



BESCHLUSSANLAGE NR.2
BEGRÜNDUNG UND
ORTSBILDANALYSE

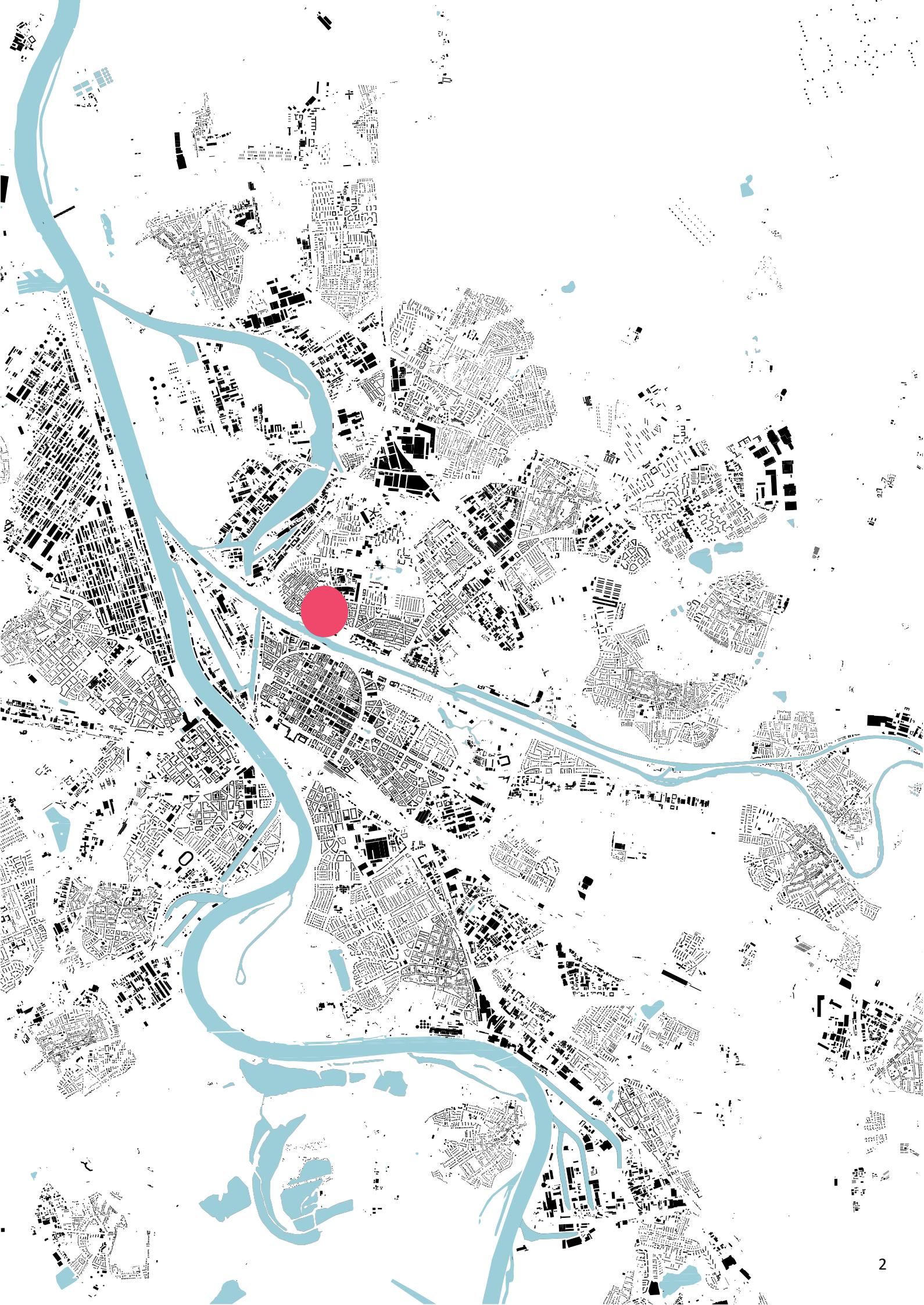
ERHALTUNGS-
SATZUNG
NECKARSTADT-
WEST

MANNHEIM²

Für den Bereich zwischen Waldhofstraße, Alter Meßplatz, Dammstraße, Elfenstraße, Mittelstraße und Kleine Riedstraße

STADT MANNHEIM²

Geoinformation
und Stadtplanung



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG EINER ERHALTUNGSSATZUNG | 5 |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches | 5 |
| 1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches | 5 |
| 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 6 |
| 1.4 Geschichtlicher Hintergrund | 7 |
| 1.5 Planungsrecht | 8 |
| 2. BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES | 10 |
| 2.1 Bebauungstypologie und Struktur | 10 |
| 2.2 Einzelhandel | 10 |
| 2.3 Verkehr | 10 |
| 2.4 Grünräume | 11 |
| 2.5 Öffentlicher Raum | 11 |
| 2.6 Privater Raum | 12 |
| 2.7 Fassaden | 12 |
| 2.7.1 Materialien | 12 |
| 2.7.2 Struktur, Gliederung und Eckbetonung | 13 |
| 2.7.3 Proportion | 13 |
| 2.7. Dachlandschaft | 14 |
| 2.7.1 Dachformen im Geltungsbereich | 14 |
| 2.7.2 Traufe | 15 |
| 2.7.3 Dachaufbauten, Öffnungen, Einschnitte, Dimensionierungen | 15 |
| 2.7.4 Dachmaterialien und Farben | 15 |
| 2.8 Ladenzonen, Werbeanlagen und sonstige Bauteile | 16 |
| 2.9 Beispiele: Besondere ortsbildtypische Gebäude und Gebäudeensemble | 16 |
| 2.9.1 Gebäude Flora, Lortzingstraße 17-19, (1912) | 16 |
| 2.9.2 Ortsbildtypische Gebäudeensemble, Straßenzug der Nördlichen Alphornstraße | 16 |
| 2.9.3 Wohnungen, Langstraße 39, 39a, 39b, (1904) | 17 |
| 3. EINZELBETRACHTUNG ORTSBILDPRÄGENDER SOLITÄRE | 17 |
| 3.1 Evangelische Lutherkirche, Dammstraße 41 (1903-06) | 17 |
| 3.2 Neckarschule, Alphornstraße 4, (1877-86) | 18 |
| 3.3 Altes Volksbad, Mittelstraße 42, (1930-31) | 18 |
| 3.4 Ehemalige Hildaschule/ heute Marie-Curie-Schule, Diesterwegstraße 1-7, (1893-94), | 18 |
| 4. ERHALTUNGSZIELE | 18 |
| 4.1 Zusammenfassung der Erhaltungsziele | 18 |
| 4.1.1 Blockrand, Platz und Straßenraum | 18 |
| 4.1.2 Fassaden | 19 |
| 4.1.3 Dächer im Geltungsbereich | 19 |
| 4.1.4 Eckbetonung | 19 |

| | |
|--|----|
| 4.2 Empfehlungen bei Erneuerungen | 19 |
| 4.2.1 Materialität und Farbe | 19 |
| 4.2.2 Traufe | 19 |
| 4.2.3 Dachaufbauten, Öffnungen, Einschnitte, Dimensionierungen | 19 |
| 5. ANWENDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG | 20 |
| 5.1 Genehmigungspraxis | 20 |
| 5.2 Einzelfallprüfung | 20 |
| 5.3 Verhältnis zum Denkmalschutz - Erhaltungssatzung als Ergänzung des denkmalrechtlichen Instrumentariums | 21 |
| 5.4 Verhältnis zum Klimaschutz und Sanierungsgebiet, sowie zur Begründungssatzung | 21 |
| 5.5 Verhältnis zum Bebauungsplan | 21 |
| 6. VERFAHREN + ORDNUNGSWIDRIGKEIT | 22 |
| 6.1 Rechtsfolgen | 22 |
| 6.2 Inkrafttreten | 22 |
| 7. FOLGEN FÜR DIE EIGENTÜMER IM SATZUNGSGEBIET | 22 |
| 7.1 Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen | 22 |

ANLAGEN PLÄNE

| | |
|--|-------|
| Plan 1 - Lageplan und Geltungsbereich | 23 |
| Plan 2 – Wahrnehmung | 24 |
| Plan 3 – Gebäudekategorien | 25 |
| Plan 4 – Fassadenmaterial | 26 |
| Plan 5 – Dachlandschaft | 27 |
| Plan 6 - Zusammenfassung, erhaltenswerte Gebäude/ Merkmale | 28 |
| Planungsrecht | 29-34 |



Abbildung 2: Luftbild Neckarstadt West mit Geltungsbereich

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG EINER ERHALTUNGSSATZUNG

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BaGGB.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Stadtteil Neckarstadt-West (ausgenommen Friesenheimer Insel) erstreckt sich keilförmig nördlich des Neckars ab dem Alten Meßplatz, begrenzt durch die Dammstraße entlang des Neckars und der Waldhofstraße Richtung Norden. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Teil dieses Stadtteils, der Bauten mit stadtbildprägenden Schmuckfassaden aufweist, die besonders erhaltenswert sind.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Satzung (Beschlussanlage Nr.1) zu entnehmen. Sie umfasst eine Fläche von ca. 21 ha (0,21 km²).

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet schwerpunktmaßig die gründerzeitlichen (Arbeiter-) Wohnhäuser mit historischen Fassaden bzw. Jugendstil-Elementen. Die Grenze verläuft am sichtbaren Übergang zu den niedrigeren Wohnbauten der ehemaligen Neckargärten im Nordwesten des Geltungsbereiches.

Es handelt sich dabei um hauptsächlich geschlossene Blockrand- Innenhof-Typologien, die primär dem Wohnen dienen, in einzelnen Fällen mit Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone (hauptsächlich in der Mittelstraße). Die Blöcke geben stringente Baufluchten vor, welche im Normalfall lediglich durch

Sonderbauten kultureller, kirchlicher oder öffentlicher Einrichtungen und einige Freiflächen, die dem Wohnviertel als Naherholung dienen, aufgelöst werden. Zentraler Platz und Treffpunkt der Bewohner bildet der Neumarkt im westlichen Teil des Gebiets.

