

Heidelberg

Entwurf der Begründung zur Erhaltungssatzung Wieblingen



Inhaltsverzeichnis

1 Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 4
2 Vorgeschichte, Vorgehensweise bei der Ortsbildanalyse	Seite 7
3 Ortsbildanalyse - Entwicklung des Stadtgebietes	Seite 8
3.1 Der historische Ortskern heute	Seite 11
3.2 Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule und Parkanlage Hostig	Seite 13
3.3 Fröbelschule	Seite 14
3.4 Thadden-Platz	Seite 15
3.5 Mühle	Seite 16
3.6 Johanniterstraße	Seite 17
3.7 Ferdinandstraße	Seite 18
3.8 Gebäudetypen und ihre Architekturmerkmale	Seite 19
3.9 Einfriedungen	Seite 20
3.10 Gebäudekategorien	Seite 23
4 Ortsbildanalyse – Beschreibung der Gestaltelemente	Seite 26
4.1 Rückwärtige Gebäude	Seite 26
4.2 Fassaden	Seite 26
4.3 Fenster, Tore und Türen	Seite 26
4.4 Dächer und Dachgestaltung	Seite 27
4.5 Einfriedungen	Seite 27
4.6 Befestigte Freiflächen und Begrünung	Seite 27
5 Erläuterung Begriffe	Seite 28
6 Gebietsgrenzen	Seite 29

Planverzeichnis

Stadtkarten von Wieblingen

Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostersgasse und Wundtstraße

Bebauungspläne im historischen Stadtbereich

Bewertungsplan der Ortsbildanalyse mit Gebietsgrenzen

Satzungsplan

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist der § 172 des Baugesetzbuches.

Das Baugesetzbuch sieht im § 172 Absatz 1 Satz 1 drei Arten von Erhaltungssatzungen vor, die sich in den Zielen folgendermaßen unterscheiden:

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch)
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch)
- städtebauliche Umstrukturierungen (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch)

Für die Erhaltungssatzung Wieblingen ist § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch einschlägig. Ziel einer Erhaltungssatzung (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch) ist es, die städtebauliche Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner vorhandenen stadträumlichen Gestalt zu erhalten und erhaltenswerte stadtbildprägende Bereiche zu schützen. Erneuerung und Bauen sollen unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart unterstützt, gleichzeitig aber städtebaulich nachteilige Vorhaben verhindert werden.

Verhältnis zu anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges Instrument des besonderen Städtebaurechts, das ein zusätzliches Zulässigkeitshindernis begründet, und damit die zuvor bestehende Zulässigkeit nach § 30, - § 34 oder § 35 Baugesetzbuch überlagern kann. Der durch eine Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt überlagert auch andere Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bauordnungs- und Denkmalschutzrechts. Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell getrennt zu prüfen. Dies kann dazu führen, dass eine bauliche Anlage entweder nur aus städtebaulichen Gründen ohne Bezug zum Denkmalschutz oder nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltenswürdig ist; es können jedoch beide Gründe zusammentreffen.

In Ergänzung zu den Instrumentarien der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern ihre spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild des Stadtteils die durch weitreichende Veränderungen der charakteristischen Merkmale gefährdet ist.

Einzelne Gebäude im Satzungsgebiet sind Einzeldenkmale. Darüber hinaus sind Teilbereiche als denkmalgeschützte Gesamtanlagen (Sachgesamtheiten) ausgewiesen.

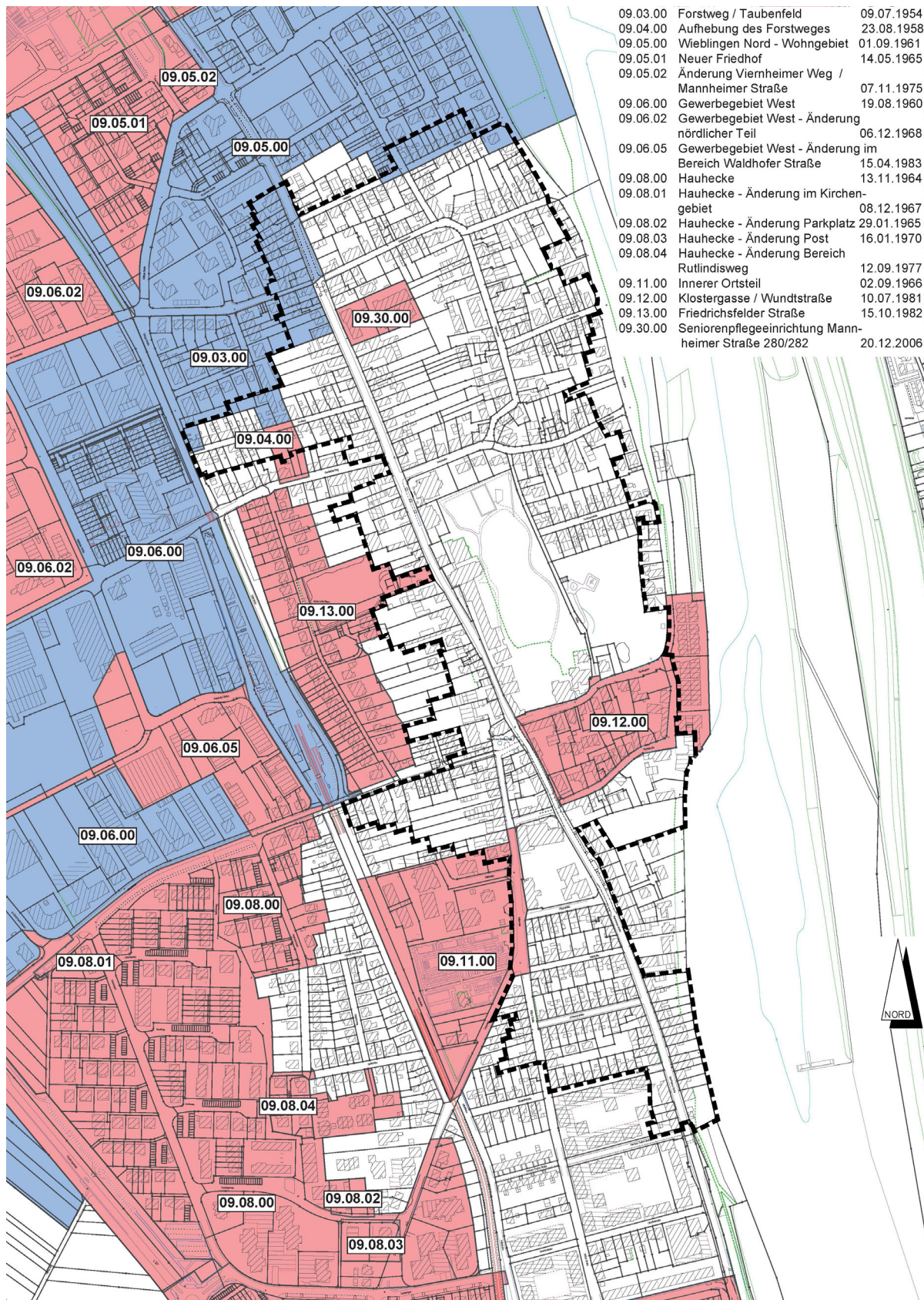
Bebauungspläne im Erhaltungsgebiet

Folgende Bebauungspläne liegen im Erhaltungsgebiet.

- Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse und Wundtstraße
- Bebauungsplan Wieblingen innerer Ortsteil
- Bebauungsplan Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße
- Bebauungsplan Aufhebung des Forstweges
- Änderungsplan für Straßen und Baufluchten zwischen Forstweg und am Traubenfeld
- Straßen- und Baufluchtenplan Wieblingen Nord - Wohngebiet

Von Bedeutung für die Erhaltungssatzung ist der Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse und Wundtstraße. Hier sind viele Gebäude als Denkmale nachrichtlich übernommen, die einer Entwurfsliste des Landesdenkmalamtes entnommen wurden. Nach einer erneuten Überprüfung der Denkmaleigenschaft 2013 wurden wenige Gebäude in die Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen.

