



Begründung zur Erhaltungssatzung Wieblingen

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 4	5.3 Scheunen	Seite 30
2. Vorgeschichte, Vorgehensweise bei der Ortsbildanalyse	Seite 9	5.4 Fassaden	Seite 30
3. Ortsbildanalyse – Entwicklung des Stadtgebietes	Seite 10	5.5 Anbauten	Seite 30
3.1 Der historische Ortskern heute	Seite 13	5.6 Fenster, Türen und Tore	Seite 31
3.2 Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule und Parkanlage Hostig	Seite 15	5.7 Dächer und Dachgestaltung	Seite 31
3.3 Fröbelschule	Seite 16	5.8 Einfriedungen	Seite 31
3.4 Thadden-Platz	Seite 17	5.9 Freiflächen und Begrünung	Seite 32
3.5 Mühle	Seite 18	5.10 Erhaltenswerte Bereiche	Seite 32
3.6 Johanniterstraße	Seite 19	6. Gestaltungsempfehlungen bei Baumaßnahmen	Seite 32
3.7 Ferdinandstraße	Seite 20	6.1 Umbauten und Neubauten	Seite 32
3.8 Gebäudetypen, ihre Architekturmerkmale und zugehörigen Freiflächen	Seite 20	6.2 Umbau von Scheunen zu Wohnzwecken	Seite 33
3.9 Einfriedungen	Seite 22	6.3 Höfe	Seite 33
3.10 Gebäudekategorien	Seite 25	6.4 Freiflächen und Begrünung	Seite 33
4. Bildverzeichnis	Seite 27	6.5 Energetische Sanierung, Außendämmung	Seite 33
5. Gestaltelemente, Erhaltungsziele	Seite 30	6.6 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und technische Anlagen	Seite 33
5.1 Gebäudestellung Raumbildung ...	Seite 30	7. Erläuterung Begriffe	Seite 34
5.2 Rückwärtige Gebäude	Seite 30	8. Gebietsgrenzen	Seite 36
		Impressum	Seite 38

Planverzeichnis

- Kulturdenkmale im historischen Stadtbereich
- Bebauungspläne im historischen Stadtbereich
- Bebauungsplan Stadtteil Wieblingen Mitte zwischen Klostersgasse und Wundtstraße
- historische Stadtkarten von Wieblingen
- Stadtplan von Wieblingen
- Lageplanausschnitt mit Höhen der straßen-seitigen Einfriedungen
- Lageplanausschnitt mit Materialien der Einfriedungen
- Lageplan mit den Standorten der fotografierten Gebäude
- 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 aufgrund 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 Denkmal-

schutzes 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.

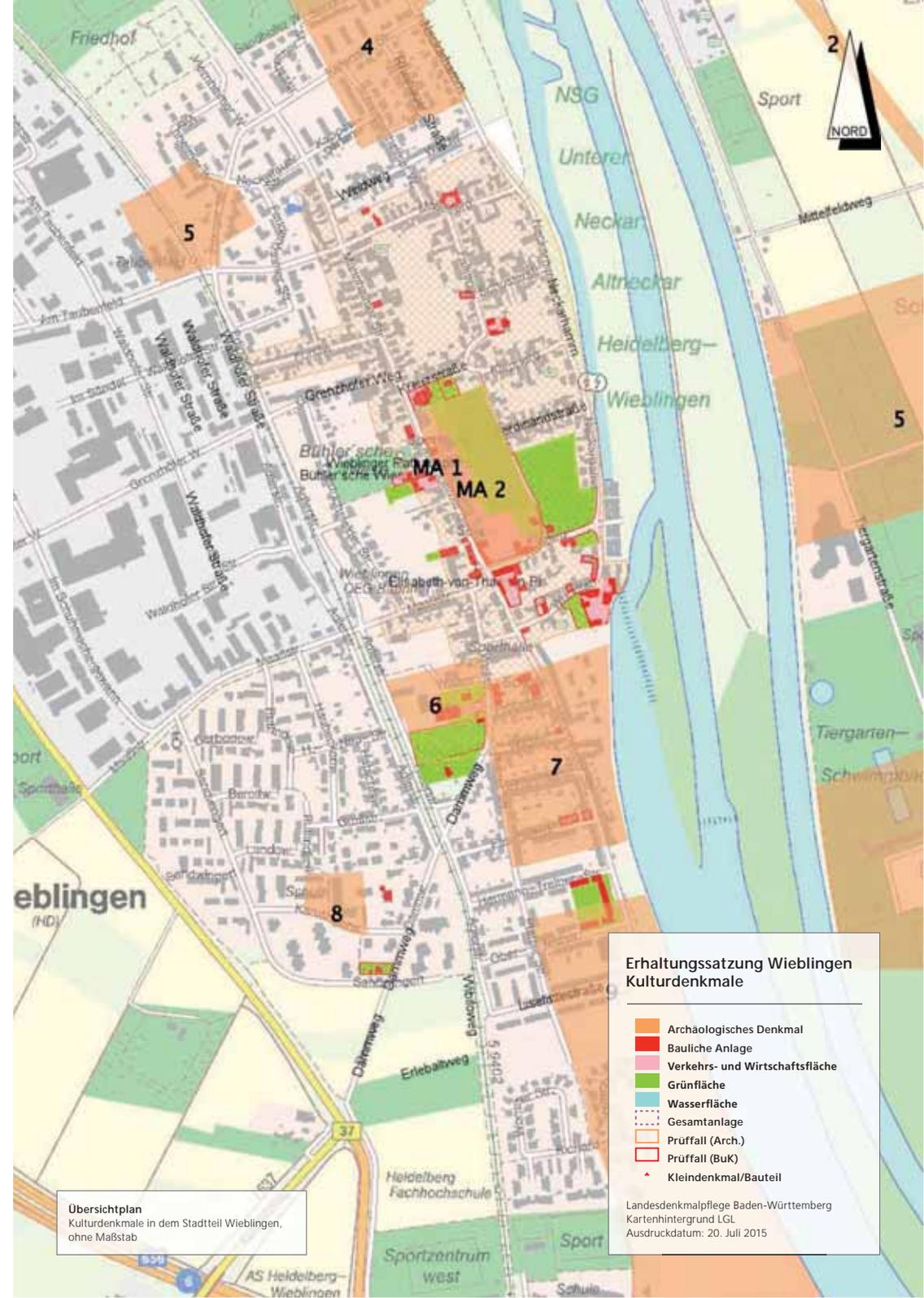
Denkmale

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

Unter der Karte im Plangebiet liegen ganz oder teilweise vier archäologische Denkmale der Vor- und Frühgeschichte und zwei Denkmale der Archäologie des Mittelalters. Alle in den Boden eingreifende Maßnahmen im Areal der archäologischen Kulturdenkmale bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die zweite Karte zeigt die geschützten Gebäude, Hofflächen, Park- und Gartenanlagen ohne Überlagerung durch die archäologischen Denkmale.