Bei den gründerzeitlichen (Arbeiter-) Wohnhäusern handelt es sich um mehrheitlich 3- bis 4- geschossige Bauten aus den Jahren vor dem ersten Weltkrieg. Dabei prägen hauptsächlich Satteldächer, aber auch Mansarddächer mit Gauben die Bebauung. Durch die überwiegend einheitliche Fassadengliederung, schlichte Schmuckelemente des Historismus, aber auch reichere Verzierungen des Jugendstils wird eine architektonische Qualität hergestellt, die so auch das Ortsbild prägt. Bei den Bauten der ehemaligen Neckargärten dagegen, welche sich nordwestlich an das Erhaltungsgebiet anschließen, handelt es sich überwiegend um 2-3 geschossige Bauten. Durch die früher angelegten Nutzgärten weisen die Straßen einen geringeren Querschnitt auf. Bebauung und Straßenquerschnitte führen zu einer deutlich niedrigeren Maßstäblichkeit im nordwestlichen Teil der Neckarstadt-West (siehe Abbildung 3: Ehemalige Neckargärten und heutiger Verlauf der Mittelstraße). Das Erhaltungsgebiet konzentriert sich auf den östlichen Teil der Neckarstadt und seinen spezifischen Gebietscharakter. Weitere Teile der Neckarstadt, auch die Bebauung der ehemaligen Neckargärten weisen erhaltenswerte Bebauung auf und können nach Abwägung durch weitere Erhaltungssatzungen geschützt werden.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

„Im Bombenkrieg relativ wenig betroffen, zeigt die Neckarstadt West heute das geschlossene Bild einer typischen Vorstadt des 19. Jahrhunderts“ (Quelle: Der Brockhaus Mannheim (2006): 400 Jahre Quadratestadt, S. 245).



Abbildung 3: Ehemalige Neckargärten und heutiger Verlauf der Mittelstraße

Abbildung 4. Schadensatlas (Schwarz nach dem Bombenangriff erhaltene Bausubstanz)

Das Erhaltungsgebiet der Neckarstadt-West stellt eines der in Mannheim besterhaltenen gründerzeitlichen Wohnbauviertel in Blockrandbebauung dar. Diese städtebauliche Komponente soll erhalten und ein Werteverlust der architektonischen Qualität, sowie der ortstypischen Gestalt, vermieden werden.

Mit der Erhaltungssatzung sollen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes geschützt werden. Neuere Bauformen ehemaliger Baulücken machen oft sichtlich klar, wie sich neue Gebäude (teilweise

negativ) von der Umgebung abheben und aus dem Ortsbild heraus stechen.

Klimaschutzziele wurden beim Aufstellen der Satzung beachtet und vielseitig umgesetzt. Ein bloßes „Verdämmen“ ortsbildprägender Fassaden, die den Charakter und die Identität eines Viertels und so auch der Stadt Mannheim ausmachen, bieten keinen zufriedenstellenden Lösungsansatz. Vielmehr müssen die vermeintlichen Zielkonflikte zwischen städtebaulichem Denkmalschutz und Ertüchtigung des Wärmeschutzes einen gemeinsamen Nenner erhalten (siehe Punkt 4.4 Verhältnis zum Klimaschutz und Sanierungsgebiet).

Die Besonderheit des Viertels wurde bereits früh erkannt und führte zum Teil zu örtlichen Bauvorschriften in einzelnen Bebauungsplänen. So enthält beispielsweise der Bebauungsplan 31-1/2 „Lortzingblock“ Festsetzungen zur Fassade („kleinteiligere“ Gliederungen), zu Dächern (Satteldach, Mansarddach) und zur Materialität (Anpassung an die typischen Bestandsaltbauten, Verbot gewisser Materialien). (Siehe „Bebauungsplan 31_1/2 Teil 1 – Lortzingblock“).

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung einer gestalterischen städtebaulichen Qualität eines Gebietes, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Der Begriff der städtebaulichen Gestalt bezieht sich dabei auf die äußere Erscheinungsform der Bebauung im Gebiet. Ziel der Satzung ist, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner Gestalt zu schützen. Dies beinhaltet die spezifische Eigenart der vorhandenen Bebauungsstruktur. Dazu gehören der Schutz des Orts- und Straßenbildes in Bezug auf Neuerrichtung, Änderung und/oder dem Abbruch von baulichen Anlagen. Für die Bereiche, die in ihrer heutigen Erscheinung als Bruch mit dem Orts- bzw. Stadtbild wahrgenommen werden, soll bei baulichen Veränderungen auf Grundlage der Erhaltungssatzung eine Anpassung an das vorherrschende und zu schützende Ortsbild erreicht werden. Um bauten sollen nicht als Bruch oder Fremdkörper wirken, sondern sich vielmehr in den zu schützenden Kontext einfügen.

1.4 Geschichtlicher Hintergrund

Nach der Stadtzerstörung im Jahre 1689 siedelten sich die vertriebenen Mannheimer gegen den Widerstand der Franzosen rechts des Neckars in „Neu-Mannheim“ an. Nach dem Frieden von Rijswijk 1697 hob Kurfürst Johann Wilhelm diese Siedlung auf und verlangte den Wiederaufbau der alten Stadt. Das Areal rechts des Neckars blieb damit den späteren Neckargärten vorenthalten. (Der Brockhaus Mannheim, 400 Jahre Quadratestadt - das Lexikon, S.242f., 245)



Abbildung 5: Mannheim Neckarstadt-West 1875



Abbildung 6: Mannheim Neckarstadt West 1943

Die Neckarstadt (früher Neckarvorstadt) entstand im späten 19. Jahrhundert, als sich Mannheim im Zuge der Industrialisierung und des Bevölkerungszuwachses über seine früheren Grenzen hinaus ausdehnte. Der großflächige Stadtteil nördlich des Neckars besteht aus zwei Wohnvierteln unterschiedlichen Charakters, der Neckarstadt-West, die als Arbeitervorort entstand, und der Neckarstadt-Ost, dem

ehemaligen Wohnviertel der Angestellten und Beamten.

Die Grenze zwischen den Teilen bildet die Waldhofstraße, die Hauptausfallstraße vom Alten Messplatz nach Norden. Die erste Bauphase begann Anfang der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts in der Neckarstadt-West. Diese hat ihre Hauptachse in der Mittelstraße, die nahezu parallel zum Neckarufer verläuft und von Querstraßen gekreuzt wird. Vor der planmäßigen Erschließung befanden sich hier die Gärten der Stadtbewohner: Die in Quadrate eingeteilten Neckargärten am rechten Neckarufer wurden ab 1679 ortsansässigen Bürgern zur Nutznutzung vergeben und bildeten damit die ersten planmäßig angelegten Bürgergärten Mannheims. Die Gärten bestanden bis in die 1870er Jahre, dann begannen eine schnelle Bebauung des Areals und die Planlegung der Neckarvorstadt, wobei der Mittelweg der Gärten die neue Mittelstraße wurde. Die Gartenanlagen nahmen so das regelmäßige Straßennetz des späteren Wohngebiets vorweg. Die Wandlung zum Arbeiterstadtteil vollzog sich durch die Ansiedlung von Industriebetrieben ab Mitte des 19. Jahrhunderts (Zuzug von Arbeitern während der Industrialisierung Mannheims und dem Bau des Industriehafens ab 1897), wodurch auch die Bevölkerungszahl rasant anstieg. Während im Bereich der heutigen Neckarstadt-West um 1870 noch rund 2.200 Einwohner wohnten, zählte das Quartier ab 1890 schon über 10.000 Einwohner. Der stärkste Bevölkerungszuwachs erfolgte um die Jahrhundertwende; bis 1910 stieg die Bevölkerungszahl sehr schnell auf ca. 27.600 Einwohner an. Die bauliche Entwicklung der Neckarvorstadt war dann bis 1914 mit einer Blockrandbebauung der Gründerzeit weitgehend abgeschlossen. Diese blieb während des 2. Weltkriegs weitestgehend erhalten.

Kennzeichen der Wohnbebauung sind schlichte 3- bis 4-geschossige Miethauszeilen mit Klinker- und Sandsteinfassaden im Stil des Historismus, im Einzelnen auch reicher verziert durch Jugendstil-Elemente (die Neckarstadt-Ost bildete dabei den Wohnraum der wohlhabenderen Bevölkerungsschicht, wodurch dieses Viertel fast ausschließlich mit Jugendstilelementen und reichen Verzierungen entstanden ist). Die Einheitlichkeit der Bebauung ist trotz Kriegszerstörungen und Umbauten auch heute noch in vielen Straßenzügen, insbesondere in der Alphornstraße, erhalten. Die evangelische und katholische Kirche trugen um die Jahrhundertwende dem raschen Wachstum der Vorstadt durch den Bau eigener Gotteshäuser Rechnung. Für die Arbeiterbevölkerung entstanden verschiedene soziale Einrichtungen, wie das Volksbad, eine Lesehalle und eine Volksküche. Bereits 1872-75 kam es in der Mittelstraße zum Bau der Neckarschule, der um 1900 die Hilda- und die Humboldtschule folgten.

Der Stadtteil wird darüber hinaus durch zwei Platzanlagen geprägt. Der Neumarkt: befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Mittagsweide außerhalb der Neckargärten. Zunächst als Schulplatz vor der Neckar- und Hildaschule vorgesehen, wurde er erst 1907 als Marktplatz bezeichnet.

Der Alte Messplatz mit einer Größe von 14.000 m², wurde um 1870 zunächst als Freifläche für kulturelle Nutzungen angelegt. Um 1900 erfolgte dann aufgrund des wachsenden Bahnverkehrs (Hessische Ludwigsbahn, Mannheimer-Weinheimer Nebenbahn, Feudenheimer Dampfbahn und Straßenbahntrasse) der Umbau zu einem großen Verkehrsknotenpunkt. Die Platzrandbebauung erfolgte ab 1905. Die letzte Umgestaltung erfolgte 2004-06 im Rahmen des Umbaus der Kurpfalzachse zum Stadtjubiläum 2007.

1.5 Planungsrecht

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung stellt der Bau- und Flachtenplan von 1955 die planungsrechtliche Grundlage, das Gebiet wird hauptsächlich nach §34 BauGB bewertet. In einigen Bereichen gelten allerdings auch qualifizierte Bebauungspläne.

Wie bereits erwähnt enthalten diese Bebauungspläne Ansätze, die Besonderheit des Gebietes zu regeln bzw. zu erhalten. Wie beispielsweise in den Bebauungsplänen 31.1/2 Teil 2a - Lortzingblock: „7.4. Bei dem Anschluss der Neubebauung an die Altbebauung ist, unter Aufnahme der Architekturelemente der Altbauten, ein Übergang - auch im Dachbereich - durch besondere Gestaltung zu treffen.“ und „7.8. Bei den Gebäuden ist ein kleinteiliger Maßstab der Fassade zu wählen.“

Große Fensterflächen sollen in senkrecht unterteilte Einzelfenster aufgelöst werden.“



Abbildung 7: Bebauungspläne in der Neckarstadt West

Die meisten Bebauungspläne liegen außerhalb des Geltungsbereichs, daher findet überwiegend eine Bewertung nach BauGB §34 statt.

Auch Dächer werden einheitlich geregelt in den vorhandenen Bebauungsplänen, wie beispielsweise im Bebauungsplan B 31.1/19 - Block 27-29 Beidseits der Humboldtstraße zwischen Humboldtschule und Riedfeldstraße: „7.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° oder 45°-55° entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich aus einer bestimmten baulichen Situation (z.B. Abwalmung an Gebäudeecken, Krüppelwalm an Gebäudeenden u.ä) ergeben. Mansarddächer sind nur im Bereich der obersten zulässigen Vollgeschosse gestattet. Die Dachneigung ist auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. [...]“.