Im Bebauungsplan wurden Erhaltungsziele einiger ortstypische Merkmale, wie die Dachneigung älterer Gebäude (vor 1914) und der Erhalt vorhandener Fenstergewände aus Natursteinen, die bei einer Modernisierung erhalten bzw. instandgesetzt oder erneuert werden müssen, festgesetzt. Diese Erhaltungsziele werden durch die Ziele der Erhaltungssatzung ergänzt.



Übersichtplan
Bebauungspläne in dem Stadtteil Wieblingen,
ohne Maßstab



Bebauungsplan Wieblingen
Mitte zwischen Klostergasse und Wundtstraße,
ohne Maßstab

Genehmigung

Die Erhaltungssatzung stellt lediglich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Das bedeutet, dass bei Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung in jedem Einzelfall geprüft wird, ob sie den Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen. Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder die Genehmigung zum Abriss eines Gebäudes sind daher nicht von vornherein unzulässig.

Die Erhaltungssatzung unterwirft bestimmte Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Entscheidung, welche baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, fällt erst im Genehmigungsverfahren. Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn einzelne, zum Beispiel, ortsfremde Gestaltungselemente des Vorhabens die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets be-

einträchtigen. Die Genehmigung des Rückbaus einer baulichen Anlage und die Genehmigung eines entsprechenden Ersatzbaues mit bestimmten gestalterischen Anforderungen der Gemeinde wird, zum Beispiel, in den Fällen in Betracht kommen, in denen das abzubrechende Gebäude keine prägende Bedeutung hat und seine Instandsetzung unwirtschaftlich ist.

Übernahmeanspruch

Führt die Versagung einer Genehmigung nach § 172 Absatz 3 Baugesetzbuch zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Nutzung des Grundstücks, so kann der Eigentümer von der Gemeinde dessen Übernahme nach § 173 Absatz 2 Baugesetzbuch verlangen.

Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung ist objektbezogen, daher unabhängig von den persönlichen Verhältnissen zu prüfen. Die Nutzung eines Grundstücks ist unwirtschaftlich, wenn die erzielbaren Erträge nicht ausreichen, um die Kosten der Grundstücksbewirtschaftung zu decken. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderung der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Verfahren

Für eine Erhaltungssatzung werden gegenüber einem Bebauungsplan deutlich geringere Verfahrensanforderungen gestellt. Vom Gesetzgeber ist grundsätzlich keine Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Hinblick auf eine öffentliche Transparenz informiert die Stadt Heidelberg interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie betroffene Träger öffentlicher Belange über die Absicht, eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Dies erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und einer Informationsveranstaltung analog des Beteiligungsverfahrens bei einem Bebauungsplan.

2. Vorgeschichte, Vorgehensweise bei der Ortsbildanalyse

Die planungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30, § 34, § 35 Baugesetzbuch bieten keine ausreichenden Rechtsgrundlagen für den Schutz der erhaltenswerten Stadtbereiche in Heidelberg. Der Gemeinderat beschloss daher im Jahr 1999, die Verwaltung mit der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen für die erhaltenswerten Stadtteile Handschuhsheim, Rohrbach, Kirchheim und Wieblingen mit einer Bearbeitungsreihenfolge zu beauftragen. Eine Ortsbildanalyse mit Bestandsaufnahme sollte für den Stadtbereich in Wieblingen erfolgen.

Eine erste Bestandsaufnahme der erhaltenswerten Areale in Wieblingen erfolgte bereits bei der Aufstellung der Stadtteilrahmenpläne.

Der Stadtteilrahmenplan kennzeichnet in seiner Karte zur Stadtgestalt, die erhaltenswerten ortsbildprägenden Ensemble, Grünflächen und Baumbestand sowie topographische Besonderheiten, Raum- und Blickbeziehungen sowie Sichtachsen. Stadtbildprägende erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sind vor allem im alten Ortskern vorzufinden. Auch die Bauten zu Beginn des 20. Jahrhunderts fügen sich in die städtebauliche Struktur ein.

Das Stadtplanungsamt hat die Ergebnisse aus der übergeordneten Planung des Stadtteilrahmenplans unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre überprüft und konkretisiert. Die Stadtbereiche von Wieblingen, mit ihren teils unterschiedlichen Bauzeiten und daraus resultierend un-

terschiedlichen Baustilen, wurden hierfür unterteilt und unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Zu einem erhaltenswerten Stadtbereich gehört der historische Ortskern von Wieblingen. Nach einer ersten Inaugenscheinnahme waren hier bereits ausreichend erhaltenswerte Stadträume und Gebäude vorhanden.

Um die genauen Gebietsgrenzen zu bestimmen, erfolgte im Erhaltungsgebiet eine Recherche über die Entwicklung des Stadtgebietes und eine Fotodokumentation der bedeutenden Areale, Gebäude und Straßenzüge. Des Weiteren erfolgte eine Erhebung der Gebäudemerkmale entlang der Mannheimer Straße, eine Bestandsaufnahme der Einfriedungen bezüglich ihrer Materialität und ihrer Außenmaße und eine Unterteilung der Gebäude in „Gebäudekategorien“. Diese Kategorien zeigen auf, in welchem Maße die Gebäude erhaltenswert sind. Erhaltenswerte Gebäude im historischen Ortskern wurden im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse unterschiedlich farbig dargestellt. Die Ergebnisse aus der Ortsbildanalyse wurden in die Erhaltungsziele übernommen.

Fotodokumentationen der Gebäude, welche nicht in dieser Broschüre aufgeführt wurden, sowie die Erhebung der Gebäudemerkmale entlang der Mannheimer Straße und weitere Bestandsaufnahmen der Einfriedungen können auf Anfrage im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

3. Ortsbildanalyse - Entwicklung des Stadtgebietes

Frühe Siedlungsstrukturen, mit einigen Höfen und Reihengräbern, lagen wahrscheinlich bereits im Bereich der heutigen Ortsmitte zwischen Neckarhochufer und Mannheimer Straße, Wundtstraße und Kreuzstrasse. Bei der nur langsam voranschreitenden Verdichtung wurden die größeren Frei- und Gartenflächen der Adelsgüter ausgespart. Um die Kirche lag bis 1808 der Friedhof. Im Dreißigjährigen Krieg eroberte Tilly im Jahr 1622 die Pfalz und schlug sein Hauptquartier in Wieblingen auf, wobei der Ort vollständig geplündert wurde. Weitere Zerstörungen, unter anderem die Zerstörung des Rathauses, erlitt Wieblingen im Pfälzischen Erbfolgekrieg 1688/89. Die bäuerliche Bevölkerung dürfte bis in das 18. Jahrhundert vor allem südlich des Klosterweges gewohnt haben, wo am Neckar auch die Mühle lag. Nördlich von dieser standen wohl in der frühen Neuzeit nur einzelne Gebäude. Erst die Bevölkerungszunahme führte zu verstärkten

baulichen Aktivitäten mit einer Verdichtung zum Neckar und nach Norden hin, zur Bebauung der Westseite der Mannheimer Straße sowie südlich zur 1744 - 46 errichteten katholischen Kirche. Direkt gegenüber dem Schloss gelegen, entwickelte sich dieser Bereich zum Zentrum Wieblingens. Im ausgehenden 18. Jahrhundert drang die Bebauung an der damaligen Plöck (Wallstraße) schließlich weiter nach Süden vor. Nach den schweren Zerstörungen durch französische Revolutionstruppen 1794/95 und dem anschließenden Wiederauf- und Ausbau hatte Wieblingen 1800 bereits 113 Häuser und 87 Scheunen. Die wirtschaftliche Grundlage der Bevölkerung beruhte vor allem auf Fischfang und bescheidener Landwirtschaft, insbesondere dem Anbau von Tabak. Ausdruck fanden diese Verhältnisse in zahlreichen kleinbäuerlichen Gehöften. Große Gehöfte findet man in Wieblingen nur vereinzelt.

