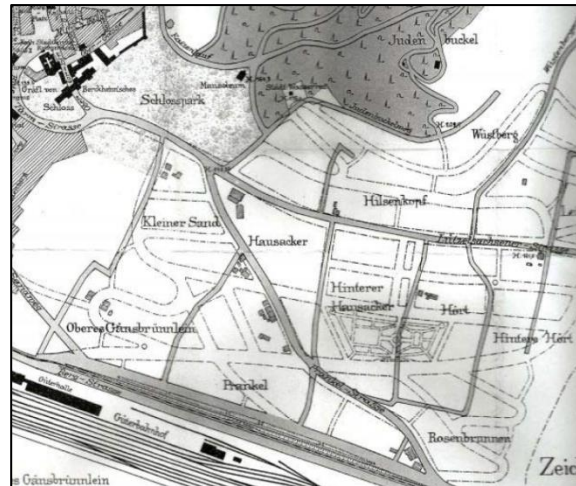


Abb. 4: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre 1910

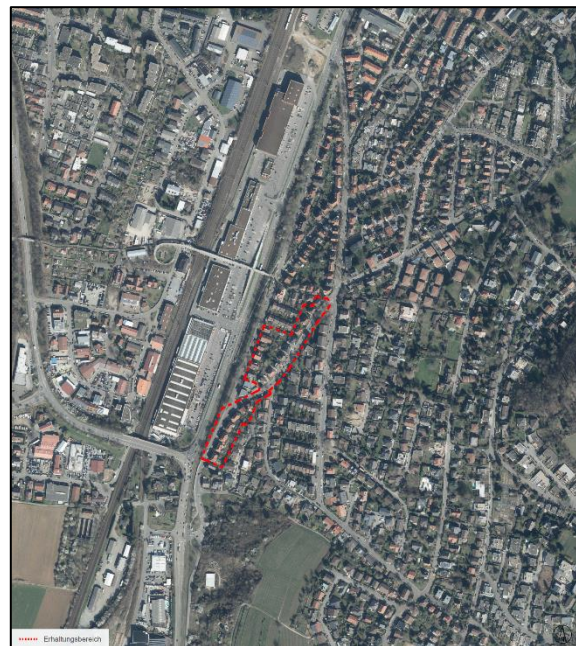


Abb. 5: Verortung des Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ im städtischen Kontext

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. Die im Gebiet liegenden Gebäude, Einzel- und Doppelhäuser sind als Hausformen typisch, haben dabei einen entsprechenden seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze.



Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet sind die vorderen Grundstücksbereiche in der Regel dicht bebaut. Die rückwärtigen Bereiche sind hingegen weitestgehend unbebaut und meist gärtnerisch angelegt.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

STRAßENRÄUME

Gebäudestellung

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

Wird die Prankelstraße durch traufständige Gebäude geprägt, so stehen die Gebäude Rosenbrunnenstraße überwiegend giebelständig zum Straßennetz. Das dem Staffelprankelweg zugeordnete Gebäude steht sowohl giebelständig zum Staffelprankelweg als auch traufständig zur Prankelstraße, für die traufständige Gebäude typisch sind.

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



Abb. 8: Traufständige Gebäude in der Prankelstraße



Abb. 9: Giebelständige Gebäude in der Rosenbrunnenstraße

Raumbildung

Vorgartenbereiche sind für den Erhaltungsbereich charakteristisch. Zum einen fassen sie den Straßenraum und zum anderen dimensionieren sie diesen entsprechend auf. In der Rosenbrunnenstraße als auch im südlichen Teil der Prankelstraße – in Richtung Süden ab Einmündung Rosenbrunnenstraße – werden die Grundstücke bzw. die Vorgartenbereiche z. T. durch i. d. R. mannshohe Mauern sowie aneinandergereihte Garagen vom öffentlichen Straßenraum begrenzt. Auf Grund den örtlichen topographischen Verhältnissen liegen Vorgartenbereiche in Einzelfällen deutlich über dem Straßenniveau.



