



BESCHLUSSANLAGE NR.1

SATZUNG DER STADT MANNHEIM

- ENTWURF -

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Neckarstadt-West aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zwischen Waldhofstraße, Alter Meßplatz, Dammsstraße, Eifenstraße, Mittelstraße und Kleine Riedstraße.

Aufgrund des § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2001 (BGBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (BGBl. S. 1095, 1098) und des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), hat der Gemeinderat am xx.xx.xxxx. folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Aufgrund seiner noch weitgehenden intakten Ensemblewirkung zählt das Erhaltungsbereich des Stadtteil Neckarstadt-West zu den beliebtesten Stadtteilen im Stadtgebiet. Die besondere Identifikation mit dem Stadtviertel resultiert dabei auch aus der sichtbar historischen Bausubstanz. Sie prägt das Gefühl und die Atmosphäre des Viertels. Ein Verlust dieser Substanz würde einen Verlust des kulturellen und historischen Erbes und damit der spezifischen Eigenart dieses Gebietes für den Stadtteil und seine Bewohnerschaft nach sich ziehen.

Der Stadtteil obliegt er einem sukzessiven Sanierungs- und Nachverdichtungsdruck mit erhöhten energetischen Anforderungen und Grundstücksausnutzungen. Dieser droht die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu verändern. Im Kernbereich der Erhaltungssatzung um den Neumarkt herum zeigt sich in weiten Teilen das Gesicht einer dichten Blockrandbebauung in der Architektursprache der Gründerzeit und der Jahrhundertwende. Zu den Ortsbild prägenden Merkmalen des Zentrums der Neckarstadt-West gehören die 2- bis 4-geschossige Mietshauszeilen, mit Klinker- und Sandteilerfassaden im Stil des Historismus, im Einzelnen auch reicher verziert durch Jugendstil-Elemente, mit Sattel- oder Mansarddach, Einzelgauben, Eckbetonungen, filigrane Balkone, Eingänge und Erker.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich keilförmig nördlich des Neckars ab Alten Messplatz begrenzt durch die Dammsstraße entlang des Neckars und der Waldhofstraße Richtung Norden. Im hinteren nordwestlichen Ende begrenzen mäandrierende Eifenstraße, Kleine Riedstraße das Gebiet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht nach der Baordnung des Landes Baden-Württemberg und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg sowie unbeschadet sonstiger erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnissen.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des in § 1 bezeichneten Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

§ 3 Erhaltungsgebot, Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Verfahren

Die Genehmigung nach §3 ist bei der Stadt Mannheim zu beantragen.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 Baugesetzbuch mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro bestraft werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Liste der Flurstücke im Geltungsbereich :

Erhaltungssatzung Neckarstadt-West zwischen Waldhofstraße, Alter Meßplatz, Dammsstraße, Eifenstraße, Mittelstraße und Kleine Riedstraße.