Historische Stadtkarte von Wieblingen
circa um 1870, ohne Maßstab



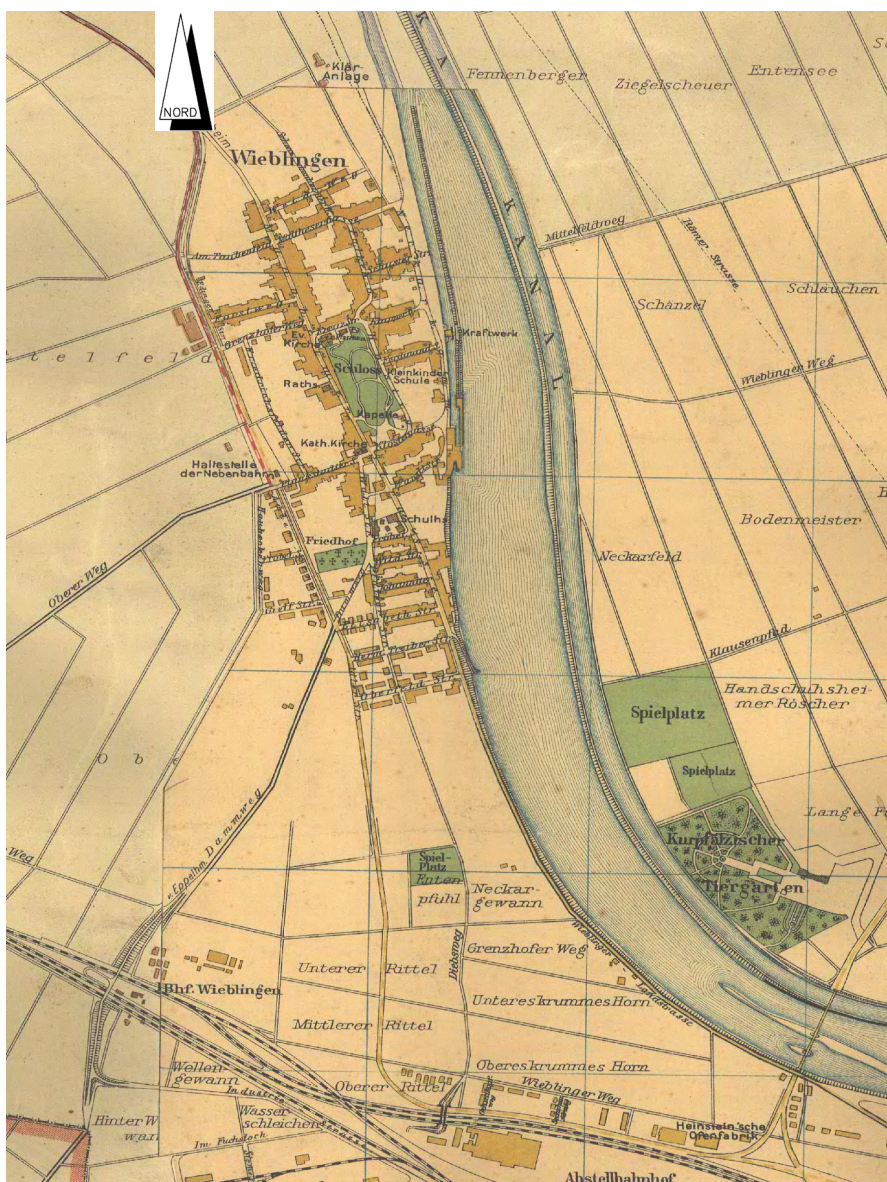
Mitte des 19. Jahrhunderts setzte auch in Wieblingen die Industrialisierung ein. Wilhelm Helmreich begründete 1840 mit der Nagelfabrik den ersten industriellen Betrieb des Ortes. 1920 erfolgte die Eingemeindung nach Heidelberg.

Im Wieblinger Kernbereich wurden von 1910 bis in die 1930-er Jahre vor allem im Süden um Mannheimer und Pfälzer Straße soziale Wohnbauten sowie zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Aufgrund der Ansiedlung weiterer Industrie wandelte sich Wieblingen vom agrarisch geprägten Dorf zum Arbeiterwohnort.

Die Straße am Neckarhamm war bis 1920 kaum besiedelt, vermutlich wegen der Hochwassergefahr. Erst nach 1920 wurde dieser Bereich allmählich mit Wohnhäusern bebaut. Es handelt sich hierbei vorwiegend um freistehende Einfamilienhäuser mit größeren Gebäudeabständen und Freiflächen.

Nach dem Bau der Autobahn A 5 dehnte sich Wieblingen in den 50-er und 60-er Jahren in westlicher Richtung aus. Gewerbegebiete entstanden ab 1950 mit Wieblingen-West, -Süd und -Nord mit einer Gesamtfläche von circa 70 ha.

Historische Stadtkarte von
Wieblingen circa um 1925,
ohne Maßstab

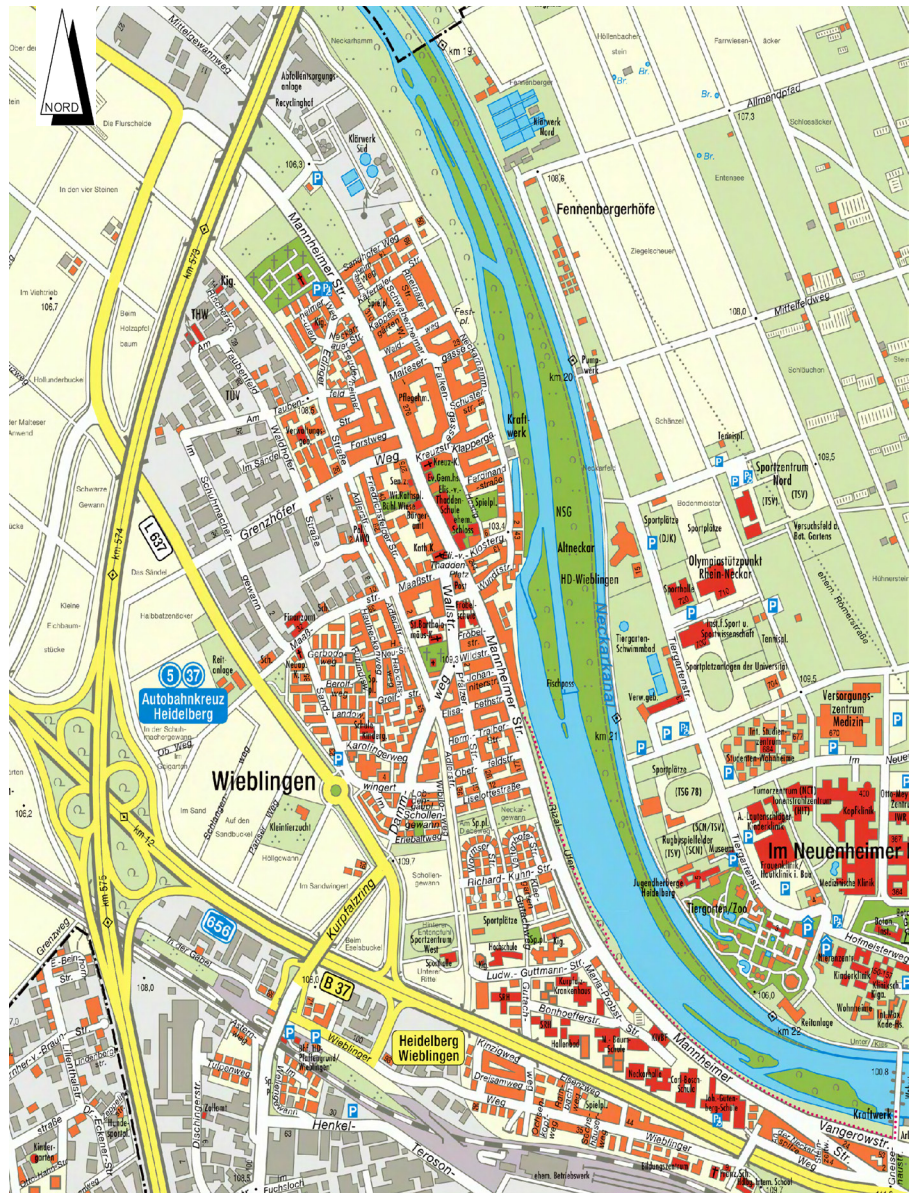


Um der damit einhergehenden Bevölkerungsexplosion Herr zu werden, wurden sowohl im historischen Ortskern, unter Beachtung der weiträumigen Freiflächen, neue Mehrfamilienhäuser errichtet als auch neue Wohngebiete erschlossen. Jenseits der Maltesergasse entstanden zunächst das Wohngebiet Wieblingen Nord für 2000 Einwohner sowie zwischen Adlerstraße und Dammweg die großräumige Reihen- und Mehrfamilienhaussiedlung Wieblingen Mitte, zudem das Wohngebiete Wieblingen-Süd. Im Westen des historischen Ortskerns grenzen die Bahntrasse und die Gebäude der Friedrichsfelder Stra-