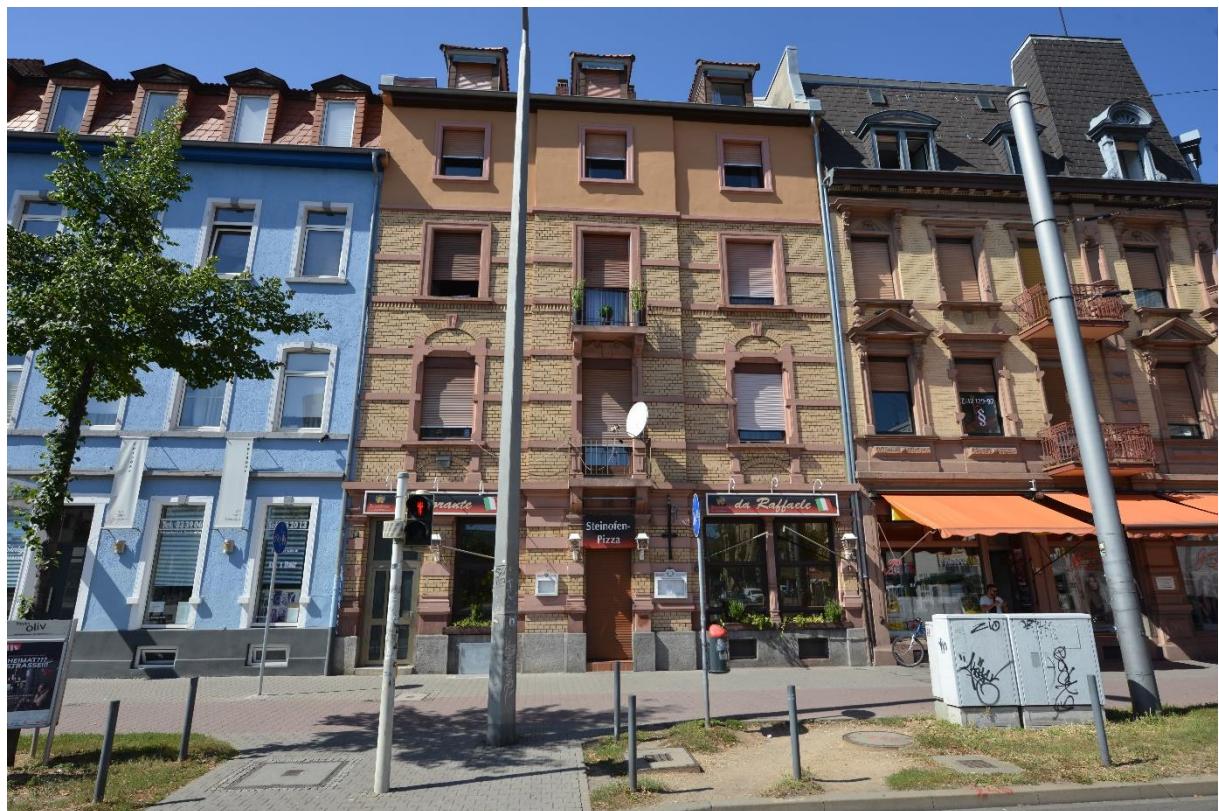


Abbildung 7: Gebäudezug Am Meßplatz

2. BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES

2.1 Bebauungstypologie und Struktur

Die Bebauungstypologie im Geltungsbereich der Satzung entspricht weitestgehend der typischen Blockrandbebauung der Gründerzeit, mit drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern und stringenten Baufluchten, wie in Bebauungsplan 31.1.4 festgehalten. Die Blöcke bilden dabei heute - stark verdichtete - Innenhöfe aus. Der Neumarkt als zentraler Platzbereich mit ausgedehnter Grünfläche bildet den Treffpunkt und Aufenthaltsbereich im Stadtteil, die Nähe zum Neckar macht auch das Neckarvorland für die Bewohner äußerst wichtig. Die Bebauung im Innenbereich der Blöcke ist üblicherweise als Appendix an das Haupthaus ausgeführt, dabei wird die Höhe und Architektsprache des Haupthauses aufgenommen. Andere Bauten im Blockinnenbereich bilden kleinere Hinterhäuser, losgelöst vom Haupthaus, aus; in der Geschossigkeit und Höhe sind diese meist geringer als das Haupthaus, was hinsichtlich der Grünräume und Belichtung innerhalb des Blockes positiv auswirkt. Dass die Blockrandbebauung zurückspringt und eine Vorgartenzone ausbildet, ist unüblich und wird als Bruch bzw. Atypik wahrgenommen. Bei den niedrigeren Bebauungen, die sich an der Grenze zum festgesetzten Geltungsbereich befinden und daran anschließen, gibt es diese umgedrehte Typik von Haupthaus und Vorgarten häufiger (diese befinden sich außerhalb Betrachtungsraum). Im Geltungsbereich gibt es einige sogenannte Ausreißer, die aufgrund ihrer Lage und Bautypik einen städtebaulichen Bruch erzeugen (siehe Anlage 3.2: „Wahrnehmung“). Die Sonderbauten wie die Neckarschule, die Marie-Curie-Schule, die Humboldtschule, die Herz-Jesu-Kirche und die Lutherkirche werden aber aufgrund ihrer besonderen Nutzung, ihrer zeitlichen und architektonischen Zugehörigkeit im Gebiet nicht als Bruch wahrgenommen.

2.2 Einzelhandel

Aufgrund der Quantität und Qualität insbesondere des Einzelhandelsbesatzes ist der Bereich um die Mittelstraße im Zentrenkonzept 2018 als zentraler Versorgungsbereich der Neckarstadt- West ausgewiesen. Der gesamte zentrale Bereich ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.400 m² durch überwiegend kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt. Gerade in der Mittelstraße sind die vielfältig besetzten Erdgeschosszonen ein Augenmerk. Restaurants, Cafés, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsangebote und individueller Einzelhandel sind vorhanden und ziehen sich vereinzelt bis in die Querstraßen. Ergänzt werden diese Erdgeschossnutzungen durch Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge, der Kultur- und Kreativszene sowie soziale Angebote. Viele dieser Nutzungen besetzen, insbesondere im Bereich der Mittelstraße, effektiv die Ecken der Blöcke.

Während die Nachfrage des täglichen Bedarfs fast gänzlich im Quartier gedeckt werden kann, können der mittel- und langfristige Bedarf nur selten im Quartier befriedigt werden. Ein Lebensmitteldiscounter in der Mittelstraße mit knapp 1.000 qm Verkaufsfläche, im Geltungsbereich gelegen, dient als Magnetbetrieb und Nahversorger. Die Einzelhandelsdichte im zentralen Versorgungsbereich der Mittelstraße ist hoch, im übrigen Geltungsbereich gering. Die Angebote sind überwiegend im niedrigpreisigen Bereich angesiedelt. Seltener gibt es Fachgeschäfte. Es sind viele Spielhallen und Wettbüros vorzufinden, aber auch etliche Leerstände zu verzeichnen, von denen einige inzwischen auch Wohnzwecken dienen.

2.3 Verkehr

Das Straßenraster geht auf die ehemaligen Neckargärten aus dem 17. Jahrhundert zurück (siehe auch 1.4 Geschichtlicher Hintergrund). Dabei bildet die Mittelstraße (ehem. Mittelweg der Gärten) die zentrale Erschließung im Quartier, da sie auch die Hauptgeschäftsstraße (Nahversorgung, kulturelle Angebote) darstellt. Sie wird von einem klaren Raster an Querstraßen gekreuzt, welche früher ab dem Alten Meßplatz durchnummieriert wurden, statt diese mit einem Namen zu versehen. Die ehemalige Nummerierung ist heute noch in den Straßennamen „Zehntstraße“ (10. Querstraße) und „Elfenstraße“ (11. Querstraße) sowie im Volksmund „Neunzehnte“ für die Lupinenstraße erhalten. Weitere Hauptstraßen bilden die Dammstraße und die Waldhofstraße, sie umgrenzen das Gebiet und weisen den stärksten Verkehr auf. Der Anschluss des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Waldhofstraße mit den Stadtbahnlinien 1 und 3 nach Norden und über die Innenstadt Richtung Süden sowie mit der Buslinie 61, und über die Mittelstraße zur Wendeschleife mit der Stadtbahnlinie 2, sowie mit der Buslinie 53 über die Dammstraße.

Die Parksituation ist in einem so dicht besiedelten Viertel wie der Neckarstadt-West angespannt. Straßenbegleitendes Parken, meist beidseitig, ist im Gebiet die Regel. Die großen Straßen sind Ausnahmen, da hier beispielsweise durch den ÖPNV nur eingeschränkt geparkt werden kann, und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger fehlen. Gerade die Straßen mit schmalem Querschnitt weisen durch das (noch geduldet) Gehwegparken geringe Gehwegbreiten auf, auch die Straßen selbst sind fast nur als Einbahnstraße zu nutzen, und/oder auch so ausgewiesen. Bei einigen neueren Gebäuden ist die Erdgeschosszone durch Garagen und Zufahrten geprägt, welche einen deutlichen Bruch im sonstigen Ortsbild erzeugen.

2.4 Grünräume

Das verdichtete Gebiet weist nur geringe, für das Mikroklima aber umso wichtigere Grünbestände auf. Durch die geringen Straßenquerschnitte bzw. hohes Verkehrsaufkommen wie in der Mittelstraße sind Baumpflanzungen selten vorhanden bzw. umsetzbar. Umso auffälliger sind die vorhandenen Grünbestände: Der Neumarkt mit der Alphorn- und Lutherstraße weist dabei den größten Baumbestand auf, weiter auch die Dammstraße mit einem großen Platanenbestand und dem Übergang zum Neckarvorland. Auch für und um die Solitäre (Kirchen, Schulen) wurde für Grün gesorgt. Da auch die Innenhöfe stark bebaut sind und weiterhin verdichtet werden, sind Baumpflanzungen auch dort von großer Wichtigkeit, hier aber noch häufiger vorhanden als im Straßenraum.

Mit der Überarbeitung der Begrünungssatzung wurden 2018 die Anforderungen der Begrünungssatzung auch auf das Plangebiet ausgeweitet.



