



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

Stand: 25.03.2022

## **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

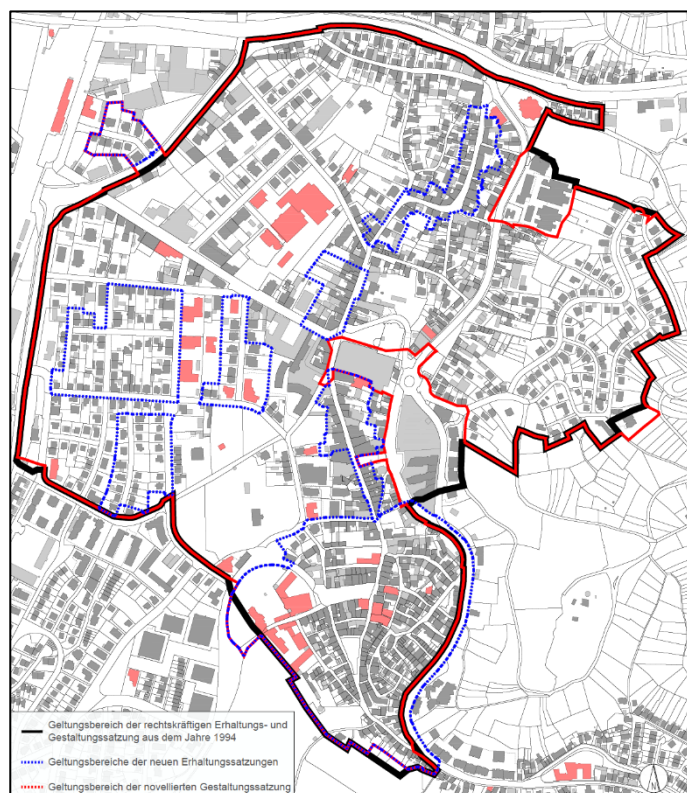


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einer Analyse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 Gesamtanlagenschutzsat-

zung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

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



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

#### **4. Ziele der Erhaltungssatzung**

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

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

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

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

##### **Gebietsabgrenzung**

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

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

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



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

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

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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

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

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

### EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

#### STADTGRUNDRISS

##### Bauweise

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



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich



## **Bauliche Dichte**

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



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

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

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



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Moltkestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Sophienstraße

### **Raumbildung**

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

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

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



Abb. 9: Vorgelagerte Gärten in der Hildastraße



Abb. 10: Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie

### **Orientierung der Baukörper**

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

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



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN**

### **BAUKÖRPERKUBATUREN**

#### **Geschossigkeit**

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

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

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



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung der



Abb.13: Bebauung entsprechend dem nach Westen abfallenden Ge



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

### **Baukörper**

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

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



Abb.15: Gebäude mit Auslucht in der Moltkestraße



Abb.16: Gebäude mit Runderker in der Hildastraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 130 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.

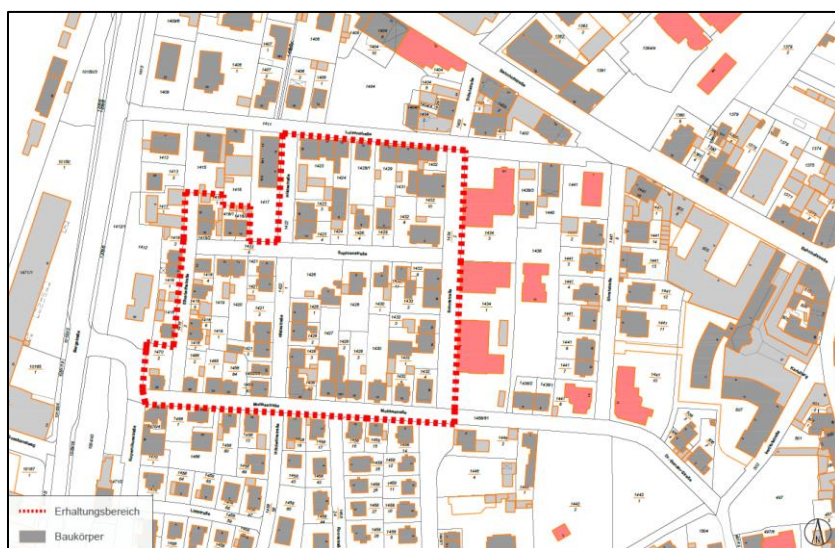


Abb. 17: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## 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