ße an. Diese Gebäude sind hauptsächlich nach 1960 entstanden. Nördlich der Neckarauer Straße und der Kappesgärten grenzt eine neuzeitliche Bebauung an den historischen Ortskern an.

Im Jahr 2013 wurden im Süden angrenzend an den Altstadtbereich neue Gebäudekomplexe gebaut. Entwickelt wurde der Bereich durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz. Heute sind die Übergänge von Neubebauung zum historischen Kern an der Mannheimer Straße ablesbar.

Stadtplan Wieblingen 2014, ohne Maßstab



3.1 Der historische Ortskern heute

Die Parzellenstruktur im historischen Ortskern und der verwinkelte Straßenverlauf sowie die größeren Freiflächen - Frei- und Gartenflächen der Adelsgüter - sind noch im Wesentlichen erhalten. Der Altstadtbereich wird heute noch geprägt durch den historischen Straßenverlauf und durch die aus landwirtschaftlicher Nutzung überkommene Bauweise - Vorderhäuser als Wohnhäuser und Hinterhäuser als Lagergebäude und Remisen genutzt. Teilweise sind die Schuppen auch straßenseitig angeordnet. Steile Satteldächer mit Zie-

geldeckung, Einfriedungen der Gebäudeabstände aus Bruchsteinmauern mit Hofeinfahrtstoren und straßenseitige Gebäude mit innenliegenden Hofeinfahrten sind ortsbildtypisch. Die rückwärtigen Scheunen sind zum größten Teil bereits für Wohnzwecke ausgebaut. Ortstypische historische Strukturen, wie der Wechsel von giebelständigen Häusern mit nebenstehenden oder innenliegenden Toreinfahrten, sind an einigen Stellen gut erhalten. Teilweise liegen die Gebäude an erhaltenswerten Sichtachsen, zum Beispiel zu Kirchen oder Freiflächen, und sind daher von besonderer städtebaulichen Bedeutung.

Hofreiten und Dachlandschaften, Wundtstraße ohne Maßstab





Foto privat:
Wallstraße
historisches Foto



Foto Stadtplanungsamt:
Wallstraße
heute

Foto Stadtplanungsamt:
Mannheimer Straße
Wohnhaus mit Scheune



Im Erhaltungsgebiet befinden sich städtebaulich bedeutende Bereiche mit Gebäuden mit besonderen Architekturmerkmalen und Freiflächen.

Dies betrifft insbesondere Orte, wie die Elisabeth-von-Thadden-Schule und die Fröbelschule, den Thadden-Platz mit zugehöriger Freifläche sowie die Johanniterstraße und Ferdinandstraße.

3.2 Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule und Parkanlage Hostig

Als Hofgut wurde 782 das Gebäude in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Lorsch erstmals erwähnt. Um 1727 wurden das Gutshaus und der weitläufige Park neu errichtet. Stallungen und eine Scheune entstanden 1772, das große Hoftor 1778. Das Schloss, heute Teil der Thadden-Schule, wurde auf dem ehemaligen Klosterhof errichtet.

Dieser Bereich bildet mit seinem Park, seinen Einfriedungen (Mauer und Maueröffnungen) und seiner Kapelle (Chor, Turm und Sakristei der alten evangelischen Kirche), dem Hauptgebäude (ehem. Gutshaus von 1727 mit Erweiterung von 1909) an der Klostergasse 2 und weiteren Gebäuden, dem Kavaliershaus an der Ecke Mannheimer Straße / Klostergasse, dem ehemaligen Gärtnerhaus (Klostergasse 6) eine Sachgesamtheit.

Die heutige Ausdehnung des im 18. Jahrhunderts angelegten Schlossparks geht auf die Gärten der großen Adelsgüter sowie auf die 1688 aufgekauften ehemaligen Hausplätze zurück. Insbesondere der Unterhof ist als Keimzelle des Schlosses zu nennen. Seit 1927 wird das Schloss als Schule genutzt. 1942 wurde der Park als Naturdenkmal unter Schutz gestellt.

Zahlreiche Neubauten und Anbauten wurden am Rande des Parks vor allem im Westen errichtet. Zum Beispiel die 1986 errichtete Sporthalle der Architekten Hauss-Walla-Schierkafski.

Bei dem Flachdachgebäude an der Mannheimer Straße handelt es sich um eine Erweiterung des Schenkelhauses. Der Anbau, erbaut 2007 durch das Architekturbüro Maier & Partner, liegt direkt an der Mannheimer Straße.

Die angrenzende Parkanlage Hostig ist im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt. Die Parkanlage ist von städtebaulicher Bedeutung.



Fotos Stadtplanungsamt:
Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule



3.3 Fröbelschule

Die Fröbelschule besteht aus einem dreiteiligen Schulkomplex mit baumbestandenem Schulhof am Südrand des historischen Ortskerns und wurde in mehreren Bauabschnitten 1844, 1894, 1900 und 1913/19 errichtet. Das älteste Schulgebäude an der Ecke Fröbel- und Mannheimer Straße ging aus dem Engelhorn'schen Anwesen hervor, das Baurat Wundt 1844 umbaute. Es handelt sich um einen überhohen zweigeschossigen Putzbau in zurückhaltenden klassizistischen Formen mit weit auskragendem und unterseitig profiliertem Walmdach. 1894 entstand nördlich davon ein zweiter Schulbau nach Plänen von Architekt Schmieder. Der zweigeschossige Putzbau zeichnet sich durch in Sandstein ausgeführte Eckquader, umlaufende Gesimse und Fenstergewände aus. 1900 entstand ein dritter an der Ecke

Wallstraße und Fröbelstraße nach Plänen des Ortsbau-rats Eirich und des Architekten Heinrich Damm. Dieser wurde 1913/19 in der gleichen Formensprache erheblich erweitert. Die Gestaltung mit dem hohen Mansard-walmdach entstammt dem sogenannten Barockklassi-zismus. Straffe Gliederung aus gelbem Sandstein und genutete Lisenen umfassen die Kanten des Gebäudes und der Risalite.

Die denkmalgeschützten Gebäude an der Mannheimer Straße sind durch einen 1959 errichteten Flachdachanbau verbunden worden. Zeitnah wurde auch die nördliche Turnhalle gebaut. Geplant wurden die Gebäude vom städtischen Hochbauamt.

Der Freibereich der Fröbelschule und die denkmalge-schützten Gebäude sind von städtebaulicher Bedeu-tung.



Foto Stadtplanungsamt:
Bild von der Fröbelschule

3.4 Thadden-Platz

Im Zentrum des Thadden-Platzes befindet sich die alte denkmalgeschützte katholische Kirche St. Bartholomäus. Der barocke Kirchenbau von 1744- 46 wurde von Johann Jakob Rischer errichtet.

1970 wurde das Langhaus um eine Fensterachse gekürzt und die Fassade zurückgesetzt. Die Fassade wird unter anderem durch in Sandstein ausgeführte Eckpi-

laster und umlaufende Sockel- und Gesimsbänder gegliedert.