Abbildung 8: Neumarkt

2.5 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum in diesem stark verdichteten und innenstadtnahen Viertel ist sehr begrenzt. Der Neumarkt ist der größte öffentliche Raum im Viertel, er wird etwas entlastet durch den angrenzenden Alten Meßplatz, das Neckarufer und den Neuen Meßplatz weiter nördlich. An den jeweiligen Wohnblöcken beginnt der private Raum, welcher durch Erdgeschossnutzungen den öffentlichen Raum an einigen Stellen künstlich erweitert, da sonst nur der Straßenraum für die Öffentlichkeit zum Tragen kommt. An manchen Stellen im Viertel bilden „unvollendete“ bzw. aufgelöste Blöcke Freiräume aus, welche aber stark

untergenutzt sind. Gerade die Freiräume um Sonderbauten herum erhalten, durch den Mangel an öffentlichem Raum, symbolische Wichtigkeit (Schulhöfe, Kirchgärten) und schaffen „Luft“ in der Dichte des Viertels.

2.6 Privater Raum

Wie bereits beschrieben beginnt der private Raum mit dem gebauten Block, Vorzonen sind kaum vorhanden bzw. oftmals untypisch. Im niedrigeren bebauten Bereich der Neckarstadt West, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Erhaltungssatzung, gibt es diese gespiegelte Typologie der Haupthäuser mit vorgelagerten Gärten bzw. Vorzonen, die den ehemaligen Neckargärten zugrunde liegen. Einfriedungen gibt es kaum, da die Gebäudekante die Grenze zum öffentlichen Raum bildet. Einfahrten bzw. Zugänge zu den Innenhöfen wurden nie als bloße Öffnung umgesetzt, sondern sind typischerweise durch große Holztore, angepasst an die Architektursprache des Haupthauses, geschlossen. Gerade bei Neubauten fallen die Zufahrten und Garagen (manchmal auch mehrere), gefordert durch baurechtlich notwendige Stellplätze auf. Sie ergeben eine unbelebte, ungegliederte und vor allem nicht repräsentative Erdgeschosszone, wie es sie bei den Altbauten nicht gibt, und eine Adressierung und Markierung des Einganges wird erschwert.

2.7 Fassaden

Die Fassaden der Häuser prägen die Straßenzüge und damit das Ortsbild am stärksten, außerdem wird die Ensemblewirkung durch sie verstärkt. In sehr gut erhaltenen Straßenzügen wie der Alphornstraße wird dies am deutlichsten sichtbar. (siehe Anlage 3.3 „Gebäudekategorien“)

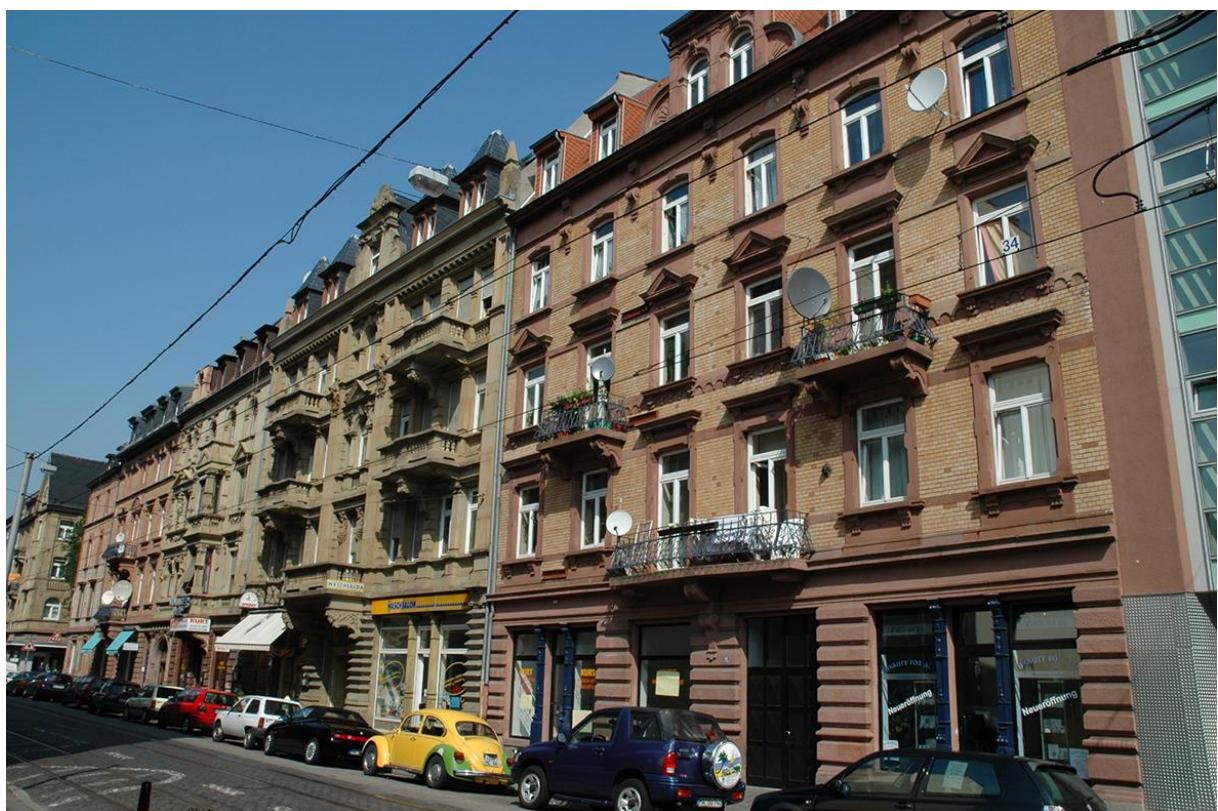


Abbildung 10: Mittelstraße (2004)

2.7.1 Materialien

Vorherrschendes Material der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist Klinker als Sichtmauerwerk, meist in Rot-, Braun- und Ocker- bzw. Gelbtönen. Die Fassaden sind oftmals mit Sand- bzw. Werksteinelementen verziert, wodurch das Erdgeschoss abgesetzt wird. Vereinzelt gibt es das Klinkermauerwerk auch verputzt oder gestrichen, sowie Bauten komplett in Naturstein oder Putz, jedoch immer mit Ergänzungen/Verzierungen in Sand- bzw. Werkstein.

Materialien wie Sichtbeton, reine Putz- oder Stahl-Glas-Fassade entsprechen nicht dem erhaltenswerten

Charakter des Gebietes (siehe Anlage 3.4: „Fassadenmaterial“).

2.7.2 Struktur, Gliederung und Eckbetonung

Charakteristisch für die Gebäude des 20. Jahrhunderts (Jahrhundertwende) im Geltungsbereich sind die Ausführungen in Klinkermauerwerk und ihre zurückhaltende Architektursprache (Arbeiterhäuser). Reduzierte Formen wie Eckpilaster, Geschoss- oder Brüstungsbänder, abgesetzte Sockelgeschosse und Fenstereinfassungen und Verdachungen sind typisch. Es sind jedoch auch zahlreiche und vielfältige Gestaltungs- und Gliederungselemente des Historismus und des Jugendstils vorhanden. Eine besondere Rolle spielt die horizontale Schichtung. Dabei wird das Erdgeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet und oft nicht nur farblich, sondern auch durch einen Materialwechsel markiert. Die Obergeschosse hingegen werden durch Balkone, kräftige Gesimse, abgesetzte Brüstungs- oder Geschossbänder und vereinzelt auch durch Eck- und Mittelrisalite bzw. Erker gegliedert.

Die Fensteröffnungen erzielen durch Fensterbänder/Faschen, meist aus Sand- oder Werkstein, eine stärkere Strukturierung. Bei Eckgebäuden wird häufig die Ecke akzentuiert, indem Sie abgeschrägt wird. Oft befindet sich an einer solchen abgeschrägten Ecke ein Eingang, bspw. zu einer Gastronomie. Die Geschosse darüber können an dieser Stelle einen Erker oder Balkone erhalten, in einigen Fällen auch Türmchen. An wenigen Stellen gibt es nachträglich angefügte Vordächer, welche als ortsuntypisch einzustufen sind, da sie den Straßenraum deutlich beeinflussen und im historischen Kontext selten zutragen kommen.



Abbildung 11: Eckbetonung Mittelstraße/Lortzingerstraße Eckbetonung Alphornstraße/Gartenfeldstraße

2.7.3 Proportion

Im Geltungsbereich ist das Verhältnis von Fassadenfläche zu Fassadenöffnungen deutlich geprägt von einem Überwiegen der geschlossenen Fassadenfläche. Die Öffnungen (Fenster) weisen hauptsächlich stehende Formate auf. Balkone sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Fassade integriert. Unterordnet bedeutet im Geltungsbereich und entgegen der Definition der LBO (max. 5m * 1,5m) eine Tiefe von lediglich 60 bis 80 cm, an Ecken auch 90 cm, und einer Breite von meist weniger als 3 Meter. Vereinzelt werden Eingänge durch darüber liegende Balkone oder Erker betont, hier können die Größen auch abweichen bzw. sich auf den Eingang oder an Ecken auf die Breite beziehen. Eckbetonungen in

Form von Türmchen, Erkern, und Risaliten, aber auch Balkonen kommen häufig vor (siehe Anlage 3.2 „Wahrnehmung“ und 3.6 „Erhaltenswerte Gebäude und Merkmale“). Risalite und Erker sind Stilelemente, die in ihrer Breite und im Verhältnis zur Fassade, sowie zur Fassadenhöhe, untergeordnet sind.

Änderungen der bestehenden Fassaden bzw. Fassaden von Umbauten, die nicht dem zuvor beschriebenen Ortsbild entsprechen, erzeugen Brüche im gesamten Geltungsbereich und beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart des Ortsbilds. Dazu zählen bei Öffnungen liegende Fensterformate und bodentiefe Fenster, welche sich nicht im Bereich von Austritten befinden. Ebenso beeinträchtigen fehlende Einfassungen an Fenstern das Bild. Balkone, Erker und Risalite, die mehr als die Hälfte der Fassadenbreite in Anspruch nehmen, entsprechen ebenfalls nicht dem Ortsbild.

Übereckverglasungen, sowie vor die Fassade gesetzte Balkontürme und Staffelgeschosse sind im Geltungsbereich untypisch. Generell sind additive Gestaltungsmittel kaum vorhanden, typischerweise sind diese immer als Bestandteil der Fassade bzw. aus der Fassade heraus entwickelt.



Abbildung 11: Gebäude Gartenfeldstraße (Gliederung)

2.7 Dachlandschaft

2.7.1 Dachformen im Geltungsbereich

Anlage 3.5: „Dachlandschaften“ zeigt die im Geltungsbereich hauptsächlich vorhandenen Dachformen. Es wird eine große Variation sichtbar, welche durch kriegsbedingte Dachschäden und unsachgemäßen Wiederaufbau, sowie Dachausbauten hervorgerufen wurde. Ortsbildtypisch sind jedoch Sattel- und Mansarddächer, jeweils mit und ohne Einzelgauben. Diese variieren in vielen Fällen durch die Kombination mit Türmchen und Zwerchgiebeln, was die Repräsentation aus der Gründerzeit wiedergibt. Die Mansarddächer gibt es häufiger in abgewandelter Form, statt mit spitzzulaufendem Dach ist ein Teil als Flachdach ausgebildet, was jedoch vom Straßenraum nicht wahrgenommen wird. Walmdächer gibt es vereinzelt, meist an Solitären wie Schulen oder Anbauten an Kirchen. Flachdächer kommen sehr selten vor und weisen keinen ortsbildtypischen Charakter auf, ebenso wenig wie straßenseitige Pultdächer. Diese gibt es an einigen gartenseitigen Anbauten bzw. Annexen an das Haupthaus, sie bleiben hier jedoch außer Betracht. Breite Einzelgauben (z.T. über die Hälfte der Gebäudebreite) sind als besonders ortsbilduntypisch einzustufen, ebenso wie Dacheinschnitte, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind.

