

Heidelberg-Rohrbach

Entwurf des Sanierungskonzepts

Städtebauliche Leitlinien

GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
als Sanierungsträgerin

Stadtplanungsamt Heidelberg

Verfasser: Lothar Götz, Freier Architekt

Mitarbeit:

Wolfram Felke

Julia Rocuzzo

Katharina Ackermann

Friedlinde Möllring

Stand Januar 2009

1. Überarbeitung Januar - Juli 2009 für die Sitzung des 8. Runden
Tischs am 27.07.2009

2. Überarbeitung (redakt. Änderungen Seiten 54-55, 79 und 84)
am 25.09.2009

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| Planverzeichnis | 4 |
| Vorwort Professor Lothar Götz | 5 |
| SANIERUNGSVERFAHREN | |
| Öffentlichkeitsarbeit | 7 |
| Bauberatung | 9 |
| Verfahren | 10 |
| Sozialplan | 11 |
| DER ÖFFENTLICHE RAUM | |
| Historische Entwicklung | 12 |
| Leben in Rohrbach | 14 |
| Grundlagen | 16 |
| Rathausplatz | 19 |
| Obere Rathausstraße | 24 |
| Eichendorffschule | 28 |
| Kerweplatz | 32 |
| Melancthon-Kirche | 33 |
| Kreuzung Bierhelder Weg, Am Heiligenhaus und Kühler Grund | 34 |
| Junkerswiese | 35 |
| Thann'scher Hof | 36 |
| Katholisches Gemeindezentrum | 37 |
| Beleuchtung | 38 |
| Grün | 42 |
| Der Rohrbach und die Rohrbacher | 44 |
| Stadtmobiliar | 47 |
| Bodenordnung | 50 |
| Spielräume | 52 |
| Verkehr | 54 |
| BAUEN IN ALT-ROHRBACH | |
| Baumaßnahmen - Erhaltungs- und Gestaltungsziele | 57 |
| Werbeanlagen - Gestaltungsziele | 72 |
| Technische Infrastruktur und Umweltaspekte | 79 |
| SANIERUNGSZIELE | 80 |
| KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT | 84 |
| ANHANG | 85 |
| Katasterplan des Sanierungsgebietes | |

Planverzeichnis**Seite**

| | |
|---|------|
| Historische Stadtgrundrisse | 12 |
| Freiflächenkonzept | 16-1 |
| Entwurf Rathausplatz | 20 |
| Obere Rathausstraße, parken zweiseitig | 26 |
| Obere Rathausstraße, parken einseitig | 27 |
| Entwurf Freiflächen Eichendorffschule, Lageplan | 30 |
| Entwurf Freiflächen Eichendorffschule, Schnitte | 31 |
| Beleuchtungskonzept | 38 |
| Erholungsbereiche - Grünräume | 43 |
| „Freilegung“ des Rohrbachs | 45 |
| Übersichtsplan Bänke Rathausplatz | 48 |
| Schnitt und Grundriss Bänke Rathausplatz | 49 |
| Übersichtsplan Bodenordnung | 51 |
| Einzugsgebiete Spielräume | 53 |
| Erhaltungs- und Gestaltungsziele, Geltungsbereich | 58 |
| Bebauungsplan Rohrbach Mitte | 71 |
| Katasterplan des Sanierungsgebietes | 85 |

Alle Fotos, falls nicht gesondert vermerkt, Architektur- und Planungsbüro Lothar Götz.

Ziel der Sanierungsmaßnahme Heidelberg-Rohrbach ist es, für die Rohrbacher Bevölkerung in ihrem Zentrum Alt-Rohrbach eine bessere Aufenthalts- und Lebensqualität zu schaffen. Eine Stadtteilsanierung ist keineswegs nur eine sich ästhetisch auswirkende Maßnahme, sondern muss auch wirtschaftliche Erfolge und eine erheblich verbesserte Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil bringen.

Dies ist erreichbar mit authentischen Lösungen. Das sind Ergebnisse, die in einem engen und unverwechselbaren Zusammenhang mit dem Leben in Rohrbach stehen. Alt-Rohrbach versteht sich auch heute noch als Weindorf. Deutlich wird dies unter anderem an der Fähigkeit, Feste zu feiern und an der zahlreich vorhandenen Gastronomie mit bürgerlichem Charakter.

Eine Möglichkeit ist zum Beispiel die Weinreben in Natur und symbolhaft in die Gestaltung des Öffentlichen Raumes einzubinden. Entscheidend ist ein unverwechselbares Rohrbacher Ortsbild zu schaffen.

Eine Sanierung kann nur mit der betroffenen Bevölkerung zu einem befriedigenden Ergebnis geführt werden. Deswegen wurden alle diese Vorarbeiten im Kontakt mit der betroffenen Bevölkerung von Alt-Rohrbach geleistet. Dazu zählen zunächst die offiziellen Begegnungen während der Bürgerversammlungen. Zusätzlich wurde vom Stadtplanungsamt Heidelberg der „Runde Tisch“ eingerichtet.

Ganz wichtig sind aber auch die zahlreichen Einzelgespräche mit Rohrbacher Bürgerinnen und Bürgern. Diese ergaben sich bereits bei den Arbeiten für die Vorbereitenden Untersuchungen, bei der fotografischen Dokumentation aller bebauten Grundstücke des Untersuchungsgebietes, sowie bei den zahlreichen Ortsbesichtigungen im Rahmen der Bearbeitung des Sanierungskonzeptes. Alle Kontakte mit der Bevölkerung fanden in einer offenen Atmosphäre statt, bei welcher alle Beteiligten das Ziel hatten, aus ihrer Sicht Rohrbach durch diese Sanierungsmaßnahme auf der Basis der Tradition in eine lebenswerte Zukunft zu führen. Dies veranlasst mich, allen Rohrbacherinnen und Rohrbachern zu danken, die mit ihren Anregungen, aber auch Bedenken, die jetzt vorgelegten städtebaulichen Leitlinien als Zusammenfassung des Sanierungskonzeptes beeinflusst haben.

Der weitere Dank gilt den hauptsächlich an der Entwicklung des Sanierungskonzeptes Beteiligten, ganz besonders der Leiterin des Stadtplanungsamtes Heidelberg, Frau Annette Friedrich und ihren Mitarbeiterinnen, Frau Simone Merkel und Frau Cornelia Baier. Gleiches gilt auch für die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg, Herrn Gerhard Nick und Herrn Thomas Wasserrab. Es müssten an dieser Stelle noch viele andere Einzelpersonen aus der Bevölkerung und den städtischen Ämtern genannt werden, was jedoch den Rahmen dieser Ausführung sprengen würde. Ihnen allen sei gemeinsam für die Unterstützung bei der Ausarbeitung dieses Sanierungskonzeptes Alt-Rohrbach gedankt.

Lothar Götz



Bürgerversammlung am 02.04.2008, Eichendorffhalle Rohrbach



Herr Nick, GGH Heidelberg, Herr Jerusalem, Stadtplanungsamt Heidelberg, Frau Baier, Stadtplanungsamt Heidelberg, Herr Götz, Architekturbüro Lothar Götz (von links nach rechts).



Bürgerversammlung am 02.04.2008, Eichendorffhalle Rohrbach

Während der beiden Informationsveranstaltungen, die in der Eichendorffhalle in Rohrbach stattfanden, konnten sich die Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger über das Sanierungsgebiet informieren und ihre Wünsche und Anregungen weitergeben.

Auf der ersten Bürgerversammlung am 31.07.2006 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt und über die allgemeinen Ziele der Sanierung sowie den Ablauf und das Verfahren einer Sanierungsmaßnahme informiert.

Auf der zweiten Bürgerversammlung am 02.04.2008 erfolgte der Zwischenbericht zum Stand des Sanierungskonzeptes.

Während der Bürgerversammlungen wurde der Wunsch geäußert, die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger Rohrbachs stärker in die Sanierungskonzeption einfließen zu lassen. Daraufhin erfolgte die Einrichtung eines sogenannten Runden Tisches. Die Teilnehmer am „Runden Tisch“ setzen sich zusammen aus Vertretern des Bezirksbeirates Rohrbach, dem Vorsitzenden des Stadtteilvereins, ehrenamtlichen Fördermitgliedern, Vereinen, Vertretern der Stadtverwaltung, der GGH Heidelberg und Vertretern des Planungsbüros Götz. Der Runde Tisch beschäftigte sich in seinen Sitzungen mit themenbezogenen Bausteinen des Sanierungskonzeptes, vorgestellt durch das Planungsbüro Götz.

Diese waren:

Sanierungsziele für private Baumaßnahmen und Werbekonzept

1. Runder Tisch am 02.06.2008
2. Runder Tisch am 23.06.2008

Werbekonzept

3. Runder Tisch am 14.07.2008

Öffentlicher Raum

4. Runder Tisch am 10.09.2008
5. Runder Tisch am 13.10.2008
6. Runder Tisch am 08.12.2008
7. Runder Tisch am 11.02.2009

SANIERUNGSVERFAHREN - Öffentlichkeitsarbeit

Im Laufe der Arbeiten am Sanierungskonzept fanden viele Besprechungen, informelle Treffen und zufällige Begegnungen mit Rohrbacher Bürgerinnen und Bürgern statt, bei denen das Planungsbüro Lothar Götz einerseits über das Fortschreiten der Sanierung informierte und andererseits notwendige Informationen für die Bearbeitung des Sanierungskonzeptes erhielt.

Während der bisherigen Arbeiten für das Sanierungskonzept gab es zwei Unterschriftenlisten durch die Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger, die auf diese Weise einen Beitrag zur Auseinandersetzung mit den Sanierungszielen leisteten. Eine Unterschriftenliste wandte sich gegen die bereits im Bebauungsplan Rohrbach-Mitte vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen Kerweplatz und Seckenheimer Gässchen. Die zweite Unterschriftenliste war ein Votum für die „Freilegung“ des Rohrbachs, um zu dokumentieren, dass es Befürworter dieser Maßnahme gibt. Insgesamt zeigen solche Beiträge, dass die Bürger sich mit der geplanten Sanierung inhaltlich auseinandersetzen und so die Planungsarbeit unterstützen.



„Runder Tisch“ zum Sanierungskonzept Rohrbach, Altes Rathaus Rohrbach

Mitglieder des Bezirksbeirats und Teilnehmer am „Runden Tisch“ legten darauf Wert, dass die Rohrbacher Bevölkerung regelmäßig über die Sanierungsmaßnahme informiert wird und eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt wird. Daraufhin baute die GGH ihre beratende Tätigkeit aus, indem eine wöchentliche Sprechstunde im Rohrbacher Rathaus jeweils donnerstag nachmittags im September und Oktober 2008 eingerichtet wurde. Zusätzlich konnten die Rohrbacher flexible und an ihre Bedürfnisse angepasste Ortstermine vereinbaren. Da diese individuellen Gespräche wesentlich intensiver genutzt werden, wurden die festen Sprechzeiten im Rohrbacher Rathaus eingestellt. Die Beratungsgespräche nach individueller Terminvereinbarung werden weiterhin rege angenommen.

Für den Erfolg der Sanierung ist eine Fortführung einer kompetenten Bauberatung von entscheidender Bedeutung. Die Beratung muss mit der Öffentlichkeitsarbeit verzahnt sein. Bauherren sollen im Rahmen der Beratung frühzeitig über die Sanierungspotenziale ihrer Häuser informiert werden. Dabei können ihnen Alternativen aufgezeigt werden, wie sie ihre Wohnwünsche mit den Zielen der Sanierung in Einklang bringen können. Die von der Sanierung Betroffenen sind während der ganzen Sanierungsmaßnahme vor Entscheidungen zu hören. Gegen die Interessen der Betroffenen sollte nur aus schwerwiegendem, übergeordnetem öffentlichem Interesse entschieden werden.

Verfasser:
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg

SANIERUNGSVERFAHREN - Verfahren

Das Planungsbüro Götz wurde mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz als Sanierungsträgerin beauftragt. Das Ergebnis lag im August 2006 vor, es wurde in drei Broschüren dokumentiert:

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Die Ergebnisse der Befragung der betroffenen Bevölkerung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen
3. Dokumentation aller bebauten Grundstücke des Untersuchungsgebietes, bestehend aus Fotos, einer Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139, Absatz 2, Baugesetzbuch fand im August 2006 statt. Die Träger öffentlicher Belange konnten ihre Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen abgeben, ihre Stellungnahmen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat am 08.02.2007 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Drucksache Nr. 0392/2006/BV) beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.03.2007 ist das Sanierungsgebiet seitdem rechtskräftig.

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Rohrbach wurde in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 - § 156a BauGB) ausgeschlossen. Die Durchführung erfolgt somit im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Im Auftrag der Stadt Heidelberg und der GGH begann im August 2007 das Planungsbüro Götz aus Heidelberg mit der Erarbeitung des Sanierungskonzeptes, gegliedert nach einzelnen städtebaulichen Themen. Folgende Bausteine liegen derzeit vor:

- Sanierungsziele für Baumaßnahmen und Werbeanlagen,
- die Bodenordnung,
- das Beleuchtungskonzept,
- das Spielraumkonzept, sowie eine
- Bestandsaufnahme des vorhandenen Stadtmobiliars.

Die Ergebnisse sind nach den jeweiligen Themen in verschiedenen Planungsbroschüren dokumentiert. Das in dieser Broschüre vorgestellte Sanierungskonzept fasst erstmals die einzelnen Bausteine zusammen und gibt einen Überblick über die anstehenden Maßnahmen. Dabei wird deutlich, dass für einzelne Themen, wie beispielsweise die Verkehrssituation oder Aspekte der Grundstückerschließung, noch keine abschließende Lösung gefunden wurde. Diesen Fragen muss im Rahmen des Sanierungsprozesses weiterhin besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Sozialplan - SANIERUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat am 11.03.1997 in Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Altstadt I Grundsätze für die Verwirklichung des Sozialplans beschlossen (Sozialrahmenprogramm). Diese Grundsätze beinhalten die Möglichkeiten, die eine Gemeinde mit der Verwirklichung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die sich voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in einem Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, berücksichtigen muss.

Insbesondere sollen damit nachteilige Auswirkungen auf die von einer Sanierung Betroffenen vermieden oder gemildert werden. Die damals beschlossenen Grundsätze haben sich bestens bewährt, sodass sie auch bei dem beabsichtigten Sanierungsgebiet Rohrbach angewendet werden sollen.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, genaue Aussagen über die Anzahl der notwendigen Umsetzungen von Wohnungs- und Gewerbemieter zu machen. Der Sozialplan entwickelt sich daher erst mit der Fortdauer des Sanierungsgebietes. Es wird erwartet, dass, anders als in der Heidelberger Altstadt, nur wenige Sanierungsbetroffene zu verzeichnen sind. Dies liegt auch daran, dass die Liegenschaften hauptsächlich eigengenutzt sind.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz wird sich als Sanierungsträgerin der Stadt Heidelberg intensiv um jeden Haushalt und jeden Gewerbebetrieb, der von einer möglichen Sanierung betroffen wird, kümmern. Dabei steht der gesamte Wohnungsbestand und die Gewerberäume der Gesellschaft vorrangig zur Verfügung. Wesentlich ist auch die Bestimmung, dass bei Modernisierungsvereinbarungen mit Hauseigentümern der Stadt ein Belegungsrecht eingeräumt und die Miete auf ein erträgliches Maß festgelegt wird.

Die anfallenden Umzugskosten werden ebenso übernommen wie die sonstigen finanziellen Aufwendungen, die bei einem Umzug auftreten.

Verfasser:

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg



Wappen von Rohrbach



Historische Entwicklung, Stadtplan von Rohrbach, 1838



Historische Entwicklung, Stadtplan von Rohrbach, 1872



Luftbild von Westen, um 1935

Alt-Rohrbach hat sich am Westhang des Königstuhls entlang des Rohrbaches entwickelt, der dem Stadtteil seinen Namen gab. Es gab eine Verbindung zum Stadtteil Boxberg über den Kühler Grund, aber keine nach Osten weitergehende Verbindung in den vorderen Odenwald. Nach einsetzender Bautätigkeit in den Neubaugebieten Boxberg und Emmertsgrund und der Fertigstellung des Boxbergknotens wurde die Straße Kühler Grund geschlossen. Die engen Straßen von Alt-Rohrbach wären nicht geeignet gewesen, einen Parallelverkehr zur Erschließung von Boxberg und Emmertsgrund aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang muss auf das hervorragend geführte Heimatmuseum in Rohrbach, Rathausstraße Nr. 76, verwiesen werden. Dieses Heimatmuseum – auch als literarisches Museum durch das Land Baden-Württemberg anerkannt – verfügt über so viel Material, dass es hier auch nicht annähernd erfasst werden kann. Ebenfalls in diesem Zusammenhang sei auf die informative Ortsgeschichte in dem Buch „Rohrbach – im Wandel der Zeit“ hingewiesen, wobei leider kein Erscheinungsjahr erkennbar ist. Zusammenfassend kann jedoch gesagt werden, dass Rohrbach über 1000 Jahre ein in sich geschlossenes Gemeinwesen geblieben ist. Die erste urkundliche Nennung Rohrbachs stammt von 766.

Erst Ende des 19. Jahrhunderts und vor allem im 20. Jahrhundert gab es eine neue Entwicklung in Richtung Westen und Südwesten. Diese Entwicklung wurde getragen von der Industrialisierung Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, dem Neubau der „Großdeutschland-Kaserne“ in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts, der Entwicklung des Dienstleistungssektors im 20. Jahrhundert (Rohrbach-Süd) und von neuen Baugebieten westlich der Bundesstraße 3.

Auf der Ostseite dieser Bundesstraße gab es auch eine neue Baulanderschließung. Die entscheidende Veränderung war hier aber die Übernahme des „Schlösschens“ durch die Landesversicherungsanstalt Baden-Württemberg. Die heute hochmodern eingerichtete Thorax-Klinik ist eine Institution, die dazu beiträgt, den Namen „Rohrbach“ auch überregional bekannt zu machen.

Ansonsten ist Rohrbach überregional nicht besonders bekannt. Große und weltbekannte Persönlichkeiten, die mit Rohrbach in Verbindung gebracht werden, leben schon lange nicht mehr. Am bekanntesten mag wohl die Eichendorff-Romanze sein, obgleich er selbst sich nur etwa ein Jahr in Heidelberg und nur teilweise in Rohrbach aufgehalten hat. Der Name von Katharina Barbara Förster, die ebenso an der Romanze beteiligt war, ist außerhalb Rohrbachs nur wenigen bekannt. Auch die Persönlichkeiten aus der Zeit der Reformation oder der geniale Ingenieur von Traitteur gehören viel mehr in den historischen als in den aktuellen Bekanntheitsgrad.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es für Rohrbach gut wäre, seinen Namen in einer für seine Bedeutung angemessenen Form in die überregionale Öffentlichkeit zu tragen.



Rohrbacher Idylle, historisches Foto



Rathausstraße, historisches Foto

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Leben in Rohrbach

Bei der Gestaltung des Öffentlichen Raumes ist das Hauptziel, den Menschen in Rohrbach die Möglichkeit zur Entfaltung ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu geben. Ein Stadtteil zum Wohlfühlen bedeutet auch, dass die Rohrbacher ihre traditionellen Aktivitäten pflegen und sie nach ihren Wünschen und Bedürfnissen ausbauen können. Rohrbach versteht sich auch heute noch als Weindorf mit vielen aktiven Winzern. Die Rohrbacher Weinkönigin ist ein Symbol dieses Selbstverständnisses. Wo Wein angebaut wird, wird mehr gefeiert als anderswo. Die Gastronomie ist gut vertreten und das gemeinsame Singen ist ein beachtenswerter Teil des sozialen Verhaltens. Selbst die Klagen über mangelnde Parkplätze in den Abendstunden gehören dazu.

Die Rohrbacher Kerwe ist das wichtigste Fest in Rohrbach. Hier findet ein Umzug statt und vor dem Alten Rathaus werden die dazugehörigen Reden gehalten. Besonders wichtig ist der von allen beachtete und in Mundart gehaltene Beitrag von Gustav Knauber, der auch im Heimatmuseum eine wichtige Rolle spielt.

Das Leben in Rohrbach besteht aber nicht nur aus Feiern. In einer überdurchschnittlich großen Anzahl von Vereinen repräsentiert sich das soziale Leben des „Weindorfes“ Rohrbach, insbesondere im Stadtteilverein Rohrbach, dessen Vorsitzender Bernd Frauenfeld selbst bereits zur Institution wurde. Auch das Heimatmuseum Rohrbachs ist ein wichtiger Bestandteil des öffentlichen Lebens und der Sicherung der Tradition. Der Punker mit seinem Vorsitzenden Hans-Jürgen Fuchs gilt als prägendes Element und ist die Vertretung Rohrbachs im Internet. Es ist hier nicht möglich, die Vielzahl der Vereine mit ihren Einflüssen auf das soziale Leben in Rohrbach zu beschreiben, es ist außergewöhnlich. Aber auch außerhalb der Feste und des Vereinslebens soll der Öffentliche Raum Angebote für den Alltag der Rohrbacher bieten. Die Aufenthaltsqualität des Öffentlichen Raumes muss so attraktiv sein, dass diese eine Grundlage für die Erfreulichkeit des alltäglichen Lebens ist.



Festumzug anlässlich der Einweihung der Glocke der Evangelischen Kirche, historisches Foto 1920



Rohrbacher Kerwe mit Kätchen, historisches Foto



Wochenmarkt in Rohrbach, Rathausplatz

Auf dem Rathausplatz, welcher ungefähr in der Mitte der Rathausstraße liegt, findet wöchentlich an den Samstagen der Rohrbacher Wochenmarkt statt. Viele Rohrbacher nehmen das Angebot an frischen Lebensmitteln und Erzeugnissen aus der Region gerne an. Der Rohrbacher Wochenmarkt erfreut sich großer Beliebtheit. Trotzdem ist die Zahl der Stände überschaubar. Im Rahmen der Sanierung Heidelberg-Rohrbach muss dafür gesorgt werden, dass in Zukunft das Angebot des Rohrbacher Wochenmarktes durch neue Stände bereichert und ergänzt wird.