Die Kartierung der Kulturdenkmale ist nicht abschließend. Auch Gebäude, Hofflächen oder Gärten, die nicht kartiert sind, können, wenn sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, nach Prüfung im Einzelfall Denkmaleigenschaft besitzen. Die Denkmaleigenschaft kann entsprechend auch nachträglich entfallen.





Legende

- geschützte Hofflächen
- geschützte Gärten und Grünflächen
- geschützte Gebäude und Einfriedungen

Übersichtsplan
Kulturdenkmale in dem Stadtteil Wieblingen
ohne Maßstab

Bebauungspläne im Erhaltungsgebiet

Folgende Bebauungspläne liegen im Erhaltungsgebiet vor:

- 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

Baufluchtenpläne erstellt vor 1930 sind nicht aufgeführt.

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, die bei einer Modernisierung erhalten beziehungsweise instandgesetzt oder erneuert werden müssen, festgesetzt.

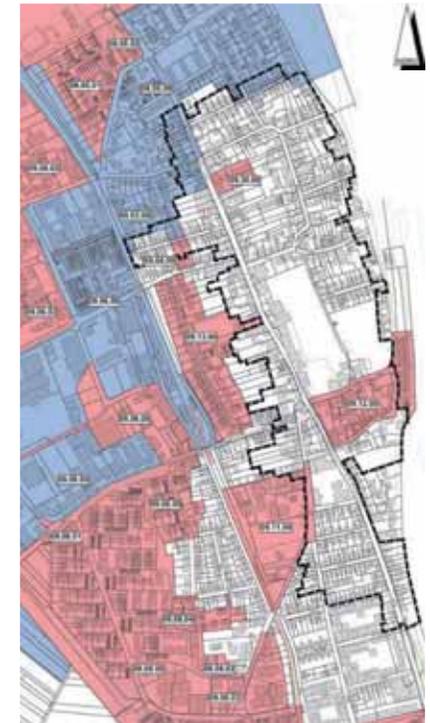
Diese Erhaltungsziele werden durch die Ziele der Erhaltungssatzung ergänzt.

Legende

09.03.00	Forstweg/Taubenfeld	09.07.1954
09.04.00	Aufhebung des Forstweges	23.08.1958
09.05.00	Wieblingen Nord – Wohngebiet	01.09.1961
09.05.01	Neuer Friedhof	14.05.1965
09.05.02	Änderung Viernheimer Weg/ Mannheimer Straße	07.11.1975
09.06.00	Gewerbegebiet West	19.08.1960
09.06.02	Gewerbegebiet West – Änderung nördlicher Teil	06.12.1968
09.06.05	Gewerbegebiet West – Änderung im Bereich Waldhofer Straße	15.04.1983
09.08.00	Hauhecke	13.11.1964
09.08.01	Hauhecke – Änderung im Kirchengebiet	08.12.1967
09.08.02	Hauhecke – Änderung Parkplatz	29.01.1965
09.08.03	Hauhecke – Änderung Post	16.01.1970
09.08.04	Hauhecke – Änderung Bereich Rutlindisweg	12.09.1977
09.11.00	Innerer Ortsteil	02.09.1966
09.12.00	Klostergasse/Wundtstraße	10.07.1981
09.13.00	Friedrichsfelder Straße	15.10.1982
09.30.00	Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße 280/282	20.12.2006

blaue Flächen = gültig nach Aufbaugesetz
rote Flächen = gültig nach Baugesetzbuch

Übersichtsplan
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 beeinträchtigen. Die ortsbildtypischen und prägenden Merkmale sind in der Ortsbildanalyse beschrieben. Die Genehmigung des Rückbaus einer baulichen Anlage und die Genehmigung eines entsprechenden Ersatzbaus mit bestimmten gestalterischen Anforderungen der Gemeinde werden zum Beispiel in den Fällen in Be-

tracht 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.

Ausnahmeregelung

Gemäß § 174 BauGB ist die Erhaltungssatzung nicht auf Grundstücke anzuwenden, die von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes genutzt werden oder von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge genutzt werden oder für die ein Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung sowie auf die aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Errichtung und den Betrieb öffentlich zugänglicher Abfallbeseitigungsanlagen durchgeführt worden ist. Da diese Ausnahmen ausdrücklich in den Vorschriften des BauGB geregelt sind, bedarf es dafür keiner entsprechenden Regelung in der Satzung.

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 im Jahr 1996.

Der Stadtteilrahmenplan kennzeichnet in seiner Karte zur Stadtgestalt die erhaltenswerten ortsbildprägenden Ensemble, Grünflächen und den Baumbestand sowie topographische Besonderheiten, Raum- und Blickbeziehungen und 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 Bau-

zeiten und daraus resultierend unterschiedlichen 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 Gebäude-merkmale, 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 farblich 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



Historische Stadtkarte von
Wieblingen circa um 1925
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.

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.