2.7.2 Traufe

Ortsbildtypisch ist die Ausbildung der Traufe mit geringem Dachüberstand, oftmals resultierend durch die Konstruktion mit Aufschieblingen. Gerade die Gründerzeitbauten werden mit Kastengesimsen ausgebildet. Für Altbauten ist dies, ebenso wie der Ortgang, zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Da diese Merkmale nicht auf den ersten Blick ortsbildprägend sind, kann beim Umbau eine moderne Neuinterpretation erfolgen. Die Dachform an sich, Farbe und Materialität sind davon allerdings ausgenommen. Die Traufhöhen variieren trotz unterschiedlicher Dachformen nur gering. Es ist meist eine einheitliche Traufkante in den Straßen ablesbar. Die Mittelstraße weist hierbei die größten Höhen auf. Da es sich bei den meisten Gebäuden im Altbau um Viergeschosser handelt, sind die Höhen im Durchschnitt bei 14-15m, max. 15.5m. Auch bei neueren Bauten, welche nicht die damaligen Geschoss Höhen aufweisen und heute dann meist 5-geschossig sind, wird diese Traufhöhe eingehalten. In einigen Seitenstraßen gibt es vermehrt auch Dreigeschosser (Altbau), Viergeschosser (Gebäude nach 1945). Hierbei sind die Traufhöhen zwischen im Durchschnitt zwischen 10,5m und 11,5m. Höheres, aber auch deutlich geringeres als beschrieben ist ortsbilduntypisch, ausgenommen sind einzelne ortsbildprägende Solitäre. Grundsätzlich ist sich an den direkten Nachbarn sowie an den Gebäuden des Straßenzuges zu orientieren. Es ist zu beachten, dass Eckgebäude oftmals akzentuiert und dadurch etwas höher sein können, diese Maßstäblichkeit ist allerdings nicht in jeden Straßenzug hineinzuziehen.

2.7.3 Dachaufbauten, Öffnungen, Einschnitte, Dimensionierungen

Die historischen und gründerzeitlichen Gebäude weisen durchaus Dachaufbauten wie Einzelgauben, Türmchen oder Ziergiebel (Mittelstraße) auf. Dachflächenfenster sind zwar nicht bauzeitlich typisch, aber weit verbreitet im Geltungsbereich. Gauben in der zweiten Dachebene (sichtbar nach außen) sind ortsbilduntypisch, in der ersten Dachebene dagegen ortsbildtypisch. Gauben sind immer von der Außenwand zurückversetzt und allseitig von Dachfläche umflossen. Dacheinschnitte sind für Altbauten untypisch und daher straßenseitig zu vermeiden. Dachrinnen, Fallrohre und Schornsteine müssen sich dezent in die Umgebung, deren Architektursprache und das Ortsbild einfügen.

2.7.4 Dachmaterialien und Farben

Im Geltungsbereich gibt es eine Variation an Materialien und Dachfarben, diese sind hauptsächlich Ziegel im Farbspektrum von ziegelrot bis dunkelbraun, vereinzelt auch dunkelgraue Schieferindeckungen. Metalleindeckungen und anders farbige Ziegel sind im Gebiet untypisch. Bei Gauben sind Baustoffe wie Ziegel, Schiefer, Putz, vereinzelt auch Holz, typisch. Auch hier ist von einer additiven Gestaltungsweise abzusehen, die Gauben sollen immer als Teil des Daches wirken, auch farblich. Dabei sind Eternit und Kunststoffe untypisch. Dachabschlussziegel an Traufkante und Ortgang sind untypisch und zu vermeiden.



Abbildung 12:
Gebäude Alphornstraße (untypisch)



Abbildung 13: Dachlandschaft

2.8 Ladenzonen, Werbeanlagen und sonstige Bauteile

Werbeanlagen und Satellitenanlagen spielen im Straßen- und öffentlichen Raum eine wichtige Rolle. Oft, und so auch im Geltungsbereich überdecken sie die Fassaden zu einem großen Teil und tragen in der Gesamtheit zu einem unruhigen Ortsbild bei.

Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig, wobei zusammenhängende Werbetafeln, sowie Werbungen über die Erdgeschosszone ortsuntypisch sind. Um die Architektur des Ortsbilds geringstmöglich zu stören, sind Einzelbuchstaben nötig. Die Farben müssen sich dabei dezent und an die Fassade sowie die Umgebung anpassen. Verglaste Ladenzonen müssen als Element und in ihrer Struktur zur Geltung kommen, dafür ist auf komplett beklebte Fenster oder Verhängungen zu verzichten. Die Erdgeschosszone über mehrere Gebäude als Einheit darzustellen oder durch Werbung zusammenzufassen ist unüblich und trägt zu Brüchen im Ortsbild bei. Satellitenschüsseln oder ähnliches sollten vom öffentlichen Raum nicht sichtbar angebracht werden.

2.9 Beispiele: Besondere ortsbildtypische Gebäude und Gebäudeensemble

2.9.1 Gebäude Flora, Lortzingstraße 17-19, (1912)

Es handelt sich hierbei um ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude. Das Erdgeschoss ist aus weißem Sandstein mit kannelierten dorischen Säulen und Rundbogenfenstern gestaltet. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Balkon, welcher ursprünglich auch eine Brüstung aus weißem Sandstein enthielt. Hier befindet sich noch ein Erker mit der Aufschrift „Flora“, welcher ebenfalls auf Sandstein gefertigt ist. Der ursprüngliche Dachaufbau ist nicht mehr erhalten und stattdessen befindet sich hier ein flach geneigtes Satteldach (<30°).



Abbildung 18: Gebäude Flora

2.9.2 Ortsbildtypische Gebäudeensemble, Straßenzug der Nördlichen Alphornstraße

In dem nördlichen Bereich der Alphornstraße, zwischen Garten- und Riedfeldstraße, befindet sich ein Straßenzug aus verschiedenen, viergeschossigen Häusern der Jahrhundertwende. Es handelt sich hauptsächlich um Wohngebäude, vereinzelt sind Geschäftshäuser vorhanden. Die Gebäude besitzen reiche Verzierungen und unterschiedliche Gestaltungselemente.



Abbildung 19: Nördliche Alphornstraße

Abbildung 20: Gebäudezug Langstraße

2.9.3 Wohnungen, Langstraße 39, 39a, 39b, (1904)

Bei diesem Straßenabschnitt handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude auf dem ehemaligen Gelände der Firma Bopp und Reuther. Die Erdgeschosszone ist rustiziert und enthält Segment- und Korbbogenfenster. In den oberen Stockwerken findet sich ein Putz mit rustizierten Lisenen und im 1. Obergeschoss zusätzlich Segmentbogenfenster mit reicher geschwungener Verdachungen in den Hauptachsen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Mansarddach mit Segmentbogen- und Rechteckgauben.

3. EINZELBETRACHTUNG ORTSBILDPRÄGENDER SOLITÄRE

Im Folgenden werden einzelne historische, denkmalgeschützte Sonderbauten und deren Grundstücke, sowie Gebäudeensemble hervorgehoben, die im Sinne der Erhaltungssatzung eine besondere Stellung sowohl in der Lage, als auch in der Architektursprache einnehmen, gleichzeitig aber auch ihre direkte Umgebung prägen.

3.1 Evangelische Lutherkirche, Dammstraße 41 (1903-06)



Abbildung 14: Evangelische Lutherkirche

Abbildung 15: Neckarschule am Neumarkt

Die nach Plänen von E. Döring am westlichen Rand des Gebiets errichtete Lutherkirche präsentiert sich als neugotischer Bau mit frei aufgefassten frühgotischen Formen. Die Kirche befindet sich an der spitzen Kreuzung der Damm- und Lutherstraße und benötigt daher durch die besondere Form des Grundstücks aufwändig gestaltete Querschiffsarme. Das Gebäude erhält eine Architekturgliederung in rotem Pfälzer Werkstein und den Flächen in hammerechtem gelben Sandstein. Da sich die Kirche an der Stelle der ursprünglich geplanten zweiten Neckarbrücke befindet, wurde die Turmfassade so geplant, dass sie den Zugang zur Neckarstadt betont.

3.2 Neckarschule, Alphornstraße 4, (1877-86)

Bei der Neckarschule handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzbau mit einem Sockel aus rotem Sandstein. Der Eingang gestaltet sich mit zwei dreigeschossigen Eingangsrisaliten auf beiden Seiten. Über den Portalen befinden sich Segmentgiebel mit Wappen und Bekrönung. Der Gebäudeteil zwischen den Risaliten enthält einen Kniestock. Die Schule bildet mit ihrer Fassade die stirnseitige Platzfassade des Neumarktes.

3.3 Altes Volksbad, Mittelstraße 42, (1930-31)

Ursprünglich bestand das Volksbad aus einem kleineren Bau mit ca. 12 Duschkabinen, als gemeinschaftliche Badezimmer vieler Arbeiterwohnungen. 1930 wurde dieses dreistöckige Gebäude im Stil der Neuen Sachlichkeit durch das Städtische Hochbauamt erbaut. Mit Rücksicht auf den Standort an der Mittelstraße wurde das Gebäude in einer modernen, gemäßigt Variante mit Satteldach gestaltet.



Abbildung 16: Altes Volksbad



Abbildung 17: Marie-Curie-Schule

3.4 Ehemalige Hildaschule/ heute Marie-Curie-Schule, Diesterwegstraße 1-7, (1893-94),

Bei der Schule handelt es sich um einen dreigeschossigen Bau. Das Gebäude sitzt auf einem Sockel aus rotem Sandstein und hat eine gestaltete Fassade aus weißem Verblendklinker mit roter Sandsteingliederung.

4. ERHALTUNGSZIELE

für Umbauten und Veränderungen von Bestandsbauten im Geltungsbereich der Satzung.