Die Rathausstraße ist das historische Rückgrat Rohrbachs. Sie führt parallel zum Rohrbach vom Anknüpfungspunkt an die B3 (Rohrbach Markt) nach Osten. Ausgehend von diesem Rückgrat entwickelte sich über Jahrhunderte die Siedlungstätigkeit Rohrbachs.

Rohrbach zeichnet sich durch eine gute Versorgung mit Gastronomie und eine ausreichende Versorgung im Einzelhandel aus. Die Lage im historischen Ortskern muss als Standortvorteil gegenüber den in Rohrbach-Ost ansässigen großflächigen Einkaufszentren erkannt werden. Dazu kann ein attraktiv gestalteter Öffentlicher Raum beitragen, dessen Aufenthaltsqualität in der Regel dazu führt, dass eine stärkere Frequentation des Stadtteilzentrums stattfindet.

Rohrbach muss aber auch ein Anziehungspunkt für den Zuzug junger Familien sein. Dafür ist es wichtig, Spielräume, Kinderbetreuung, Schulen und auch die Naturnähe außerhalb und die Grünräume innerhalb von Alt-Rohrbach zu berücksichtigen.



Herr Gustav Knauber, die Rohrbacher Weinkönigin und Herr Klaus Weirich, 2008



Rohrbacher Kerwe, Zwischenstation am Alten Rathaus, 2007



Rohrbacher Kerwe auf dem Kerweplatz, 2007

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Grundlagen

Eine wichtige Grundlage ist der Stadtteilrahmenplan für Heidelberg-Rohrbach. Wichtig aus dem Stadtteilrahmenplan sind die nachfolgenden Zitate, die den Öffentlichen Raum betreffen:

- „Alt-Rohrbach als Identifikationspunkt ist in seiner historischen Gestalt zu erhalten.“

Stadtteilrahmenplan Rohrbach Teil 2, S. 3

- „Vitalen Bedürfnissen entfremdeten Verkehrswege für das eigene Leben zurück zu gewinnen, dazu soll das Projekt der durch Alleen verbundenen Plätze dienen.“
- „Entsprechend sollen die Plätze abwechslungsreich begrünt und verschieden gestaltet und die Verbindungswege zu beispielbaren Straßen werden.“
- „... die gänzlich fehlende oder schlechte Gestaltung vorhandener Plätze ...“

Stadtteilrahmenplan Rohrbach Teil 1, S. 117

- „... zur Stärkung des Ortskerns muss Alt-Rohrbach vom Verkehr entlastet werden. ...“

Stadtteilrahmenplan Rohrbach Teil 2, S. 20

- „Verkehrsberuhigung der Ortsmitte und Verminderung des Durchgangsverkehrs. Die Erreichbarkeit wird nicht eingeschränkt.“

Stadtteilrahmenplan Rohrbach Teil 2, S. 16

Rohrbach ist ein altes Winzerdorf mit einem gewachsenen Ortskern. Der Stadtgrundriss des Ortskerns ist seit dem Mittelalter unverändert. Besonders schön ist die Lage Rohrbachs in den Ausläufern des Odenwaldes. Rohrbach ist eingebettet in die es umschließenden Hänge, mit ihren Weinbergen, Wiesen und Gärten.

Der Öffentliche Raum in Rohrbach bildet derzeit kein zusammenhängendes Ganzes und ist als Gesamtheit nicht ablesbar. Die einzelnen Plätze und Straßen haben nichts miteinander zu tun, daher gibt es auch keinen Zusammenhang zwischen ihnen. Der Öffentliche Raum muss künftig ein erkennbares und identitätsstiftendes Ganzes sein. **In seiner Gesamtheit ist der Öffentliche Raum ein vernetztes Gewebe als tragende Struktur des Stadtbildes. Räume für Aufenthalt, Erholung und Verkehr sind als Einheit zu betrachten.** Es darf keine Trennung zwischen diesen Bereichen geben, damit Alt-Rohrbach als Einheit in seiner historischen Gestalt wahrnehmbar wird und für die Anforderung der Zukunft vorbereitet ist.

Um die Gesamtheit des Öffentlichen Raums als vernetztes Gewebe und tragende Struktur des Stadtbildes zu unterstützen, wurde als Belagsmuster ein Weinrebenmotiv entwickelt. Dieses nimmt Bezug zu den historischen Wurzeln Rohrbachs und dem aktuellen Selbstverständnis als Winzerdorf. Der



Luftbild von Rohrbach, Blick von Westen, historisches Foto

Winzer steht für den Anbau der Reben, den Ausbau des Weins und seinen Verbrauch. Das Weinrebenmotiv des Belagsmusters zeigt den Unterschied zu anderen Stadtteilen und macht das Stadtbild von Rohrbach unverwechselbar.

Das Weinrebenmotiv des Belagsmusters wird ergänzt durch die von Rohrbacher Bürgern vorgeschlagene und in das Sanierungskonzept übernommene Begrünung des Öffentlichen Raums mit Ranknetzen für Wilden Wein oder ähnliche Pflanzen, die von Privatgrundstücken ausgehen und den Öffentlichen Raum überbrücken. Das Belagsmuster und die Weinranken im Öffentlichen Raum bilden eine Einheit. Grüngestaltung und Oberflächenbelag ergänzen sich gegenseitig.

Der Öffentliche Raum soll auf die Bedürfnisse aller ausgerichtet sein, wobei die Bedürfnisse von Kindern, Senioren und behinderten Menschen besonders zu beachten sind. So wie der Öffentliche Raum als Ganzes verstanden und gestaltet wird, muss dieser der Gesamtheit der Rohrbacher Bevölkerung dienen und auf die Bedürfnisse aller ausgerichtet sein.

Das vorhandene Stadtmobiliar ist in Rohrbach ein zusammenhangloses Sammelsurium, welches sich darüber hinaus noch in teilweise schlechtem Zustand befindet. Zukünftig muss jedoch das Stadtmobiliar die Gesamtheit des Öffentlichen Raumes als vernetztes Gewebe und tragende Struktur des Stadtbildes unterstützen.



Stadtmöbel in der Amalienstraße

Die gegenwärtige Beleuchtung des Öffentlichen Raumes setzt sich aus 17 verschiedenen Typen von Leuchten zusammen. Diese 17 unterschiedlichen Leuchtentypen schaffen am Tag einen zusammenhanglosen Eindruck und nachts ein heterogenes Stadtbild, häufig mit Blendeffekten und dunklen, nicht einsehbaren Bereichen. So entstand eine Zerrissenheit des Öffentlichen Raumes. Grundlage der Beleuchtung des Öffentlichen Raumes ist eine

homogene Lichtqualität, bereichert durch Lichtakzente an geeigneten, die Qualität des Stadtbildes fördernden, historischen Stellen.



Blendung auf dem Kerweplatz

Ein weiteres Merkmal des Öffentlichen Raums im gegenwärtigen Rohrbach ist die Vielzahl an Geschwindigkeitszonen und Verkehrsregeln, so dass sich selbst Rohrbacherinnen und Rohrbacher nicht im Klaren darüber sind. Ein kohärentes Verkehrskonzept ist für Alt-Rohrbach unerlässlich. Der Öffentliche Raum muss in erster Linie eine Aufenthaltsqualität besitzen und dient keineswegs dazu, ihn so rasant wie möglich zu durchqueren. Die rasanten Durchraser werden weder in den Geschäften einkaufen noch die Gastronomie genießen.

Im Öffentlichen Raum sollen sich die Rohrbacherinnen und Rohrbacher, ihre Freunde und Gäste wohl fühlen. Die „Wohlfühlstadt“ ist das Ziel.



Straßenleuchte im Saulauf, Bestand

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Grundlagen

In den folgenden Abschnitten der Städtebaulichen Leitlinien werden beispielhaft einige Aufenthalts- und Bewegungsflächen behandelt. Für den Rathausplatz und die Freiflächen der Eichendorffschule wurden Entwürfe bearbeitet und die Obere Rathausstraße wurde detailliert untersucht. Im Anschluss werden die für die Gestaltung des Öffentlichen Raumes wichtigen Teilkonzepte beschrieben. Diese behandeln unter anderem Themen wie Beleuchtung, Grünräume, Spielraumkonzept, Stadtmobiliar und Bewegungsflächen. Bei allen Maßnahmen im Öffentlichen Raum sind die für das Sanierungsgebiet ausgearbeiteten Teilkonzepte zu beachten.

Wenn im folgenden Text von Rohrbach die Rede ist, dann ist Alt-Rohrbach gemeint.

Der Rathausplatz bildet das historische Zentrum Rohrbachs, der mittelalterliche Grundriss ist hier noch ablesbar. In der unmittelbaren Umgebung des Rathausplatzes befinden sich sieben Kulturdenkmale. Das Alte Rathaus, in dem jetzt das Bürgeramt untergebracht ist, ist im klassizistischen Stil, das Gebäude Rathausstraße 41 ist im spätbarocken „dörflichen“ Stil errichtet worden.

Der Rathausplatz ist kein Platz im herkömmlichen Sinne, sondern eine Art Aufweitung der ihn südlich tangierenden Rathausstraße. Von der Rathausstraße ist der Platz funktional durch Poller abgetrennt. Bezogen auf seine Funktion ist die zur Verfügung stehende Platzfläche relativ klein und von zahlreichen Einbauten wie Brunnen, Bänke, Pflanzbeeten, Beleuchtung und Fahrradständern in Anspruch genommen. Im Westen befindet sich ein Denkmal, das an die ehemalige jüdische Synagoge erinnert. Unmittelbar daran schließt sich eine Außenbewirtschaftung an.

Aufgrund seiner geringen Größe und seines unregelmäßigen Zuschnitts wird der Rathausplatz seiner Platzfunktion nur in geringem Umfang gerecht. Durch die Erschließungsfunktion der Rathausstraße und der trennenden Wirkung des Verkehrs können die auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Geschäfte bisher nicht in die Platzgestaltung einbezogen werden. Unterschiedliche Materialien Natursteinbeläge und Pflasterbeläge auf dem Platz sowie Asphalt auf der Straße heben die Trennung optisch hervor.

Auf der heute vorhandenen Platzfläche sind durch die Anordnung der Einbauten, durch Stufen und der großen geschlossenen Sitzanlagen um Denkmal und Brunnen die Fußwegebeziehungen erschwert. Besonders auffällig ist dies im Bereich des Übergangs zu den westlich angrenzenden Arkaden sichtbar.

Auf dem Rathausplatz befinden sich verschiedene Bäume unterschiedlichen Alters. Im Westen bieten zwei Bäume Schatten für das am Denkmal befindliche Sitzrondell, im Süden grenzen zwei weitere Bäume den Platz von der Rathausstraße ab. Auch wenn aus heutiger Sicht für die Stellung der Bäume in Einzelfällen ein anderer Standort wünschenswert wäre, so sind doch alle Bäume erhaltenswert und für die Öffentlichkeit ein vertrautes Bild am Rathausplatz.

Nördlich des Rathauses befindet sich etwas versteckt eine kleinere Grünfläche mit Weg. Sie befindet sich auf einer Fläche, auf der sich in der Vergangenheit ein Anbau des Rathauses befand. Die Grünfläche ist ein Durchgangsraum ohne Aufenthaltsqualität.

Gestaltung

Mit der Neugestaltung des Rathausplatzes wird eine räumliche Einheit vom alten Rathausplatz und Rathausstraße erreicht. Unter Einbeziehung der angrenzenden Fläche in der Rathausstraße wird der Platz stärker als bisher räumlich erlebbar. Straße, Gehweg und Platz sollen niveaugleich ausgeführt werden.

Durch den Rückbau der Grünfläche nördlich des Rathauses können Aufenthalts- und Spielflächen in einem abgeschirmten, geschützteren Bereich angeboten werden. Die Aufweitung des Platzes in die Heidelberger Straße eröffnet interessante Blick- und Wegebeziehungen. Es entsteht ein zusätzliches Flächenangebot für die Stände des Wochenmarktes und für die Durchführung von Veranstaltungen.

Das Alte Rathaus, ein architektonisches „Schmuckstück“ im alten Ortskern wird auf diese Weise freigestellt und ist als Gebäude nun von allen Seiten erlebbar. Im Umfeld des Rathauses soll ein gestalterisch hochwertiges Stadtmobiliar für Informationen wie beispielsweise eine Stele oder ähnliches entwickelt werden, wo die Rohrbacher sich über alles Wissenswerte in ihrem Stadtteil informieren können. Damit kann das Stadtleben künftig noch mehr bereichert werden.

Im westlichen Teil des Rathausplatzes wäre eine Verbesserung der Wegebeziehung in Richtung der Arkaden nur zu erreichen, wenn die Sitzgruppe um das vorhandene Denkmal so angeordnet wird, dass eine Verbindung zu den Arkaden nicht verstellt wird. Der Standort des Denkmals selbst wäre davon nicht berührt. Um dem Denkmal ein würdigeres Umfeld zu geben, soll eine Abschirmung im Westen zur vorhandenen Außenbewirtschaftung erfolgen. Eine zusätzliche Außenbewirtschaftung auf dem Rathausplatz muss einen gebührenden Abstand zum Denkmal einhalten.



Altes Rathaus, Rathausplatz

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Rathausplatz

Der vorhandene Brunnen wird in den künftigen Verlauf des offengelegten Rohrbachs mit einbezogen. Der offengelegte Rohrbach schlängelt sich ähnlich den Weinranken im Bodenbelag in Form einer Rinne über die nördliche Platzfläche und geht dann in den Saulauf über.

Angestrebt wird eine einheitliche Platzgestaltung sowohl in der Wahl des Bodenbelags als auch in der Auswahl der Möblierung. Der Bodenbelag des künftigen Rathausplatzes schließt die Fläche der Rathausstraße mit ein. Das Weinrebenmotiv im Bodenbelag verdichtet sich dort, wo der Fußgängerverkehr überwiegt. Im Hinblick auf die Beleuchtung wird eine Lichtakzentuierung des Alten Rathauses und des Denkmals milieubestimmend bei Dunkelheit sein. Der restliche Bereich erhält eine homogene

und zurückhaltende Grundbeleuchtung.

Öffentlicher Markt und öffentliche Feste erfordern die Einrichtung einer WC-Anlage. Diese sollte in einem der umliegenden Gebäude integriert werden, eine freistehende Anlage ist zu vermeiden. Wenn es nicht gelingt, ein WC in einem öffentlichen Gebäude unterzubringen, so muss versucht werden, eine Lösung in den umliegenden Gaststätten zu finden und dies gegebenenfalls vertraglich zu regeln.

Der Rathausplatz soll in Zukunft von verschiedenen Generationen gerne als Treffpunkt genutzt werden. Hier wird der Wochenmarkt abgehalten. Öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie das Alte Rathaus/Bürgeramt, Cafés und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe tragen zur Belebung bei.



Für die Aufwertung des Platzes ist geplant, die Gebäude Altes Rathaus und Seckenheimer Gässchen zu sanieren.

Sanierung Altes Rathaus mit Bürgeramt

Der Eingangsbereich des Alten Rathauses befindet sich im Süden, der Rathausstraße zugewandt. Die Fassade des alten Rathauses ist an der Nordfassade ohne Öffnungen, im Westen sind nur wenige Öffnungen vorhanden. Die innere Organisation der Grundrisse ist nicht zufriedenstellend gelöst. Die Räumlichkeiten für das Bürgeramt sind begrenzt, Lagerflächen fehlen ganz. So werden als Notbehelf die Wahlurnen in der Behindertentoilette aufbewahrt. Die Toilettenanlagen sind insgesamt in einem schlechten Zustand.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sollte das Alte Rathaus unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten saniert und modernisiert werden. In einem ersten Bauabschnitt werden hier Fenster und die Toilette im 1. Obergeschoss erneuert. Mit dem Entschluss, das Rathaus räumlich freizustellen und auf die Grünanlage unmittelbar am Rathaus zu verzichten, entstehen neue Möglichkeiten für die Grundrissorganisation. Auf der Nordseite kann eine weitere Tür eingebaut werden, so dass das Rathaus von zwei Seiten zugänglich gemacht werden kann und der zweite Eingang so zur Belebung des nördlichen Rathausplatzes beiträgt. Eine weitere Fensteröffnung an der Nordseite des Gebäudes trägt zur Verbesserung der Fassade bei.

Für den Müll soll eine ansprechende Lösung auf der Nord-Ost-Seite der Nordfassade oder im Bereich des Ostgiebels vom Seckenheimer Gässchen 1 angeboten werden.

Umnutzung und Sanierung Gebäude Seckenheimer Gässchen 1

Das Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 befindet sich im rückwärtigen Bereich des Rathausplatzes und ist im Besitz der GGH als Sanierungsträgerin. Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer und ist sanierungsbedürftig.

Um die zentrale Funktion des Rathausplatzes zu stärken, ist es wünschenswert, im Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 eine öffentlichkeitswirksame Nutzung anzusiedeln und die Funktion des Platzes als Treffpunkt zu stärken.

Die Vertreter der Rohrbacher Bevölkerung äußerten im Laufe des Sanierungsverfahrens folgende Ideen: Haus der Jugend, Möglichkeit für Krabbelgruppen, Museum, Vereinsleben, Treffpunkt, Raum für Veranstaltungen.

Die Stadt Heidelberg würde es begrüßen, wenn unter der Leitung des Stadtteilvereins diese Räumlichkeiten interessierten Rohrbacher Gruppierungen angeboten werden können. Dies setzt die Sanierung und Modernisierung des Erdgeschosses durch die GGH voraus, wobei 60 % der Kosten durch Fördermittel abgedeckt werden können.

In welchem Umfang eine Kostenübernahme der Miete durch die Stadt Heidelberg erfolgen kann, muss zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Rathausplatz



Perspektive Rathausplatz Süd, Bestand



Perspektive Rathausplatz Süd, Planung



Perspektive Rathausplatz Nord, Bestand



Perspektive Rathausplatz Nord, Planung

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Obere Rathausstraße

Der obere Abschnitt der Rathausstraße reicht vom Rathausplatz bis zum Übergang in die Leimer Straße. An der Nordseite der Oberen Rathausstraße liegt unter der heutigen Straßenfläche der verdolte Rohrbach.

Die Rathausstraße ist auch im oberen Abschnitt die Haupteinfahrtsstraße für Alt-Rohrbach. Entlang der Straße befinden sich Wohnnutzungen, kleinere Geschäfte und Wirtschaften. Das Straßenbild wird von parkenden Autos geprägt, Bäume fehlen ganz. Die stadträumliche Qualität weist Mängel auf. Die vorhandenen Bodenbeläge im Gehweg- und Fahrbahnbereich befinden sich in einem schlechten Zustand.

Gestaltung

Die Rathausstraße soll ebenso wie der Rathausplatz gestalterisch aufgewertet werden. Auch hier wird die Trennung von Gehweg und Fahrbahn zugunsten einer niveaugleichen Fläche aufgelöst. Sollte sich die Freilegung des Rohrbachs auch in der Oberen Rathausstraße durchsetzen, steht durch den Wegfall einer Parkreihe an der Nordseite der Rathausstraße mehr Raum für Fußgänger zur Verfügung. Das Stadtbild wird aufgewertet und der Blick auf die Fassaden der attraktiven Gebäude wird freigegeben. Die Trennung zwischen Fußgängerbereich und Fahrbahn folgt dem Verlauf der Rinne des freigelegten Rohrbachs.

Zusätzliche Bäume tragen zur Gliederung der Straße und zur Aufwertung bei. Von der Aufwertung des Bereiches wird eine Umfeldverbesserung der dort ansässigen Geschäfte erwartet, die sich belebend auf deren Wirtschaftlichkeit auswirken kann.

Da aufgrund der kontroversen Einstellungen in Rohrbach eine Entscheidung für oder gegen die Freilegung des Rohrbachs noch nicht herbeigeführt wurde, liegen zwei Gestaltungsentwürfe vor, eine Variante mit freigelegtem Rohrbach, die andere Variante ohne eine Freilegung. Beide Varianten sind am Runden Tisch diskutiert worden. Beide Varianten enthalten als Entwurfselemente die Begrünung des Raumes mit „Grünen Brücken“ und Baumpflanzungen, die Verwendung eines einheitlichen Natursteinbelags und die Fortsetzung des Weinrebenmotivs im Belag.