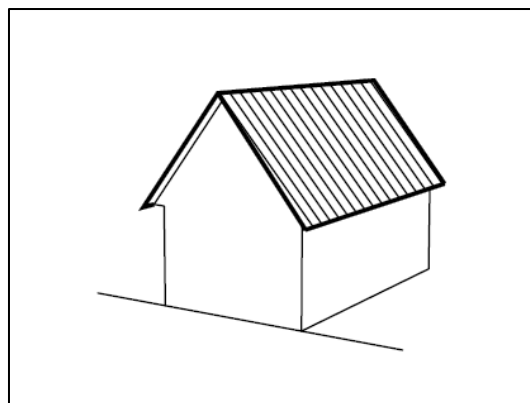


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Walmdach

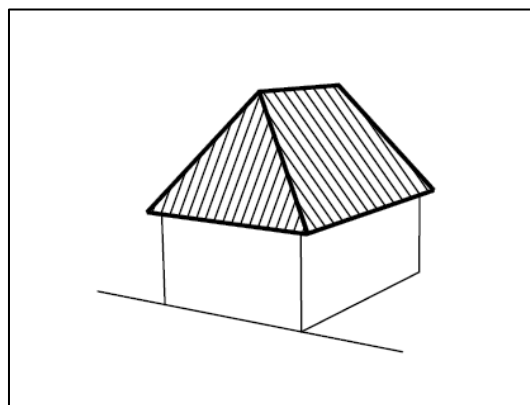


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Mansarddach mit Satteldach

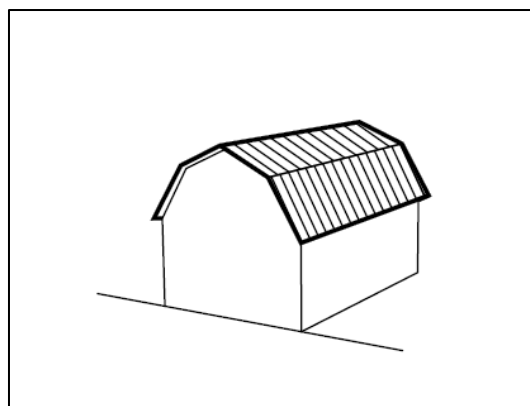


Abb. 23: Schemaskizze

## **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

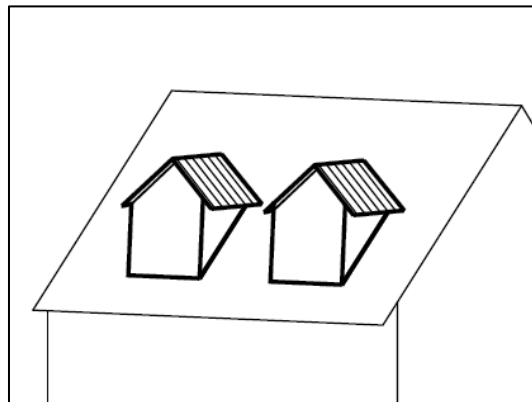


Abb.26: Schemaskizze

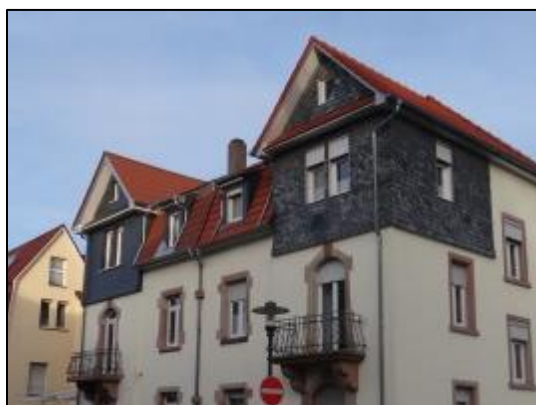


Abb. 27: Schleppgaube

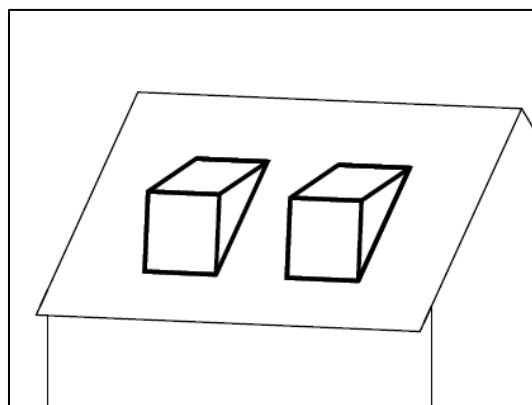


Abb. 28: Schemaskizze



Abb. 29: Zwerchgiebel

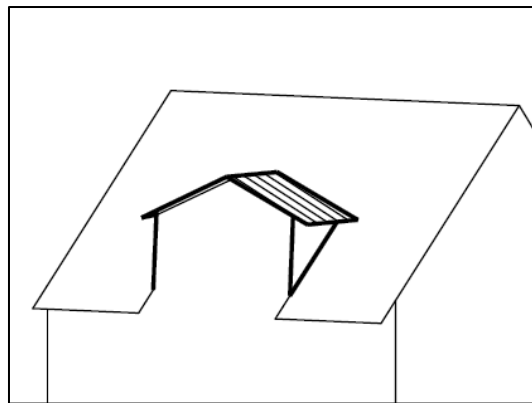


Abb. 30: Schemaskizze

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

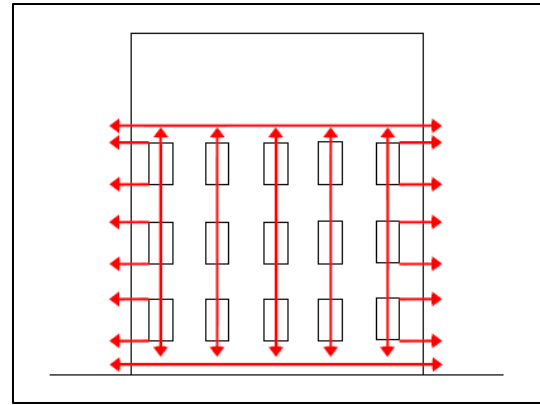


Abb. 32: Schemaskizze

### 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 Giebel dreieck 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

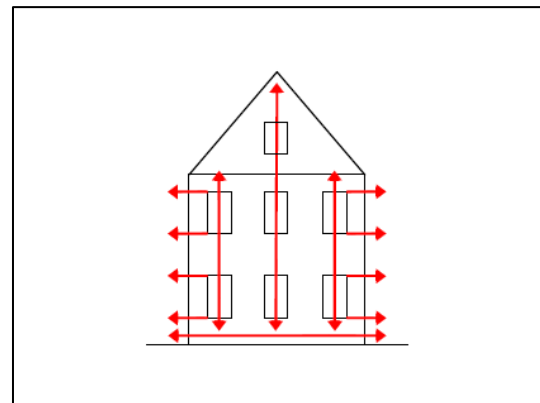


Abb.34: Schemaskizze

### 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 Erhaltungsbereich 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.