Die Kirche markiert den Endpunkt der Blickachse Wallstraße und befindet sich im ehemaligen Ortskern in ortsbildprägender Lage. Städtebaulich bedeutend sind die Kirche mit ihrer Freifläche und der Natursteinbelag der Platzfläche.



Foto Stadtplanungsamt:
Thadden- Platz



Foto Stadtplanungsamt:
Bartholomäus- Kirche

3.5 Mühle

Die Mühle besteht aus einem Gehöft mit Wohnhaus, dem Mühlengebäude mit Wasserbau, Waschküche, Stallflügel, Stallscheune, Hoffläche und Hausgarten. Erste urkundliche Erwähnung fand die Mühle im Jahr 790 als Schenkung an das Kloster Lorsch, 1224 ging sie vom Kloster Neuhausen bei Worms an das Kloster Schönau über. Nach der Reformation war sie in kurfürstlichem Besitz und ist seitdem Erblehn, das verschiedentlich verpachtet wurde.

Anfang des 17. Jahrhundert wurde sie während des Orléansschen Erbfolgekriegs zerstört und 1728 umfassend wieder aufgebaut. 1782 erwarb Georg Michael Helmreich die Mühle, die 1784 durch Eisgang stark beschädigt wurde. 1853 übernahm sie Wilhelm Bühler, Neffe Helmreichs. 1990 wurde der Mühlenbetrieb letztendlich eingestellt.

Die ehemals geschlossene Hofanlage mit heutigem Gebäudebestand, entstammt weitgehend dem 18. und 19. Jahrhundert. Zur Straße situiert das Wohnhaus, ein langgestreckter zehnachziger Putzbau, der 1865 unter Einbezug älterer Bausubstanz in klassizistischen Formen errichtet wurde. Er ist zweigeschossig mit Kniestock, von einem Satteldach überfangen und durch regelmäßig platzierte Rechteckfenster mit konsolgestützten Verdachungen und Klapppläden gegliedert. Hofseitig tritt ein breiter zweigeschossiger Querflügel hervor, wohl

Rest eines 1728 erneuerten Gebäudes; Giebel und Dach sind klassizistisch überformt. Das östlich gelegene Mühlengebäude, ein schlichter zweigeschossiger Massivbau mit flach geneigtem Satteldach und Dachaufbauten, ist auch klassizistisch geprägt. Im Inneren befindet sich die Mühleneinrichtung; darunter der ursprünglich mit dem unter dem Haus verlaufenden Mühlenkanal verbundene Antrieb und mehrere Walzstühle. Südlich des Wohnhauses befindet sich das Waschküchenhaus von 1722, ein eingeschossiger Massivbau mit einem Kniestock aus Fachwerk und Walmdach. Nach Süden angrenzend liegt ein schmaler langgestreckter Stallflügel und eine große, den Hof quer abschließende Scheune aus Bruchstein, die von der Traufseite her durch ein großes Tor und niedrige Stalltüren gekennzeichnet ist.

Die Bühler'sche Mühle ist denkmalgeschützt und dadurch vor Abbruch oder ortsbilduntypischen baulichen Veränderungen geschützt. Die Erhaltungsziele der Satzung, die den Erhalt der Mühle mit zugehöriger südlicher Freifläche beinhaltet, würden den Zielen des Denkmalschutzes nicht widersprechen. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Mühle wird das Areal in das Erhaltungsgebiet aufgenommen.

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Band II, Seite 603- 629.



Fotos Stadtplanungsamt:
Mühle



3.6 Johanniterstraße

Die Bebauung wurde weitgehend Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Die Bebauung wird bestimmt durch den Wechsel zwischen eingeschossigen Gebäuden mit Zwerggiebel und zweigeschossigen Gebäuden mit Giebelgauben. Besondere erhaltenswerte Details sind hier vorzufinden. An den Fassaden befinden sich ge-

trepte Zierelemente aus Klinker, teilweise sind die Klinkerfassaden noch unverputzt. Von städtebaulicher Bedeutung ist auch die Sichtachse zu den Gebäuden an der Pfälzer Straße.

Im Osten der Straße sind die Gebäude bereits durch ortsbilduntypische Umbauten oder Neubauten verändert worden.



Foto Stadtplanungsamt:
Johanniterstraße

3.7 Ferdinandstraße

Von städtebaulicher Bedeutung ist der sich wiederholende Gebäudetyp mit kleinteiliger offener Bebauung

und seinen giebelständigen Satteldächern. Besonderheiten sind die Sichtachsen mit dem Blick zum Neckar und den Berghängen Richtung Osten.



Foto Stadtplanungsamt:
Ferdinandstraße

3.8 Gebäudetypen und ihre Architekturmerkmale

Die erhaltenswerten Gebäude in Wieblingen sind bedeutend für das Ortsbild, aufgrund Ihrer Gebäudestellung, Dachform oder Kubatur und ihrer sich wiederholenden Gestaltmerkmale in der Fassade, Dachgestaltung, Einfriedung sowie der Verwendung einer begrenzten Zahl von Baustoffen. Im historischen Ortskern befinden sich vorwiegend folgende Gebäude mit den für das Ortsbild typischen im alten Ortskern vorherrschenden Architekturmerkmalen:

- durchschnittliche Gebäudebreiten und Tiefen circa 10,0 m,
- ein bis zwei Geschosse,
- steile symmetrische Satteldächer, seltener Walm

und Krüppelwalmdächer, Mansardwalmdächer und Mansarddächer,

- einzeilige kleinere, teilweise historische Schlep- und Satteldachgauben, teilweise abgewalmt mit Seitenfaschen aus Schiefer oder Putz,
- Material der Dachdeckung überwiegend nicht glänzende kleinformatige rote Ziegel aus Ton oder Beton,
- verzierte Dachgesimse aus Holz,
- Aufschieblinge,
- von der Traufe und dem Ortgang, höchstens 15- 30 cm knapp ausgebildeter Überstand,
- teilweise Gesimsbänder an der Fassade,
- Lochfassaden, vorwiegend stehende rechteckige Fensterformate mit tiefer Laibung,
- symmetrische Fensteranordnung,
- verzierte Türen aus Holz, teilweise mit farblich abgesetzten Sandsteingewänden,

- Fenster mit farblich abgesetzten Sandsteingewänden und Sandsteinbänken, teilweise haben die Fenster noch Holzklappläden,
- straßenseitige Eingangstüren mit Zugangstrepfen oder Zugangstrepfen in den Innenhöfen mit Treppen aus Naturstein,
- farblich abgesetzte Sockel aus Sandstein, teilweise verputzt,
- Fassadenfarben weiß und ocker, materialbedingte Farbgebung der Naturmaterialien, wie Holz und Sandstein,
- Toreinfahrten im Gebäude aus Holz oder als Torfahrten am Gebäude, teilweise mit verzierten Sand-

- steintorbögen und mit großen Holzflügel-toren,
- hohe Einfriedungen mit Holztoren, Sandsteinmauern sowie verputzten Mauern ,
- rückwärtige und seitlich an der Grundstücksgrenze angeordnete meist eingeschossige Schuppen aus Sandsteinmauerwerk, teilweise nur Sockel oder Erdgeschoss aus Bruchstein gemauert, Obergeschoss eine Holzkonstruktion, vereinzelt straßenseitige Schuppen,
- Gebäude um Innenhöfe angeordnet. Die Freifläche in der Mitte einer Hofreite ist gestaltgebend und prägend.



Fotos Stadtplanungsamt
Falkengasse



Fotos Stadtplanungsamt
Mannheimer Straße



Fotos Stadtplanungsamt
Mannheimer Straße

3.9 Einfriedungen

Im historischen Ortskern bestehen die Einfriedungen hauptsächlich aus hohen Sandsteinmauern teilweise sind diese verputzt. Die Türen und Tore sind hauptsächlich aus Holz.

Es sind noch historischen Torhäuser vorzufinden. Die Höhen und die Materialität der Einfriedungen im Bereich der Klostersgasse und Wundtstrasse sind den Plänen zu entnehmen.