Obere Rathausstraße, Fotomontage Bestand

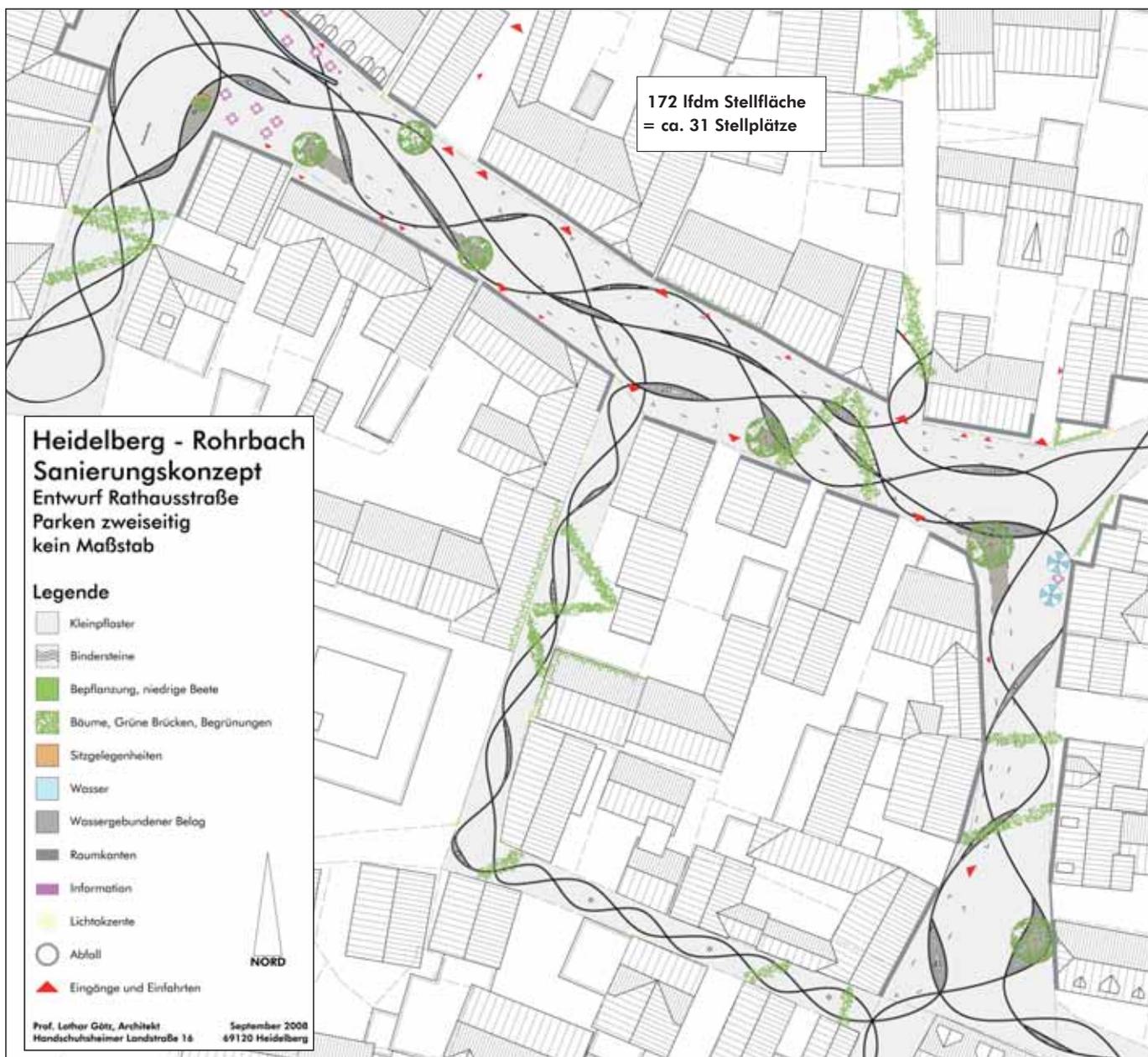


Obere Rathausstraße, Fotomontage Variante 1

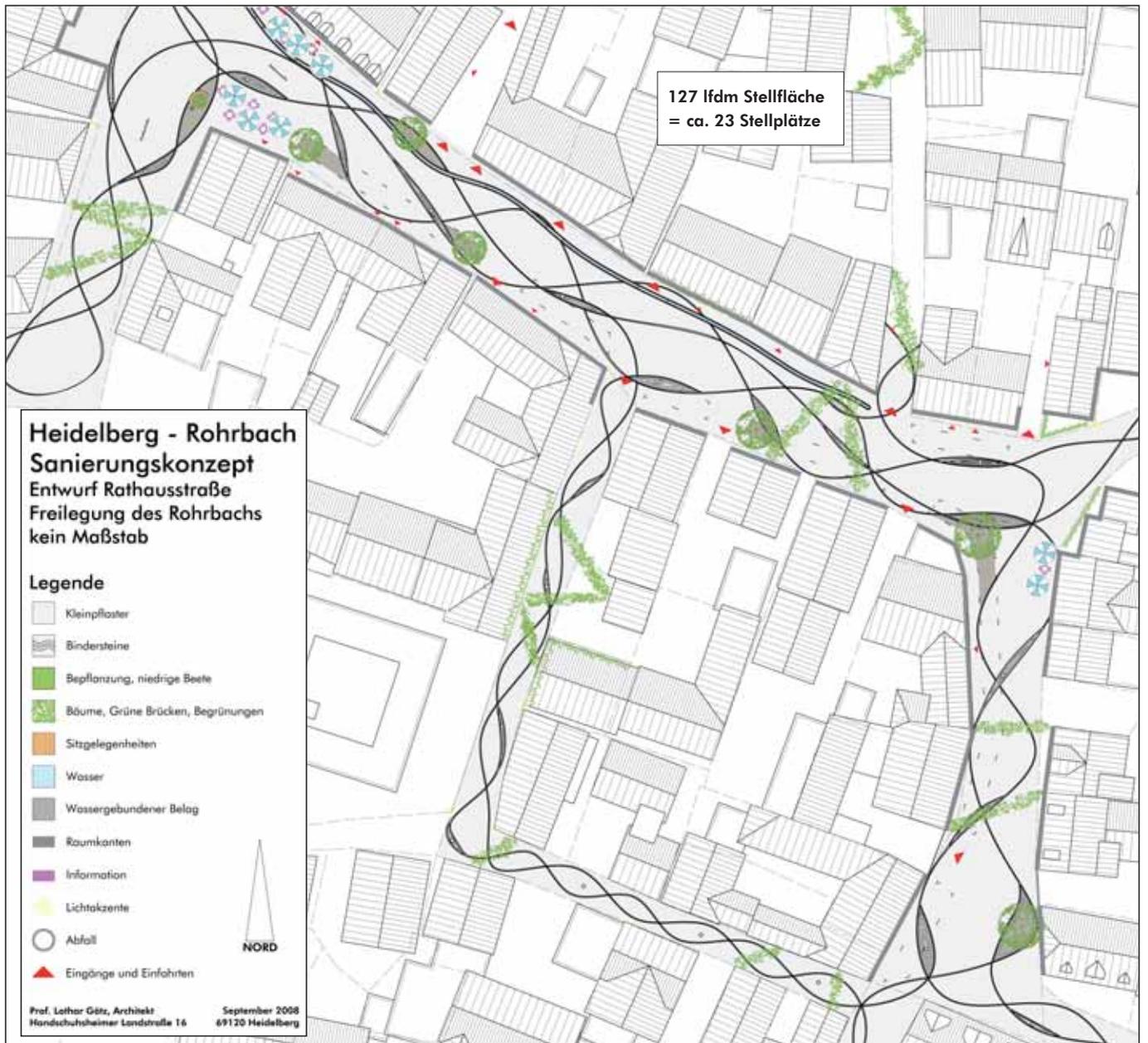


Obere Rathausstraße, Fotomontage Variante 2

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Obere Rathausstraße



Obere Rathausstraße, parken zweiseitig



Obere Rathausstraße, parken einseitig mit „freigelegtem“ Rohrbach

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Eichendorffschule

Die Freianlage des Schulhofes der Eichendorffschule gliedert sich in 3 Bereiche. Alle 3 Teile müssen insgesamt einen für Alt-Rohrbach wichtigen Öffentlichen Raum bilden, der verflochten wird mit dem Rathausplatz und dem Kerweplatz. Damit wird er Teil des Netzwerkes des Öffentlichen Raums in Rohrbach.

Schon bei den Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass das räumliche Potenzial des Schulhofgeländes in den Öffentlichen Raum einzu- beziehen ist. Es wurden daraufhin 3 Vorentwürfe ausgearbeitet, bei welchen die Nutzungsabgrenzung durch Grundschule, Sprachheilschulkindergarten und Öffentlichkeit verschieden war. Die Vorentwürfe haben auch deutlich gemacht, welche Schwierigkeiten die Anfahrt der Busse für den Sprachheilschulkindergarten bereitet. Eine Entscheidung, an welcher Stelle dies geschehen soll, erfolgte am 18.12.2008. Die Nutzer der Eichendorffschule haben sich in der Zwischenzeit auf die Variante 1 geeinigt.

Nutzung Grundschule

Die Grundschule hat 200 Schülerinnen und Schüler und benutzt den größten Teil des Gebäudes der Eichendorffschule. Die Grundschüler sammeln sich bei Schulbeginn an der Westseite des Gebäudes, soweit ein Einlass in das Schulgebäude noch nicht möglich ist. Dieser westliche Schulhof enthält auch die Fläche der früheren Heidelberger Straße, die abgesperrt ist und nur noch von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden kann. Zwischen der Westseite der Eichendorffschule und der Eichen-



Bestand Freiflächen Eichendorffschule links: Blick von Norden, rechts: Blick von Süden



Bestand Freiflächen Eichendorffschule

dorffhalle muss ein freier Bewegungsraum für die Grundschüler, insbesondere vor Schulbeginn und am Schulschluss angeboten werden.

Nutzung Sprachheilschulkindergarten

Der Marie-Bertha-Coppius Sprachheilschulkindergarten, der sich zur Zeit noch im Hasenleiser befindet, betreut circa 50 Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren. Sie werden aus der Region am frühen Morgen mit 10 Kleinbussen zum Kindergarten gebracht und gegen 14 Uhr mit 10 Kleinbussen wieder abgeholt. Für die Erzieherinnen und Erzieher wird ein zusätzlicher Parkraumbedarf von 10 Stellplätzen entstehen.

Das Schulgelände muss fertig gestellt sein, wenn der Sprachheilschulkindergarten einziehen will und zwingend das Freigelände für seine Nutzung benötigt.

Nutzung Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat als Sanierungsziel beschlossen, dass das „Schulhofgelände“ als öffentlicher Aufenthaltsraum für die Rohrbacher Bevölkerung zur Verfügung steht. Der Gemeinderat hat bei seinem Beschluss erkannt, dass es schwer zu vermitteln sein wird, wenn dieser wertvolle und landschaftlich besonders wichtige Bereich für die Rohrbacher Bevölkerung verschlossen bleibt. Nach Auskunft der Schulleitung ist eine Öffnung des Schulgeländes von 14.00 - 20.00 Uhr möglich.

Der vorhandene Spielplatz, der jetzt auch von der Öffentlichkeit genutzt wird, soll verlegt werden, aber im Schulhofgelände bleiben.



Künftiger Spielraum für den Sprachheilschulkindergarten

Gestaltung

Der östliche Schulhof bietet große topografische Unterschiede. Über eine Entfernung von 35 m ist eine Höhendifferenz zwischen 5 und 6 m zu überwinden. Das entspricht einer Neigung von 15 %. Für Schule und Öffentlichkeit sind diese Höhendifferenzen barrierefrei zu erschließen, das heißt, es muss eine Rampenanlage eingebaut werden, deren Neigung maximal 6 % betragen darf. Diese Rampe für die Barrierefreiheit ist ein entscheidender Faktor für die Gestaltung.

Im östlichen Schulhofgelände sind mehrere erhaltenswerte Bäume vorhanden. Dies bedeutet, dass im Umfeld dieser Bäume nichts verändert werden darf, da die Bäume weder ausgegraben noch zugeschüttet werden können. Auch dies ist ein wichtiger Einflussfaktor für die Gestaltung.



Westliche Freifläche der Eichendorffschule (frühere Heidelberger Straße)

Das gesamte Gelände östlich der Eichendorffschule steht der Grundschule während den Schulzeiten zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, auf der untersten Ebene, unmittelbar am Ausgang des Gebäudes, eine Fläche für Ballspiele zu schaffen, ähnlich wie die ursprüngliche Fläche auch jetzt genutzt wird. Auf einer mittleren Ebene, die durch die Höhenlage der vorhandenen Bäume vorgegeben ist, sollen Spielgeräte aufgestellt werden. Es muss aber auf dieser Ebene auch noch Raum für Bewegungsflächen vorhanden sein. Die oberste Ebene, die ebenfalls wieder durch vorhandene Bäume vorgegeben ist, wird voraussichtlich von der Grundschule nicht benutzt, da es an Aufsichtspersonal mangelt.

Neben der erforderlichen barrierefreien Rampe mit maximal 6 % wird eine Treppenanlage eingebaut, die es ermöglicht, die Höhendifferenz auf kürzestem Weg zu überwinden.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Eichendorffschule



Entwurf Freiflächen Eichendorffschule, Lageplan

Eichendorffschule - DER ÖFFENTLICHE RAUM

Die vorhandenen Betonmauern werden durch bepflanzte Böschungen ersetzt. Vorhandene Asphaltdecken sind weitgehend zu entsiegeln.

Für die Öffentlichkeit ist der östliche Schulhof so zu gestalten, dass der Spielplatz für die Grundschule auch ein angemessenes Angebot für einen öffentlichen Spielplatz bietet. Zusätzliche Sitzbänke aus Naturstein und Holz mit Rückenlehne sollen für die Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger als Aufenthaltsangebot im Öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

Die diagonale Durchgangsmöglichkeit von der Rathausstraße über den Rathausplatz und die Heidelberger Straße zur Panoramastraße muss benutzerfreundlich gestaltet werden. Dies gilt besonders auch für die Beleuchtung, die im Rahmen des Beleuchtungskonzeptes bearbeitet wird und Bestandteil des Beleuchtungskonzeptes sein muss.

Im Öffentlichen Raum zwischen Eichendorffschule und Eichendorffhalle ist die Verflechtung mit dem Rathausplatz und dem Kerweplatz funktional herzustellen und gestalterisch zu betonen.

Der südliche Schulhof zwischen Eichendorffschule und Thann'scher Hof ist für den Sprachheilschulkindergarten vorgesehen. Es ist eine besondere Heraus-

forderung, diesen Sprachheilschulkindergarten so abzugrenzen, dass die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist, aber keinesfalls eine räumliche Ausgrenzung zur Folge hat. Dieser Freiraum des Kindergartens darf auch außerhalb der Schulzeiten nicht von der Öffentlichkeit benutzt werden.

Nach der neuesten Entscheidung werden die Kinder des Sprachheilschulkindergartens aus ihren Bussen an der Gregor-Mendel-Straße aussteigen. Diese hat eine Steigung von 11 %, an der nichts zu ändern ist. Im Rahmen des Entwurfs für den Schulhof muss dafür gesorgt werden, dass diese Steigung von 11 % möglichst verträglich und so schnell wie möglich in eine maximale Steigung von 6 % (barrierefrei) ummodelliert wird.

Für die Sicherheit ist es erforderlich, dass die Feuerwehr eine Zufahrt auch zur Ostseite bekommt, die zwar funktional möglich ist, aber die Gestaltung nicht stören darf.



Entwurf Freiflächen Eichendorffschule, Schnitte

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Kerweplatz

Nutzung

Die derzeitige Nutzung des Kerweplatzes muss erhalten bleiben. Sie besteht aus zwei grundsätzlich verschiedenen Nutzungen.

1. Festplatz für ganz Rohrbach und einzelne Veranstaltungen von Vereinen und sonstigen.
2. „Bolzplatz“ für Jugendliche, für Ballspiele verschiedener Art, vor allem für Fußballspiele.

Die Anforderungen für Kerwe und festliche Veranstaltungen sind bekannt und müssen auch in der Zukunft erfüllt werden. Außerhalb der Festveranstaltungen soll aber der Kerweplatz für die Rohrbacher Bevölkerung mehr bieten.

Für die jugendlichen Rohrbacher könnten an geeigneter Stelle noch Basketballkörbe aufgestellt werden. Darüber hinaus muss aber im Rahmen der Sanierung nach weiteren möglichen Nutzungsangeboten, insbesondere für Jugendliche gesucht werden.

Der Kerweplatz ist aber so groß, dass er genügend Raum auch für andere soziale Gruppen bietet. Insbesondere sollten Angebote auch für andere Generationen und nicht nur für Jugendliche eingerichtet werden. Ein Boule-Spielfeld, das vor allem von Erwachsenen genutzt wird, wäre ein Anfang. Die Mischung der Generationen kann ein Beitrag sein, die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und Jugendlichen zu reduzieren. Es wird berichtet, dass nach Auszug der Realschule diese Konflikte bereits weniger wurden.

Gestaltung

Insgesamt macht der Kerweplatz, einschließlich der Grünanlagen, einen recht traurigen Eindruck. Durch gestalterischen Maßnahmen muss dies geändert werden. Zu erreichen ist dies durch eine entsprechende Bepflanzung der Anlagen, durch veränderte Sitzgelegenheiten, veränderte Bodengestaltung, durch farbliche Gestaltung, durch Aufstellen von Kunstobjekten und vielem anderen mehr.

Der nächtliche „Angstraum“ Kerweplatz muss abgebaut werden. Der Kerweplatz muss unbedingt in das Beleuchtungskonzept mit einbezogen werden, in welchem ein homogenes Beleuchtungsniveau vorgesehen ist. Dabei darf es keine dunklen, uneinsehbaren Ecken mehr geben. Der Besucher des Kerweplatzes muss auch während der Dunkelheit beim Betreten des Platzes sehen können, wer sich dort befindet.

Der zweite ebenso wichtige Schritt ist der Ausbau der sozialen Kontrolle. Diese findet zur Zeit so gut wie nicht statt, da der Kerweplatz nur tangential durch die Achim-von-Arnim-Straße erschlossen wird. Der schmale Verbindungsweg zwischen dem Kerweplatz und der Heidelberger Straße entlang der Eichendorffhalle wird bei Dunkelheit kaum oder überhaupt nicht benutzt. Weite Bereiche des Kerweplatzes sind daher bei Dunkelheit „außer Kontrolle“.

Der im Bebauungsplan „Rohrbach-Mitte“ vorgesehene Verbindungsweg zwischen dem Kerweplatz und dem Seckenheimer Gässchen, welcher ausschließlich über stadteigenes Gelände führen würde, würde den Kerweplatz zum Durchgangsraum machen und damit automatisch die soziale Kontrolle verbessern.

Als im Rahmen der Bearbeitung dieses Sanierungskonzeptes auch auf andere Vorteile des Verbindungsweges zwischen Kerweplatz und Seckenheimer Gässchen hingewiesen wurde, haben die meisten Anwohner des Seckenheimer Gässchens und der Heinrich-Kaltschmitt-Straße durch eine Unterschriftenliste zum Ausdruck gebracht, dass sie gegen die Realisierung dieses Weges sind. Da es keinen Sinn macht, gegen die Mehrzahl der Anwohner eine Maßnahme im Rahmen der Sanierung durchzuführen, wird der Kerweplatz auch in Zukunft ohne Durchgangsmöglichkeit bleiben.



Kerweplatz, von der Achim-von-Arnim-Straße aus gesehen

Nutzung

Die Evangelische Kirche auf einer hohen, den Öffentlichen Raum prägenden Sandsteinmauer, mit ihrem Freigelände ist ein markanter Beitrag zum Stadtbild von Rohrbach. Innerhalb des kirchlichen Besitzes befindet sich noch das Pfarrhaus und der evangelische Kindergarten.

Der Öffentliche Raum - Melanchthon-Kirche - hat hohe Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Er ist öffentlich zugänglich. Dieser einzigartige Grün- und Freibereich muss in seiner Gesamtheit und in seiner jetzigen Form erhalten werden. Die bereits vorhandene Zugänglichkeit des Areals für Rohrbacher Bürger könnte durch Offenhaltung des Tores am Bierhelder Weg verbessert werden. Dadurch würde auch die Wegverbindung zwischen Friedhof und Kirche verbessert.

Eine zusätzliche Bebauung auf diesem Areal und besonders westlich des Kindergartens an der Straße Am Heiligenhaus ist unbedingt zu verhindern, damit dieser hochwertige Aufenthalts- und Erholungsraum Bestandteil des Öffentlichen Raums von Rohrbach bleibt.

Gestaltung

Dieser einzigartige Grün- und Freibereich muss in seiner jetzigen Form erhalten werden. Veränderungen sind nicht erforderlich.



Luftbild des Kirchenareals mit Fußwegen



Melanchthon-Kirche von Nordwesten gesehen

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Kreuzung Bierhelder Weg, Am Heiligenhaus, Kühler Grund, Siegelsmauer

Dieser an der Ostspitze des kirchlichen Grundbesitzes gelegene öffentliche Bereich hat eine wichtige städtebauliche Funktion. Zur Zeit ist dieser Öffentliche Raum jedoch ein ausschließlicher Verkehrsknotenpunkt zwischen den oben genannten vier Straßen. Einige senkrecht zur Mauerspitze parkende Fahrzeuge erhöhen das Unfallrisiko. Eine Aufenthaltsqualität ist auf dem ganzen Platz nicht vorhanden.

Dieser Raum ist in vielen Beziehungen aufzuwerten.

- Als Erstes muss er einen Namen erhalten. Dabei bietet sich „Melanchthon-Platz“ an. Er könnte auch den Namen eines besonders wirkungsvoll arbeitenden evangelischen Pfarrers haben oder den Namen eines anderen Reformators. Wichtig ist jedoch, dass er durch eine Namensgebung eine eigene Identität erhält.
- Dieser Öffentliche Raum kann nur in einer „verkehrsberuhigten Situation“ eine Aufenthaltsqualität bekommen. Dies dient der Sicherheit aller Personen, die diesen Raum benutzen. Diese „Verkehrsberuhigung“ ist durch eine entsprechende Gestaltung so zu unterstützen, dass die Verkehrsteilnehmer die Verkehrsberuhigung auch wahrnehmen und akzeptieren.
- Das städtische Grundstück an der Ecke „Kühler Grund/Siegelsmauer“ ist in die Gestaltung dieses Öffentlichen Raums einzubeziehen. Sollten sich geeignete Flächen ergeben, ist gegen die Anordnung einiger Stellplätze nichts einzuwenden. Im Rahmen der Freiflächenplanung ist der ganze Raum, aber insbesondere dieses Flurstück, so zu bearbeiten, dass er vor allem eine Aufenthalts- und Erholungsqualität bietet.

Die künftige Freiraumplanung wird davon ausgehen, dass die hohe Stützmauer aus Sandstein auch in Zukunft ein bestimmendes Gestaltungselement sein wird. Um einen deutlichen Bezug zu der hohen Sandsteinmauer herzustellen, sollte in jedem Fall auch bei der Oberflächengestaltung Sandstein verwendet werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Sandstein kaum als frostbeständiges Material zu bekommen ist. Wenn ein roter Sandstein mit möglichst hohen mechanischen Eigenschaften verwendet wird, könnte dieser Nachteil an dieser Stelle eventuell in Kauf genommen werden. Dies ist abzuwägen. Eine gesägte Oberfläche und bündige Fugen sind eine Voraussetzung zur Minimalisierung der akustischen Belastung.