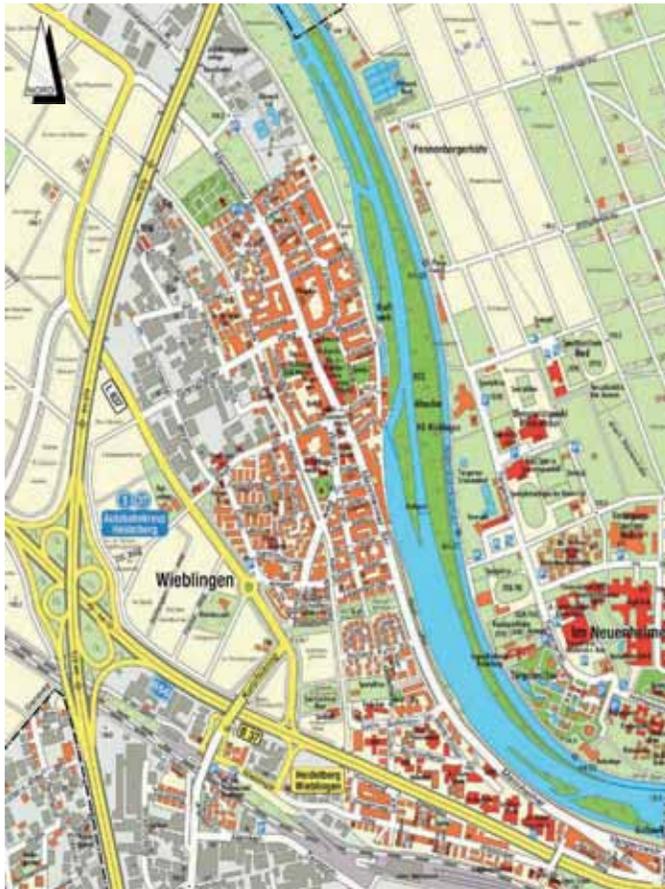
Im Wieblingener Kernbereich wurden von 1910 bis in die 1930er Jahre vor allem im Süden um Mannheimer und Pfälzer Straße soziale Wohnbauten sowie zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Aufgrund der Ansiedlung weiterer Industrie wandelte sich Wieblingen vom agrarisch geprägten Dorf zum Arbeiterwohnort.

Nach dem Bau der Autobahn A5 dehnte sich Wieblingen in den 50er und 60er Jahren in westlicher Richtung aus. Gewerbegebiete entstanden ab 1950 mit Wieblingen-West, -Süd und -Nord mit einer Gesamtfläche von circa 70 Hektar.

Um der damit einhergehenden Bevölkerungsexplosion Herr zu werden, wurden sowohl im historischen Ortskern, 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 Straße an. Diese Gebäude sind haupt-

sächlich 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.



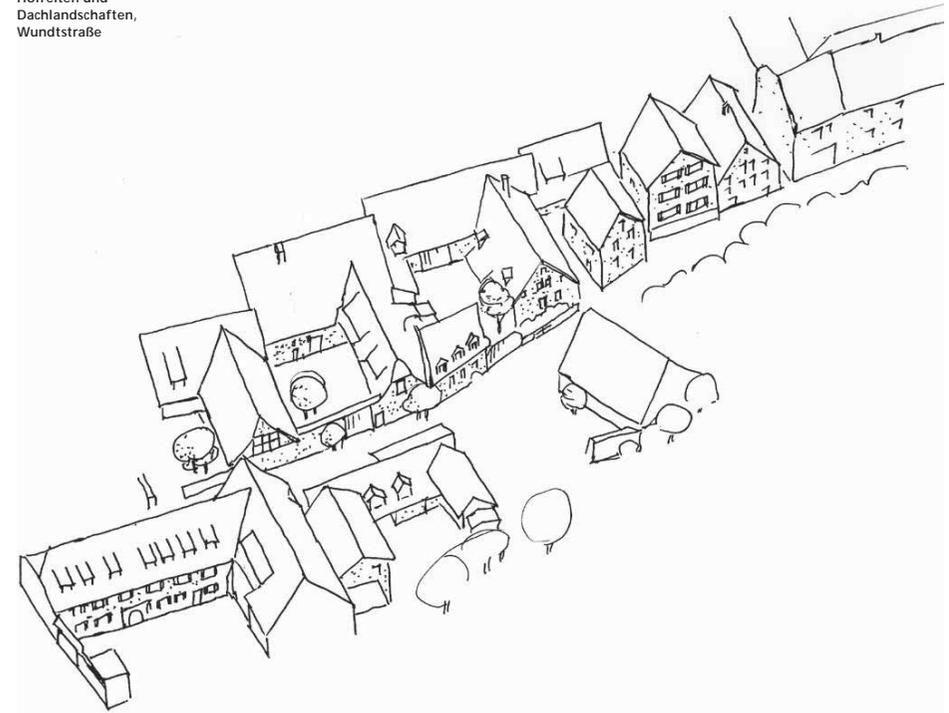
Stadtplan Wieblingen
2014, ohne Maßstab

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 werden als Wohnhäuser und Hinterhäuser als Lagergebäude und Remisen genutzt. Teilweise sind die Schuppen auch straßenseitig angeordnet. Steile Satteldächer mit Ziegeldeckung, Einfriedungen der Gebäudeabstände aus Bruchstein-

mauern 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





Wallstraße
historisches Foto
Foto privat
Abbildung 1, siehe Bilderverzeichnis



Wallstraße
heute
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 2, siehe Bilderverzeichnis



Mannheimer Straße
Wohnhaus mit Scheune
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 3,
siehe Bilderverzeichnis

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 Johannerstraße und Ferdinandstraße.

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

Als Hofgut wurde 782 das Gebäude in einer Schenkungs-urkunde 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 (ehemaliges Gutshaus von 1727 mit Erweiterung von 1909) an der Klostergasse 2 und weiteren Gebäuden, dem Kavaliershäuser 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.



Bereich Elisabeth-von-Thadden- Schule
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 4, siehe Bilderverzeichnis



Bereich Elisabeth-von-Thadden- Schule
Foto Stadtplanungsamt

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 Engelhorschen Anwesen hervor, das Baurat Wundt 1844 umbaute. Es handelt sich um einen überhöhen 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 Fenstergehänge aus. 1900 entstand ein Dritter an der Ecke Wallstraße und Fröbelstraße nach Plänen des Orts-

baurats Eirich und des Architekten Heinrich Damm. Dieser wurde 1913/19 in der gleichen Formensprache erheblich erweitert. Die Gestaltung mit dem hohen Mansardwalmdach entstammt dem sogenannten Barockklassizismus. 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 denkmalgeschützten Gebäude sind von städtebaulicher Bedeutung.



Bild von der Fröbelschule
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 5, siehe Bildverzeichnis

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 Eckpilaster und umlaufende Sockel- und Gesimsbänder gegliedert.



Thadden- Platz
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 6, siehe Bildverzeichnis

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.



Bartholomäus-Kirche
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 7, siehe Bildverzeichnis

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 Erblehen, das verschiedentlich verpachtet wurde.