6; 6/1; 7; 8; 9/1; 9/2; 9/3; 9/4; 10; 10/1; 10/2; 10/3; 11; 12; 13; 14; 14/1; 16; 17; 18; 19; 20/1; 20/2; 22/1; 22/2; 23; 24/1; 24/2; 24/3; 24/4; 24/5; 25; 26; 27/1; 27/2; 28; 29/1; 29/2; 29/3; 29/5; 29/6; 29/7; 29/8; 29/9; 29/10; 29/11; 32; 32/1; 33; 34; 35/1; 35/2; 36; 37; 38; 39; 40/1; 40/2; 41; 42; 43/1; 43/2; 43/3; 43/4; 43/5; 43/6; 44/1; 44/2; 44/3; 44/4; 44/5; 44/6; 45/1; 45/2; 45/3; 45/4; 46; 47; 48; 49; 49/1; 49/2; 49/3; 49/4; 50/1; 50/2; 50/3; 50/4; 50/5; 50/6; 52; 52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 52/5; 52/6; 52/7; 52/8; 52/9; 53; 53/1; 54; 54/1; 55; 56/1; 56/2; 56/3; 56/4; 56/5; 56/6; 57; 57/2; 57/3; 57/4; 58; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 68/1; 68/2; 69; 70; 71; 71/1; 72; 72/1; 72/2; 72/3; 72/4; 72/5; 72/6; 74; 75; 75/1; 76; 76/4; 78; 78/1; 78/2; 79/1; 79/2; 79/3; 80; 80/1; 80/2; 81; 83/1; 83/2; 84; 84/1; 85; 88; 88/1; 89; 90; 92; 92/1; 92/4; 92/5; 92/6; 92/7; 92/8; 92/9; 92/10; 92/11; 92/12; 92/13; 92/14; 93; 94; 94/1; 94/2; 94/3; 95; 95/1; 96/1; 96/2; 97; 97/1; 327; 328/1; 328/2; 328/3; 335; 336; 337; 337/1; 337/2; 338/339; 339/1; 340; 341; 342; 343; 346; 347; 347/1; 347/2; 347/3; 347/4; 347/5; 347/6; 347/7; 347/8; 347/9; 347/10; 347/11; 348; 349; 350; 350/1; 350/2; 350/3; 350/4; 351; 351/1; 351/2; 351/3; 352/1; 352/2; 352/3; 352/4; 352/5; 352/6; 352/7; 352/8; 352/9; 352/10; 352/11; 352/12; 352/13; 352/14; 352/15; 352/16; 352/17; 352/18; 354; 354/1; 354/2; 354/3; 354/4; 354/5; 354/6; 355/1; 355/2; 355/3; 355/4; 355/5; 355/6; 355/7; 355/8; 355/9; 356/10; 356/11; 356/12; 356/13; 356/14; 356/15; 356; 356/1; 356/2; 356/3; 356/4; 356/5; 356/6; 356/7; 356/8; 356/9; 356/10; 356/11; 357; 357/2; 357/3; 357/9; 357/10; 357/11; 357/12; 357/13; 357/14; 357/15; 357/16; 357/17; 357/18; 357/19; 358; 358/3; 358/4; 358/5; 358/6; 358/7; 358/8; 358/9; 358/10; 358/11; 358/12; 358/13; 358/14; 358/15; 358/16; 358/17; 358/18; 358/19; 358/20; 358/21; 358/22; 359; 359/1; 360; 360/1; 360/2; 360/3; 360/4; 360/5; 360/6; 360/7; 360/8; 361; 361/1; 361/2; 361/3; 361/4; 361/5; 361/6; 361/7; 361/8; 361/9; 362; 362/1; 362/2; 363; 364; 364/1; 364/2; 364/3; 364/4; 364/5; 364/6; 364/7; 364/8; 365; 365/1; 365/3; 365/4; 365/5; 365/6; 365/7; 365/8; 366; 366/1; 366/2; 366/3; 366/4; 366/5; 366/6; 366/7; 366/8; 366/9; 366/10; 366/11; 366/12; 366/13; 366/14; 366/15; 366/16; 367; 367/1; 367/2; 367/3; 367/4; 367/5; 367/6; 367/7; 367/8; 367/9; 367/10; 368; 368/1; 368/11; 369; 369/4; 369/5; 369/6; 369/7; 369/8; 369/9; 369/10; 369/11; 369/12; 369/13; 369/14; 369/15; 369/16; 369/17; 369/18; 369/19; 369/20; 369/21; 369/22; 369/23; 369/24; 369/25; 369/26; 369/27; 369/28; 369/29; 369/30; 369/31; 369/32; 369/33; 369/34; 369/35; 369/36; 369/37; 369/38; 369/39; 369/40; 369/41; 369/42; 369/43; 369/44; 369/45; 369/46; 369/47; 369/48; 369/49; 369/50; 369/51; 369/52; 369/53; 369/54; 369/55; 369/56; 369/57; 