Näheres bestimmt die Freiflächenplanung.



Stützmauer der Melanchthon-Kirche



Kreuzungsbereich von Westen gesehen



Ausschnitt Freiflächenkonzept

Nutzung

Diese Wiese ist in ihrer Qualität und Größe ein seltenes Angebot in einem städtischen Bereich. Die jetzige Nutzung der Junkerwiese als ruhiger Ort und Rückzugsbereich muss unbedingt erhalten bleiben. Es können noch wenige Bänke zusätzlich aufgestellt werden, um den Aufenthalt auch für ältere Menschen zu erleichtern. Die Einrichtung eines Spielplatzes soll vermieden werden, um das jetzt vorhandene Milieu und Erholungsangebot zu erhalten. Die Junkerwiese hat als Erholungsfläche eine hohe Bedeutung und sollte daher frei von Spielangeboten sein.

Keineswegs sollten weitere Teile der Junkerwiese verkauft oder privater Nutzung zugänglich gemacht werden.

Gestaltung

Die denkmalgeschützte Sandsteinmauer zur Junkergasse soll in die Gestaltung einbezogen werden. Von baulichen Eingriffen in die Grünfläche ist abzusehen.



Junkerwiese, gesehen vom Ende der Junkergasse



Junkerwiese

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Thann'scher Hof

Der Thannsche Hof grenzt sowohl an die Junkergasse als auch an die Heidelberger Straße an. Er befindet sich in Privatbesitz. Das Hofensemble bestehend aus Herrenhaus, verschiedenen Scheunengruppen und einem dörflich anmutenden Innenhof ist ein gut erhaltenes Zeugnis eines adeligen Hofgutes. Das ehemalige Herrenhaus trägt überwiegend barocke Züge.

Während der Hof zur Heidelberger Straße durch eine Einfriedung mit Tür verschlossen ist, vermittelt der schöne Torbogen aus Sandstein zur Junkergasse eine allgemeine Zugänglichkeit. Diese ist jedoch aufgrund des Privateigentums tatsächlich nicht gegeben.

Aufgrund seiner strategisch günstigen Lage zwischen Heidelberger Straße und Junkergasse und seiner Bedeutung für die Stadtteilgeschichte besteht ein öffentliches Interesse, den Hofbereich erlebbar zu machen und in den Öffentlichen Raum einzubeziehen. So könnte eine Verbindung zwischen Heidelberger Straße und Junkergasse geschaffen werden.

Auch wenn es im Moment nicht möglich erscheint, sollte durch Gespräche mit dem Grundstückseigentümer weiterhin versucht werden, eine öffentliche Durchwegung und Nutzung dauerhaft zu sichern. Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist ein Vorkaufsrecht durch die Stadt Heidelberg denkbar.

Die gegenwärtig ungenutzten denkmalgeschützten Scheunen drängen sich für eine andere Nutzung auf. Die Scheunen sind zu erhalten und unter Wahrung ihres dörflichen Erscheinungsbildes zu sanieren. Das Nachbargebäude Winzerstraße 13 ist ein ausgezeichnetes Beispiel, wie ein ehemaliges Scheunengebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Dieses Gebäude sollte als Qualitätsmaßstab für die Sanierung der Scheunen des Thann'schen Hofes dienen.

In Teilbereichen der Scheunen würde sich die Unterbringung und Erweiterung des Heimatmuseums anbieten. Die Erweiterung der Raumkapazitäten für das Heimatmuseum als wichtige identifikationsstiftende Einrichtung wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsziel formuliert.



links oben:

Historisches Foto des Thann'schen Tors mit Scheunen des Thann'schen Hofes von Nordwesten aus gesehen

rechts oben:

Thann'scher Hof, Haupthaus mit Scheunen im Vordergrund

links:

Thann'sches Tor am Ende der Junkergasse

Nutzung

Die Freifläche beim katholischen Gemeindezentrum in der Rathausstraße befindet sich in kirchlichem Besitz. Es ist wünschenswert, dass diese Freifläche in das Konzept des Öffentlichen Raums von Rohrbach aufgenommen wird. Der Rathausstraße würde eine solche Erweiterung des Öffentlichen Raumes zu Gute kommen. Schon heute sind die Bäume vor der alten Katholischen Kirche das einzige Grün in der Rathausstraße.

Der zusammenhängende kirchliche Besitz in diesem Bereich bietet die einzigartige Chance eine öffentliche Fußwegverbindung von den südlichen Baugebieten über die Schelklystraße und Parkstraße zur Rathausstraße und darüber hinaus zur Herrenwiesenstraße zu führen. Die Parkstraße

bildet für Fußgänger derzeit eine Trennung, die die südlichen Baugebiete vom historischen Zentrum Rohrbachs abriegelt. Von den südlichen Baugebieten müssen die Bewohnerinnen und Bewohner, an der Parkstraße auftreffend, entweder zur Karlsruher Straße oder der Amalienstraße ausweichen. Auch die Erreichbarkeit der kirchlichen Einrichtungen bis hin zur St. Johannes-Kirche wäre erleichtert.

Gestaltung

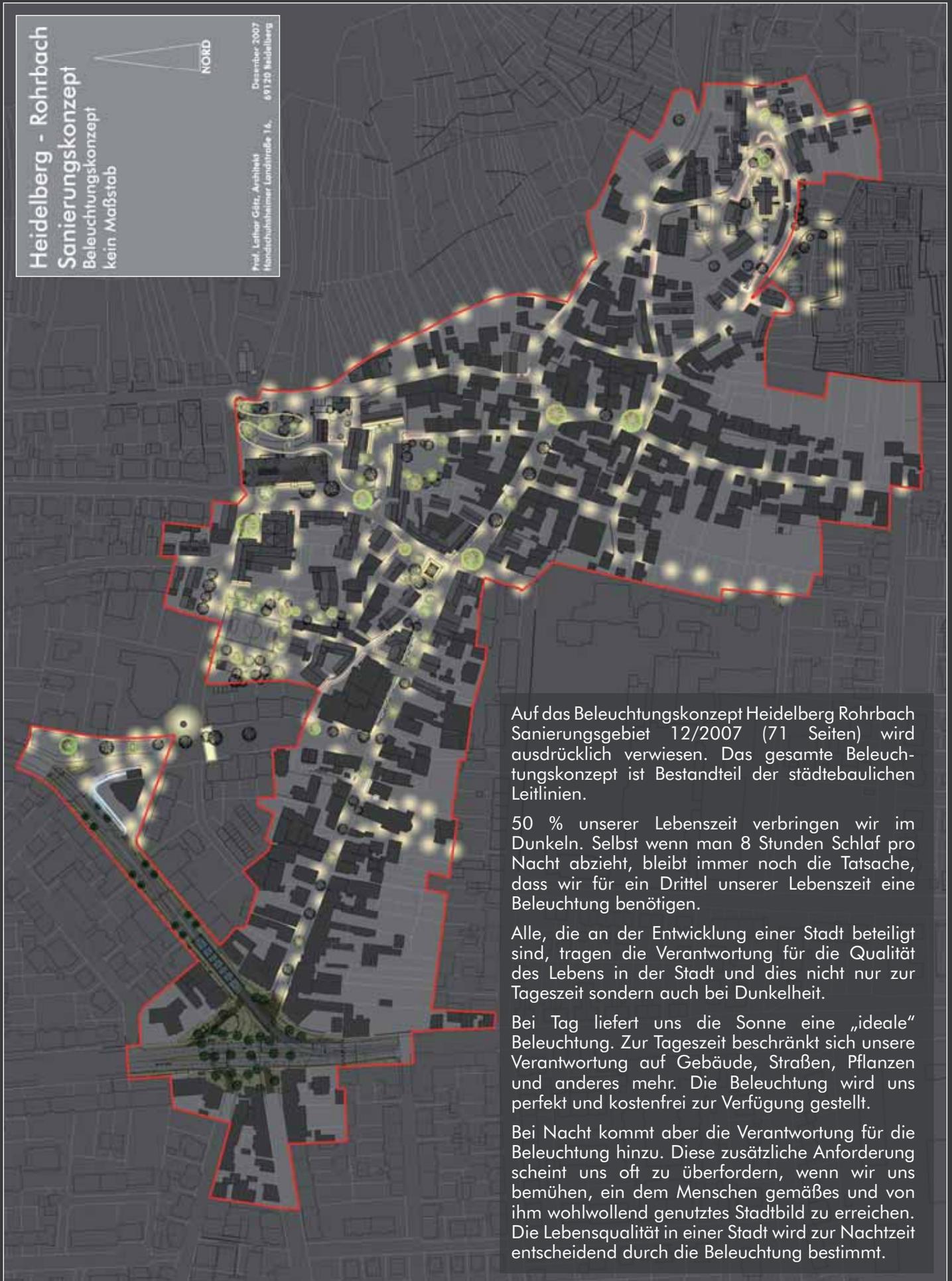
Durch wenige gestalterische Maßnahmen könnte dieser Bereich eine erheblich verbesserte Qualität bekommen. Die Sandsteinwand zu den benachbarten Flurstücken 20394 und 20393 kann in die Gestaltung einbezogen werden.



Freifläche des katholischen Kindergartens hinter dem katholischen Gemeindezentrum, gesehen von Nordwest

Katholisches Gemeindezentrum von der Rathausstraße aus gesehen





Auf das Beleuchtungskonzept Heidelberg Rohrbach Sanierungsgebiet 12/2007 (71 Seiten) wird ausdrücklich verwiesen. Das gesamte Beleuchtungskonzept ist Bestandteil der städtebaulichen Leitlinien.

50 % unserer Lebenszeit verbringen wir im Dunkeln. Selbst wenn man 8 Stunden Schlaf pro Nacht abzieht, bleibt immer noch die Tatsache, dass wir für ein Drittel unserer Lebenszeit eine Beleuchtung benötigen.

Alle, die an der Entwicklung einer Stadt beteiligt sind, tragen die Verantwortung für die Qualität des Lebens in der Stadt und dies nicht nur zur Tageszeit sondern auch bei Dunkelheit.

Bei Tag liefert uns die Sonne eine „ideale“ Beleuchtung. Zur Tageszeit beschränkt sich unsere Verantwortung auf Gebäude, Straßen, Pflanzen und anderes mehr. Die Beleuchtung wird uns perfekt und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Bei Nacht kommt aber die Verantwortung für die Beleuchtung hinzu. Diese zusätzliche Anforderung scheint uns oft zu überfordern, wenn wir uns bemühen, ein dem Menschen gemäßes und von ihm wohlwollend genutztes Stadtbild zu erreichen. Die Lebensqualität in einer Stadt wird zur Nachtzeit entscheidend durch die Beleuchtung bestimmt.

Plan Beleuchtungskonzept



Der historische Stadtkern Rohrbach muss durch das Beleuchtungskonzept ein originales und unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten. Durch ein homogenes Beleuchtungsmilieu ist der Öffentliche Raum Alt-Rohrbachs als Einheit erkennbar zu machen.

Auf der Basis eines homogenen Beleuchtungsniveaus und gezielter Lichtakzente entsteht insgesamt die Inszenierung des Stadtbildes.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Beleuchtung

Durch ein homogenes Beleuchtungsmilieu wird die Grundlage geschaffen, um Rohrbach als Einheit darzustellen. Das beleuchtete Erscheinungsbild Rohrbachs muss original und unverwechselbar sein. Nur dadurch wird ein signifikanter Erinnerungswert geschaffen.

Vorhandene Werte müssen durch Lichtakzente hervorgehoben werden. Diese müssen gezielt im Sinne einer Stadtbildinszenierung eingesetzt werden. Sie müssen außerdem eine erkennbar milieustiftende Wirkung haben.

Milieustiftende Beleuchtungsmaßnahmen sollen auch ortstypische Elemente hervorheben. Besonders erwähnenswert ist hier der Saulauf und die hohe Stützmauer östlich der Melanchthon-Kirche.

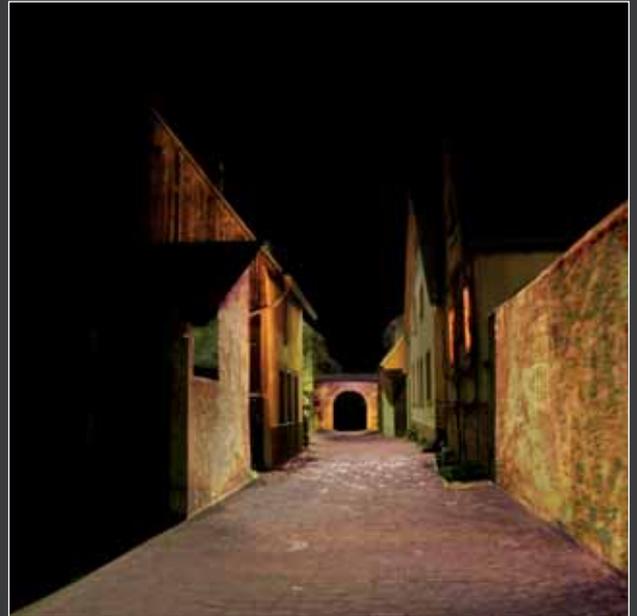
Die Grünstruktur des Öffentlichen Raumes soll durch lichttechnische Maßnahmen auch bei Dunkelheit erfahrbar sein. Deswegen sollen Bäume mittels uplight von unten beleuchtet werden.



Altes Rathaus, links Bestand, rechts Lichtwirkung Konzept



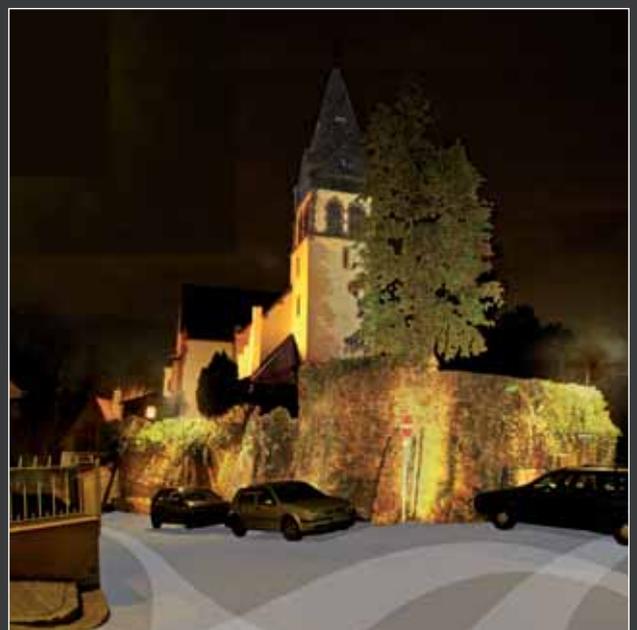
Saulauf vom Rathausplatz aus gesehen, links Bestand, rechts Lichtwirkung Konzept



Junkergasse und Thann'sches Tor von Süden, links Bestand, rechts Lichtwirkung Konzept



Blick auf die Melanchthon-Kirche von Norden, Bestand und Lichtwirkung Konzept



Melanchthon-Kirche mit Stützmauer von Osten, links Bestand, rechts Lichtwirkung Konzept

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Grün

Öffentliche Grün- und Erholungsflächen wie die Junkerwiese, der nördliche Rathausplatz, der Schulhof, der Kerweplatz, das evangelische Kirchenareal und anderes mehr, müssen unbedingt in ihrer Qualität erhalten bleiben und soweit wie erforderlich verbessert werden.

Rohrbacher Bürger im Obst- und Weinbauverein Rohrbach regten die Installation von grünen Überbrückungen über vorhandene Verkehrsflächen an. Über der erforderlichen Durchfahrthöhe sollen an verspannten Seilen von Haus zu Haus die Straßen überbrückt werden. Die „Grünen Brücken“ korrespondieren mit dem Weinrebenmotiv des Bodenbelages. Die Zustimmung der betroffenen Grundstücksbesitzer ist erforderlich, die Pflege muss gesichert sein. Im Freiflächenkonzept sind solche grünen Straßenbrücken vorgesehen.

Dies ist für Heidelberg nicht neu. Auf Beispiele in der Schulzengasse wird verwiesen. Dort entwickeln sie sich zum Teil aus den begrünter Gebäudefasaden und verbessern erheblich das Stadtbild.

Diese Grünbrücken sind insbesondere dort wichtig, wo wegen verdichteter, unterirdischer Versorgungsleitungen das Pflanzen von Bäumen schwierig oder sogar unmöglich ist.

Viele private Gebäude sind in Rohrbach bereits sehr schön begrünt. Auf diese Beispiele wird hingewiesen und angeregt, dass Fassaden begrünt werden. Dies gilt besonders für Rathausstraße 25, 27, 31, 33 und 35, was bereits im Stadtteilrahmenplan Rohrbach gefordert wird:

Stadtteilrahmenplan Rohrbach Teil 2, S. 31

- „Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich und soweit möglich im öffentlichen Straßenraum“.



Scheune in der Weingasse



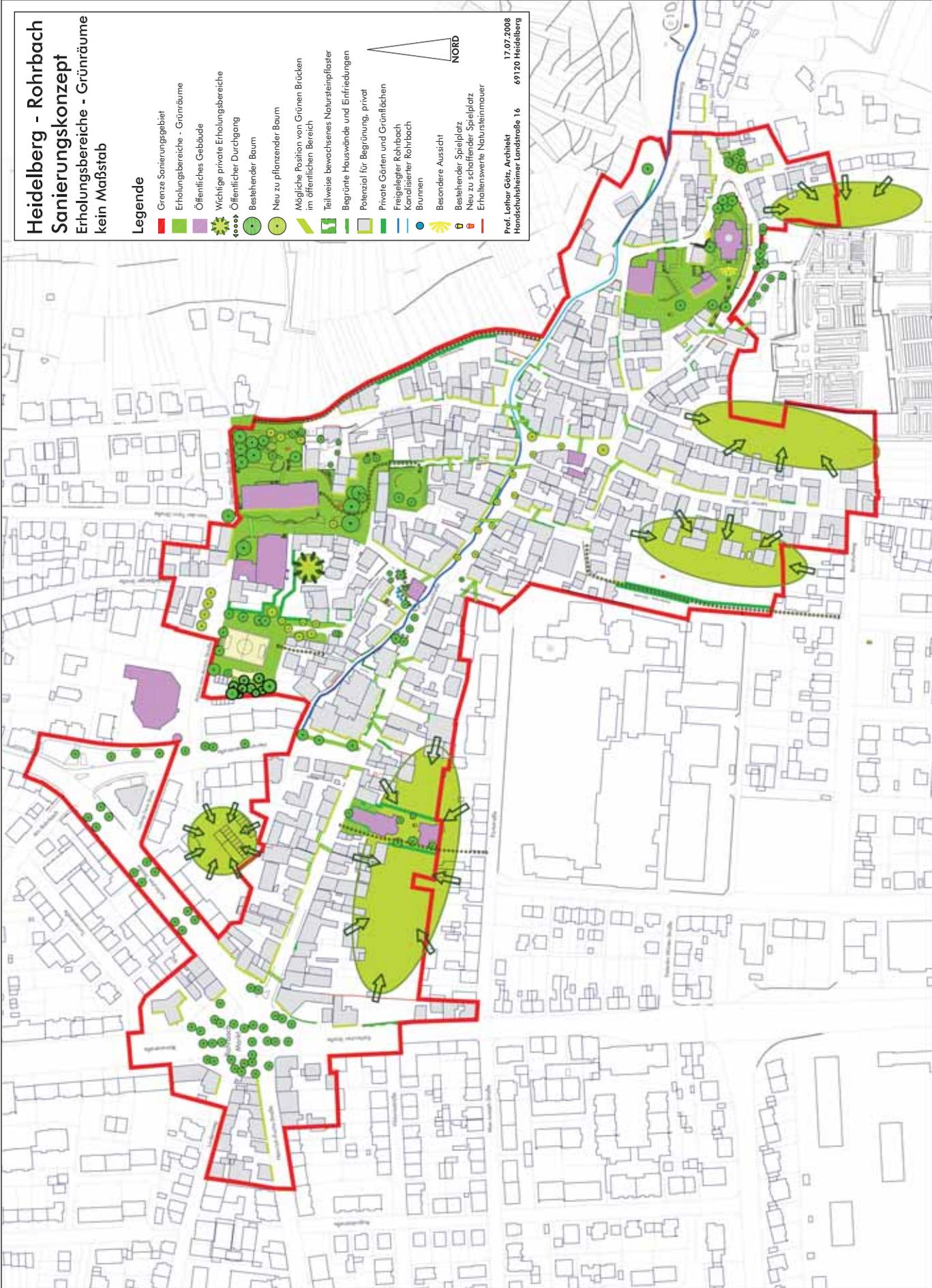
Begrünte Sandsteinmauer, Rathausstraße



Grüne Brücken in der Schulzengasse



Katholisches Gemeindezentrum, Rathausstraße



Erholungsbereiche - Grünräume

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Der Rohrbach und die Rohrbacher

„Die Bach“ ist die Mundartbezeichnung für den Rohrbach, der dem Ort seinen Namen gegeben hat. Er spielt eine wichtige Rolle bei der Besiedlung Rohrbaachs. Zu dem traditionell dörflichen Handwerk gehörte die Müllerei, die an den 6 Mühlen entlang des Rohrbaachs betrieben wurde. Leider sind keine Anlagen mehr baulich intakt. Mit zunehmender Industrialisierung verlor der Bach an Bedeutung. Im Laufe der Zeit wurde der Rohrbach zum Hindernis, da sein relativ tiefes und breites Bett den Straßenraum einengte und aus der damaligen Sicht den immer stärker werden Straßenverkehr behinderte.