Anfang des 17. Jahrhundert wurde sie während des Orléanschen 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 zehnmögiger 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 Klappläden gegliedert. Hofseitig tritt ein breiter zweigeschossiger Querflügel hervor,



Mühle
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 8, siehe Bildverzeichnis

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 Mühlkanal 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 Bühlersche Mühle ist denkmalgeschützt und dadurch vor Abbruch oder ortsbilduntypischen baulichen Veränderungen geschützt. Die Erhaltungsziele der Satzung, die den Erhalt des Mühlenareals 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



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 bereits umgebauten zweigeschossigen Gebäuden mit Giebelgauben. Insbesondere bei den eingeschossigen Gebäuden. An diesen Fassaden befinden sich besondere erhaltenswerte Elemente wie zum Beispiel Klinkerfassaden mit Zierelementen, teilweise sind

die Klinkerfassaden noch unverputzt. Von städtebaulicher Bedeutung ist auch die Sichtachse zu den Gebäuden an der Pfälzer Straße.

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



Johanniterstraße Blick
auf die Pfälzer Straße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 9,
siehe Bildverzeichnis

3.7 Ferdinandstraße

Von städtebaulicher Bedeutung ist die kleinteilige offene Bebauung und der sich wiederholende Gebäudetyp mit seinen giebelständigen Satteldächern. Besonderheiten sind die Sichtachsen mit dem Blick zum Neckar

und den Berghängen Richtung Osten. Insbesondere im Kreuzungsbereich der Straße Hostig wurden die Gebäude bereits umgebaut.



Ferdinandstraße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 10, siehe Bildverzeichnis

3.8 Gebäudetypen, ihre Architekturmerkmale und zugehörigen Freiflächen

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 Merkmalen:

- durchschnittliche Gebäudebreiten und Tiefen circa 10,0 m
- einfache rechteckige Grundrisse ohne Vor- und Rücksprünge

- Bauflucht der Hauptgebäude liegt weitgehend an der Straße
- ein bis zwei Geschosse
- steile symmetrische Satteldächer, seltener Walm und Krüppelwalmdächer, Mansardwalmdächer und Mansarddächer
- einzellige kleinere, teilweise historische Schlepp- und Satteldachgauben, teilweise abgewalmt mit Seitenfaschen aus Schiefer oder Putz
- teilweise fassadenbündige Zwerchhäuser, mit Satteldach und Walmdach
- 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 Gewänden
- Fenster mit farblich abgesetzten Gewänden teilweise aus Sandstein, teilweise haben die Fenster noch Sprossen, Kämpfer und Stulp sowie Holzklappläden
- straßenseitige Eingangstüren mit Zugangstreppe oder Zugangstreppe in den Innenhöfen mit Treppen aus Naturstein
- farblich abgesetzte Sockel aus Sandstein, teilweise verputzt
- Fassadenfarben, historische, helle erdfarbene Farben bis hin zum gebrochenen weiß, materialbedingte Farbgebung der Naturmaterialien, wie Holz und Sandstein
- Toreinfahrten im Gebäude aus Holz oder als Tor-

- fahrten am Gebäude, teilweise mit verzierten Sandsteintorbögen und mit großen Holzflügeltoren
- hohe Einfriedungen mit Holztorern, Sandsteinmauern sowie verputzten Mauern
- rückwärtige und seitlich an der Grundstücksgrenze angeordnete meist eingeschossige Schuppen ohne Dachaufbauten, aus Sandstein beziehungsweise Bruchsteinmauerwerk erbaut-, 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
- die Gebäude haben von der Straße abgewandte Gärten, häufig sind diese hinter den Scheunen angeordnet
- das Gelände weist weitgehend keine größeren Geländeversprünge auf



Falkengasse
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 11, siehe Bildverzeichnis



Mannheimer Straße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 12, siehe Bildverzeichnis



Mannheimer Straße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 13, siehe Bildverzeichnis

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 historische Torhäuser

vorzufinden. Die Höhen und die Materialität der Einfriedungen im Bereich der Klostersgasse und Wundtstraße sind den Plänen zu entnehmen.



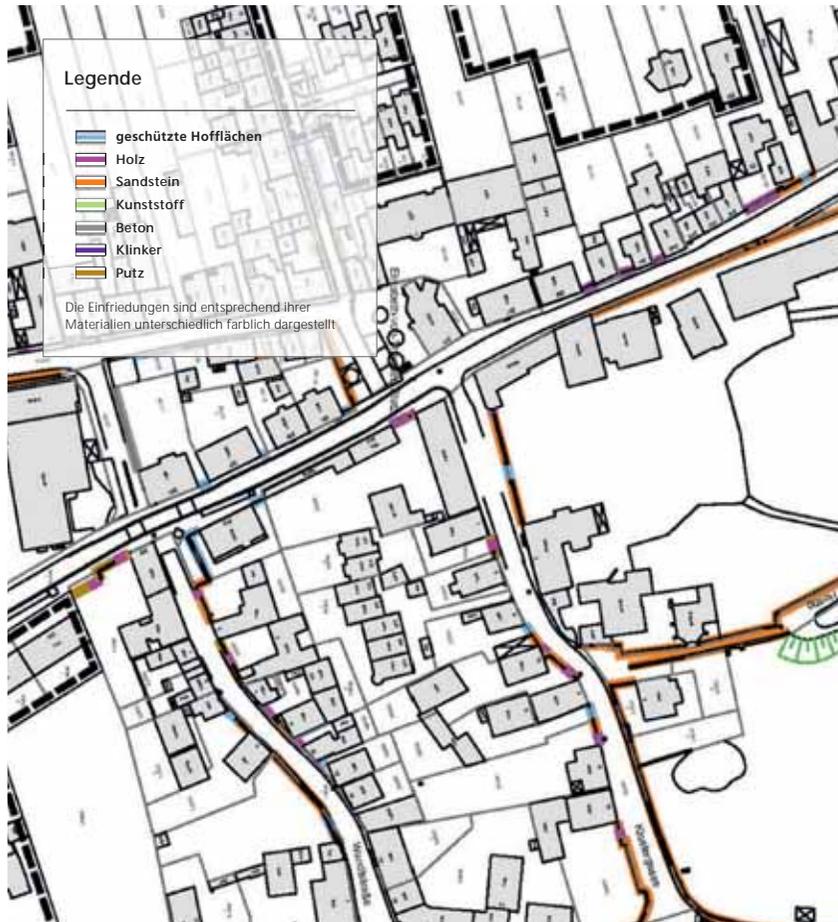
Höhen der straßenseitigen Einfriedungen,
ohne Maßstab



Falkengasse
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 14, siehe Bildverzeichnis



Klostersgasse
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 15, siehe Bildverzeichnis



Materialien der Einfriedungen,
ohne Maßstab

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 Bewertungsplan 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.