369/58; 369/59; 369/60; 369/61; 369/62; 369/63; 369/64; 369/65; 369/66; 369/67; 369/68; 369/69; 369/70; 369/71; 369/72; 369/73; 369/74; 369/75; 369/76; 369/77; 369/78; 369/79; 369/80; 369/81; 369/82; 369/83; 369/84; 369/85; 369/86; 369/87; 369/88; 369/89; 369/90; 369/91; 369/92; 369/93; 369/94; 369/95; 369/96; 369/97; 369/98; 369/99; 369/100; 369/101; 369/102; 369/103; 369/104; 369/105; 369/106; 369/107; 369/108; 369/109; 369/110; 369/111; 369/112; 369/113; 369/114; 369/115; 369/116; 369/117; 369/118; 369/119; 369/120; 369/121; 369/122; 369/123; 369/124; 369/125; 369/126; 369/127; 369/128; 369/129; 369/130; 369/131; 369/132; 369/133; 369/134; 369/135; 369/136; 369/137; 369/138; 369/139; 369/140; 369/141; 369/142; 369/143; 369/144; 369/145; 369/146; 369/147; 369/148; 369/149; 369/150; 369/151; 369/152; 369/153; 369/154; 369/155; 369/156; 369/157; 369/158; 369/159; 369/160; 369/161; 369/162; 369/163; 369/164; 369/165; 369/166; 369/167; 369/168; 369/169; 369/170; 369/171; 369/172; 369/173; 369/174; 369/175; 369/176; 369/177; 369/178; 369/179; 369/180; 369/181; 369/182; 369/183; 369/184; 369/185; 369/186; 369/187; 369/188; 369/189; 369/190; 369/191; 369/192; 369/193; 369/194; 369/195; 369/196; 369/197; 369/198; 369/199; 369/200; 369/201; 369/202; 369/203; 369/204; 369/205; 369/206; 369/207; 369/208; 369/209; 369/210; 369/211; 369/212; 369/213; 369/214; 369/215; 369/216; 369/217; 369/218; 369/219; 369/220; 369/221; 369/222; 369/223; 369/224; 369/225; 369/226; 369/227; 369/228; 369/229; 369/230; 369/231; 369/232; 369/233; 369/234; 369/235; 369/236; 369/237; 369/238; 369/239; 369/240; 369/241; 369/242; 369/243; 369/244; 369/245; 369/246; 369/247; 369/248; 369/249; 369/250; 369/251; 369/252; 369/253; 369/254; 369/255; 369/256; 369/257; 369/258; 369/259; 369/260; 369/261; 369/262; 369/263; 369/264; 369/265; 369/266; 369/267; 369/268; 369/269; 369/270; 369/271; 369/272; 369/273; 369/274; 369/275; 369/276; 369/277; 369/278; 369/279; 369/280; 369/281; 369/282; 369/283; 369/284; 369/285; 369/286; 369/287; 369/288; 369/289; 369/290; 369/291; 369/292; 369/293; 369/294; 369/295; 369/296; 369/297; 369/298; 369/299; 369/300; 369/301; 369/302; 369/303; 369/304; 369/305; 369/306; 369/307; 369/308; 369/309; 369/310; 369/311; 369/312; 369/313; 369/314; 369/315; 369/316; 369/317; 369/318; 369/319; 369/320; 369/321; 369/322; 369/323; 369/324; 369/325; 369/326; 369/327; 369/328; 369/329; 369/330; 369/331; 369/332; 369/333; 369/334; 369/335; 369/336; 369/337; 369/338; 369/339; 369/340; 369/341; 369/342; 369/343; 369/344; 369/345; 369/346; 369/347; 369/348; 369/349; 369/350; 369/351; 369/352; 369/353; 369/354; 369/355; 369/356; 369/357; 369/358; 369/359; 369/360; 369/361; 369/362; 369/363; 369/364; 369/365; 369/366; 369/367; 369/368; 369/369; 369/370; 369/371; 369/372; 369/373; 369/374; 369/375; 369/376; 369/377; 369/378; 369/379