Materialien der Einfriedungen ohne Maßstab

Legende:
Die Einfriedungen sind entsprechend Ihrer Materialien unterschiedlich farblich dargestellt

-  Metall
-  Holz
-  Sandstein
-  Kunststoff
-  Beton
-  Klinker
-  Putz

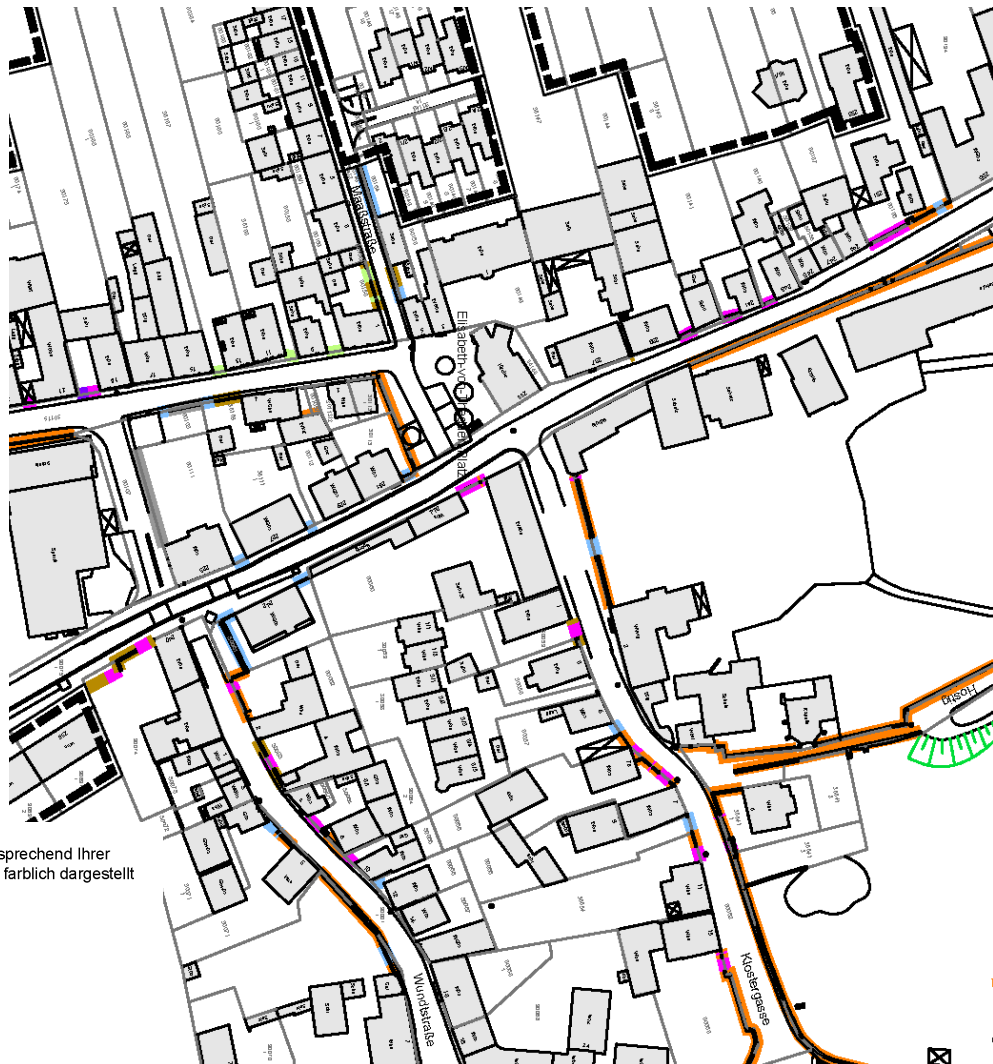




Foto Stadtplanungsamt:
Klostergasse

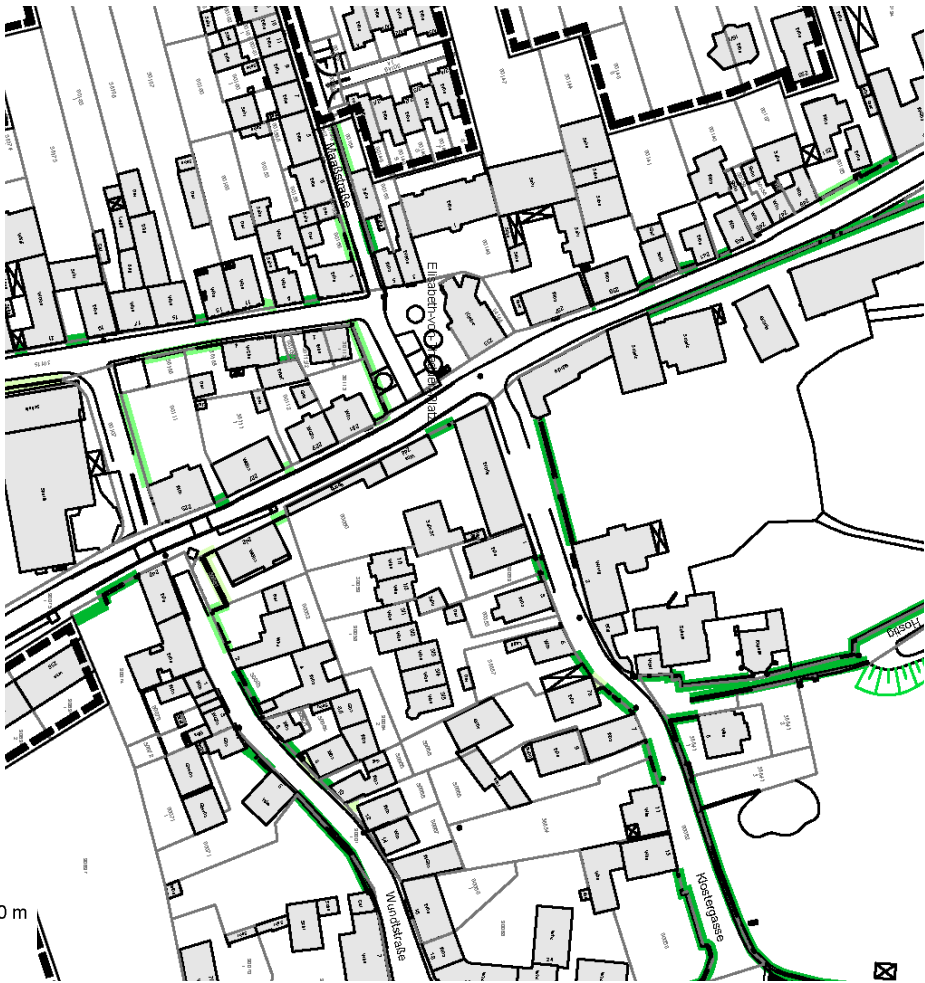


Foto Stadtplanungsamt:
Klostergasse

Höhen der straßenseitigen
Einfriedungen,
ohne Maßstab

Legende:

-  bis 1,50 m
-  von 1,50 m bis 2,00 m
-  ab 2,00 m



3.10 Gebäudekategorien

Im historischen Ortskern weisen nicht alle Gebäude noch vollständig die typischen Architekturmerkmale auf. Teilweise sind die Gebäude aber aufgrund ihrer Gebäudestellung, Dachform und Kubatur noch von städtebaulicher Bedeutung.

Die Gebäude im historischen Altstadtbereich wurden entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung im Be-

wertungsplan der Ortsbildanalyse kartiert. Dabei wurde bei der Einordnung nach Kategorien die Wertung schwerpunktmäßig auf die städtebauliche Wirkung der Gebäude auf den öffentlichen Raum gelegt. Rückwärtige Gebäude waren teilweise nicht einsehbar, einige konnten daher nicht in Kategorien eingeteilt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese, und die Gebäude unterteilt in Kategorien, auf Ihre städtebauliche Bedeutung hin nochmals zu überprüfen.



Foto Stadtplanungsamt:
Mannheimer Straße

Kategorie 1

Denkmalschützte Gebäude

Diese Gebäude sind aufgrund Ihrer historischen Bedeutung denkmalgeschützt.