Mannheimer Straße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 16, siehe Bildverzeichnis

Kategorie 1

Denkmalschützte Gebäude. Diese Gebäude sind aufgrund Ihrer historischen Bedeutung denkmalgeschützt.

Denkmale sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse rot markiert.



Mannheimer Straße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 17, siehe Bildverzeichnis

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.



Wallstraße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 18, siehe Bildverzeichnis

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.



Wallstraße
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 19, siehe Bildverzeichnis

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 wie das Gebäude rechts im Bild 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.



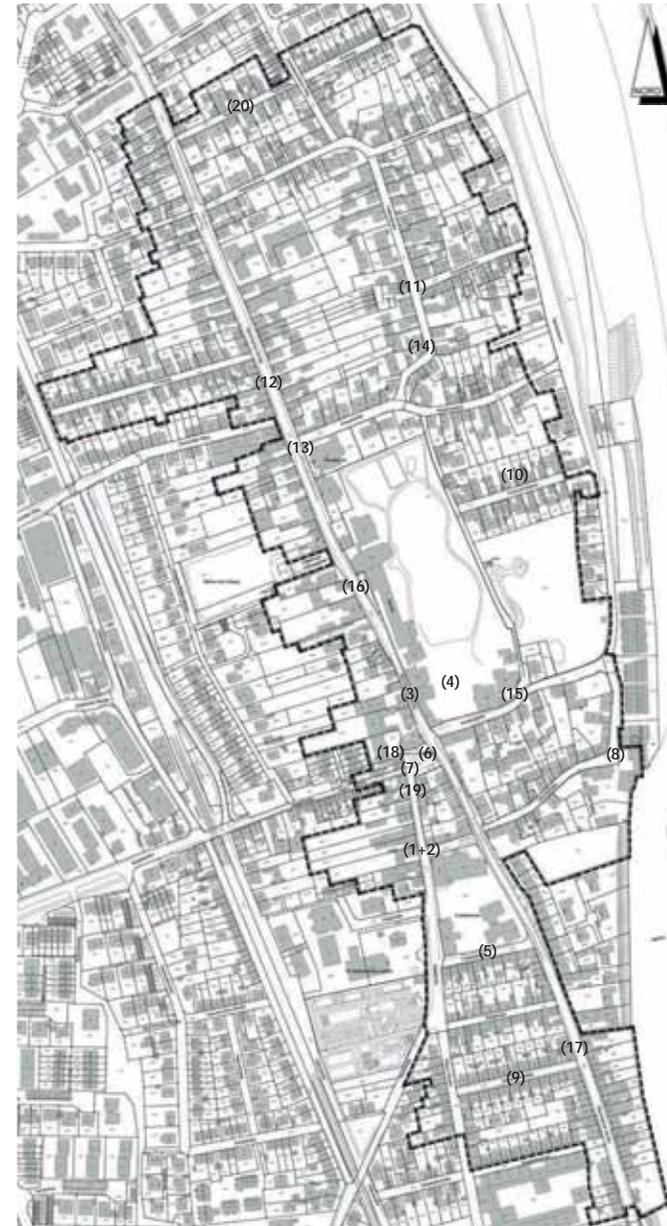
Weidweg
Foto Stadtplanungsamt
Abbildung 20, siehe Bildverzeichnis

Kategorie 5

Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung im historischen Ortskern sind oft Neubauten wie das Gebäude rechts im Bild, 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.

4. Bildverzeichnis



Standorte der fotografierten
Gebäude und Straßenzüge,
ohne Maßstab



Legende

- Kategorie 1**
Denkmalgeschützte Gebäude
Diese Gebäude sind aufgrund ihrer historischen Bedeutung denkmalgeschützt.
- Kategorie 2**
Ortsbildtypische Gebäude
An diesen Gebäuden wurden keine oder nur geringe ortsbildtypische Umbauten am Dach, an der Fassade oder an den Einfriedungen vorgenommen.
- Kategorie 3**
Ortsbildtypisches Gebäude mit ortsbildtypischen Elementen und Materialien am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung durch Umbauten.
- Kategorie 4**
Bauten neuer Zeit oder Gebäude, welche durch Umbaumaßnahmen am Dach, an der Fassade oder an den Einfriedungen 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.

5. Gestaltelemente – Erhaltungsziele

Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch). Die prägenden Merkmale der städtischen Raumbildung ergeben sich neben dem Straßenverlauf den größeren Freiflächen und den Plätzen, 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.

5.1 Gebäudestellung Raumbildung

Ortsbildtypisch sind die Gebäude meist um Innenhöfe angeordnet. Die Freifläche in der Mitte einer Hofreite ist gestaltgebend und prägend.

5.2 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“.

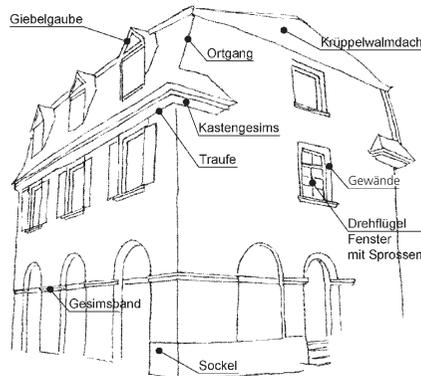
5.3 Scheunen

Scheunengebäude sind vorwiegend „Rückwärtige Gebäude“. Ihre Dächer sind steil geneigt und weisen meist – ausgenommen der Belüftungsschlitze von Tabakscheunen – keine Dachaufbauten, Vor- und Anbauten auf. Die Außenwandflächen bestehen aus Bruchstein und Holz. Die Scheunen haben ausgenommen eines großen hölzernen Scheunentors wenige Öffnungen in der Fassade. Die Öffnungen sind hauptsächlich mit Sandstein eingefasst. Die Scheunen sind ortsbildtypisch und erhaltenswert.