Abb. 10 und 11: Raumbildung in der Prankel- und Rosenbrunnenstraße



Abb. 12: Über dem Straßenniveau liegende Gärten in der Rosenbrunnenstraße



Abb. 13: Aneinandergereihte Garagen als Begrenzung des öffentlichen Straßenraums in der Prankelstraße

Sowohl für die Hauptverkehrsachse des Erhaltungsbereichs – die Prankelstraße – als auch den Teilabschnitt der Rosenbrunnenstraße ist darüber hinaus typisch, dass die Straßenräume im Erhaltungsbereich nur einseitig von einer Bebauung gefasst werden. Dieser Sachverhalt ergibt sich insbesondere durch die topographischen Verhältnisse im und um den Erhaltungsbereich. Trotz der durch die Topographie bedingt besonderen und städtebaulich hohen Anforderungen ist es gelungen, die beiden Straßenverläufe insbesondere im Erhaltungsbereich städtebaulich zu fassen und sehr ansprechend zu gestalten.

Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der nachfolgenden Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Straßen- und Wegenetz orientieren und so den Straßenraum entsprechend fassen und führen; das Bild der sehr „organisch“ wirkenden Straßenführung wird durch diesen Sachverhalt verstärkt.

Weiterhin wird anhand Abbildung 14 sichtbar, dass die Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich nahezu immer in einer Bauflucht liegen; die Gebäude wurden entsprechend den im für diesen Bereich gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baufluchten umgesetzt. Um der einheitlichen Ausführung der Baukörper Rechnung zu tragen, wurde im Zuge der Realisierung des Gebiets auch ungewöhnlich geschnittene Baugrundstücke (bspw. im nördlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs) in Kauf genommen (vgl. Abb. 19).



Abb. 14: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

BAUKÖRPERKUBATUREN

Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt; für den Erhaltungsbereich sind i. d. R. 2-geschossige Wohngebäude mit z. T. ausgebauten Dachgeschossen typisch. Im südlichen Teil der Prankelstraße (ab Einmündung Rosenbrunnenstraße) sind hingegen Gebäude typisch, bei denen das Erdgeschoss i. d. R. als Garagengeschoss und die beiden darüber liegenden Geschosse als Wohnschosse ausgebildet sind.



Abb. 15 und 16: Einheitliche Höhenentwicklung in der Rosenbrunnen- und Prankelstraße

Baukörper

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

Für die Gebäude in der Prankel- als auch in der Rosenbrunnenstraße ist weiterhin typisch, dass die Gebäude oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 17 und 18: Gebäude mit Auslucht in der Prankel- und Rosenbrunnenstraße

Grundsätzlich zeichnen sich die Bebauungen der beiden Straßenzüge jeweils durch sehr einheitliche Grundflächen der Hauptgebäude aus: Beträgt die durchschnittliche Grundfläche in der Prankelstraße rund 69 m², so umfassen in der Rosenbrunnenstraße die Gebäude etwa 135 m² Grundfläche.

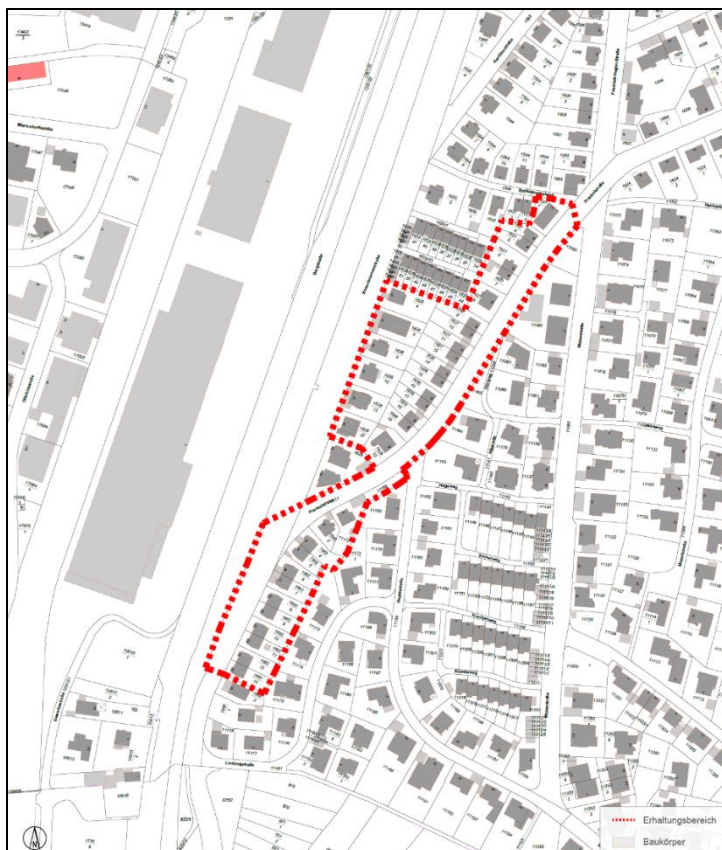


Abb. 19: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

Das flächenmäßig kleinste Gebäude im Erhaltungsbereich hat eine Grundfläche von ca. 55 m² (Prankelstraße); das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 220 m² (Rosenbrunnenstraße).