ERHALTUNGSZIELE

für Umbauen und Veränderungen von Bestandsbauten im Geltungsbereich der Satzung.

Zusammenfassung

Grundsätzlich sind ortstypische 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 erhaltenen ortstypischen 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 Neuproduktionen („moderner Umgang mit historischen Elementen“) handeln, wenn diese sich behutsam und dezent in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Blockrand, Platz und Straßenraum

Sie bildet das Geflecht der Neckarstadt-West. Die Bebauungstypologie als geschlossene Blockrandbebauung gibt stringente Baufluchten vor. 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) bildet weitaus größere Straßenquerschnitte aus. Die Innenhöfe, welche vom Straßenraum Freiraum und Blockrand in Bezug zu setzen.

Fassaden

Die Fassaden sind in ortstypischen Materialien auszubilden bzw. zu erhalten. Ebenso sind Strukturen der Fassaden städtebaulich. Dazu gehören horizontale Gesimse, Eckfassungen und Bänderungen. Außerdem sind Fensteröffnungen durch Sandstein, Betonwerkstein, Putzfasschen oder ähnliches zu fassen. Es sind lediglich stehende Fensterformate zulässig und das Verhältnis von Fassadenwand zu Fassadenöffnung ist ortstypisch auszuführen. Bodentiefe Fassaden sind lediglich bei Austritten zulässig. Balkone und Erker dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite ausmachen. Risse, solange nicht historisch begründet, fallen im Gebiet heraus, da sonst die Baufluchten der Blockrandbebauung unterbrochen werden. Die Fassadenfarbe sowie Materialität ist ortstypisch 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 ortstypischen Eckbetonungen sind wiederherzustellen bzw. zu erhalten. Bei neuen Gebäuden kann hier eine Neuproduktion erfolgen, die sich dezent in die Umgebung einfügt.

Dächer im Geltungsbereich

Es finden sich eine Vielzahl von Dachformen, die es primär zu erhalten gilt. Ortsbildtypisch sind Flach- und Pultdächer, sowie Staffelgeschosse, diese werden, wie auch andere ortstypische Dachformen ausgeschlossen. Das Einhalten der Traufhöhen wird als Erhaltungsziel formuliert. Dachaufbauten in ortstypischer Art sind zu erhalten bzw. wieder zu errichten. Für die Dacheindeckung ist aus dem beschriebenen ortstypischen Farbspektrum zu wählen (rote bis dunkelbraune Ziegel, grauer Schiefer), für die Giebeln 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. Dachschritte 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 Dachändern und aufsteigenden Bauteilen einzuhalten.

Eckbetonung

Die Abschragung 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 Türmen versehen. Vordächer sind durch ihren Einfluss auf den Straßenraum und den fehlenden historischen Kontext ortstypisch 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 Breite der Ecken beziehen.

LAGE IM STADTGEBIET



Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung mit dem Liegenschaftskataster, Stand vom 10.03.2021 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Planfassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE			
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.03. bis 15.04.2021	
Billigungsbeschluss	(§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	09.02.2023	
Öffentliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.04.2023	
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.05. bis 12.06.2023	
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.05. bis 12.06.2023	

Mannheim,

FACHBEREICH GEOINFORMATION UND STADTPLANUNG

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung(en) Stand wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim,

BÜRGERMEISTER

Mannheim,

BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB am in Kraft getreten.

Mannheim,

FACHBEREICH BAURECHT, BAUVERWALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

ERHALTUNGSSATZUNG 40.02.1

Satzung gem. § 172 BauGB Satz 1 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

Erhaltungssatzung

IN MANNHEIM - Neckarstadt-West

zwischen Waldhofstraße, Alter Meßplatz,

Dammsstraße, Eifenstraße, Mittelstraße und

Kleine Riedstraße