4.1 Zusammenfassung der Erhaltungsziele

Grundsätzlich sind ortsbildtypische Strukturen, Elemente, Materialien und Farben zu erhalten, um den prägenden Charakter des Geltungsbereiches zu bewahren. Die Gebäude sollen sich nach einer Umgestaltung behutsam in das vorhandene Ortsbild einfügen. Bei Beachtung der hier genannten erhaltenswerten ortsbildtypischen Merkmale wird das städtebauliche Ensemble geschützt. Damit wird das prägende Bild im Geltungsbereich erhalten bzw. keine weiteren Brüche erzeugt. Es kann sich dabei durchaus um Neuinterpretationen („moderner Umgang mit historischen Elementen“) handeln, wenn diese sich behutsam und dezent in das vorhandene Ortsbild einfügen.

4.1.1 Blockrand, Platz und Straßenraum

Die Bebauungstypologie als geschlossene Blockrandbebauung gibt stringente Baufluchten vor und sie bildet das Geflecht der Neckarstadt-West. Massive Vorbauten stören dieses Straßenbild, welches hauptsächlich durch die Fassaden der Gebäude geprägt wird. Den Hauptplatz und Treffpunkt des Viertels bildet der Neumarkt. Die Straßen in diesem Bereich der Neckarstadt (entgegen dem westlichen Teil der ehemaligen Neckargärten) bilden weitaus größere Straßenquerschnitte aus. Die Innenhöfe, welche vom Straßenraum nicht sichtbar sind, bleiben von der Satzung weitestgehend unberührt. Allerdings ist bei Umbauten und sonstigen Veränderungen Rücksicht auf das Haupthaus zu nehmen. Gerade was Höhen betrifft, müssen sich die innenhofseitigen Bauten unter der des Haupthauses halten. Bei jeder Veränderung ist das übergeordnete Netz von Straßen, Plätzen/Freiraum und Blockrand in Bezug zu setzen.

4.1.2 Fassaden

Die Fassaden sind in ortsbildtypischen Materialien auszubilden bzw. zu erhalten. Ebenso sind Strukturen der Fassaden beizubehalten. Dazu gehören horizontale Gesimse, Eckeinfassungen und Bänderungen. Außerdem sind Fensteröffnungen durch Sandstein, Betonwerkstein, Putzfaschen oder ähnliches zu fassen. Es sind lediglich stehende Fensterformate zulässig und das Verhältnis von Fassadenwand zu Fassadenöffnung ist ortstypisch auszuführen. Bodentiefe Fenster sind lediglich bei Austritten zulässig. Balkone und Erker dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite ausmachen. Risalite, solange nicht historisch begründet, fallen im Gebiet heraus, da sonst die Bauflüchten der Blockrandbebauung unterbrochen werden. Die Fassadenfarbe sowie Materialität ist ortsbildtypisch und in Abhängigkeit zum abgesetzten Sockel zu wählen. Grelle, leuchtende Farben und Materialien sind nicht zulässig. Die Fassaden sind durch Werbeanlagen oder Ähnliches nicht zu beeinträchtigen. Die ortsbildtypischen Eckbetonungen sind wiederherzustellen bzw. zu erhalten. Bei neuen Gebäuden kann hier eine Neuinterpretation erfolgen, die sich dezent in die Umgebung einfügt. Fassadenbegrünungen können integriert werden, dabei soll auf ein verträgliches Einfügen in die Fassadengestaltung (Einzelfallentscheidung) geachtet werden.

4.1.3 Dächer im Geltungsbereich

Es findet sich eine Vielzahl von Dachformen, die es primär zu erhalten gilt. Ortsbilduntypisch sind Flach- und Pultdächer, sowie Staffelgeschosse, diese werden, wie auch andere ortsfremde Dachformen, ausgeschlossen. Das Einhalten der Traufhöhen wird als Erhaltungsziel formuliert. Dachaufbauten in ortsbildtypischer Art sind zu erhalten bzw. wieder zu errichten. Für die Dacheindeckung ist ein Material aus dem beschriebenen ortsbildtypischen Materialspektrum zu wählen (rote bis dunkelbraune Ziegel, grauer Schiefer), für die Gauben ebenfalls (Ziegel, Schiefer, Putz, Holz, Zinkblech, Kupfer), alle anderen Materialien sind ausgeschlossen. Dachrinnen und Fallrohre sind dezent an die Fassade anzubringen und in nicht reflektierendem Material. Dacheinschnitte sind, sofern vom öffentlichen Raum aus sichtbar, unzulässig. Bei Dachgauben ist auf ein verträgliches Einfügen zu achten, auf den Bezug zur Fassadenstruktur, dabei sind die Proportionen in der Dachfläche und Abstände von Dachrändern und aufsteigenden Bauteilen einzuhalten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf der straßenabgewandten Seite (hofseitig/rückwärtig) uneingeschränkt möglich, die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf der Straßenseite ist bei verträglichem Einfügen nach Einzelfallentscheidung möglich.

4.1.4 Eckbetonung

Die Abschrägung der Ecke der Eckgebäude markiert baulich die Kreuzung der Straßen. An dieser Stelle befindet sich ein Eingang, der ursprünglich zu einem Laden führte. Die Fassade ist oft mit Balkonen, Erkern und teilweise Türmchen versehen. Vordächer sind durch ihren Einfluss auf den Straßenraum und den fehlenden historischen Kontext ortsuntypisch und daher unzulässig. Die Größen für die Balkone und Erker können abweichend von den Vorgaben, dass sie untergeordnet und im Verhältnis sein müssen und sich z.B. auf die Bereite der Ecken beziehen.

4.2 Empfehlungen bei Erneuerungen

4.2.1 Materialität und Farbe

Bei der Wahl der Materialität und Farben ist auf bereits Vorhandenes und „Ortstypisches“ zurückzugreifen. Grelle, reflektierende Farben und Materialien, sowie rein weiße Fassaden sind ortsbilduntypisch.

4.2.2 Traufe

Für Altbauten ist die ortstypische Ausbildung der Traufe mit geringem Dachüberstand, ebenso wie der Ortsgang, zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Grundsätzlich ist jedes Dach nach Form und Ausbildung im Geltungsbereich der Satzung auf seine Vereinbarkeit mit dem Ortsbild zu überprüfen (Farbe, Proportion, Materialität, Einschnitte, Aufbauten).

4.2.3 Dachaufbauten, Öffnungen, Einschnitte, Dimensionierungen

Bei der Errichtung/Veränderung ist auf die Proportion der ortstypischen Gauben, sowie auf den Bezug zur Dachform, zu achten. Der Abstand von Dach- bzw. Gratrand und aufsteigenden Dachteilen ist

ortsbildtypisch auszuführen.



Abbildung 21:Schrägluftbild Neckarstadt West

5. ANWENDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

5.1 Genehmigungspraxis

In Anwendung der §§ 172 ff BauGB wird ein Erhaltungsgebiet (räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) festgelegt, in dem der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Baden-Württemberg sowie unabhängig von sonstigen erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnissen. Dabei gilt zu beachten, dass dort, wo nach §34 BauGB eine Nachverdichtung im Innenbereich möglich wäre, die Ziele der Erhaltungssatzung entgegenstehen können. Die Erhaltungssatzung gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, bei denen das äußere Erscheinungsbild unverändert bleibt.

5.2 Einzelfallprüfung

Durch die Zweistufigkeit des Verfahrens - Aufstellung der Erhaltungssatzung und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gegeben, die es ermöglicht, auf differenzierte Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen geprüft und abgewogen, nach denen bauliche Anlagen alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur ausmachen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts muss im Einzelfall geprüft werden, ob durch den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage die ortsbild- oder stadtgestaltprägende Wirkung des betreffenden Gebäudes betroffen ist.

5.3 Verhältnis zum Denkmalschutz - Erhaltungssatzung als Ergänzung des denkmalrechtlichen Instrumentariums

In der Karte (siehe 3.3: „Gebäudekategorien“) sind alle aktuellen denkmalgeschützten Gebäude rot markiert. Es wird ersichtlich dass im Satzungsgebiet eine Vielzahl von Gebäuden unter Denkmalschutz steht. In diesem Falle bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit die teilweise begrenzte Handlungsfähigkeit des Denkmalschutzes sinnvoll zu ergänzen und so bestimmte städtebaulich prägende Stadtbildmerkmale zu schützen. Es gelten für die Anwendung der Satzung im Einzelfall andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die städtebauliche und nicht auf die historische Bedeutung einer baulichen Anlage abzielt.

5.4 Verhältnis zum Klimaschutz und Sanierungsgebiet, sowie zur Begrünungssatzung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sollen mit der Erhaltungssatzung einhergehen, genau wie das des Sanierungsgebietes (bis dieses ausläuft). Ähnlich wie im Verfahren durch die Sanierungssatzung sollen in der Erhaltungssatzung die Gebäude im Einzelfall durch die Stadt Mannheim geprüft werden. Da sich die Erhaltungssatzung vorrangig auf die Erhaltung der stadtbildprägenden Fassaden bezieht, ist eine Dämmung rückwärtiger Fassaden sowie des Daches weiterhin möglich. Wie bei denkmalgeschützten Bauten ist an den straßenseitigen Fassaden eine Innendämmung möglich.

Die Begrünungssatzung gilt uneingeschränkt und ist gerade für die nicht überbaubaren Flächen, sowie Flachdächer von Nebengebäuden in den Hinterhöfen anzuwenden. Straßenseitige Begrünungen sind im Einzelfall, bezogen auf das Gebäude abzuwegen (z.B. Fassadenbegrünungen). In Anbetracht der umfangreichen Möglichkeiten zur energetischen Sanierung ohne Veränderung der Straßenfassade erscheint die Erhaltungssatzung daher auch vor den Zielen des Klimaschutzes vertretbar und angemessen.

5.5 Verhältnis zum Bebauungsplan

Um unterschiedliche städtebauliche Ziele zu verfolgen und durchzusetzen, können verschiedene Rechtsmittel aus dem Baugesetzbuch heran gezogen werden, wie bspw. Bebauungspläne (§ 10 BauGB) oder Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB). Beide sind in der Rangfolge der Normen gleichwertig. Zur städtebaulichen Ordnung werden in qualifizierten Bebauungsplänen rechts- verbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlage getroffen. Die Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, während § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erzielt. (Siehe auch 1.3) Die Erhaltungssatzung gilt zusätzlich zum Bebauungsplan bzw. zum § 34 BauGB.

6. VERFAHREN + ORDNUNGSWIDRIGKEIT

6.1 Rechtsfolgen

Wer im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach Satzung erforderliche Genehmigung für bauliche Anlagen Änderungen, Rückbauten oder Nutzungsänderungen durchführt, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr.4 ordnungswidrig und kann nach § 213 Absatz 3 mit einer Geldbuße von bis zu dreißtausend Euro belangt werden.