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich im Wesentlichen in den vorderen Grundstücksbereichen (i. d. R. Garagen). Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m² und ordnen sich so dem Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur bedingt das Ortsbild.

DACHGESTALTUNG

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

Bedingt durch die prominente Lage am Eingang in das Prankelgebiet und der damit verbundenen guten Sichtbarkeit kommt der Dachlandschaft des in Rede stehenden Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“ grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung zu.

Die Dachlandschaft ist für das Gebiet grundsätzlich ein besonders prägendes Element, da die Dächer sehr einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Auch im Hinblick auf die Gebäudestellung, der damit einhergehenden Ausrichtung der Dächer sowie den im Gebiet einheitlichen Baufluchten ergeben sich sehr einheitliche Dachausbildungen, die zur Homogenität und in der Folge zur „städtebaulichen Eigenart“ des Erhaltungsbereichs beitragen: Insbesondere ent-

fallen dabei die meist als Doppelhäuser errichteten und mit Walmdächern ausgebildeten Gebäude in der Prankelstraße eine besondere Wirkung. Auf Grund der bei Realisierung der Gebäude einheitlich eingehaltenen Baufluchten, der traufständigen Bauweise sowie den durch die Hausformen bedingt groß ausgebildeten Dachflächen mit entsprechend langen Traufen erzielen die Dachlandschaften, sowohl östlich als auch westlich der Prankelstraße, einen sehr starken, begleitenden Effekt des Straßenraums. Die an der Rosenbrunnenstraße stehenden Gebäude erzeugen auf Grund ihrer Gebäudestellung (giebelständig) und den damit verbundenen Dachausbildungen (der First ist Richtung öffentlicher Straßenraum orientiert) einen anderen räumlichen Eindruck. Hier steht nicht die Begleitung des Straßenverlaufs im Vordergrund, sondern die Ausbildung eines Ortsrands, dessen Einzelgebäude einzeln in Erscheinung treten und dennoch aufgrund der einheitlich eingehaltenen Bauflucht ein sehr homogenes und ansprechendes Ortsbild ausbilden.

Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierenden Dachformen im Erhaltungsbereich sind das Walm- und Satteldach. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 20: Walmdach

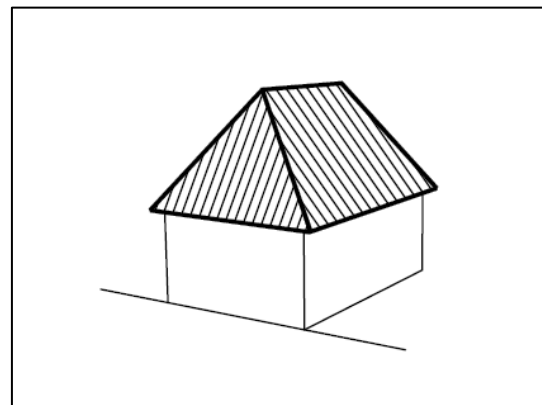


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Satteldach

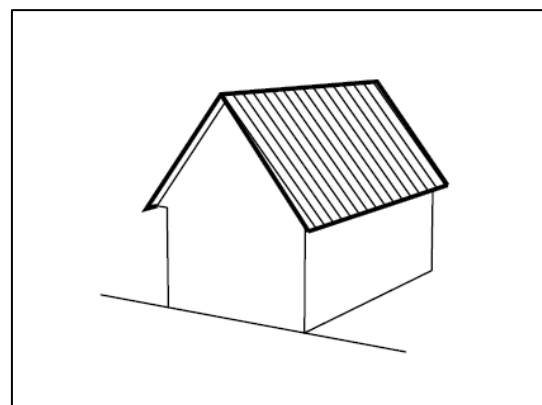


Abb. 23: Schemaskizze

Dachfarben

Abbildung 24 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des

Bereichs entsprechen und aufgrund ihrer geringen Zahl auch nicht als prägend für das Gebiet angesehen werden können.