5.4 Fassaden

Ortsbildtypisch sind Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge. Ortsbildtypisch sind Fassaden ohne Balkone oder Loggien. Die Fassaden sind als Lochfassaden aus-

gebildet. Die straßenseitigen Fassaden sind überwiegend mit Wandanteil ausgebildet. Das Verhältnis von Fassadenwand und Fassadenöffnung ist zu erhalten. Ortsbildtypisch sind Außenwandflächen mit Bruchsteinmauerwerk, Mineralputz, teilweise auch Ziegelmauerwerk. Naturstein- und Ziegelmauerwerk sind zu erhalten und sichtbar zu belassen. Für gliedernde oder plastische Gebäudeelemente, wie Gesimse und Lisenen wurde Holz, Putz oder Naturstein (Buntsandstein) verwendet. Die Sockelbereiche sind in der Regel aus Buntsandstein oder verputzt. Die folgenden ortsbildtypischen Gestaltmerkmale sind zu erhalten. Der Buntsandstein ist sichtbar zu belassen. Die Elementesetzen sich von der Fassadenfarbe durch eine andere Farbgebung ab. Das betrifft insbesondere die Sockel und das Gewände sowie die Klappläden. Die Gewände weisen meist die Materialfarbe des ortsbildtypischen rötlichen Sandsteins auf. Historische, helle Farben bis hin zum gebrochenen Weiß, sind als Fassadenfarbe typisch.



Dach und Fassadenelemente

5.5 Anbauten

Anbauten sind im Ortskern bei historischen Gebäuden meist nur in Form kleinerer, eingeschossiger Nebengebäude wie Schuppen und Ställe, die dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind, vorzufinden. Wie die Hauptgebäude haben auch die Nebengebäude zu meist eine rechteckige Grundrissform. Durch die Lage an der straßenabgewandten Seite treten solche Anbauten kaum in Erscheinung.

5.6 Fenster, Türen und Tore

Vorhandene Fenstergewände bestehen in der Regel aus Naturstein und sind zu erhalten beziehungsweise bei einer Modernisierung instand zu setzen und sichtbar zu belassen oder nach historischem Befund nachzubilden. Ortsbildtypisch sind bei Fenstern über 1,00 m Breite zweiteilige Drehflügel Fenster oder zweiteilige Drehflügel Fenster mit Oberlicht. Teilweise sind die Fenster noch mit glasteilende Sprossen versehen. 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. Ortsbildtypisch sind deutlich ausgeprägte Fensterbänke aus Stein. Ortsbildtypisch sind Fenster, Türen, Tore und Läden aus Holz hergestellt. Die Türen sind in der Regel mit Ausfachungen, Füllungen oder mit glasteilenden Sprossen gegliedert. Die straßenseitigen Eingangstüren mit Zugangstreppen oder Zugangstreppen in den Innenhöfen mit Treppen aus Naturstein sind erhaltenswert. Die hölzernen Tore in den Gebäuden haben teilweise bereits Oberlichter mit glasteilenden Sprossen. Ortsbildtypisch werden Klappläden aus Holz als Sonnenschutz verwendet. Die Farbgebung der Tore, Türen und Klappläden entspricht der Materialität.

5.7 Dächer und Dachgestaltung

Ortsbildtypisch sind Gebäude mit geneigten Dachflächen, steilen symmetrischen Satteldächern, seltener Walm- und Kruppelwalmdächer, Mansardenwalm-dächer und Mansarddächer. Ortsbilduntypische Dachformen im Geltungsbereich sind Flach- und Pultdächer. Die Neigungswinkel liegen in der Regel zwischen 40 und 50 Grad. Abweichungen bis 30 Prozent kommen außerhalb des Bebauungsplanbereichs Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse und Wundstraße vor. Die Kniestockhöhen festgesetzt in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse und Wundstraße sind ortsbildtypisch. Die Kniestockhöhe beträgt hier bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 1,20 m und bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden bis zu 0,30 m. 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. Teilweise sind auch Balkenköpfe sichtbar. Ortsbildtypisch ist die Ausbildung einer Traufe mit knappem Überstand (je nach Gebäudegröße höchstens 15 – 30 cm). Erhaltungswert sind Dächer mit Aufschieblingen. Ortstypisch sind Gauben in einem stehenden Rechteckformat mit einem deutlichen Abstand von Grat beziehungsweise Dachrand und aufsteigenden Bauteilen. Die Gaubenhöhe (Traufe) festgesetzt in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse und Wundstraße von 1,20 m ist ortsbildtypisch und kann als Orientierung bei Um- und Neubauten dienen. Die Gaubenwangen sind typischerweise mit Schiefer, Holzverbreiterung oder Putz verkleidet. Die Dachdeckung der Gauben entspricht dem Hauptdach. Ortsbildtypisch sind Gauben, wenn diese ein Schleppdach, Giebeldach oder Walmdach haben. Teilweise sind maximal drei Meter breite fassadenbündige Zwerchhäuser vorhanden. Die Gestaltung der Zwerchhäuser entspricht der Gestaltung der Gauben.

5.8 Einfriedungen

Ortsbildtypisch sind Einfriedungen aus Bruchstein- und verputzten Mauern, vereinzelt sind auch Holzzäune aus senkrecht stehenden Lattenzäunen vorzufinden. Die Einfriedungen aus Mauerstein oder Bruchstein haben meist eine Attika aus ortsbildtypischen Materialien wie zum Beispiel Sandstein oder Ziegel. Ortsbildtypisch sind Einfriedungen entlang der Straße zwischen zwei benachbarten Gebäuden mit einer Höhe von über 2,0 m. Seltener sind zum Beispiel Gartentüren aus Schmiedeeisen vorhanden. Ortsbildtypisch sind Torfahrten mit Holztüren sowie Hofeinfahren und Gartenzugänge aus Holz. Die Torfahrten haben an ihren Torbögen teilweise Zierelemente, diese sind zu erhalten und sichtbar zu belassen. Ortsbildtypische Einfriedungen sind zu erhalten. Bruchstein ist sichtbar zu belassen. Die Material und Farbgestaltung entspricht den Gebäuden.

5.9 Freiflächen und Begrünung

Ortsbildtypisch sind von der Straße aus einsehbare, befestigte Freiflächen aus kleinteiligen Natursteinbelägen; diese sind zu erhalten und zu ergänzen, sofern die Flächen nicht als Gärten genutzt werden. Ortsbildtypisch sind rückwärtige Gärten. Der Geländeverlauf orientiert sich zumeist an dem vorgefundenen Urgelände. Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg sind Bäume ab 1 m Stammumfang (bei Obstbäumen ab 80 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt.