Anfang der 1960er Jahre wurde der Rohrbach schließlich verdolt. Im Bereich des Kühlen Grundes wurde die Verbauung so ausgeführt, dass bei starken Niederschlägen die Kanalisation über den verdolten Rohrbach entlastet werden kann. Dies führt dazu, dass bei starken Niederschlägen verschmutztes Wasser in den Rohrbach gelangt, ein Umstand, der bei der Freilegung zu beachten ist.

Die Verdolung des Rohrbaches veränderte das Ortsbild nachhaltig. So verwundert es nicht, dass die Rohrbacher ihre „Bach“ wiederentdeckt haben und in den 1990er Jahren die ersten Wünsche nach einer Freilegung geäußert wurden.

Bereits 1995 wurde Merz & Plessing, Büro für Ökologie und Umweltplanung, mit einer Machbarkeitsstudie durch die Stadt Heidelberg beauftragt. Es folgte eine Planung des Tiefbauamtes und eine kontroverse Diskussion bei der Aufstellung des Stadtteilrahmenplans.

Wasser ist ein wichtiges Gestaltungsmittel im Öffentlichen Raum, sei es in Form des Brunnens oder einer erlebbaren Wasserfläche. Der frühere Rohrbach soll nach den Vorstellungen des Sanierungskonzepts symbolhaft angedeutet durch eine mit fließendem Wasser ausgestattete Rinne, die von der östlichen Rathausstraße über den Rathausplatz durch den Saulauf führt, wieder freigelegt werden. Eine Verbindung zur Geschichte und Tradition des Ortes wäre damit wieder hergestellt.

Voraussetzung für eine „Freilegung“ ist die Loslösung des Rohrbaachs aus dem Abwassersystem heraus. Eine Freilegung des Rohrbaachs in seiner ursprünglichen, sehr tief liegenden Bachsohle mit oft nur geringen Wassermengen ist nicht vorstellbar. Für eine Rinne nach Freiburger Vorbild wäre jedoch ausreichend Wasser vorhanden. Durch konstruktive Maßnahmen muss gesichert sein, dass keine Überflutungen bei plötzlichem Starkregen auftreten können.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann der Rohrbach in Fahrbahnnähe nicht als kastenförmige Rinne, sondern nur mit abgerundetem Profil herge-

stellt werden. Die Überfahung ist somit aufgrund der geringen Wassertiefe für die Anlieger jederzeit möglich.

Für die Freilegung sind verschiedene technische Voraussetzungen in den einzelnen Abschnitten zu beachten. Im Laufe der Diskussion um die Freilegung hat sich weiterhin gezeigt, dass je nach Lage beziehungsweise Abschnitt der Freilegung die öffentliche Meinung darüber variiert.

Daher ist es zweckmäßig im Folgenden auf die einzelnen Abschnitte einzugehen:

1. Freilegung Abschnitt Wanderweg „Am Müllenberg“ durch Renaturierung

Der Bereich des Wanderweges „Am Müllenberg“ ist der einzige Bereich, in dem eine echte Renaturierung des Rohrbaachs möglich ist. Die Einschränkung des Verkehrs, häufig ein vorgebrachtes Argument gegen eine Freilegung, kommt hier nicht zum Tragen. Durch eine Renaturierung ist eine qualitative Verbesserung des Wanderweges für Wanderer, Sportler und Kinder zu erwarten. Die Renaturierung lässt eine höhere Biodiversität in diesem Bereich erwarten, ein natürliches Biotop kann sich entwickeln. Der für eine Renaturierung in Frage kommende Bereich liegt außerhalb des Sanierungsgebietes. Mit der Bereitstellung von Sanierungsgeldern für Baumaßnahmen ist daher hier nicht zu rechnen. Eine Unterschriftenliste einiger Angrenzer liegt als Votum für die Freilegung vor. Dabei wird vorgeschlagen, das Element Wasser in den Bereich des Kinderspielplatzes zu integrieren.

2. Freilegung Abschnitt Obere Rathausstraße durch Rinnenführung

Es besteht auf der Nordseite der Oberen Rathausstraße die Möglichkeit, den Rohrbach in Form einer Rinne wieder erlebbar zu machen. Parken wäre in diesem Abschnitt dann nicht mehr möglich, so dass dafür acht vorhandene Stellplätze entfallen müssen.

Die Freilegung in der Oberen Rathausstraße wird vom Stadtteilverein, in dem auch zahlreiche Vereine vertreten sind, einstimmig abgelehnt. Es wird befürchtet, dass durch den Wegfall der Stellplätze die Geschäfte und Gaststätten beeinträchtigt werden. Eine Verlagerung der Stellplätze wird als nicht akzeptabel erachtet.

Auf der anderen Seite stehen die Befürworter der Freilegung, die darin einen Qualitätsgewinn für den ganzen Stadtteil sehen und dies in einer Unterschriftenliste bekundeten. Zu den Befürwortern zählen ebenfalls Geschäftsleute, die sich von der freigelegten „Bach“ eine Verbesserung ihres betrieb-

lichen Umfelds und damit positive Auswirkungen auf ihr Geschäft erhoffen.

3. Freilegung Abschnitt Rathausplatz und Saulauf durch Rinnenführung

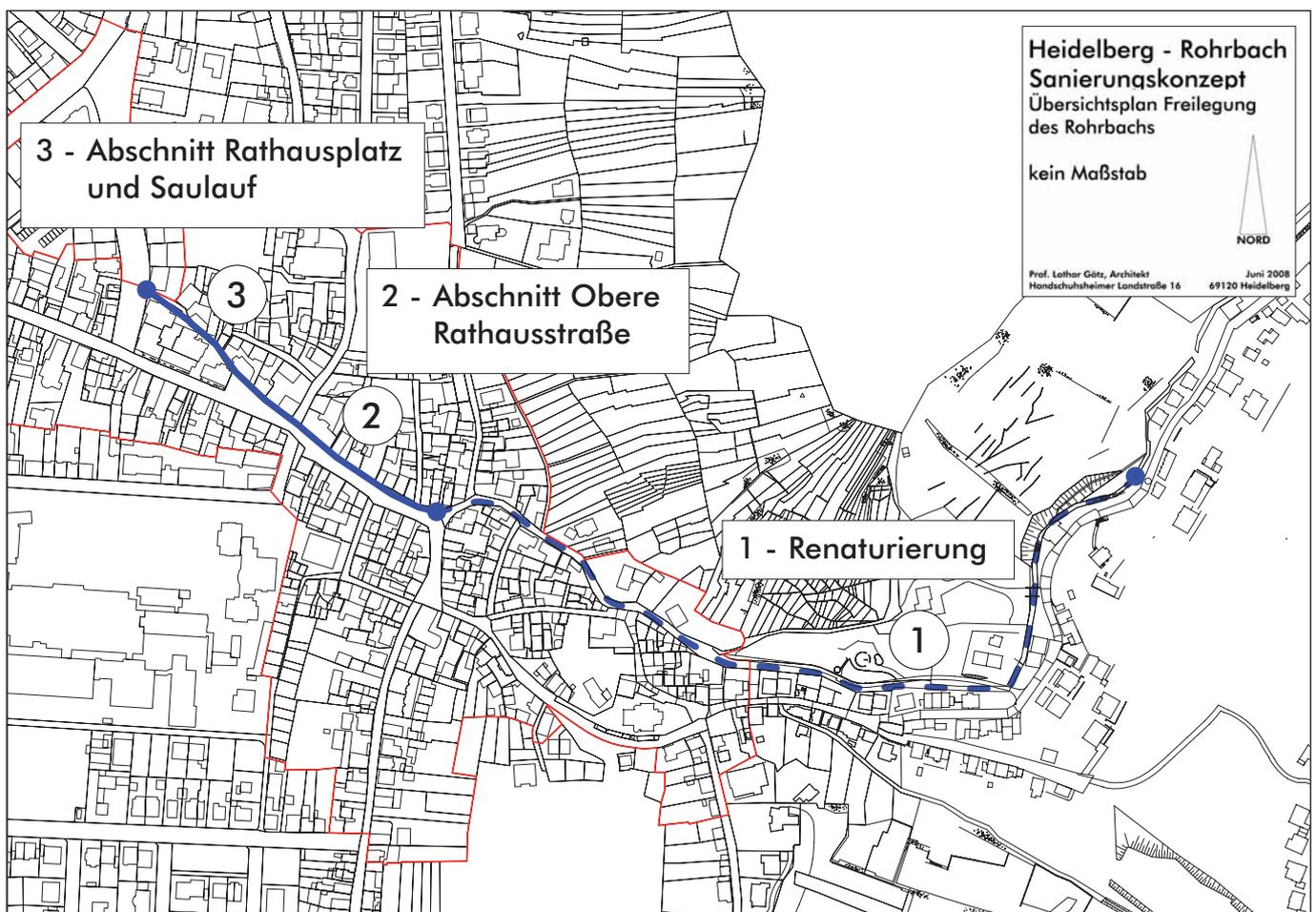
Die Wasserrinne wird im weiteren Verlauf in geschwungenen Linien über den Rathausplatz geführt und bezieht in ihren Verlauf den vorhandenen Brunnen mit ein. Im Bereich des Saulaufs verläuft die Rinne in Randlage auf der Südseite. Die Freilegung in diesem Abschnitt stößt einhellig auf Zustimmung, da der Bereich heute ohnehin schon den Fußgängern vorbehalten ist.

Im Auftrag der Stadt Heidelberg erarbeitete das Tiefbautechnische und Architektur-Büro Körbler eine Studie zur Machbarkeit und zu voraussichtlichen Kosten für die Freilegung des Rohrbachs, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Freilegung machbar ist. In der Studie wurden verschiedene Möglichkeiten der Einspeisung gegenübergestellt. Am einfachsten lässt sich die Verlegung einer Leitung vom Forstbrunnen bis zum Austritt in der Oberen Rathausstraße auf eine Länge von ca. 1,2 Kilometern bewerkstelligen. Die Baukosten für die Rinne im Ortskern belaufen

sich dabei auf ca. 125.000 Euro. Hinzu kommen die Kosten für die Wasserzuführung, die je nach Art der Leitungsverlegung zwischen 210.000 Euro (Spülbohrung) und 430.000 Euro variieren.



„Freigelegter Rohrbach“ in der Oberen Rathausstraße, Fotomontage



„Freilegung“ des Rohrbachs, 3 Teilbereiche

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Der Rohrbach und die Rohrbacher

Ausblick

Unabhängig von den Überlegungen zur Offenlegung des Rohrbachs im Rahmen des Sanierungskonzepts gibt es Bestrebungen des Regierungspräsidiums zum Regenwasserabfluss, die auch den Rohrbach betreffen. Der Rohrbach mündet derzeit noch in die Kanalisation. Nach den Vorstellungen der Regenwasserkonzeption 2010 des Regierungspräsidiums soll der Rohrbach aus der Kanalisation herausgenommen und dem Neckar zugeführt werden, was mit umfangreichen Tiefbaumaßnahmen und Kosten verbunden wäre. Im Auftrag der Stadt Heidelberg werden zurzeit durch ein Ingenieurbüro verschiedene Berechnungen unter anderem zur Schmutzfracht durchgeführt. Der Ausgang dieser Berechnungen hat großen Einfluss auf die Entwicklungen zur Freilegung des Rohrbachs. Eine Entscheidung wird für Ende 2010 erwartet.

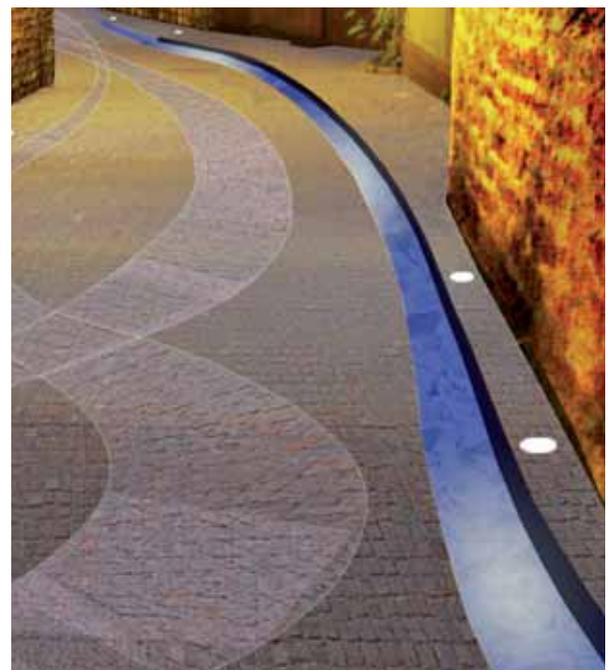
Muss aufgrund der Planungen des Regierungspräsidiums der Kanal so ausgebaut werden, dass der

Rohrbach aus der Kanalisation herauszunehmen ist und die Regenüberläufe nicht mehr in den Rohrbach eingeleitet werden dürfen, so wäre ein Hindernis für die Freilegung gelöst. Viel wesentlicher ist jedoch, dass im Falle einer Kanalerneuerung erhebliche Baumaßnahmen in Rohrbach anstehen würden, die eine Neugestaltung der Straßenoberflächen ohnehin notwendig machen würden. Der Bau einer Rinne im alten Ortskern wäre dann eine vergleichsweise sehr kleine Baumaßnahme.

Im Falle des Verbleibens des Rohrbaches in der Kanalisation, was von der Stadt angestrebt wird, ist eine Offenlegung des Rohrbaches mit erheblich reduziertem Bauaufwand möglich. In diesem Falle kann das Wasser wie oben beschrieben aus dem Forstbrunnen mit einer kleinen Leitung abgekoppelt werden und fließt so als vom Abwasser unbelasteter Teilstrom in die offene Rinne im Ortskern.



Rohrbach in der Rathausstraße, historisches Foto
„Freilegung“ in dieser Form nicht denkbar



„Freigelegter Rohrbach“ im Saulauf,
Fotomontage

Die Bedeutung des Stadtmobiliars im Öffentlichen Raum kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Das Stadtmobiliar kann maßgeblich zur Milieubildung und Identifikation beitragen. Deswegen wird hier nochmals auf das breite Spektrum im Teilkonzept „Stadtmobiliar“ (177 Seiten) hingewiesen. Einzubeziehen sind Abfallentsorgung, Automaten, Beleuchtung, Stromverteilerkästen, Fahrradständer, Freischankflächen, ÖPNV, Pflanzvorrichtungen, Poller und Schranken, Schaukästen und Werbeträger, Schilder und Marker, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Post und Telekom, Tiefbau und Straßenbelag, Verkehrssicherheit und vieles andere mehr. Die Beschaffung und Auswahl der Stadtmöbel muss von einer zentralen, gestalterisch Designqualifizierten Stelle unter Beteiligung der Fachämter bearbeitet und entschieden werden.

Bei den Freischankflächen im Öffentlichen Raum muss die Stadt Heidelberg als Grundeigentümerin über die Möblierung entscheiden und keineswegs irgendeine Brauerei.

Stadtmöbel bedürfen der Wartung und Reinigung.

Die Geschichte Rohrbachs muss durch ein Informationssystem vermittelt werden. Nicht nur an zentraler Stelle am Alten Rathaus sondern auch an geschichtlich wichtigen Orten müssen Gedenktafeln angebracht werden.

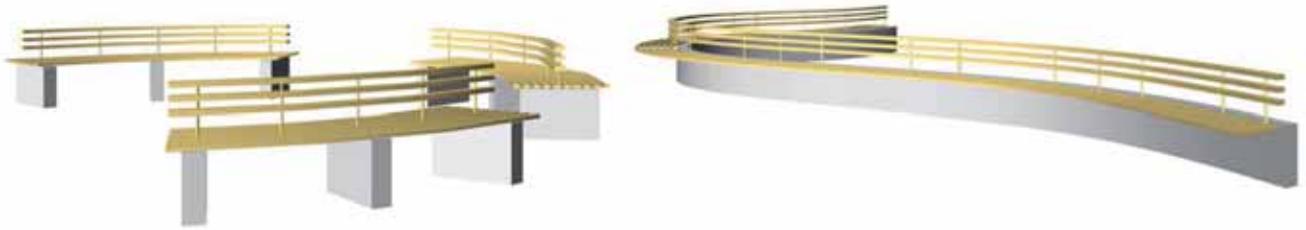
Das bestehende Stadtmobiliar in Rohrbach ist nicht nur extrem uneinheitlich sondern teilweise auch in einem sehr schlechten Zustand. Bei der Ersetzung des Stadtmobiliars ist um so mehr darauf zu achten, dass durch eine entsprechende Auswahl ein einheitliches Bild entsteht. Der Ortskern von Alt-Rohrbach muss als Gesamtheit ablesbar sein.

Das Stadtmobiliar soll sich in Materialität und Form an die Gestaltung des Öffentlichen Raumes und den Charakter Alt-Rohrbachs anpassen. Sandstein und Granit im Zusammenspiel mit Holz können zum Beispiel für den Bau von Bänken eingesetzt werden.

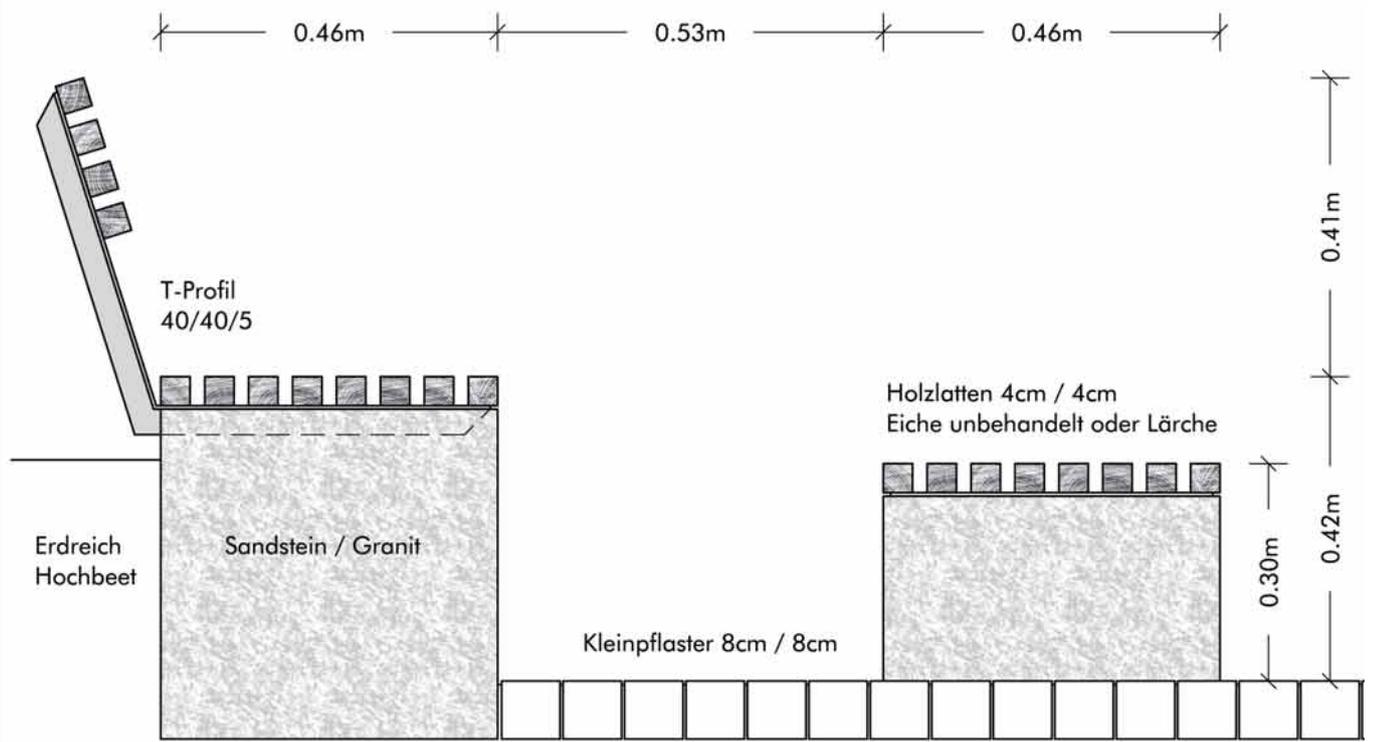


Stadtmöbel in Rohrbach, Bestand





Bänke Rathausplatz, Übersichtsplan, kein Maßstab



Typ A, Schnitt



Typ A, Grundriss

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Bodenordnung

Im Sanierungsgebiet gibt es eine große Zahl von nicht direkt an den Straßenraum angeschlossenen bebauten Grundstücken. Hier bildet sich eine Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Neben den Problemen im Alltag (Müllentsorgung, Parken) bergen diese Grundstücksstrukturen hohe Risiken im Notfall, wenn Einsatz- und Rettungsfahrzeuge nicht zu den betroffenen Häusern und ihren Bewohnern vordringen können. Von den 27 untersuchten Grundstücksstrukturen hat die Feuerwehr in zehn Fällen dringenden Handlungsbedarf bestätigt.