6.2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7. FOLGEN FÜR DIE EIGENTÜMER IM SATZUNGSGEBIET

7.1 Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen

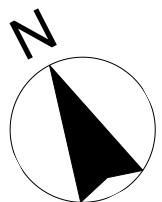
Im Erhaltungsgebiet werden den Grundstückseigentümern durch die Satzung unter Umständen Mehrkosten auferlegt, die durch Erhalt und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die die Mehrkosten rechtfertigt. Es geht dabei um eine Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen. Andererseits gelten für Baudenkmäler und Gebäude mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz (z.B. in einem Erhaltungsgebiet) vereinfachte Förderbedingungen, somit wird die Förderschwelle niedriger. Neben einer energetischen Komplettanierung zum KfW-Effizienzhaus können auch Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. So können Eigentümer ihre Immobilie auch teilsanieren.

Plan 1 - Lageplan und Geltungsbereich

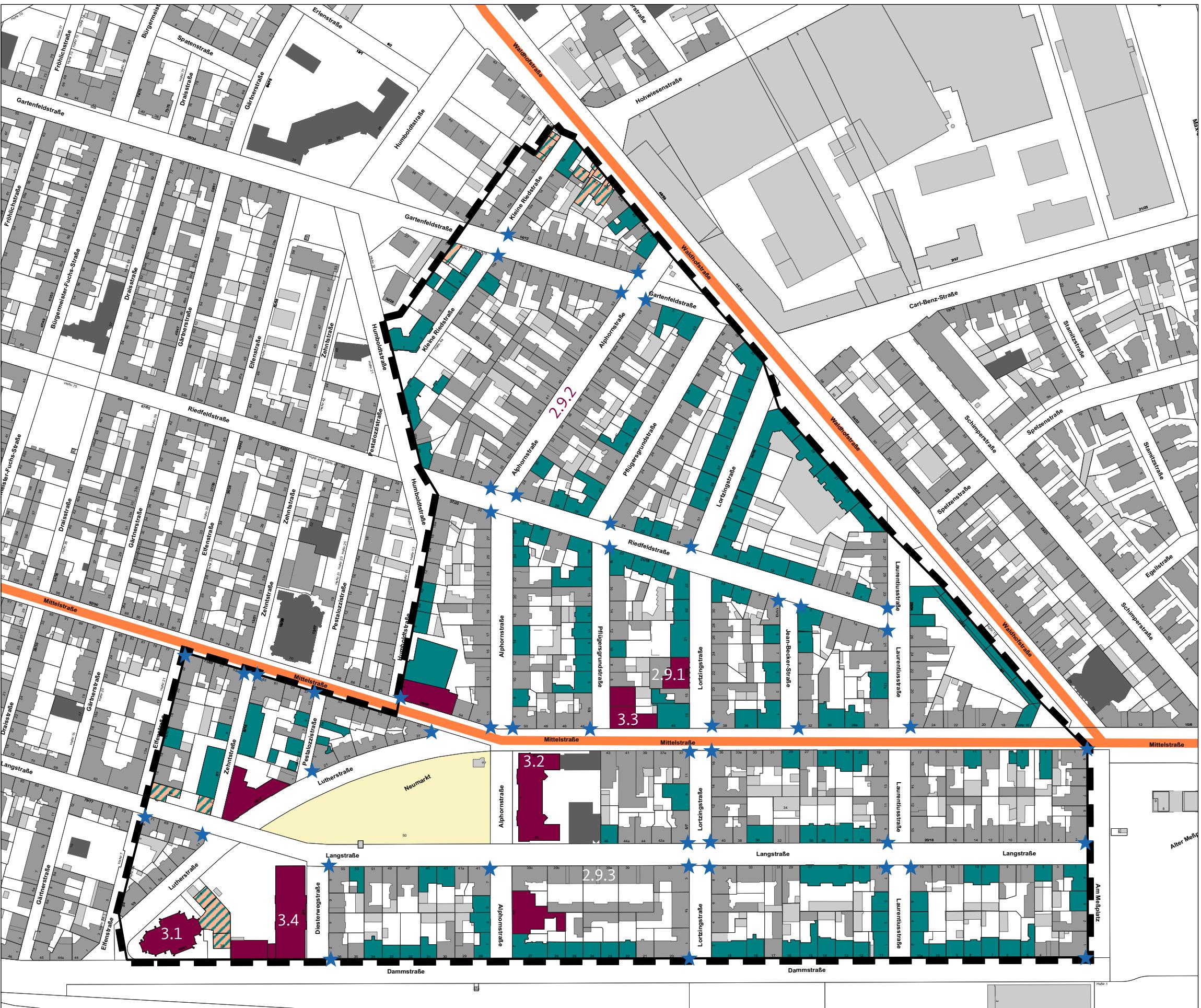


Plan 2 - Wahrnehmung

- Bruch im Ortsbild
- Bruch in der Lage
- Ortsbildprägende Solitäre
- Freifläche
- ★ Eckbetonung
- Hauptverkehrsstraße
- Geltungsbereich



Darstellung ist unmaßstäblich



Plan 3 - Gebäudekategorien

Denkmalschutz

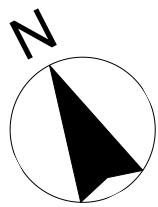
Weitgehend erhalten

Ortstypische Gebäude mit Veränderungen
(Farbe, Fassade, Dachaufbauten)

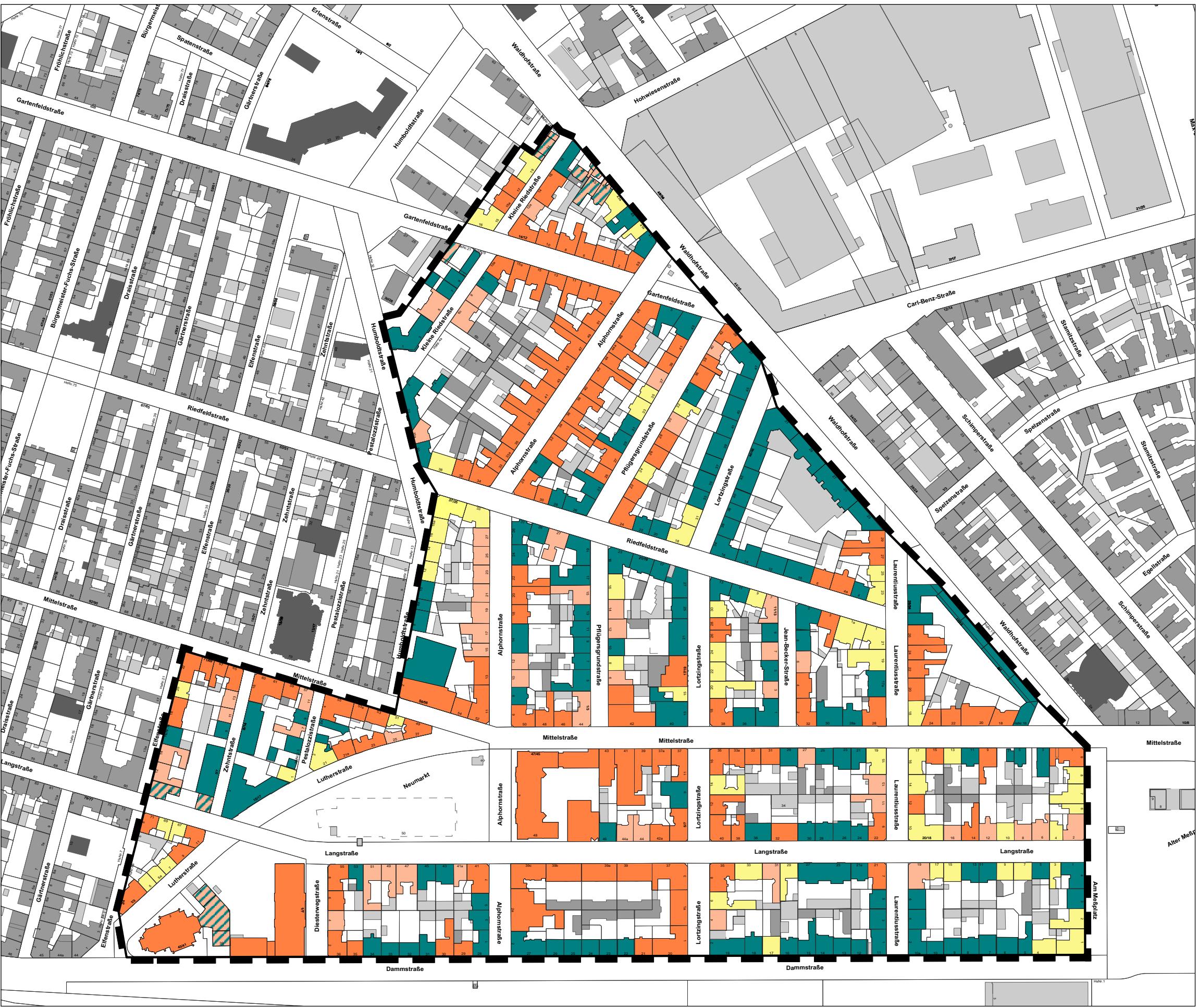
Gebäude, das aufgrund der Lage einen
Bruch im Ortsbild erzeugt

Ortsuntypische Gebäude

Geltungsbereich

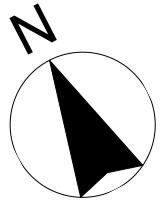


Darstellung ist unmaßstäblich



Plan 4 - Fassadenmaterial

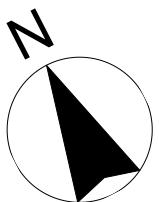
- Putz
- Putz, Sand- bzw. Werksteinelemente
- Klinker (tlw. Sandstein)
- Sandstein
- Putz, Sand- bzw. Werksteinelemente
ortsuntypisch verändert
- Klinker (tlw. Sandstein) ortsuntypisch
verändert
- Geltungsbereich