Denkmale sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse rot markiert.



Foto Stadtplanungsamt
Mannheimer Straße

Kategorie 2

Ortsbildtypische Gebäude

An diesen Gebäuden wurden keine oder nur geringe ortsbilduntypischen Umbauten am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung vorgenommen.

Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse braun markiert.



Foto Stadtplanungsamt:
Wallstraße



Foto Stadtplanungsamt:
Wallstraße



Foto Stadtplanungsamt:
Mannheimer Straße

Kategorie 3

Ortsbildtypisches Gebäude mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung durch Umbauten. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse orange markiert.

Kategorie 4

Bauten neuerer Zeit oder Gebäude, welche durch Umbaumaßnahmen am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien stark verändert wurden. Einige dieser Gebäude leisten aber aufgrund ihrer Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung noch einen wichtigen Beitrag zu einem positiven Zusammenhalt des Ortsbildes. Das sind Gebäude bei denen die Kubatur, Gebäudestellung und Dachform im Wesentlichen den ortsbildtypischen Merkmalen entsprechen. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse gelb markiert.

Kategorie 5

Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung im historischen Ortskern sind oft Neubauten oder Gebäude, welche durch Umbauten so stark verändert wurden, dass diese keinen positiven Beitrag zum Stadtbild mehr leisten. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse blau markiert.

**Bewertungsplan der
Ortsbildanalyse Wieblingen,
ohne Maßstab**



Kategorie 1

Denkmalschützte Gebäude

Diese Gebäude sind aufgrund Ihrer historischen Bedeutung denkmalgeschützt.



Kategorie 2

Ortsbildtypische Gebäude

An diesen Gebäuden wurden keine oder nur geringe ortsbildtypischen Umbauten am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung vorgenommen.



Kategorie 3

Ortsbildtypisches Gebäude mit ortsbildtypischen Elementen und Materialien am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung durch Umbauten.



Kategorie 4

Bauten neuerer Zeit oder Gebäude, welche durch Umbaumaßnahmen am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung mit ortsbildtypischen Elementen und Materialien stark verändert wurden. Einige dieser Gebäude leisten aber aufgrund ihrer Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung noch einen wichtigen Beitrag zu einem positiven Zusammenhalt des Ortsbildes. Das sind Gebäude bei denen die Kubatur, Gebäudestellung und Dachform im Wesentlichen den ortsbildtypischen Merkmalen entsprechen.



Kategorie 5

Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung im historischen Ortskern sind oft Neubauten oder Gebäude, welche durch Umbauten so stark verändert wurden, dass diese keinen positiven Beitrag zum Stadtbild mehr leisten.

4. Ortsbildanalyse – Beschreibung der Gestaltelemente

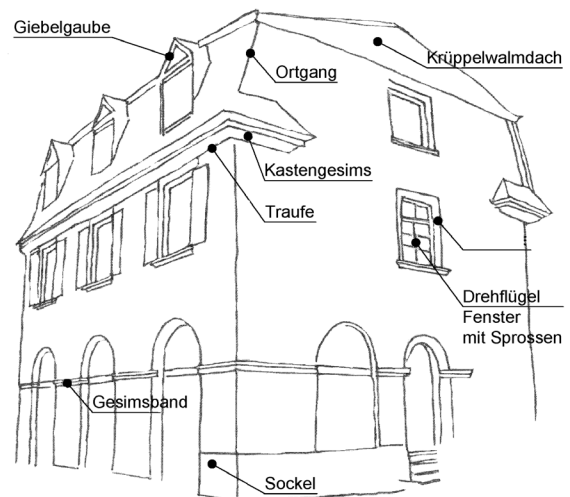
Ziel und Aufgabe der Ortsbildanalyse ist die Herausarbeitung der Merkmale, die das historische Stadtbild in Wieblingen prägen. Im Vordergrund stehen hierbei die Gestaltungselemente welche die städtebauliche Eigenart ausmachen und aus diesem Grund zu erhalten sind. Dies betrifft in erster Linie das stadtgestalterische Zusammentreffen von öffentlichem und privatem Raum. Die prägenden Merkmale der städtischen Raumbildung ergeben sich aus dem Zusammenwirken von Einfriedungen, Hausgruppen und Hofflächen, Fassaden und Dachgliederungen und der Materialwahl. Diese gilt es zu erhalten und bei Umbaumaßnahmen, auch vor dem Hintergrund notwendiger energieeffizienter Modernisierungsmaßnahmen, zu berücksichtigen.

4.1 Rückwärtige Gebäude

Ortsbildtypisch sind rückwärtige Gebäude als Anbauten an die Hauptgebäude (an der Straße stehend) oder als selbstständige Gebäude in Richtung Grundstückstiefe. Zurückstehende Gebäude mit Vorgärten, die das dominante Gebäude auf dem Grundstück darstellen, gelten nicht als „Rückwärtige Gebäude“. Rückwärtige Gebäude liegen hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung unterhalb den Maßen des jeweiligen Vorder-/ Hauptgebäudes. Bei Scheunenumbauten sind die vorhandenen Gebäudeaußenmaße beizubehalten.

4.2 Fassaden

Ortsbildtypisch sind die Fassaden als Lochfassaden ausgebildet. Die straßenseitigen Fassaden sind überwiegend mit Wandanteil ausgebildet. Für gliedernde oder plastische Gebäudeelemente wie Gesimse werden Putz oder Naturstein (Buntsandstein) verwendet. Die Sockelbereiche sind in der Regel mit Naturstein verkleidet (Buntsandstein) oder verputzt. Ortsbildtypisch werden bei der Gestaltung der Außenwandflächen ausschließlich Bruchsteinmauerwerk, Mineralputz und Holz verwendet. Für Putzflächen ist stark strukturierter Putz untypisch. Die Farben gliedernder Elemente sind auf die Fassadenfarbe abgestimmt. Grelle, schrille Farben sind nicht ortsbildtypisch. Historische, erdfarbene Farben bis hin zum gebrochenen weiß, sind typisch.



Dach und Fassadenelemente

4.3 Fenster, Tore und Türen

Vorhandene Fenstergewände sind in der Regel aus Natursteinen und zu erhalten bzw. bei einer Modernisierung instand zu setzen oder nach historischem Befund nachzubilden. Natursteinelemente sind sichtbar zu belassen.

Ortsbildtypisch sind bei Fenstern über 1,00 m Breite die zweiteiligen Drehflügel Fenster oder zweiteilige Drehflügel Fenster mit Oberlicht.

Ortsbildtypisch ist, dass die Fensterachsen von übereinander liegenden Geschossen sich entweder mittels der Außenkante oder der Mittelachse der Fenster aufeinander beziehen. Fenster- und Türöffnungen bilden im Seitenverhältnis ein stehendes Rechteck, die Außenlaibungen haben eine Tiefe von mindestens 10 cm. Für gliedernde oder plastische Gebäudeelemente, wie zum Beispiel Fensterfaschen und Fensterbänke, werden üblicherweise Putz oder Naturstein verwendet. Ortsbildtypisch sind Fenster, Türen, Tore und Läden aus Holz hergestellt. Die Türen sind in der Regel mit Kassetten, Füllungen oder glasteilenden Sprossen gegliedert. Aufgeklebte und zwischen die Glasscheiben geklebte Sprossen sind untypisch.

Ortsbildtypisch werden innen liegende Rollläden oder Klappläden aus Holz als Sonnenschutz verwendet. Außen liegende Sonnenschutzlamellen sind nicht ortsbildtypisch.

4.4 Dächer und Dachgestaltung

Ortsbildtypisch sind Gebäude mit geneigten Dachflächen. Die Neigungswinkel liegen in der Regel zwischen 40 und 50 Grad Alter Teilung. Abweichungen bis 30 % kommen außerhalb des Bebauungsplanbereichs Wieblingen Mitte zwischen Klostersgasse und Wundstraße vor.