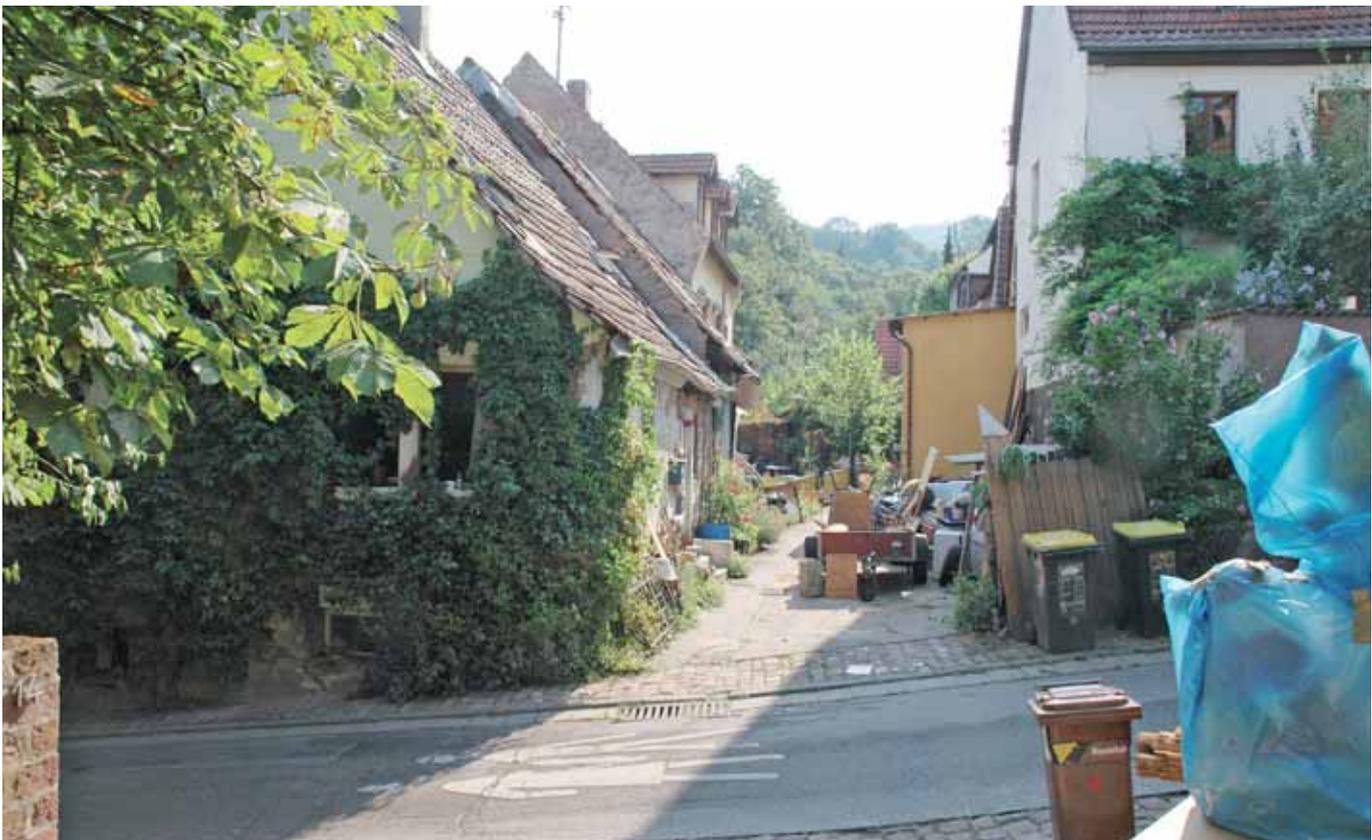
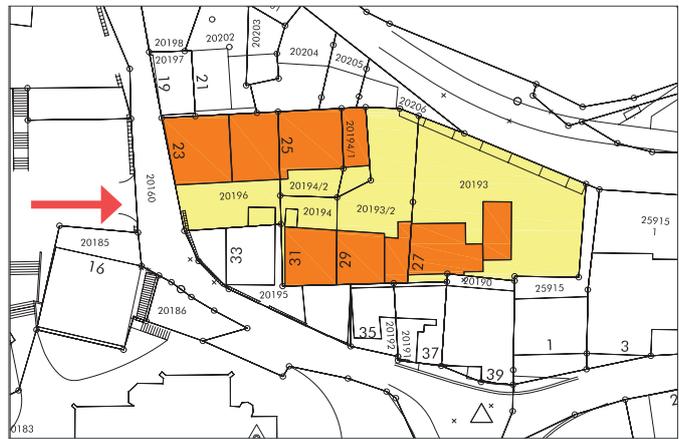
Gewachsene Hofstrukturen des alten Winzerdorfes dürfen nicht durch zusätzliche Bebauung in zweiter und dritter Reihe zerstört werden. Dies widerspricht den Sanierungszielen.

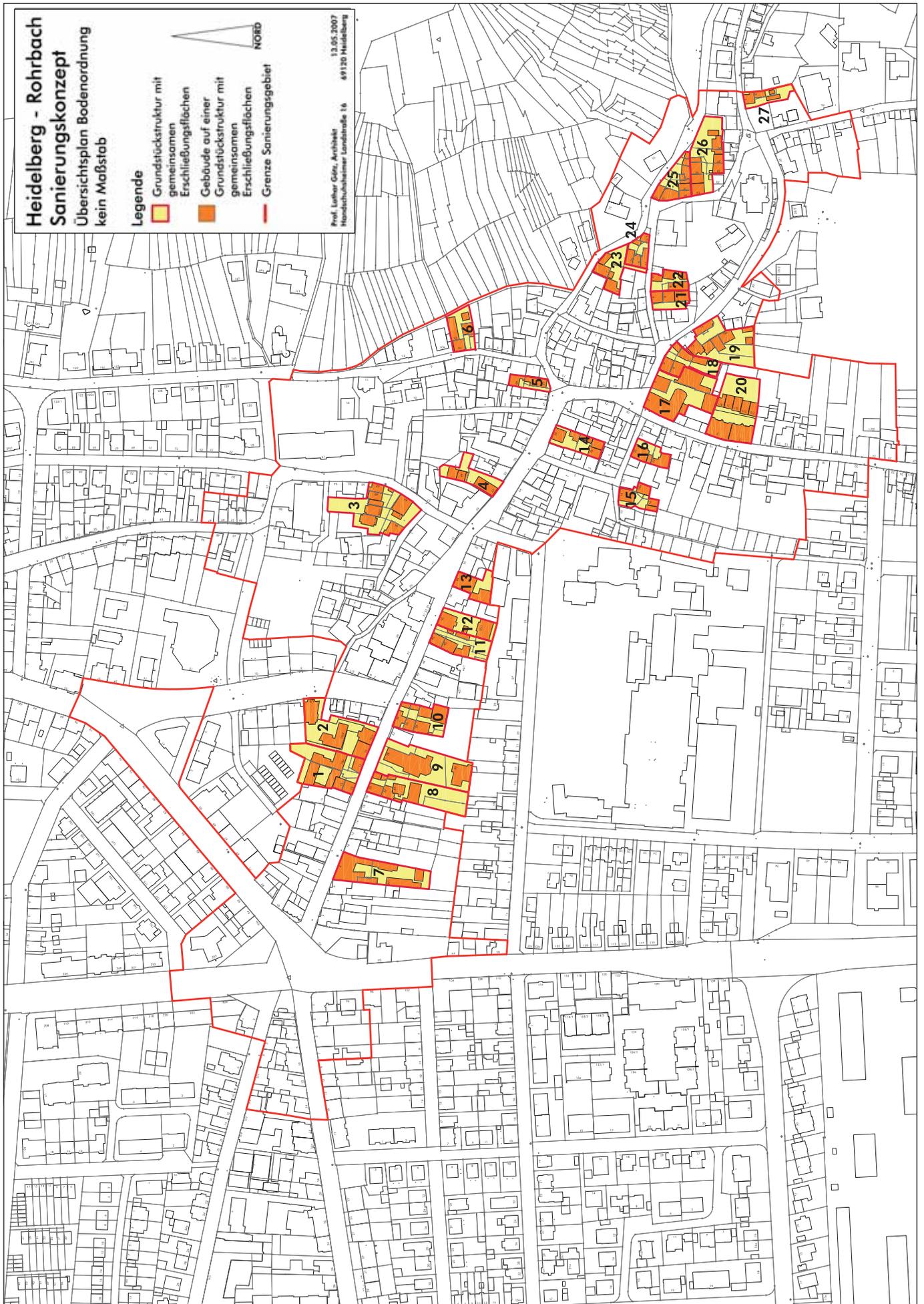
Jedes Gebäude mit permanenter Wohnnutzung muss an ein öffentliches Flurstück angeschlossen sein. Änderungen am Zuschnitt der Grundstücke, in der Eigentumsstruktur sowie die Aufhebung und Neubestellung von Rechten im Grundbuch sind dafür unerlässlich.

Grundlegende Voraussetzung eines Bodenordnungsverfahrens im Sanierungsgebiet ist ein Neuordnungsplan, der gegebenenfalls die späteren rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan vorwegnimmt. Eine freiwillige Umlegung als privatrechtliche, vertragliche Einigung der notwendigen Grundstücksneuordnungen wird in 13 Fällen empfohlen.

- Rathausstraße 13, 13a, 15 und 17
- Heidelberger Straße 60, 60/1, 60/2, 62, 64, 66
- Winzerstraße 10, 12
- Rathausstraße 20, 20a, 22, 24
- Rathausstraße 28, 30
- Rathausstraße 24, 26, 28
- Rathausstraße 46, 48
- Weingasse 14, 14a, 16
- Bierhelderweg 6, 8
- Am Heiligenhaus 8, 10
- Am Heiligenhaus 5, 7
- Am Heiligenhaus 17, 17/1, 19, 21
- Am Heiligenhaus 23, 25, 27, 29, 31

Es empfiehlt sich hierfür die Bildung situationsgerechter, voneinander unabhängiger Verfahrensabgrenzungen, die in Einzelfällen auch wenige, unmittelbar nebeneinander liegende Einheiten umfassen können.





Übersichtsplan Bodenordnung, problematische Grundstückstrukturen

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Spielräume

Die derzeitige Versorgung mit Spielräumen im Sanierungsgebiet wird als ausreichend wahrgenommen. Deshalb hat sich der „Runde Tisch“ zum Sanierungskonzept Rohrbach als auch die Kinderbeauftragten von Rohrbach gegen die Schaffung neuer Spielräume ausgesprochen. Alt-Rohrbach ist durch Spielräume, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, gut versorgt. Eine Ausnahme stellt die Spielplatzsituation für die Altersgruppe von 0 bis 6 Jahre dar.

Dennoch gilt es, die vorhandenen Spielangebote zu erhalten und zu pflegen. Die Nachfrage nach Spielmöglichkeiten kann sich über die Zeit verschieben. Für diesen Fall gilt es, bereits heute Orte zu definieren, die sich für die Schaffung weiterer Spielmöglichkeiten anbieten. Entsprechend dem Spielraumkonzept kann ein Spielraum-Netzwerk geschaffen werden, damit Kinder schon ab einem gewissen Alter ohne Begleitung einen Spielraum erreichen können. Auf das Spielraumkonzept wird verwiesen.

Die Lebens- und Erfahrungswelt von Kindern ist der gesamte Öffentliche Raum und keineswegs nur auf Spielräume reduziert. Überall im Öffentlichen Raum müssen Kinderinteressen berücksichtigt werden.

Übereinstimmend stellt der Stadtteilrahmenplan Rohrbach Folgendes fest:

- „... entsprechend sollen die Plätze abwechslungsreich begrünt und verschieden gestaltet und die Verbindungswege zu beispielbaren Straßen werden.“

Stadtteilrahmenplan, Seite 117

Das im Spielraumkonzept vorgestellte Modell Netzwerk-Spielräume schafft ein für Kinder per Fuß oder Fahrrad sicher zu erreichendes Netz an Spiel-, Aufenthalts- und Erlebnisflächen für alle Altersgruppen. Unabhängig vom Wohnort erhalten Kinder einen verkehrssicheren Zugang zu einer Spielfläche in ihrer Nähe. Spielraumpatenschaften von engagierten Bürgern sind denkbar.

Für Jugendliche sind Treffpunkte einzurichten und bestehende Treffpunkte wie zum Beispiel auf dem Kerweplatz, zu erhalten und wenn nötig zu verbessern. Nutzungskonflikte sind mit Beteiligung der Bürger zu lösen. Die Instandhaltung und Aufwertung vorhandener Spielräume steigern die Attraktivität für junge Familien mit Kindern und sichern Alt-Rohrbach Standortvorteile.

Bei der Neugestaltung von Spielräumen soll in Formgebung und Materialität Bezug auf den Charakter Alt-Rohrbachs und die Gestaltung des Öffentlichen Raumes genommen werden. Statt vorgefertigter Spielgeräte ist die Anfertigung von individuell auf die Gegebenheiten angepassten Spielgelegenheiten denkbar. Spielgelegenheiten, bei denen Kinder Dinge entdecken, experimentieren und gestalten können sind vorgefertigten Lösungen wie Wippgeräten vorzuziehen.

Zu den Kindergärten gehörende Spielräume sollten, falls möglich, nachmittags nicht verschlossen brachliegen, sondern der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Obwohl Spiel- und Erlebnispotenziale im privaten Bereich im Konzept Öffentlicher Raum nicht berücksichtigt werden können, sollen diese nach Möglichkeit erhalten und ausgebaut werden.

Schulwege stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Konzept Netzwerk-Spielräume (siehe Schulwegesicherung, Stadt Heidelberg). Die Schulwegesicherheit muss erhalten und ausgebaut werden.



Waldspielplatz Am Müllenberg



Spielplatz des Evangelischen Kindergartens, Am Heiligenhaus

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Verkehr

Motorisierter Verkehr

Insgesamt betrachtet ist die Verkehrssituation in Alt-Rohrbach mit seinem engen und verwinkelten Stadtgrundriss nicht optimal. Erschwert wird diese durch den Durchgangsverkehr zwischen Leimer Straße und Winzerstraße und die Nichtbeachtung der Geschwindigkeitsbeschränkungen. Dieser Missstand ist seit längerem bekannt. Dass eine Verkehrsberuhigung der Ortsmitte und eine Verminderung des Durchgangsverkehrs angestrebt wird, ist bereits eine Forderung aus dem Stadtteilrahmenplan. Im Rahmen des Sanierungsgebiets wurde das Thema von den Teilnehmern des Runden Tisches wieder aufgegriffen.

Die Rathausstraße ist heute ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h. Es wurde untersucht, inwiefern die Rathausstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden kann. Verkehrsberuhigte Bereiche kommen in Straßen mit geringer Krafffahrzeugstärke, in denen die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Unter besonders günstigen örtlichen Voraussetzungen wird als zulässige Obergrenze eine Verkehrsbelastung von 100 KFZ pro Spitzenstunde angesehen. Für die Rathausstraße weisen die Zählungen 126 bzw. 157 Fahrzeuge in der Spitzenstunde aus. Da die Rathausstraße die Haupteinfahrstraße von Alt-Rohrbach, der Bebauung am Kühlen Grund und der nördlichen Leimer Straße ist, kann eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht erfolgen. Zudem gibt es keine alternative Erschließung zu den Wohngebieten östlich der Rathausstraße.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände konnte bisher kein alternatives Verkehrskonzept entwickelt werden, da sich die Interessenslage vor Ort zwischen den Wünschen nach guter Erreichbarkeit und verkehrseinschränkenden Maßnahmen aufteilt.

Daher verbleibt zum gegenwärtigen Stand der Planung nur die Möglichkeit durch „weiche“ Faktoren wie die der Stadtgestaltung zu einer psychologischen Verkehrsberuhigung beizutragen. Im Zuge der Entwurfsgestaltung der Rathausstraße mit Rathausplatz und der unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitten sind Lösungen zu entwickeln, die die Erschließungsfunktion und die gewünschte Aufenthaltsqualität gleichermaßen berücksichtigt. Bei der Ausgestaltung der Rathausstraße ist sicherzustellen, dass für Kinder sichere Übergänge geschaffen werden.

Ruhender Verkehr

Im April 2008 wurde die Planungsgruppe Nord – PGN beauftragt, eine Parkraumuntersuchung für das Sanierungsgebiet zu erstellen. Um die Situation des ruhenden Verkehrs beurteilen zu können, erfolgte an zwei verschiedenen Tagen eine Kennzeichenerfassung des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet. Die Zählung fand am Donnerstag, den 12.06.2008 tagsüber und nachts statt. Um auch den ruhenden Verkehr am Wochenende zu überprüfen, wurde ergänzend am Freitag, den 30.1.2009 eine Kennzeichenerfassung um 19:00 Uhr, um 22:00 Uhr und am Sonnabend, den 31.01.2009, um 2:00 Uhr durchgeführt. Diese bestätigte im Wesentlichen das Ergebnis vom Juni 2008.

Im Untersuchungsgebiet gibt es 272 öffentliche Parkplätze. Die Parkplätze sind den gesamten Tag an der Kapazitätsgrenze bzw. überschreiten sie. Die Maximalbelegung ist nach 19.00 Uhr mit knapp 300 Fahrzeugen bzw. einer rechnerischen Auslastung von etwa 110%. Zwischen 9.00 Uhr und 15.00 Uhr sind weniger als 50 % der im Untersuchungsgebiet abgestellten Fahrzeuge Anwohnerfahrzeuge. Nachts beträgt die Auslastung mit 284 Fahrzeugen etwa 105%.

Insgesamt sind die Parkraumdefizite in einer überschaubaren Größenordnung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass etwa 45 Parkplätze, das sind 14% aller Parkplätze im Untersuchungsgebiet, zur Zeit der Untersuchung durch Baustellen entfallen waren.

Die Parkraumdefizite sind nicht gleichmäßig verteilt, sondern sind besonders im Bereich Am Heiligenhaus / Am Müllenberg und Bierhelderweg zu finden. Hier besteht ein Defizit von etwa 15 Parkplätzen.

Die Fahrzeuge werden zu einem großen Teil nicht regelkonform abgestellt, die korrekte Nutzung der Parkscheibe in der Rathausstraße beträgt im Tagesdurchschnitt nur 40%. Nur etwa 45% der parkenden Fahrzeuge in der Rathausstraße halten sich zwischen 9.00 und 17.00 Uhr an die vorgeschriebene Parkdauer. Ein Drittel der Parkplätze in der Rathausstraße sind durch Langzeitparker blockiert. Aufgefallen ist, dass in der Rathausstraße viele Fahrzeuge in Fahrtrichtung auf der linken Seite parken und Fahrzeuge häufig regelwidrig abgestellt werden, obwohl in nächster Sichtweite freie Parkplätze vorhanden sind.

Generell wird vom Gutachter PGN empfohlen, die bisherigen Parkraumregelungen beizubehalten. Hierzu gehören sowohl die straßenverkehrsrechtlichen Regelungen wie auch die Art und Anzahl der durch Markierung ausgewiesenen Parkplätze. Eine städtebauliche Aufwertung, Verbesserung für andere Verkehrsarten wie Fußverkehr und eine damit verbundene Umorganisation des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet, besonders in der Rathausstraße, wird empfohlen.

Im Sanierungsgebiet ist keine nennenswerte Mobilisierung von Stellplätzen möglich. Folgende Maßnahmen können jedoch zu einer Verbesserung der Situation führen:

- **Überwachung des ruhenden Verkehrs**
Insbesondere sollte eine Überwachung in der Rathausstraße erfolgen. Aufgrund des Wettbewerbsnachteils für die örtlichen Geschäfte wurde von kostenpflichtigen Stellplätzen abgeraten. Eine stärkere Überwachung des ruhenden Verkehrs, führt auch bei den Anwohnern dazu, ihr Fahrzeug eher auf privaten Stellplätzen abzustellen als illegal auf öffentlichen Parkplätzen.
- **Mobilisierung privater Stellplätze**
Ein Strategiebaustein sollte die Mobilisierung privater Stellplätze sein. Eine Größenordnung hierfür kann allerdings nicht ermittelt werden. So kann beispielsweise durch Stellplatzsatzung die Zahl der baurechtlich notwendigen Wohnungen bei Neubau oder Nutzungsänderung auf bis zu 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden.
- **Schaffung zusätzlichen Parkraums**
Zusätzlicher Parkraum ließe sich in der Parkstraße durch das Schrägparken gewinnen.

Die Zahl der ausgewiesenen Parkplätze könnte somit von 31 auf 46 erhöht werden. Andere Lösungen wie z.B. Zweirichtungsverkehr in der Parkstraße oder eine weitere Erhöhung der Stellplatzzahl sind nur möglich, wenn der Querschnitt der Parkstraße verbreitert und die Einfriedung der Parkstraße nach Süden versetzt werden würde. Es wird empfohlen, diesbezüglich Verhandlungen mit der Thorax-Klinik aufzunehmen. Allerdings ist auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Aus verkehrlichen Gründen wird eine Querschnittsverbreiterung empfohlen. Dabei müssen auch für Kinder sichere Querungsmöglichkeiten geschaffen beziehungsweise erhalten werden.

Weitere Parkplätze in der Amalienstraße und der Weingasse lehnten die Teilnehmer des Runden Tisches ab. Für Besucher des Gemeindegemeinschaftsraums im Bereich der Melanchthon-Kirche sowie im Bereich des Forums könnte ein Hinweisschild aufgestellt werden, das zu den freien Parkflächen am Friedhof leitet.

Außerhalb des Sanierungsgebiets befindet sich ein größerer Garagenhof, der sich in Privatbesitz befindet. Es sollte versucht werden, durch Verhandlungen mit dem Besitzer eine Neuordnung dieser Fläche zu erreichen, um hier gegebenenfalls auch öffentlich nutzbare Stellplätze anzubieten.

Eine endgültige Lösung der Parkraumprobleme wird es voraussichtlich nicht geben können, da beispielsweise für Tiefgaragen die entsprechenden Flächen- und / oder Finanzressourcen nicht zur Verfügung stehen.

Fußwegebeziehungen

Es ist ein Fußwegenetz zu entwickeln, das in Teilabschnitten Fußgängerbereiche beinhaltet. Das Fußwegenetz in Alt-Rohrbach lässt sich an verschiedenen Stellen durch weitere attraktive Verbindungen verbessern, sofern es gelingt, die in privatem Besitz befindlichen Schlüsselgrundstücke dafür einzubeziehen. Durch Gespräche mit den Grundstückseigentümern muss versucht werden, den Gewinn für den Stadtteil darzustellen und deren Bereitschaft zu erwirken. Dort wo dies zur Zeit nicht möglich ist, sollten die Rahmenbedingungen an den Anknüpfungspunkten so gestaltet sein, dass zu einem späteren Zeitpunkt einer derartigen Verbindung nichts entgegensteht.