5.10 Erhaltenswerte Bereiche

Zu erhalten sind zudem:

- die Areale der Elisabeth-von-Thadden-Schule mit den denkmalgeschützten Gebäuden und parkartigen Freiflächen
- die Parkanlage Hostig
- die Fröbelschule, der Freibereich der Fröbelschule und seine denkmalgeschützten Gebäude
- der Thadden-Platz mit der denkmalgeschützten alten katholischen Kirche St. Bartholomäus und dem Natursteinbelag der Platzfläche
- Gebäude in der Johanniterstraße insbesondere die eingeschossigen Gebäude mit Zwerggiebel mit ihren erhaltenswerten Architekturmerkmalen und den Zierelementen an der Fassade
- das denkmalgeschützte Mühlenareal
- die historische, das Stadtbild prägende Bebauungsstruktur mit ihrem System der charakteristischen Hofanlagen und den dazugehörigen Gärten und dem Gelände

6. Gestaltungsempfehlungen bei Baumaßnahmen

In Wieblingen ist eine dichte oft geschlossene kleinteilige Bebauung vorherrschend. Die regionale Baukunst zeichnet sich durch relativ wenige Merkmale, wie Maßstäblichkeit, regionaltypische Materialien und Bauformen aus.

Die Häuser mit Ihren Einfriedungen und Hofflächen werden innerhalb eines Straßenzugs als Einheit oder Ensemble wahrgenommen. Ein Umbau oder Neubau innerhalb eines dicht bebauten Straßenzuges wird daher umso weniger als „Fremdkörper“ empfunden, umso mehr ortsbildtypische Formen, Elemente und Materialien verwendet werden. Innerhalb dieser dichten oft geschlossenen Bebauung ist ein Umbau mit den gleichen ortsbildtypischen Gestaltungselementen, wie in Nummer 5 aufgeführt, städtebaulich sinnvoll. Bei Umbaumaßnahmen ist daher das historische Erscheinungsbild zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Detail und Farbgestaltung der Bauvorhaben ist mit der Stadtverwaltung Heidelberg abzustimmen. Die Detail und Farbgestaltung der Bauvorhaben ist mit der Stadtverwaltung Heidelberg abzustimmen.

6.1 Umbauten und Neubauten

Bei Neubauten sind wie bei den Umbauten neben den ortsbildtypischen Gestaltungselementen, die in der Ortsbildanalyse aufgeführte ortsbildtypische Geschossigkeit, Gebäudebreiten und Tiefe zu beachten. Sind bei Umbauten die ortsbildtypischen Gewände nicht mehr oder nur noch teilweise vorhanden, sollten diese im Zuge einer Sanierung wiederhergestellt werden. An Putzfassaden können diese eventuell auch durch Putzfaschen nachgebildet werden. Die historische Fassadenordnung sowie vorhandene er-

haltenswerte Dach- und Fassadenelemente wie profilierte Aufschieblinge, Dachgesimse, Gewände, Fenster, mit ihrer Flügel- und Sprossenteilung, Türen und Klappläden sollen bei Umbauten erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Außen liegende Sonnenschutzlamellen oder außen liegende Rollladenkästen aufgeklebte und zwischen die Glasscheiben geklebte Sprossen für Fenster und Türen sind nicht ortsbildtypisch und sollten nicht angebracht werden.

Als Dacheindeckung sollten ausschließlich einfarbige, naturfarbene Ziegeleindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen in der klassischen Ziegelgröße verwendet werden. Das Farbspektrum der Ziegel sollte zwischen ziegelrot und rotbraun liegen. Glänzende, glasierte Oberflächen sind nicht ortsbildtypisch.

Regenrinnen und Fallrohre sollten in Zink- oder Kupferblech ausgeführt werden. Bei Putzflächen ist stark strukturierter Putz untypisch. Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen dem Charakter der historischen Materialien fremde Produkten, insbesondere Faserzement, Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik, sind nicht ortsbildtypisch. Glasbausteine in der Fassade sind ebenso ortsbilduntypisch. Diese Elemente sind daher nicht zu verwenden.

Die ortsbildtypische Farbgebung der Fassade sollte bei Umbauten erhalten oder wiederhergestellt werden.

Die Farben gliedernder Elemente sollten auf die Fassadenfarbe abgestimmt werden. Sofern der Sockel nicht aus Naturstein besteht, kann dieser mit ortsbildtypischen Farben farblich abgesetzt werden. Neue Klappläden sollten aus Holz hergestellt werden. Die Farbgebung entspricht den Naturmaterialien. Klappläden können aber auch grün gestrichen werden.

6.2 Umbau von Scheunen zu Wohnzwecken

Es kann niemandem zugemutet werden, eine Scheune gemäß ihrer früheren Nutzungsbestimmung zu erhalten. Ein Umbau zu Wohnzwecken muss im Einzelfall geprüft werden. Neben den Zielen der Erhaltungssatzung ist das geltende Baurecht heranzuziehen. Die Erhaltungssatzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung.

Scheunen sind gemäß Erhaltungssatzung bei Umbauten in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten. Bei Umbauten sind daher die vorhandenen Gebäudeaußenmaße beizubehalten. Das Natursteinmauerwerk ist zu erhalten und sichtbar zu belassen. Die bestehenden Öffnungen wie das Scheunentor sollen in die Planung eingebunden werden. Kleinere geplante Öffnungen in der Mauerwerksfassade können nach historischem Vorbild zum Beispiel durch Sandsteingewände oder durch das Holzfachwerk an der Giebelseite gefasst werden.

Um die Belichtung zu gewährleisten können die schmalen Lüftungsschlitze der Tabakscheunen durch ein schmales Gaubenband mit einer ortsbildtypischen Gestaltung nachempfunden werden.

6.3 Höfe

Die Höfe sind ortsbildtypisch und sollten nicht überbaut werden. Großflächige Befestigungen der Freiflächen aus Asphalt, Bitumen oder Beton sollten vermieden werden. Ein kleinteiliges Pflaster vorzugsweise aus Naturstein ist ortsbildtypisch.

6.4 Freiflächen und Begrünung

Großflächige Befestigungen der Freiflächen aus Asphalt, Bitumen oder Beton sind nicht ortsbildtypisch, diese Flächen sollten daher mit einem Kleinpflaster vorzugsweise aus Naturstein versehen werden. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind nicht ortsbildtypisch. Das natürliche Gelände sollte erhalten werden.