Die Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 1,20 m und bei 2- und mehrgeschossigen Gebäuden bis zu 0,30 m ortsbildtypisch.

Üblicherweise sind die Dachflächen mit steinernem Material (Ziegel, Schiefer, Betonpfannen) eingedeckt. Das typische Format der verwendeten Ziegel orientiert sich an der klassischen Ziegelgröße. Die Farbe der Ziegel oder Betonpfannen liegt im Spektrum von ziegelrot bis rotbraun.

Ortsbildtypisch ist die Gestaltung des Ortgangs mit Windbrett und Zahnleiste, eingemörtelten Ziegeln oder einem Ortgangbrett. Typischerweise wird das Dach an der Traufe mit einem profilierten Kastengesims versehen.

Ortsbildtypisch ist die Ausbildung einer Traufe mit knappem Überstand (je nach Gebäudegröße höchstens 15 – 30 cm). Erhaltenswert sind Dächer mit Aufschieblingen.

Ortsbildtypisch ist das Vorhandensein von Zwerchhäusern sowie von Gauben, wenn diese ein Schleppdach, Giebeldach oder Walmdach haben. In der Regel sind Zwerchhäuser und Gauben in Form von stehenden Rechtecken ausgebildet.

Üblich ist ein Zwerchhaus von maximal 3,00 m Breite pro Gebäude.

Bei Gauben beträgt die Breite höchstens 1,00 m und die Traufhöhe höchstens 1,20 m. Der Abstand der Gauben von den Giebelinnenseiten beträgt in der Regel mindestens 1,25 m. Die Dachgauben haben einen Abstand von mindestens 0,80 m (drei Ziegelreihen) zum First und zur Traufe. Ortsbildtypisch ist pro Dachfläche nur eine Gaubenreihe vorhanden, lediglich bei sehr hohen Dächern kommt ausnahmsweise eine zweite Gaubenreihe vor. In diesen Fällen liegen die Gauben der zweiten Reihe mittig über den Gauben der ersten Reihe und sind kleiner als die erste Reihe. Bei zwei Gaubenreihen haben alle Gauben die gleiche Form. Die Gaubenwangen sind typischerweise mit Schiefer, Holzverbretterung oder Putz verkleidet. Solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind im historischen Ortsbild untypisch.

4.5 Einfriedungen

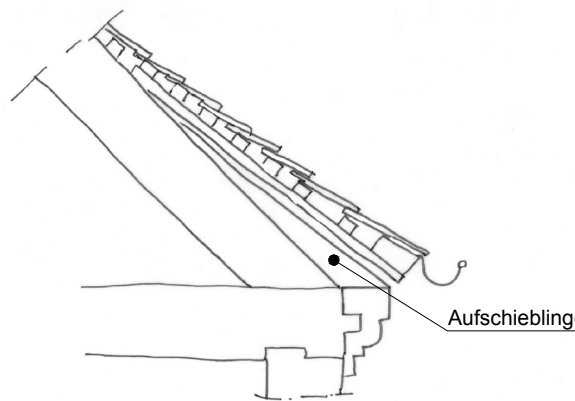
Ortsbildtypisch sind Einfriedungen aus Bruchstein, Sandstein, Holzlatten, verputzten Mauern oder seltener aus Schmiedeeisen. Holzzäune sind in der Regel als senkrecht stehende Lattenzäune ausgeführt. Ortsbildtypisch sind Einfriedungen entlang der Straße zwischen zwei benachbarten Gebäuden mit einer Höhe von über 2,0 m.

4.6 Befestigte Freiflächen und Begrünung

Ortsbildtypisch sind von der Straße aus einsehbare, befestigte Freiflächen aus Natursteinbelägen; diese sind zu erhalten und zu ergänzen, sofern die Flächen nicht als Gärten genutzt werden. Großflächige Befestigungen aus Asphalt, Bitumen oder Beton sind nicht ortsbildtypisch.

5. Erläuterung Begriffe

1. Der Aufschiebling ist ein keilförmiges kurzes Holz, das auf den unteren Abschluss eines Sparrens im Traufbereich genagelt wird, um den Dachüberstand herzustellen.



Dachdetail

2. Eckquader sind glatte und grob behauene Werksteine an Gebäudeecken mit wechselweiser Überlagerung der Schmal- und Breitseiten. Sie dienen als Mittel der Kantenbefestigung von Bruchsteinmauerwerk und werden als architektonisches Gestaltungsmittel verwendet.
3. Die Lisene, auch Mauerblende, ist im Bauwesen eine schmale und leicht hervortretende vertikale Verstärkung der Wand. Lisenen werden in der Architektur zur optischen Gliederung einer Fassade oder sonstigen Wandfläche verwendet, allerdings im Unterschied zum Pilaster ohne Basis und Kapitell. Sie dienen als Scheinarchitektur nicht nur zur Verzierung von glatten Wänden, sondern auch als Ecklisenen zur Betonung der Gebäudekanten.
4. Der Pilaster ist ein in den Mauerverbund eingearbeiteter Teilpfeiler, der auch als Wandpfeiler bezeichnet wird. Er kann tragende statische Funktion haben, muss diese aber nicht besitzen. Ähnlich wie die Halb- oder Blendsäule kann der Pilaster ein Element der Scheinarchitektur in Putz oder Stuck sein. Sein architektonischer Zweck ist die vertikale Gliederung von Außen- oder Innenwandfläche. Im Gegensatz zur Lisene hat er Basis und Kapitell.
5. Der Risalit ist ein zumeist auf ganzer Höhe aus der Fluchtlinie eines Baukörpers hervorspringender Gebäudeteil. Als Mittel zur Fassadengliederung ist er ein typisches Gestaltungsmittel der Architektur des Barocks und der Renaissance, tritt jedoch auch in anderen Epochen auf. Steht der Risalit mittig in der Fassade, wird er als Mittelrisalit bezeichnet, ist er außermittig zu einer Seite verrückt, ist er ein Seitenrisalit. Münden zwei rechtwinklig zueinander verlaufende Flügel in einen Risaliten, spricht man von einem Eckrisalit.
6. Das Zwerchhaus ist ein- oder mehrgeschossiger Aufbau eines geneigten Daches. Es hat einen Giebel und ein eigenes Dach.

6. Gebietsgrenzen

Die typischen städtebaulichen und baugestalterischen Elemente des Dorfes Alt-Wieblingen sind noch gut erkennbar beziehungsweise existieren bis heute weitgehend unverändert (Lage der Flurstücke, Stellung der Baukörper zum Straßenraum, Einfriedungen aus Sandstein, Dachformen und Fassadengliederung, Straßenverläufe und Grünflächen). Die Grenzen der Erhaltungssatzung umfassen daher weitgehend die Straßenzüge und Grünflächen des historischen Ortskerns. Die Grenze des Erhaltungsgebietes wurde entsprechend dem historischen Stadtgrundriss, dem Ensemble und der Streuung der ortsbildtypischen erhaltenswerten Gebäude mit Ihren Gestaltmerkmalen gezogen.

**Satzungsplan Wieblingen,
ohne Maßstab**

Einige Gebäude an den Gebietsrändern sind bereits durch den Denkmalschutz vor ortsbilduntypischen Veränderungen oder vor dem Abbruch geschützt. So wurden die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des Friedhofs, die neue katholische Kirche St. Bartholomäus und das Pfarrhaus mit Vorplatz und Garten, nicht in das Erhaltungsgebiet aufgenommen. In das Erhaltungsgebiet aufgenommen wurde auf Anregungen der Bezirksbeiräte am 10.07.2014 das Mühlenareal. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Mühle.



Impressum

Heidelberg-Wieblingen
Erhaltungssatzung

Stadt Heidelberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Bearbeitung
Dezernat II
Bauen und Verkehr
Stadtplanungsamt

Text
Annette Friedrich
Thomas Rebel
Cornelia Baier
Natalia Quint

Layout
Natalia Quint

Januar 2015

Stadt Heidelberg

Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000
Telefax 06221 58-23900
stadtplanung@heidelberg.de
www.heidelberg.de