Darstellung ist unmaßstäblich



Plan 5 - Dachlandschaft



Darstellung ist unmaßstäblich



Plan 6 - Erhaltenswerte Gebäude und Merkmale



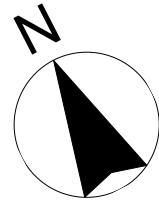
Eckbetonung



Erhaltenswerte Gebäude/Merkmale



Geltungsbereich



Darstellung ist unmaßstäblich



PLANUNGSRECHT

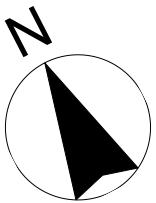
Bebauungspläne in der Neckarstadt-West



PLANUNGSRECHT

Bebauungspläne in der Neckarstadt-West innerhalb des Geltungsbereiches

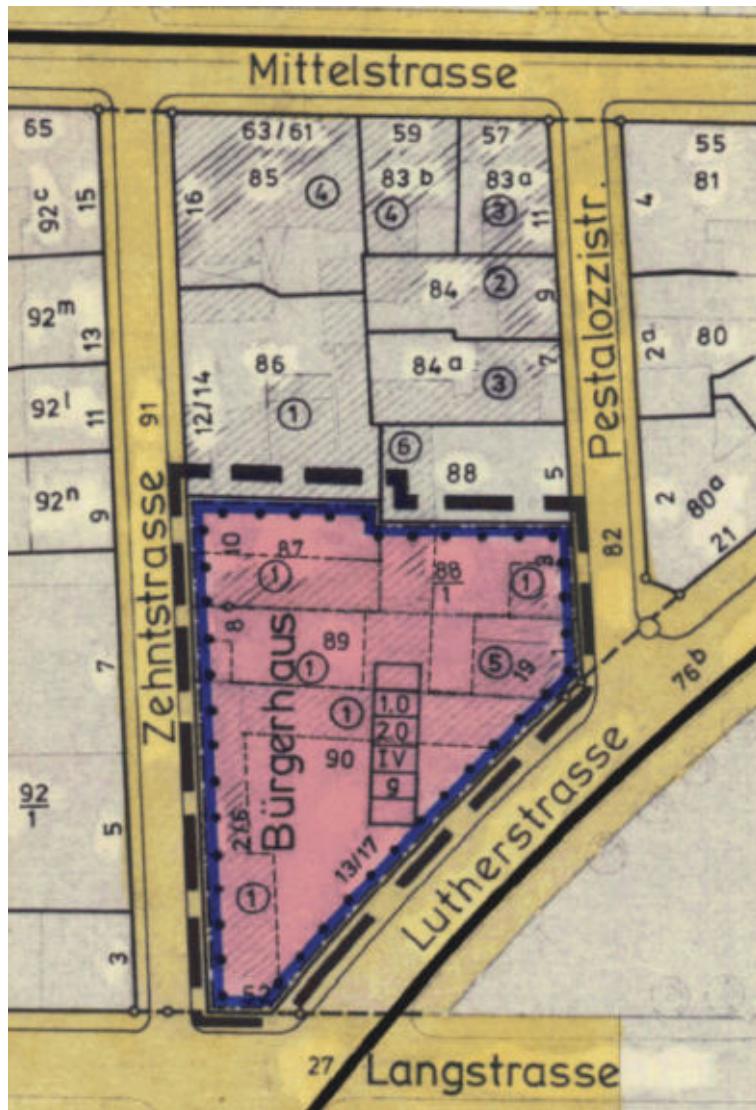
Geltungsbereich



PLANUNGSRECHT

Bebauungspläne in der Neckarstadt-West

Bebauungsplan 31.1/1 - Bürgerhaus Neckarstadt



PLANUNGSRECHT

Bebauungspläne in der Neckarstadt-West

Bebauungsplan 31.1/2 Teil 1 - Lortzingblock



7. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 7.1 Bei den Satteldächern der Neubebauung zwischen Lortzingstraße 40/ Waldhofstraße und Laurentiusstraße 29 ist eine Dachneigung von $40 - 45^\circ$ festgesetzt.

Ausnahme:

Die Dachneigung von Neubauten bei Baulücken und die unmittelbare Anbindung an die bestehenden Gebäude sind auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. Grenzen beiderseits an den Neubau Gebäude mit unterschiedlicher Neigung, so hat eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung zu erfolgen, maßgebend ist hierbei die Dachneigung eines angrenzenden Kulturdenkmals.

- 7.2 Dachaufbauten sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Wobei das einzelne Dachaufbauelement 2,50 m Länge nicht überschreiten darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten - gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues - darf max. 1,50 m betragen.

- 7.3 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.

- 7.4 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.

- 7.5 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.

- 7.6 Garagen sind mit Flachdächern zu versehen unter Beachtung von Festsetzung 6.1 / 6.2.

Fassadengestaltung

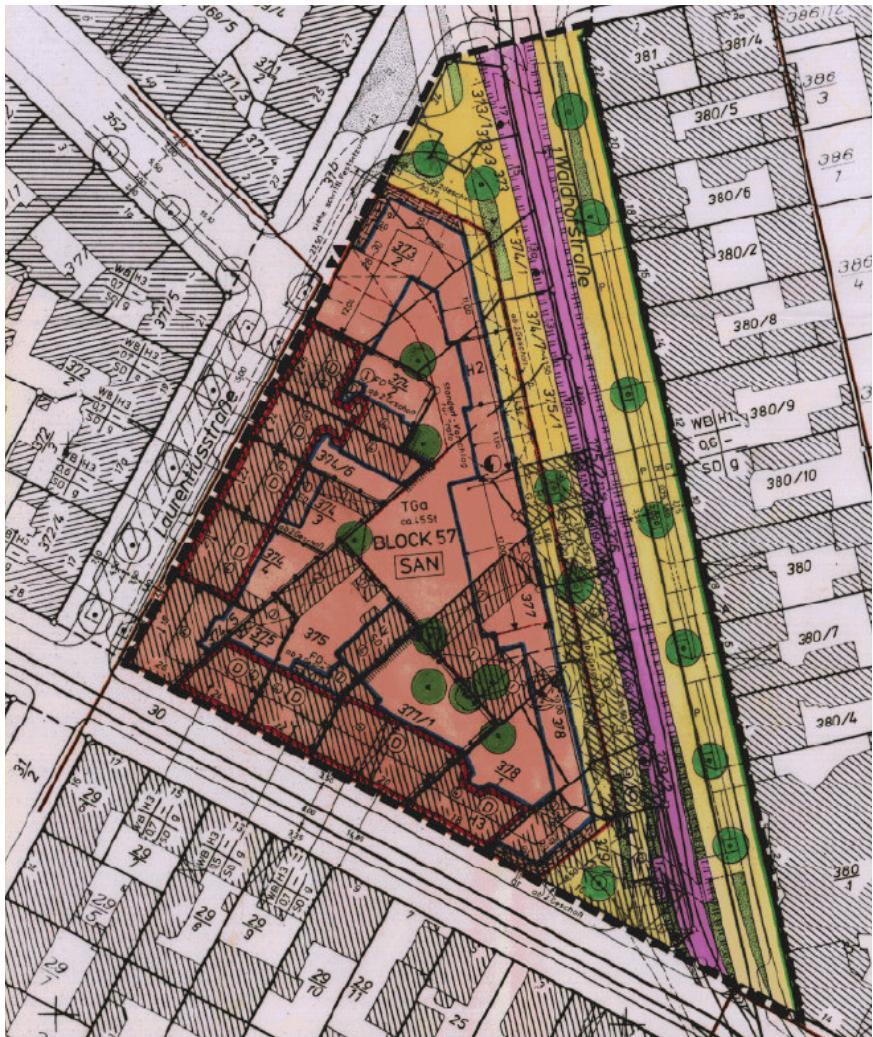
- 7.7 Bei den Gebäuden ist ein "kleinteiliger" Maßstab der Fassaden zu wählen. Große Fensterflächen sollen in senkrecht unterteilte Einzelfenster aufgelöst werden.

- 7.8 Das Parkhaus ist mit einer der benachbarten Wohnbebauung abgestimmten Fassade zu versehen.

PLANUNGSRECHT

Bebauungspläne in der Neckarstadt-West

Bebauungsplan 31.1/2 Teil 2a - Laurentiusblock



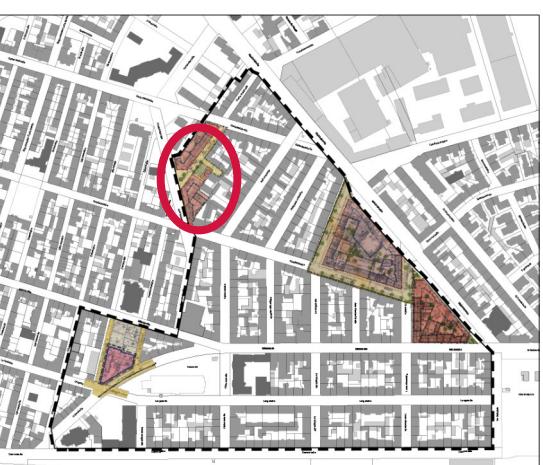
7. **FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)
- 7.1 Die Dachform ist als symmetrisches Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung hat 40° – 45° zu betragen.
- Ausnahme:
- Die Dachneigung von Neubauten bei Baulücken und die unmittelbare Anbindung an die bestehenden Gebäude sind auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. Grenzen beiderseits an den Neubau Gebäude mit unterschiedlicher Neigung an, so ist eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung zu erfolgen.
- 7.2 Dachaufbauten sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten – gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaus sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaus und Vorderwand des Dachaufbaus – darf max. 1,50 m betragen.
- 7.3 Dacheinhäuser sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.
- 7.4 Bei dem Anschluß der Neubebauung an die Altbebauung ist, unter Aufnahme der Architekturelemente der Altbauten, ein Übergang – auch im Dachbereich – durch besondere Gestaltung zu treffen.
- 7.5 Einfriedungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 7.6 Vorhandene Einfriedungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedungen anpassen.
- 7.7 Garagen sind mit Flachdächern zu versehen unter Beachtung von Festsetzung 6.1/6.2.

- Fassadengestaltung**
- 7.8 Bei den Gebäuden ist ein "kleinteiliger" Maßstab der Fassade zu wählen. Große Fensterflächen sollen in senkrecht unterteilte Einzelfenster aufgelöst werden.

PLANUNGSRECHT

Bebauungspläne in der Neckarstadt-West

Bebauungsplan 31.1/19 - Block 27-29 - Beidseits der Humboldtstraße zwischen Humboldtschule und Riedfeldstraße



B. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 73 LBO)

B 7. Dächer (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

7.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° oder 45° - 55° entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszuführen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich aus einer besonderen baulichen Situation (z.B. Abwalmung an Gebäudecken, Krüppelwalm an Gebäudeenden u.ä.) ergeben. Mansarddächer sind nur im Bereich der obersten zulässigen Vollgeschoße gestattet.

Die Dachneigung von Neubauten ist auf die Neigung vorhandener Nachbargebäude abzustimmen. Grenzen beiderseits an den Neubau Gebäude mit unterschiedlicher Neigung, so soll eine Abstimmung auf die gestalterisch stärker dominierende Dachausbildung erfolgen. In diesen Fällen sind Abweichungen von der festgesetzten Regelneigung um 30° nach oben und unten zulässig.

7.2 Die Dachausbildung und -neigung bei Gebäuden in der "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kirche, Gemeindehaus) richtet sich nach den Erfordernissen des Bauträgers.

7.3 Garagen, Betriebs- und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (Neigung bis zu 10°) zu versehen.

7.4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Ihre Länge darf jedoch zusammen $\frac{1}{2}$, jede Einzelgaube $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge und max. 2,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaus sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaus und Vorderwand des Dachaufbaus max. 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte (Loggien) dürfen nur auf der Gebäuderückseite (Hof- und Gartenseite) gebaut werden.

Gauben und Einschnitte sollen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut mind. 0,3 m, vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Können die geforderten Abstände nicht eingehalten werden, so sind nur Einzelgauben mit einer Maximalbreite von 1,2 m zulässig.