Dabei handelt es sich um die Bereiche:

- Verbindung zwischen Parkstraße und Rathausstraße über das Grundstück des Katholischen Gemeindezentrums
- Verbindung zwischen Junkergasse und Heidelberger Straße über das Grundstück Thann'scher Hof,
- Verbindung zwischen Kerweplatz und Seckenheimer Gässchen bzw. Hermann-Kaltschmitt-Straße.

Kinderfreundliche Verkehrsplanung

Die vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg einstimmig beschlossenen Leitlinien für eine kinderfreundliche Verkehrsplanung stellen eine „Checkliste“ dar, die bei allen Verkehrsentscheidungen als wichtige Interessenforderung verbindlich in die Abwägung einzubeziehen sind. Diese gelten natürlich auch für das Sanierungsgebiet Rohrbach und sollten dort aufgrund der oben beschriebenen verkehrlichen Situation einerseits und der großen Bedeutung des Ortszentrums für die alltäglichen Wege der Kinder andererseits (von der Schule über den Spielplatz bis zur Eisdielen), in besonderer Weise Beachtung finden.

Die oben angedachten neuen Fußwegebeziehungen bieten auch für die Wegebeziehungen von Kindern sichere, kurze und damit attraktive Wege und sind deshalb auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Darüber hinaus sollte eine besondere Aufmerksamkeit auf sicheren und übersichtlichen Querungsmöglichkeiten in der Rathausstraße liegen.

Wie in der Dokumentation der ersten Planungsschritte „Heidelberg-Rohrbach Sanierung – Vorbereitende Untersuchungen“ schon beschrieben wurde, befahren Auto- und Radfahrer die am Hang gelegenen Straßen „Am Müllenberg“/„Am Heiligenhaus“ regelmäßig mit teilweise deutlich überhöhter Geschwindigkeit. An der Ecke beider Straßen befindet sich der Evangelische Kindergarten, dessen Eingang für die Kinder schon durch Bügel abgesichert wurde. Gleichzeitig verläuft hier auch der Fußweg zum Spielplatz am Waldrand bzw. zum Wald als Naherholungsgebiet. Auch wenn es schwierig ist, in diesem verkehrsberuhigten Bereich bei den talwärts fahrenden Fahrzeugen die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu erreichen, sollte dieser Problembereich im Auge behalten werden. Eventuell kann auch gemeinsam mit den Bewohnern eine Lösung gefunden werden.

Verfasser:
Planungsgruppe Nord - PGN Kassel



Dachlandschaft von Alt-Rohrbach

Sinn und Zweck der Aufstellung der Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen ist es, die historisch gewachsene Gebäudestruktur von Alt-Rohrbach zu erhalten und damit die Identität des Stadtteils zu bewahren.

Es gibt in Alt-Rohrbach eine große Zahl sehr schöner und gelungener Beispiele für Sanierungen, Umbauten und Modernisierungen, bei welchen die bestehende historische Bausubstanz mit viel Einfühlungsvermögen behandelt wurde. Diese positiven Beispiele stehen stellvertretend dafür, wie sich das gesamte Sanierungsgebiet entwickeln kann.

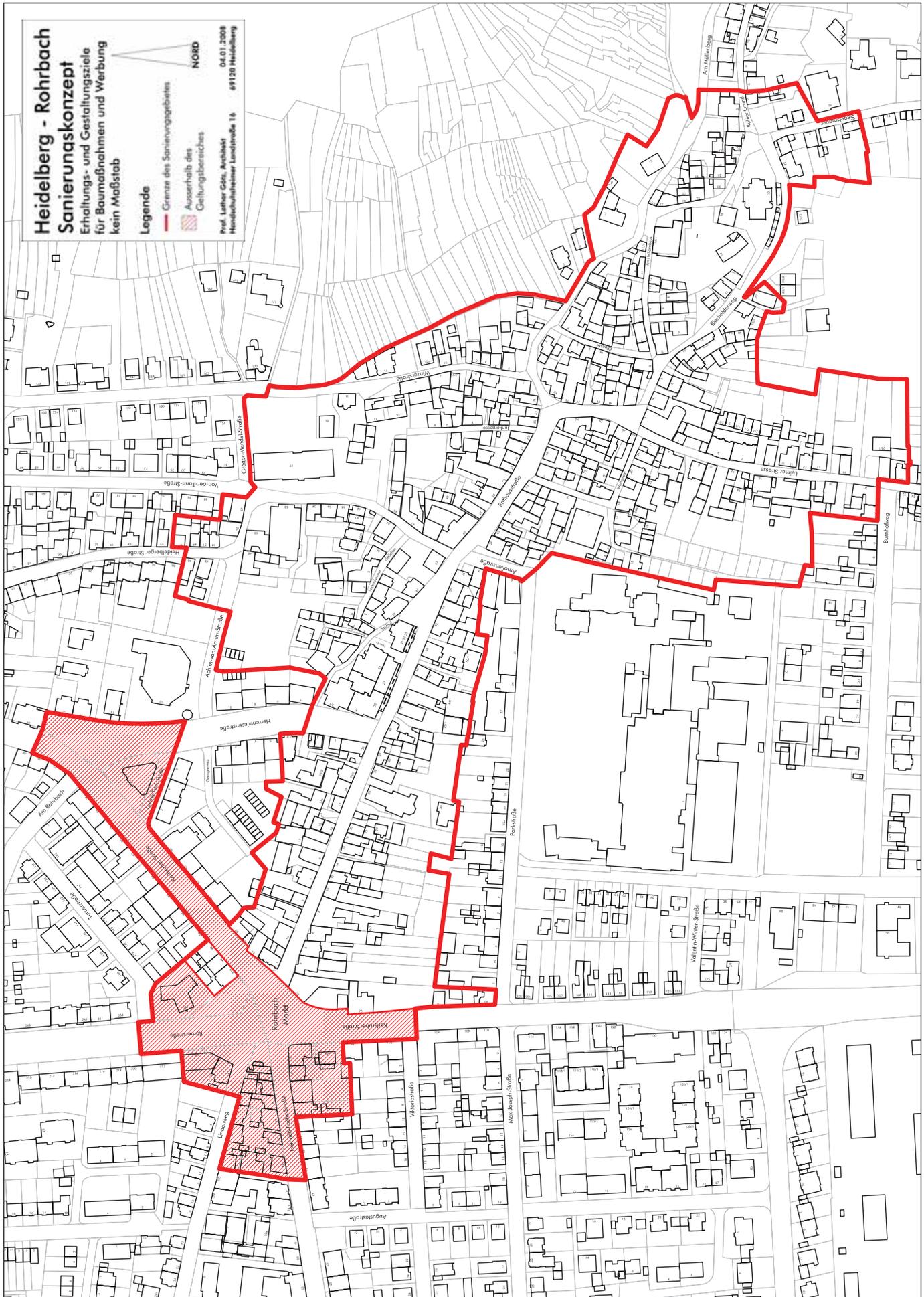
Die Aufstellung von Regeln in Form von Erhaltungs- und Gestaltungszielen, an die sich ein Bauvorhaben zu orientieren hat, stellt zudem sicher, dass Alt-Rohrbach für Bewohner und Besucher als Gesamtheit und Einheit erfahrbar ist.

Die Erhaltungs- und Gestaltungsziele regeln sowohl private als auch öffentliche Bauvorhaben, indem sie Regeln festlegen, an welchen sich ein Bauvorhaben orientieren muss.

Die Erhaltungs- und Gestaltungsziele wurden ursprünglich vom Architekturbüro Lothar Götz aufgestellt und während der „Runden Tische“, die zum Sanierungskonzept Rohrbach stattfanden, von den Teilnehmern im gestalterischen Anspruch reduziert. Im Anspruch an das Ortsbild wollte man sich an der Gestaltungssetzung in Handschuhsheim orientieren und im wesentlichen die Bestimmungen des Bebauungsplans Rohrbach Mitte auf ganz Alt-Rohrbach ausdehnen.

Die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen gelten nicht in den im Plan auf der folgenden Seite rot schraffierten Bereichen. Sie sind auf den Gebäudebestand von Alt-Rohrbach östlich der Karlsruher Straße beschränkt.

BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen



Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen und Werbung, Geltungsbereich

Erhaltungs- und Gestaltungsziele

Gestaltung baulicher Anlagen

Einleitung

Bauliche Anlagen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene, überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand entsteht.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander, zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen dürfen historisch geprägte Platz- und Straßenräume nicht beeinträchtigt werden.



Blick auf die Dachlandschaft Alt-Rohrbachs. Die Gestaltung und Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist für Rohrbach offensichtlich von besonderer Bedeutung.

Baukörper

Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen deutlich voneinander abheben. In der Maßstäblichkeit haben sie sich an der benachbarten Bebauung oder an den überlieferten historischen Vorbildern zu orientieren.

Historische Scheunen sind in ihrer Größe und Proportion zu erhalten.

Das Erdgeschoss ist in massiver Bauweise entsprechend den historischen Vorbildern zu gestalten.

Die Ausbildung von Arkaden im Straßenraum ist unzulässig. Historisch überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Vordächer, Stockwerksauskragungen) sind zu erhalten oder wieder herzustellen, wo sie verloren gegangen sind. Staffelgeschosse sind ortsfremd und daher nicht zulässig.



Heimatmuseum, Rathausstraße 76



Unterschiedliche Traufhöhen in der Rathausstraße

Dachneigung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig.

Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind im Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 35 ° auszubilden.

Historische Scheunen müssen bei Umbau und Ausbau ihre Dachform und Dachneigung behalten.



Minimale Dachneigung im Vergleich zum Dach im Bestand Am Heiligenhaus 11/1

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben, Dreiecksgauben, Gauben mit Satteldächern, Gauben mit abgewalmten Satteldächern oder Zwerch-Häuser in Form von stehenden Rechtecken zulässig.

Die Breite darf höchstens 1,00 m, die Höhe höchstens 1,30 m betragen. Maße werden im Lichten gemessen. Ausnahmsweise sind Gauben mit maximal der doppelten Breite zulässig, jedoch nur als Gauben mit Satteldach.

Der Abstand der Gauben von den Giebelinnenseiten muss mindestens 1,25 m betragen. Der Ansatzpunkt der Gaube muss mindestens 0,80 m (3 Ziegelreihen) über der Traufe liegen.

Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenreihe zulässig. Bei sehr hohen Dächern ist ausnahmsweise eine zweite Gaubenreihe möglich. Die Gauben der zweiten Reihe sollten mittig über den Gauben der ersten Reihe liegen und kleiner sein, als die der ersten Reihe. Wenn zwei Gaubenreihen zulässig sind, müssen alle Gauben die gleiche Form haben.

Bei Bauanträgen, bei welchen die Errichtung von Gauben vorgesehen ist, müssen Detailzeichnungen der Gauben mitgeliefert werden.



Beispiel für Größe, Anordnung und Form von Gauben, Rathausstraße 57 - 59

Dachflächenfenster/Dacheinschnitte

Dachflächenfenster und Dachaufbauten dürfen nicht auf der selben Dachfläche errichtet werden. Dachflächenfenster sind nur bis zu 0,5 m² Glasfläche zulässig. Durch die Anzahl der Dachflächenfenster pro Dachfläche darf die maßstäbliche Gliederung, Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft nicht gestört werden.

Dachflächenfenster dürfen nur in einer horizontalen Reihe angeordnet werden.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Sonstige Dachdetails

Das zulässige Format der zu verwendenden Ziegel muss sich an der klassischen Ziegelgröße mit einem Lattenabstand von 33 bis 34 cm orientieren.

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind nicht zulässig.

Solarthermische Anlagen sind nur zur Deckung des Gebäudebedarfs zulässig. Sie dürfen das ruhige Bild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Sie müssen in der gleichen Neigung wie das Dach, flach auf dem Dach, installiert werden und Bezug zu den fassadenbildenden Elementen des Gebäudes aufnehmen und damit Bestandteil der Gesamtgestaltung sein.

Die Ausbildung der Traufgesimse muss in einer Weise erfolgen, bei der die Dachrinne sichtbar vorgehängt wird. Sind am bestehenden Gebäude am Traufpunkt Aufschieblinge vorhanden, sind diese zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Gestaltung der Ortganggesimse muss mit Windbrett und Zahnleiste, eingemörtelten Ziegeln oder Ortgangbrett (maximale Breite 0,12 m) erfolgen.



Dachrinne aus Zinkblech, Rathausstraße 5

Fassaden, Wandöffnungen und Fenster

Die Außenwandflächen sind als Lochfassaden auszubilden.

Vorhandene Außenwände aus Naturstein, sowie Fenster- und Türgewände aus Naturstein sind zu erhalten oder wieder zu verwenden.

Fensteröffnungen müssen stehende Rechteckformate haben, Verhältnis Höhe : Breite = mindestens 1,3 : 1.

Fachwerk ist zu erhalten. Verborgenes Fachwerk sollte frei gelegt und dem historischen Befund entsprechend in Stand gesetzt werden, falls es als Sichtfachwerk angelegt ist. Vorgetäushtes Fachwerk ist unzulässig.

Freilegung historischen Fachwerks, Sanierungsbeispiel



Bei Einzelhaussanierungen hat sich das Dreistufenmodell bewährt.

1. Foto des Bestandes
2. Entwurfsskizze, wie das Haus nach einer Sanierung aussehen könnte. Mit dieser Entwurfsskizze soll dem Eigentümer bildhaft dargestellt werden, wie sein Haus nach der Sanierung aussehen kann.
3. Foto nach der Sanierung zur Dokumentation der Differenz zwischen dem Anwesen vor der Sanierung und nach der Sanierung.

Für den Erfolg der Sanierung ist eine Bauberatung von entscheidender Bedeutung. Die Beratung muss mit der Öffentlichkeitsarbeit verzahnt sein.

Bauherren müssen über die Sanierungspotenziale ihrer Häuser informiert werden. Alternativen können aufgezeigt werden. Die Beratung muss kompetent sein.

BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen

Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Liegende Fensterformate und Fenster im Bereich der Gebäudeecken (Eckfenster) sind nicht zulässig.

In Giebeldreiecken sind Fenster in hochrechteckiger Form zulässig. Die Fenster dürfen, nach oben abgeschrägt, bis zum Dach durchlaufen, wenn sie sich in der Fassade unterordnen.

Bei historischen Gebäuden ist beim Einbau neuer Fenster die Flügelteilung und die historische Sprosseneinteilung beizubehalten, es sei denn, historisch begründbare Vorlagen zeigen andere Ausführungsarten auf.

Vorhandene Fensterläden (Klappläden) sind zu erhalten.

Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten sind bei Fenstern über 1,00 m Breite zweiteilige Drehflügelfenster erforderlich.

Schaufenster sind in Abständen von maximal 3,00 m durch massive Pfeiler zu untergliedern. Ab einem Abstand von 1,50 m soll eine Teilung im Profil durch Rahmenmaterial erfolgen. Die einzelnen Glasfelder müssen ein stehendes Rechteck bilden. Aufgeklebte und zwischen die Glasscheiben geklebte Sprossen sind unzulässig.

Außen liegende Sonnenschutzlamellen sind nicht zulässig, falls diese vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Führungsschienen müssen unauffällig sein. Es sind nur innen liegende Rollläden oder Klappläden aus Holz zulässig.



Klappläden aus Holz sind zu erhalten, Rathausstraße 66

Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH

Historische Hauseingangstüren sind zu erhalten.

Sockel sind nach dem entsprechenden historischen Befund wieder herzustellen. Verkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Verkleidungen müssen entweder aus Putz oder unpoliertem Naturstein sein.



Historische Eingangstüren, von links: Siegelsmauer 2, Rathausstraße 59, Bierhelderweg 4, Heidelberger Straße 64



BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen

Balkone einschließlich ihrer Geländer sind nur zulässig als eigenständige, vor das Gebäude gestellte Konstruktionen aus Holz. Ausnahmsweise kann Stahl verwendet werden, wenn die Gesamtfassade dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei Baugesuchen müssen Detailzeichnungen vorgelegt werden.



Balkone aus Holz

- oben rechts: Rathausstraße 53,
- oben links: Rathausstraße 8
- unten rechts: Bierhelderweg 4,
Restaurant Bodega

Materialien

Baukörper

Auskragungen neuerer Zeit (zum Beispiel Flachdächer aus Stahlbeton, Stahlrohrvordächer mit gewellten Kunststoffabdeckungen) sind unzulässig.

Fassaden

Zur Gestaltung der Außenwandflächen sind Bruchsteinmauerwerk, Mineralputz und Holz zulässig. Nicht zulässig sind Glasbausteine, Zementplatten jeder Art, Aluminium, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Glas, keramische Platten mit glatten, glänzenden Oberflächen.

Für Putzflächen sind stark strukturierte Putze nicht zulässig.

Fenster

Fenster sind aus Holz herzustellen.

Neue Klappläden können aus Holz mit Metallbeschlägen hergestellt werden.

Es sind nur weiß gestrichene oder Holzfenster mit offenporigem Anstrich zulässig.

Wandöffnungen

Hauseingangstüren sind nur als Holztüren zulässig. Ladeneingangstüren dürfen auch in Metall ausgeführt werden.

Türen, Tore und Läden sind aus Holz herzustellen.

Verkleidungen müssen entweder aus Putz oder unpoliertem Naturstein sein.

Türen und Tore von Einfriedungen sind aus Holz herzustellen.

Balkone einschließlich Geländer, Vordächer

Gewellte Kunststoffabdeckungen als Vordächer sind unzulässig. Die Abdeckung erfolgt mit Ziegel oder Glas.

Vordächer aus Glas und Holz,
links und rechts unten: Rathausstraße 32
rechts oben: Junkergasse 2



Dachdeckung, Dachdetails

Die Dachdeckung muss mit steinernem Material (Ziegel, Schiefer, Betonpfanne, Biberschwanzziegel) erfolgen. Glänzende Ziegel sind nicht zulässig. Farbe der Ziegel oder Betonpfannen: ziegelrot bis rotbraun. Für die Kulturdenkmale gelten besondere Bedingungen.

Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen sind aus Kupfer- oder Zinkblech herzustellen. Kunststoffteile sind nicht zulässig. Fallrohre sind auf dem kürzesten Weg direkt nach unten zu führen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Bruchstein, Sandstein, Holzlatten, oder, falls im Bestand vorhanden, aus Schmiedeeisen herzustellen. Holzzäune sind als senkrecht stehende Lattenzäune zulässig. Einfriedungen sind in die Gesamtanlage zu integrieren.



Einfriedung aus Sandstein, Am Müllenberg 3



Einfriedung aus Holz, Leimer Straße 19/23

Farben

Die Farben der Fassade müssen auf die Umgebung abgestimmt und an das Orts- und Straßenbild angepasst werden. Grelle, schrille Farben sind unzulässig.

Großflächige, aber auch kleine Bild Darstellungen auf der Fassade sind zulässig, wenn diese sich in Form und Farbe in das Fassadenkonzept integrieren.

Fenster sind in der farblichen Gestaltung den übrigen Holzteilen des Gebäudes anzupassen.

Die Farbgestaltung ist mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz abzustimmen.

Befestigte Freiflächen und Begrünung

Befestigte Freiflächen, sofern sie von der Straße aus einsehbar sind, müssen sich in der Belagsgestaltung und der Materialwahl dem historischen Bild anpassen und den Sanierungszielen entsprechen.

Vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten und zu ergänzen.

Bei Neupflanzungen sollen ortstypische Laubbäume und Obstbäume verwendet werden.

Nadelgehölze sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die Begrünung der Hauswände mit Rebstöcken oder vergleichbaren Pflanzen als ortstypisches Element der Grüngestaltung soll an Häusern vorgesehen werden, wo dies klimatisch und verkehrstechnisch möglich ist.

Fassadenbegrünung,
Rathausstraße 79



Begrünung von Einfriedung und Fassade, Junkergasse 8



BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen

Automaten

Die Aufstellung/Anbringung von Automaten ist nicht zulässig.



Mülltonnenaufbewahrungskästen

Mülltonnenaufbewahrungskästen in Form von Waschbetonfertigteilen mit Blechtüren sind unzulässig. Die Unterbringung von Mülltonnen soll in den Höfen erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Mülltonnenaufbewahrungseinrichtungen in Einfriedungen zu integrieren.

Abstandsflächen

Im Sanierungsgebiet können geringere als die im § 6 Abs. 4 und 5 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Maße zugelassen werden, wenn das Volumen der vorhandenen Gebäude nicht vergrößert wird.

Kulturdenkmale

Für die Kulturdenkmale gelten besondere Bedingungen.