Abb. 24: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

Dachaufbauten

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

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

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

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



Abb. 25: Giebelgaube

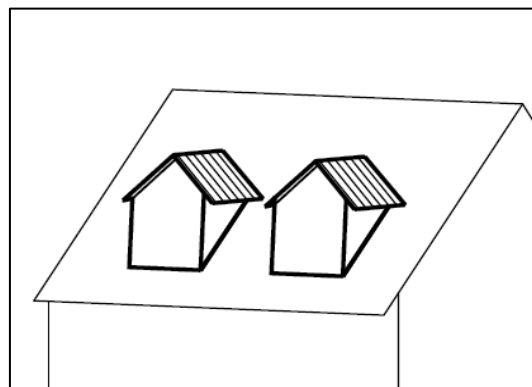


Abb. 26: Schemaskizze



Abb. 27: Schleppgaube

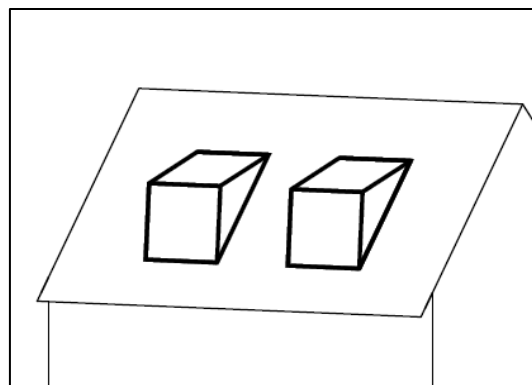


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Flachdachgaube

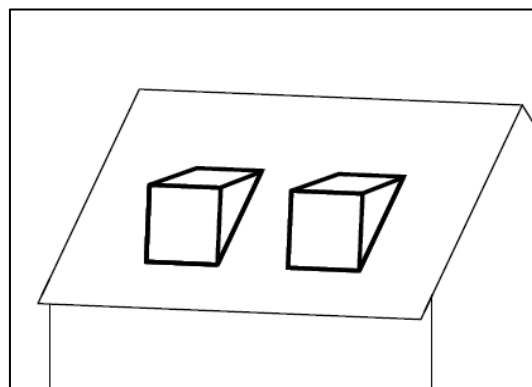


Abb. 30: Schemaskizze

FASSADENGESTALTUNG

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

Fassadengliederung

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

Traufständige Gebäude:

