

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Sanierungsgebiet Rohrbach  
Information zum Planungsstand**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	21.02.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	11.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach sowie der Bauausschuss nehmen die Information zum Planungsstand des zukünftigen Sanierungskonzeptes zur Kenntnis.*

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.  <b>Begründung:</b> Durch Zuschüsse werden im Sanierungsgebiet zukünftige private Baumaßnahmen gefördert. Gebäudebestand wird modernisiert.
SL 1/2	+	<b>Ziel/e:</b> Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum, sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren. Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren.  <b>Begründung:</b> Alt-Rohrbach soll als Identifikationspunkt in seiner Gestalt erhalten werden. Der erhaltenswerte Bestand im Sanierungsgebiet soll nach dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung über eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung oder über einen Sanierungsbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gesichert werden.
SL 8/9/11 KU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern. Kommunikation und Begegnung fördern.  <b>Begründung:</b> Ein Neuordnungskonzept zur Verbesserung der stadträumlichen Aufenthaltsqualität aus den Vorbereitenden Untersuchungen ist festgeschrieben. Und wird im zukünftige Sanierungskonzept konkretisiert . <b>Inhalt ist:</b> - Neugestaltung des öffentlichen Raumes - Grünflächen und Wasser. - Fußwegesystem

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

Planungsstand Sanierungskonzept Rohrbach

### 1. Sachstand

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach wurde das Planungsbüro Götz im März 2006 von dem Sanierungsträger der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz beauftragt.

Die Rohrbacher Bürgerschaft wurde am 31.07.06 in einer Informationsveranstaltung über den Sachstand der Planung informiert.

Der Gemeinderat hat am 08.02.07 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Drucksache Nr. 0392/2006/BV) beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.03.2007 ist das Sanierungsgebiet rechtskräftig.

Im August 2007 wurde das Planungsbüro Götz mit der Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes beauftragt. Nun liegt ein erster, zu diskutierender Planungsansatz vor, welcher frühzeitig mit allen Beteiligten abgestimmt werden soll, bevor das Konzept bis zur Sommerpause 2008 umfänglich ausgearbeitet wird. Dieser Zwischenstand der Planung wird nun vorgestellt. Zur Qualifizierung des Sanierungskonzeptes sind Hinweise und Anregungen in dieser Phase der Planung sehr hilfreich.

### 2. Aufgabenstellung

Ein Schwerpunkt des Sanierungskonzeptes stellt die Aufwertung des öffentlichen Raums dar. Dazu gehören die folgenden Themen:

- Aufwertung von Plätzen und Straßen
- Erarbeitung von Sanierungszielen für die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen
- Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes
- Aussagen zum künftigen Stadtmobiliar
- Erarbeitung eines Konzeptes für die Freiflächen
- Entwurf einer Werbesatzung
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes

### 3. Planungsstand / Darstellung

Folgende Planungsunterlagen liegen in einer ersten Fassung vor:

**Entwurf „Freiflächenkonzept für die zentrale Ortsanlage“**  
erstellt im Dezember 2007 vom Büro Götz, s. Anlage

Das Areal des Vorentwurfsbereichs umfasst die Achim-von-Armin-Straße, die Winzerstraße, die Rathausstraße, die Leimer Straße sowie die Herrenwiesenstraße.

Wesentliche Inhalte des Vorentwurfs sind:

- Aufwertung des Straßenraums durch Begrünung sowie Einbeziehung des Rohrbachs in die Gestaltung der öffentlichen Räume.
- Schaffung neuer Durchwegungen.
- Schulhofneugestaltung.
- Neugestaltung Saulauf

#### **Broschüre „Sanierungsziele für Baumaßnahmen“**

erstellt im Januar 2008 vom Büro Götz, siehe Anlage

Die Broschüre beinhaltet Grundsätze für die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen, sowie Festsetzungen für die unbebauten Bereiche

Der Inhalt umfasst den

- Geltungsbereich,
- die betreffenden Sanierungsziele
- Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen – folgende Themen werden darin behandelt: *Baukörper, Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Ortgang und Traufe, Sonstige Dachdetails, Wandflächen, Türen und Tore, Fenster, Schaufenster, Schaukästen und Automaten, Ausstattungen im Bereich der Fassaden, Einfriedungen, Balkone, Terrassen, Loggien, Pergolen, Sonnenschutzanlagen, farbliche Gestaltung, Werbeanlagen, Freiflächen und Begrünung*

#### **Broschüre „Beleuchtungskonzept“**

erstellt im Dezember 2007 vom Büro Götz, siehe Anlage

Mit dem Inhalt: Entwurfsgrundlagen aus den Sanierungszielen, Erläuterungstext mit einer Bestandsaufnahme Photodokumentation bei Nacht, sowie einer visualisierten Darstellung des zukünftigen Beleuchtungskonzeptes anhand von signifikanten stadtbildprägenden Gebäuden, Mauern und Straßenzügen.

#### **Broschüre „Vorhandenes Stadtmobiliar“**

erstellt im Oktober 2007 vom Büro Götz, s. Anlage

*(Aus Kostengründen wird ein Auszug aus der Broschüre als Kopie zur Verfügung gestellt.)  
Der Auszug ist als Anlage beigefügt.*

Mit dem Inhalt Bestandsaufnahme des vorhandenen Stadtmobiliars, bildhafte Darstellung der Vielzahl an unterschiedlichen Einrichtungsgegenständen je nach Kategorie: Abfallentsorgung, Automaten, Beleuchtung, Stromversorgung, Fahrradständer, Freischankflächen, ÖPNV, Pflanzvorrichtungen, Poller und Schranken, Schaukästen und Werbeträger, Schilder, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Post und Telekomeinrichtungen, Tiefbau und Straßenbelag, Einrichtungsgegenstände die der Verkehrssicherheit dienen und Sonstiges wie zum Beispiel Streugut-Behälter.

Fazit:

Eine wachsende Vielzahl unterschiedlicher Möblierungselemente und ihre scheinbar wahllose Häufung an vielen Orten verwandelt den öffentlichen Raum in ein Sammelsurium von Mobiliargegenständen.

Die Betreuung der unterschiedlichen Kategorien des Stadtmobiliars liegt in der Zuständigkeit verschiedener Ämter. Ziel ist die Zusammenarbeit der einzelnen Dienststellen zu koordinieren, um eine aufeinander abgestimmte stadtbildverträgliche Einrichtung des öffentlichen Raums zu erzielen.

#### 4. Weitere Vorgehensweise

Der Gesetzgeber hat für das Sanierungskonzept keinen eigenständigen, förmlichen Beschluss durch die Gemeinde vorgesehen. In der Praxis ist ein Beschluss durch die Gemeinde gleichwohl sinnvoll, da das Sanierungskonzept eine Entscheidungsgrundlage eigener Art darstellt und bei der Genehmigung nach § 145 Absatz 2 BauGB heranzuziehen ist.

Der Gemeinderatsbeschluss für das noch zu erstellende Sanierungskonzept ist im vierten Quartal diesen Jahres geplant.

Eine Bürgerinformationsveranstaltung über den ersten Ansatz für das Sanierungskonzept ist für Anfang April 2008 vorgesehen.

Die umfangreichen Anlagen 1 - 4 stehen im Internet zur Verfügung. Ein Exemplar in Papierform wird jeweils an die Fraktionen / Gruppierungen geschickt.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Auszüge der Broschüre Stadtmobiliar
A 2	Broschüre Beleuchtungskonzept
A 3	Broschüre Sanierungsziele
A 4	Vorentwurf Platzstruktur