6.5 Energetische Sanierung Außendämmung

Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes müssen Ortsbilderhaltung und Energieeinsparung in Einklang gebracht werden. Durch die Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke beziehungsweise durch Erneuerung des Heizungssystems lässt sich schon sehr viel Energie einsparen. Gestalterisch problematisch ist eine Außendämmung, da bei einem ortsbildtypischen Gebäude das äußere Erscheinungsbild verloren geht. Als Bürgerinformation soll ein Handbuch für die energetische Sanierung von ortsbildtypischen Gebäuden dienen, um eine energetische Sanierung ortsbildtypischer Gebäude und den Erhalt der ortsbildtypischen Architekturelemente in Einklang zu bringen.

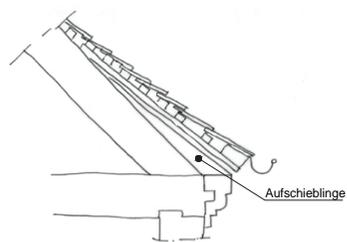
6.6 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und technische Anlagen

Solarthermische Anlagen Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Klimatisierung von Räumen, Abluftrohre, Edelstahlrohrschornsteine sowie Aufzugsanlagen an der Fassade sind im historischen Ortsbild untypisch und sollten vermieden werden. Eine Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen, den Belangen des Eigentümers und der Erhaltungssatzung sind gegebenenfalls bei solchen Vorhaben zu treffen.

7. 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 Ortgang verbindet das Ende der Dachtraufe mit dem des Dachfirsts. Er schneidet sich mit keinen anderen Dachschrägen und wird als Stirn des Hauses bezeichnet. Häufig ist er mit einem besonderen Schmuck versehen.

5.

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.

6.

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 Mittlerisalit bezeichnet, ist er außermittig zu einer Seite verrückt, ist er ein Seitenrisalit. Münden zwei rechtwinklig zueinander verlaufendem Flügel in einen Risalit, spricht man von einem Eckrisalit.

7.

Das Traufgesims liegt im Bereich des Schnittpunkts der Außenwand und der Traufseite des Daches. Historische Materialien sind meist profilierte Hölzer. Das Kastengesims besteht aus nicht profilierten Brettern.

8.

Als Kniestock bezeichnet man die an der Traufseite eines Hauses über die Rohdecke des Dachgeschosses hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.

9.

Mit der Laibung bzw. Laibung eines Fensters oder einer Tür bezeichnet man die Flächen einer Öffnung im Mauerwerk (Fensteröffnung, Türöffnung), die zum Fenster oder zur Tür hin liegen.

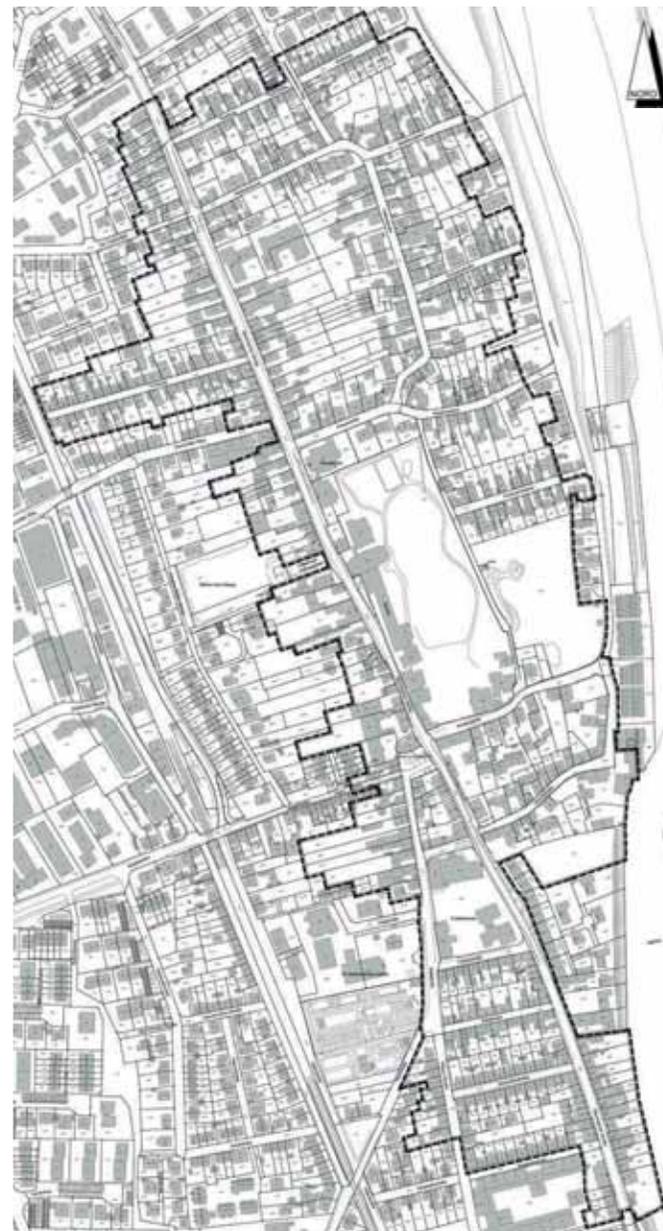
10.

Das Zwerchhaus ist ein Aufbau eines geneigten Daches. Es hat einen Giebel und ein eigenes Dach. Ein Zwerchhaus ist fassadenbündig.

8. 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. 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. Juli 2014 das Mühlenareal, insbesondere im Hinblick auf mögliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Mühle.



Impressum

Stadt Heidelberg
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Bearbeitung
Dezernat II, Bauen und Verkehr, Stadtplanungsamt

Text
Annette Friedrich, Cornelia Baier, Natalia Ort, Thomas Rebel, Henning Krug

Layout
Referat des Oberbürgermeisters,
Natalia Ort – Stadtplanungsamt

Fotos und Karten
Privat: Titelseite und Seite 14 (Abbildung 1)
Amt für Denkmalschutz: Seite 5
Stadtplanungsamt: Seiten 7, 22, 24, 27, 28, 29, 34, 36, 37 und 62
Archiv: Seite 10, 11
GTIS Vermessungsamt: Seite 12
Seite 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26: Stadtplanungsamt

Auflage
1. Auflage, März 2016

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg

Kornmarkt 5

69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000

Telefax 06221 58-23900

stadtplanung@heidelberg.de

www.heidelberg.de