

**Satzung**  
**zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von**  
**Handschuhsheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt**

vom 16. Mai 2002  
 (Heidelberger Stadtblatt vom 26. Juni 2002)<sup>1</sup>

Aufgrund von § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983, (GBl. Seite 578, ber. S.270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S.745) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung am 16. Mai 2002 folgende Satzung beschlossen:

**Präambel**

Die geschichtlich gewachsene Stadtstruktur, die Baudenkmäler und die örtlichen Besonderheiten prägen eine Stadt und unterscheiden sie von anderen. Historische Ortskerne mit ihren städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sind deshalb wichtig für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt. Durch die Erhaltung und Pflege von historischen Ortskernen werden die heutige und zukünftige Generationen über Ursprünge und Entwicklung ihrer Stadt informiert.

Der Stadtteil Handschuhsheim unterliegt einem sehr hohen Veränderungsdruck, der durch die besonderen Qualitäten des Stadtteils und seine Lage in Heidelberg sowie im Verdichtungsgebiet Rhein-Neckar entstanden ist. Im Geltungsbereich dieser Satzung finden sich bauliche Anlagen und Ensembles, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im Ortsbild des Stadtteils Handschuhsheim spiegeln sich in besonderem Maße die verschiedenen Entwicklungsphasen wider.

Der historische Ortskern mit stark dörflichem Charakter zeigt insbesondere im mittleren Bereich der Mühlthalstraße und Handschuhsheimer Landstraße noch eine regelmäßig ausgeformte geschlossene Straßenrandbebauung. Die ehemaligen Hauptstraßen, wie auch die mit landwirtschaftlichen oder handwerklichen Gehöften besetzten Seitenstraßen, sind in ihrer Struktur erhalten. Der Ortskern ist für das Ortsbild besonders wichtig, denn hier sind noch die alten Handelsachsen erkennbar, die Mühlen weisen auf die Nutzung der Wasserkraft hin, die Gebäude sind durch die Nutzungen Gartenbau und Landwirtschaft geprägt, einige der Anwesen sind noch als Fränkische Gehöfte oder Torfahrrhäuser zu erkennen.

Im ausgehenden 19. Jahrhundert bis zur Eingemeindung im Jahre 1903 und in den darauffolgenden Jahren bis 1909 veränderte sich der Kern von Handschuhsheim am stärksten. Der Ortsgrundriss erreichte damit ungefähr den heutigen Zustand. In dieser Phase wurden Teilbereiche des Dorfes grundsätzlich verändert und an die neuen Bedürfnisse der Stadt angepasst. Die großen Dorferweiterungen um Friedensstraße und Kriegsstraße wurden entwickelt und Straßenführungen z.B. im Umfeld der Tiefburg verändert.

---

<sup>1</sup> Geändert durch:  
 Berichtigung vom 17. Juli 2002 (Heidelberger Stadtblatt vom 17.07.2002)

Nach 1909 begann eine intensive Außenentwicklung. Im Ortskern wurde nur noch partiell verdichtet, der Charakter blieb weitgehend erhalten.

Der besondere städtebauliche Charakter spiegelt sich in verschiedenen Teilbereichen wider.

- A Ehemalige Hauptverkehrs- und Handelsstraßen Dossenheimer Landstraße, Handschuhsheimer Landstraße, Mühlthalstraße:  
Hier entwickelte sich der Hauptstraßencharakter, der sich in Bebauung und Straßenbreite ausdrückt. Straßenrandbebauung mit Bürgersteig und einer Nutzungsmischung aus landwirtschaftlichen Anwesen, dörflichen Handwerksbetrieben, Gaststätten und Läden. Mit höheren repräsentativen und städtisch anmutenden Gebäuden.
- B Die besonderen Gebiete um Kirchen und Tiefburg sowie die Villengebiete am Hang:  
Im Gegensatz zum Gebiet A entstanden hier Gebiete mit geringerer Dichte, mit teilweise besonders prächtig ausgebildeten Gebäuden, die von großzügigen Gärten umgeben sind. Auch in diesem Gebiet gibt es höhere Gebäude, die aber mit Balkonen, Wintergärten, Türmchen sowie Vor- und Rücksprüngen in den Fassaden versehen wurden und deren Dachformen unregelmäßiger sind.
- C Handschuhsheimer Gemeinschaftshöfe angegliedert an die Mühlthalstraße:  
Mehrere kleine Wohn- und Wirtschaftsgebäude bildeten sich um enge Hofanlagen an einer Sackgasse. Die Gebäude haben sehr verschiedene Grundrisse, Höhen und Formen. Oft fehlen die Abstandsflächen. Durch die Hofform entsteht eine gemeinschaftliche, halböffentliche Situation.
- D Landwirtschaftliche Anwesen und Gehöfte, Gebäude im Weichbild  
Die am meisten verbreiteten Gebäude in Handschuhsheim sind Gebäude mit einfachen Satteldächern. Entlang den kleinen Straßen oder engen Gassen entwickeln sich dahinter die typischen kleinteiligen Hofanlagen mit Nebengebäuden und Scheunen. Neben den Gebäuden in geschlossener Straßenrandbebauung gibt es einzelne oder gruppierte Häuser, die sich in das Weichbild des Ortes einfügen.
- E Erweiterung des Dorfes mit stark einheitlicher Gestaltung  
Im ausgehenden 19. Jahrhundert entstanden am damaligen Dorfrand kleine Gehöftanlagen, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden. Hier besticht die homogene Architektur zum Straßenraum mit 1 – 2 geschossigen Gebäuden in geschlossener Blockrandbebauung.
- F Straßen und Gassen in die Hänge  
Die engen Gassen in die ehemaligen Weinhänge sind von engen, verwinkelten Hofanlagen umgeben. Diese Straßen zeigen eine besonders kleinteilige und dichte Struktur.

Die Satzung nimmt Bezug auf diese Gebiete und beabsichtigt, die Besonderheiten und den Charakter der Gebiete zu erhalten.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (Plan vom 28.02.2002) im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 2 Erhaltungsziele**

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

## **§ 3 Erhaltungsgebot, Genehmigungspflicht, Versagensgründe**

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Abbruch, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2.

Die Genehmigung des Abbruchs darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## **§ 4 Verfahren**

Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Heidelberg zu stellen.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeit**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € belegt werden.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.