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



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

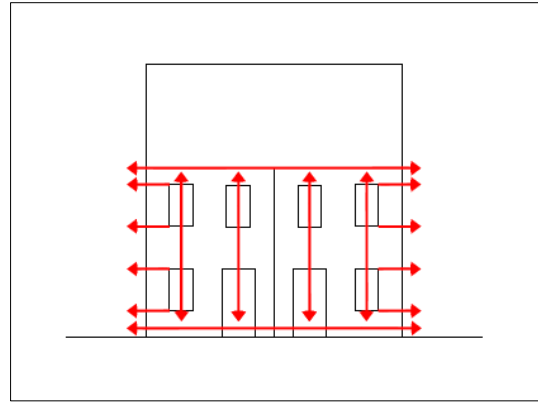


Abb. 32: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

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



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

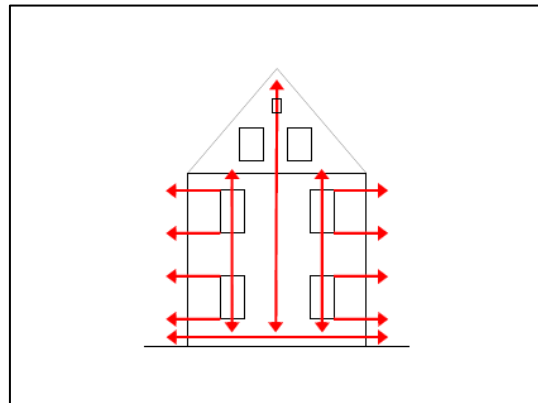


Abb. 34: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

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

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

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die heterogenen Raum- und Baustrukturen südlich des Staffelprankelwegs (Staffelprankelweg 2, 4, 6 und 8) sowie den Reihenhausbebauungen (Rosenbrunnenstraße 17 bis 17/7 und 18 bis 18/7) in der Rosenbrunnenstraße begrenzt. Die städtebaulichen Strukturen des Staffelprankelwegs weichen insbesondere auf Grund ihrer Geschossigkeit, Gebäudestellung sowie Fassadengestaltung (u. a. Fassadengliederung) von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab und bleiben daher im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung unberücksichtigt. Von einer Unterschutzstellung der Reihenhäuser in der Rosenbrunnenstraße wurde im Rahmen dieser Satzung abgesehen, da sich diese als eigenständige, in sich homogene Einheit mit eigenen individuellen städtebaulichen Merkmalen von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs abgrenzen. Die deutlich nach den 1930er-Jahren und unter anderen städtebaulichen Maßstäben entwickelten städtebaulichen Strukturen weichen u. a. hinsichtlich der Größen der Hauptbaukörper und Grundstücke sowie den Fassaden- und Dachgestaltungen stark von der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsbereichs ab; die nach Osten verlaufenden und zum Erreichen der Gebäude angelegten Erschließungstische bringen eine andere Orientierung der Gebäude mit sich, nicht zur Rosenbrunnenstraße, sondern zu den Erschließungstischen hin. Von einer Einbeziehung des zwischen den unberücksichtigten Grundstücken des Staffelprankelwegs und den Reihenhausbebauungen liegenden Grundstücks Rosenbrunnenstraße 16 in den Geltungsbereich der Satzung wurde ebenfalls abgesehen. Zwar weist das Gebäude eine hohe individuelle gestalterische Qualität auf, dennoch entsprechen die Raum- und Baustrukturen des Grundstücks in Summe (u. a. Grundstücksgröße, Dach- und Fassadengestaltung) nicht denen des Erhaltungsbereichs.

Die städtebaulichen Strukturen zwischen Weber- und Haydnstraße sowie in der Lortzingstraße bilden die östliche bzw. südliche Grenze des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung. Da diese Bereiche deutlich nach den 1930er-Jahren und nach deutlich anderen städtebaulichen Prämissen und Maßstäben im Zuge eines Bebauungsplans entwickelt wurden, bleiben diese Bereiche im Zuge der vorliegenden Erhaltungssatzung unberücksichtigt. Für die benannten Gebiete sind u. a. groß geschnittene Grundstücke, variierende Hauptbaukörper (u. a. L-Formen, T-Formen) sowie heterogene Dach- und Fassadengestaltungen (bspw. unterschiedliche Dachformen, -neigungen und -farben) charakteristisch und entsprechen damit nicht den in Kapitel 6 dargestellten Strukturen des Erhaltungsbereichs „Rosenbrunnen“. Darüber hinaus wird die östlich der Prankelstraße gelegene Bebauung von den westlich der Prankelstraße gelegenen städtebaulichen Strukturen u. a. durch topographische Gegebenheiten (die Bebauung östlich der Prankelstraße liegt höher als die westlich der Prankelstraße gelegene Bebauung) sowie stark in Erscheinung tretende Grünstrukturen sichtbar und deutlich abgegrenzt. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs am Ende der Prankelstraße bilden die Gebäude Prankelstraße 65

und fortführend. Diese entsprechen hinsichtlich Ihrer Eigenarten (u. a. Gebäudestellung, Dach- und Fassadengestaltung, Anordnung auf dem Grundstück) nicht den prägenden und einheitlichen Strukturen des schützenswerten Bereichs der Satzung.

Die Bergstraße (B 3) sowie die OEG-Trasse bilden die wesentliche und zugleich wahrnehmbare Grenze im Westen des Erhaltungsbereichs. Der Geltungsbereich erfährt in Höhe der Einmündung Rosenbrunnenstraße/Prankelstraße jedoch einen Einschnitt, entsprechen die städtebaulichen Merkmale der Gebäude Rosenbrunnenstraße 26 und 26/1 deutlich wahrnehmbar nicht den Strukturen der umliegenden und schützenswerten Raum- und Baustrukturen. Die beiden Gebäude setzen sich insbesondere hinsichtlich ihrer Geschossigkeit, Gebäudezuschnitt und Dachgestaltung (Flachdach) deutlich von ihrer Umgebung ab und wirken so als Fremdkörper.