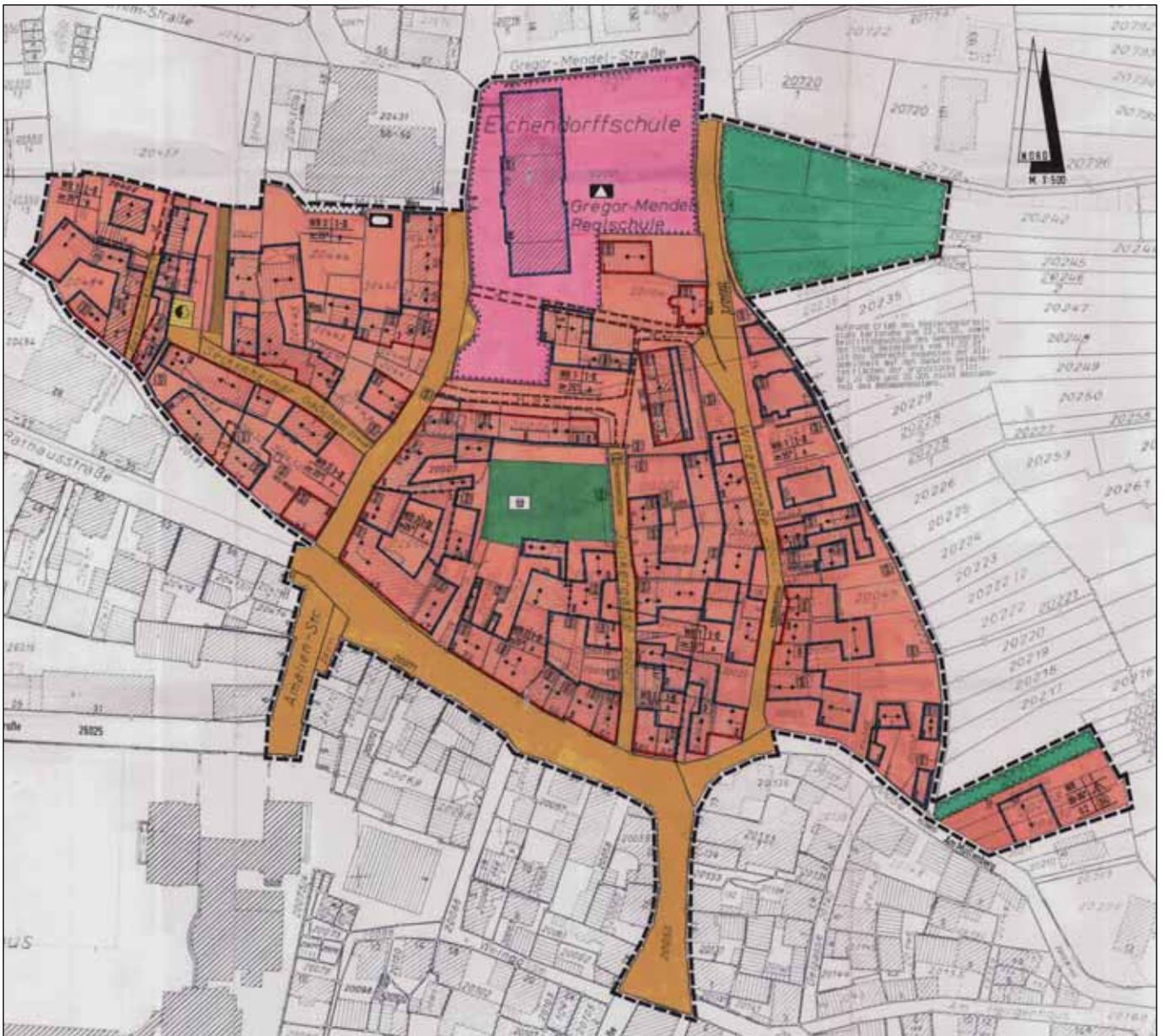
Ausnahmeregelung

Ausnahmen für Dachgestaltung, Gesimsausbildung, Fassaden, Wandöffnungen und Fenster, Balkone und Materialien können zugelassen werden, wenn dadurch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und sich das Vorhaben in die Eigenart der Siedlungsstruktur des Stadtteiles einfügt.



Denkmalgeschützte Gebäude, Winzerstraße 11 (links) und Winzerstraße 13 (rechts)

Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH



Bebauungsplan Rohrbach Mitte, rechtsverbindlich seit 25.03.1993



Gestaltungsziele für Werbeanlagen

1. Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
2. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht sein.
3. An der Gebäudefassade ist je Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen können aus mehreren einheitlich gestalteten Teilen bestehen.



4. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis 0,20 m unterhalb der Fensterbänke des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse sind nicht zulässig.
5. Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung in die Gesamtgestaltung des Bauwerks einfügen.
6. Die Höhe einer durchgehenden Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Länge einer durchgehenden Werbeanlage darf 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten.



Werbeanlagen im Erdgeschoss, Max-Joseph-Straße 14



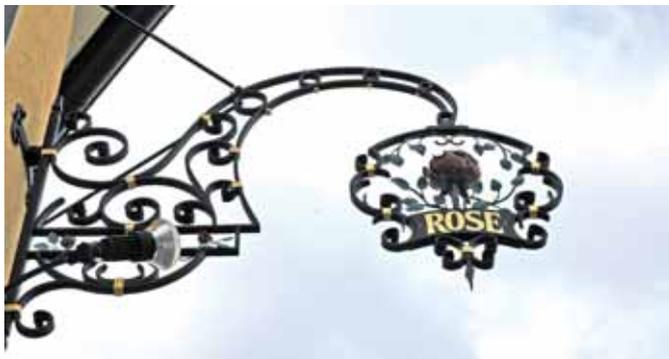
Werbeanlagen müssen sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen, Roter Ochsen, Rathausstraße 55

BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Gestaltungsziele für Werbeanlagen

7. Folgende Werbeanlagen sind zulässig:
- Werbeanlagen, die direkt auf die Fassade aufgemalt werden.
 - Werbeanlagen, die direkt auf der Fassade flächig angebracht sind.
 - Einzelne indirekt beleuchtete Werbesymbole.
 - Stechschilder entsprechend historischer Vorbilder.
 - Hinterleuchtete Werbeträger als Schattenschrift



Heimatmuseum, Rathausstraße 76, heutiger Zustand und historisches Foto



Indirekt beleuchtete Werbesymbole, Rathausstraße 55



Stechschilder im Sanierungsgebiet

Gestaltungsziele für Werbeanlagen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH



Werbeanlagen, die direkt auf die Fassade aufgemalt werden, Heidelberger Straße 48, als Werbeträger



Direkt auf der Fassade angebrachte flächige Werbeträger



Dinatur, Naturkostladen, Rathausstraße 58

8. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
- Leuchten als Werbeträger.
- Flächige, vor der Fassade liegende Werbeanlagen.
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen, wenn diese zusätzlich zu anderen Werbeanlagen angebracht werden sollen.
- Schaubänder, Spruchbänder, Blinklichter, sich bewegende Anlagen.
- Laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und projizierten Lichtbildern.
- Aufsteller sind nur dann zulässig, wenn auf dem Fußgängerbereich / Gehweg noch eine Durchgangsbreite von 1,50 m vorhanden ist.



Leuchten als Werbeträger

Selbstleuchtende Werbeträger



Beispiel Markise ohne Werbeträger

Gestaltungsziele für Werbeanlagen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH

9. Werbeanlagen dürfen nur horizontal angeordnet werden.
10. Konstruktive und technische Hilfsmittel (zum Beispiel Befestigungsbänder, Transformatoren, Leitungen und Kabel) müssen verdeckt angebracht werden und dürfen auf der Fassade nicht in Erscheinung treten.
11. Punkt 1 bis 10 gilt nicht für zeitlich begrenzte Veranstaltungen von maximal mal 4 mal 2 Wochen jährlich, die an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Die Zusammenfassung wurde gemäß der Besprechungen am „Runden Tisch“ zum Sanierungskonzept Rohrbach vom Architekturbüro Lothar Götz erstellt. Es wurden Korrekturen und Änderungen vom Stadtplanungsamt Heidelberg und der GGH Heidelberg eingearbeitet.

23.07.2008



Dinatur Naturkostladen, Nachtaufnahme, Rathausstraße 54



Umsetzungsbeispiel der Sanierungsziele für Werbeanlagen

Die Neugestaltungsmaßnahmen an den Plätze und Straßen sollten nicht ausschließlich der Oberflächenneugestaltung dienen, sondern Anlass sein für die Modernisierung und Instandsetzung von Versorgungsleitungen. Die Maßnahmen sind zeitlich aufeinander abzustimmen.

Energieversorgung und Fernwärme

Im Zuge der Sanierung von Modernisierungsanlagen sind Einzelraumheizungen durch moderne Zentralheizanlagen zu ersetzen.

Seitens der Stadtwerke und den Rohrbacher Bürgern besteht Interesse und die Möglichkeit den westlichen Teilbereich Altrohrbachs mit Fernwärme zu versorgen. Eine Fernwärmeleitung soll voraussichtlich über die Parkstraße, Amalienstraße, Rathausstraße und Herrenwiesenstraße geführt werden. Die Stadt wird durch Beratung der Vorhabenträger darauf hinwirken, dass die Energieform Fernwärme zur Anwendung kommen. Maßnahmen zur Versorgung sind während des Sanierungszeitraums zu bündeln.

Stromversorgung

Die Stromleitungen sind über Masten als Freileitungen an den Dächern befestigt. Teilweise überspannen Stromleitungen die Straße wie zum Beispiel in der Rathausstraße. Die Stromversorgung entspricht nicht dem heutigen Standard. Auch aus stadtgestalterischen Gründen wird empfohlen, die Stromversorgung zu erneuern und die Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Erneuerung der Beleuchtung kann dann im Rahmen eines Grundausbaues oder anderen Leitungsprojekten erfolgen.

Digitale Medien

Einrichtungen und Medien zur Verbesserung der Informationsübermittlung sind in die Sanierungsmaßnahme zu integrieren.

Ökologische Aspekte

~~Photovoltaik-Anlagen sollten dort eingesetzt werden, wo dies unter Betrachtung des Erhalts des dörflichen Charakters möglich ist und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.~~

Ökologisch orientierte Einzelvorhaben zur Nutzung der Solarenergie, zur Energie – und Wassereinsparung, zur Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung und zur Abfallvermeidung werden bei der Vergabe von Fördermitteln unterstützt.

Bei der Außenanlagengestaltung privater Flächen, sollen diese möglichst nicht versiegelt werden, sondern gärtnerisch gestaltet.

Bei Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden sind zu beachten:

- Bildung abgeschlossener Wohneinheiten mit Bad und Küche
- Dämmmaßnahmen an Dach, Kellerdecke und Außenwänden
- keine Einfachverglasungen bei Wohnungen
- technische Anlagen und Installationen sind nach Stand der Technik auszuführen, die Leitungen sind unter Putz zu verlegen
- die Beheizung der Wohnungen erfolgt über zentrale Anlagen, eine Einzelofenbeheizung ist nicht zulässig
- die Belüftung innen liegender Sanitärräume muss nach den entsprechenden DIN-Normen gewährleistet sein
- Licht und Luft für gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere bei Nachverdichtungen zu beachten

Verfasser:

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz
Heidelberg

Stadtplanungsamt Heidelberg

SANIERUNGSZIELE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Heidelberg-Rohrbach wurden Sanierungsziele beschlossen. Diese Sanierungsziele können unverändert erhalten bleiben. Sie lauten wie folgt:

1. Allgemeine Ziele

- Alt-Rohrbach als Identifikationspunkt in seiner Gestalt erhalten
- Verbesserung der Lebensqualität für die Wohnbevölkerung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Besucher
- Erhaltung, Unterstützung und Stärkung vorhandener Gestaltwerte, ökologischer Werte, ökonomischer Werte, sozialer Werte
- Beseitigung gestalterischer Mängel, ökologischer Mängel, ökonomischer Mängel, sozialer Mängel
- Bessere Verbindung des historischen Kerns mit den neuen Quartieren
- Neugestaltung Am Heiligenhaus/Am Müllenberg
- Neugestaltung Achim-von-Arnim-Straße/Heidelberger Straße
- Neugestaltung Kerweplatz an der Achim-von-Arnim-Straße
- Aufwertung Saulauf
- Neue Verbindung Seckenheimer Gässchen zur Achim-von-Arnim-Straße
- Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes
- Entwicklung eines Werbekonzeptes
- Integration der Stadtmöbel in die Gestaltung des Öffentlichen Raums

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 97

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 97

2. Der Öffentliche Raum

- Neugestaltung Rohrbach Markt
- Aus der „Barriere“ Rohrbach Markt muss das „Zentrum“ Rohrbach Markt werden
- Beseitigung aller Einrichtungen und Maßnahmen, die in Rohrbach Markt eine Barrierewirkung zwischen den Ortsteilen haben
- Förderung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, dass Rohrbach Markt zu einem Geschäftszentrum wird
- Ausgestaltung des Schulgeländes zum öffentlichen Freiraum
- Einbeziehung des Wasserpotenzials des Rohrbaches in die Gestaltung des Öffentlichen Raumes
- Neugestaltung Bereich altes Rathaus/Rathausstraße/Amalienstraße/Heidelberger Straße/Seckenheimer Gässchen
- Neugestaltung Bierhelder Weg/Kühler Grund/Siegelsmauer/Am Heiligenhaus
- Neugestaltung Rathausstraße/Bierhelder Weg/Leimer Straße

3. Baustruktur

- Instandsetzung und Modernisierung von ortstypischen Gebäuden, auch solchen, die nicht unter Denkmalschutz stehen.
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude unter besonderer Berücksichtigung der Energieproblematik und des Ortsbildes
- Sicherstellung der Gestaltwerte des Evangelischen Kindergartens
- Sicherstellung der Umfassungsmauer des evangelischen Kirchenareals
- Jedes Flurstück mit einer permanenten Wohnnutzung direkt an ein öffentliches Grundstück anschließen
- Keine Bebauung auf Flurstücken, die keinen direkten Anschluss an ein öffentliches Grundstück besitzen
- Zur Schaffung eines familiengerechten Umfeldes ist auf einen geringen Grad der Versiegelung zu achten. Die Versiegelung ist soweit als möglich angemessen zu reduzieren

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 97

4. Grünstruktur

- Sicherstellung des grünen Freiraums im evangelischen Kirchenareal
- Grüngestaltung des Kerwe- und Bolzplatzes, soweit es die Funktion zulässt
- Aufwertung der Rathausstraße durch Grüngestaltung
- Erhaltung der Grünfläche am nördlichen Ende der Junkergasse
- Entwicklung einer Grünplanung für das Sanierungsgebiet
- Erhaltung des privaten Grünraums zwischen der Rathausstraße und der Parkstraße, sowie östlich und westlich der Leimer Straße
- Förderung der Fassadenbegrünung an privaten Gebäuden
- Freiraumgestaltung Garagenhof zwischen Herrenwiesenstraße und Karlsruher Straße/Rathausstraße

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 97 und 98

5. Verkehr und Fußwegenetz

- Alle Straßen in Alt-Rohrbach, mit Ausnahme der Rathausstraße, Herrenwiesenstraße und Karlsruher Straße müssen verkehrsberuhigt werden
- Es ist ein Fußwegenetz zu entwickeln, das in Teilbereichen ausschließlich Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten ist
- Radfahrweg für bergab fahrende Radfahrer innen und Radfahrer im Bereich Kühler Grund und Am Heiligenhaus
- Radfahrwege in der Karlsruher Straße, Rohrbacher Straße und Herrenwiesenstraße einrichten
- Entwicklung eines flächendeckenden Parkierungskonzeptes im Sanierungsgebiet
- Reduzierung der Schallemissionen im Bereich Rohrbacher Straße, Karlsruher Straße, Römerstraße

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 98

6. Wirtschaftsstruktur

- Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsstruktur

- Um Anziehungspunkte für den Tourismus zu schaffen, ist ein Informationspfad entlang der erhaltenswerten und historischen Gebäude zu schaffen
- Förderung und Erleichterung bei der Etablierung neuer Arbeitsstätten und Arbeitsplätze, insbesondere des Dienstleistungsgewerbes
- Unterstützung und Förderung bei der Ansiedlung neuer Geschäfte für den täglichen Bedarf und von Handwerksbetrieben, die keine Emissionen verursachen
- Förderung der Wirtschaftsstruktur im Bereich Rohrbach Markt

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 98

7. Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen

- Kinderkrippenplätze und Kindergartenplätze soweit erhöhen, dass für junge Familien der Zuzug nach Rohrbach attraktiv wird
- Verbesserung der Spielplatzsituation, insbesondere für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre, für die im Untersuchungsgebiet kein Spielplatz vorhanden ist
- Erweiterung der Raumkapazitäten für das Heimatmuseum als wichtige identifikationsstiftende Einrichtung

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 98

8. Öffentlichkeitsarbeit

- Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Ablauf der Sanierungsmaßnahme (mindestens eine Bürgerversammlung pro Jahr)

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 98

SANIERUNGSZIELE DES SANIERUNGSKONZEPTEES

Auf der Grundlage der bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen beschlossenen Sanierungsziele wurde das Sanierungskonzept bearbeitet.

Durch die umfangreiche Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes Rohrbach konnten die bereits vorhandenen Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen präzisiert, sowie neue Ziele erarbeitet werden. Dies sind:

1. Allgemeine Ziele

- Die Sanierungsmaßnahme muss dazu führen, Rohrbach noch attraktiver zu machen sowie die Lebens- und Wohnqualität zu erhöhen.

2. Der Öffentliche Raum

- In seiner Gesamtheit muss der Öffentliche Raum ein vernetztes Gewebe als tragende Struktur des Stadtbildes werden.
- Der Öffentliche Raum soll durch seine Gestaltung die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit Rohrbach erleichtern und stärken.
- Der Öffentliche Raum soll durch seine Gestaltung zum Erinnerungswert bei Besuchern und Gästen beitragen.
- Um die historischen Wurzeln Rohrbachs als Winzerdorf erlebbar zu machen, soll das Motiv der Weinrebe als milieustiftendes Element bei der Gestaltung des Öffentlichen Raums eingesetzt werden.
- Räume für Aufenthalt, Erholung und Verkehr sind als Einheit zu betrachten.
- Identifikationsstiftende Situationen oder Objekte müssen deutlich herausgestellt werden. Zum Beispiel Rathaus, Melanchthon-Kirche, Saulauf, Sandsteinmauern, Bodenbeläge, Grüne Brücken und anderes mehr.
- Die Integration von Kunst schärft die Wahrnehmung des Öffentlichen Raums. Das Defizit der Bildenden Kunst im Öffentlichen Raum in Rohrbach ist zu beseitigen.
- Die Einheit des Öffentlichen Raums wird unterstützt durch die Materialien Naturstein und Holz, das Weinrebenmuster des Belags, grüne Brücken und die Beleuchtung.
- Der „Saulauf“ muss als originaler Öffentlicher Raum in Rohrbach durch gestalterische Instandsetzung und Beleuchtung erkennbar werden.
- Bei der Genehmigung von Außengastronomie werden durch die Stadt Heidelberg gestalterische Vorgaben für das Mobiliar gemacht.
- Die Beleuchtung des Öffentlichen Raums soll ein originales und unverwechselbares Erscheinungsbild von Rohrbach schaffen.
- Homogenität der Beleuchtung im Öffentlichen Raum soll Alt-Rohrbach als Einheit erkennbar machen.
- Stadtbildprägende Objekte und Situationen sind durch lichttechnische Akzente hervorzuheben.
- Ortstypische Natursteinflächen an Scheunen oder Mauern sollen durch entsprechende Beleuchtung einen milieustiftenden Beitrag leisten.
- Beleuchtete Werbeanlagen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken, sind zu vermeiden.
- Für das Stadtmobiliar in Alt-Rohrbach ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Der Faktor Design muss gleichberechtigt in den Entscheidungsprozess einbezogen werden.
- Das Stadtmobiliar ist öffentliches Eigentum und gehört uns allen. Es ist Bestandteil des Stadtbildes. An der erforderlichen Wartung und Sauberhaltung der Stadtmöbel könnten engagierte Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden. Dies ist durch Öffentlichkeitsarbeit zu fördern.
- Der Rathausplatz ist das Zentrum in Alt-Rohrbach und entsprechend zu gestalten.
- Der Rathausplatz soll ein Treffpunkt für alle Rohrbacherinnen und Rohrbacher werden. Für alle sozialen Gruppen/Generationen soll ein Angebot vorhanden sein.
- Der Rathausplatz muss zum Multifunktionsplatz für den Alltag als auch für Feste werden.
- Aufwertung des nördlichen Rathausplatzes und freie Zugänglichkeit des Rathauses von allen Seiten.
- Alle für Rohrbach wichtigen Informationen müssen auf dem Rathausplatz vorhanden sein.
- Die Beleuchtung - als Bestandteil des Beleuchtungskonzeptes - muss auch in den dunklen Tageszeiten dafür sorgen, dass der Rathausplatz seinen Anforderungen gerecht wird.
- Der Kerweplatz soll weitere Nutzungsangebote erhalten.
- Eine Verbindung vom Kerweplatz zum Seckenheimer Gässchen soll, sobald in Übereinstimmung mit den Anwohnern realisierbar, nach Bebauungsplan hergestellt werden.
- Die Kreuzung Bierhelder Weg/Am Heiligen Haus/Kühler Grund/Siegelsmauer muss einen eigenen Namen erhalten. Vorgeschlagen wird „Melanchthon-Platz“.
- Der „Melanchthon-Platz“ muss verkehrsberuhigt werden. Die Gestaltung der Mischfläche soll die verkehrsberuhigte Zone besonders erkennbar machen.
- Das städtische Grundstück Ecke Kühler Grund/Siegelsmauer (Flst. 25779) ist in die Freiflächenplanung einzubeziehen. Es soll nicht bebaut werden.
- Der Rohrbach soll wieder Teil des Stadtbildes werden.
- Im Öffentlichen Raum soll Naturstein als Bodenbelagsmaterial verwendet werden.

3. Baustruktur

- Die Erhaltungs- und Gestaltungsziele gelten als neue zusätzliche Sanierungsziele.
- Die Gestaltungsziele für Werbeanlagen gelten als neue zusätzliche Sanierungsziele.
- Bauliche Missstände sollten an sämtlichen Gebäuden beseitigt werden.
- Vor allem in dichten Gebäudestrukturen ist die Zugangs-, Belichtungs- und Belüftungssituation zu verbessern.
- Die vorhandenen Gebäude sind unter dem Aspekt eines zeitgemäßen Gebäude- und Wohnungsstandards zu modernisieren. Der Energieverbrauch ist durch Dämmmaßnahmen und den Einsatz moderner Gebäudetechnik zu reduzieren.
- Regenerative Energien sollen dort eingesetzt werden, wo dies auch unter Beachtung des Erhalts des dörflichen Charakters möglich ist.

4. Grünstruktur

- Grüne Überbrückungen von Straßen sind überall wünschenswert, sollen aber vor allem dort, wo das Pflanzen von Bäumen wegen vorhandenen Leitungen schwierig ist, realisiert werden.
- Die Grünstruktur im Öffentlichen Raum muss auch bei künstlicher Beleuchtung ein erkennbarer Bestandteil des Stadtbildes bleiben.
- Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ist die Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen, flachen Dächern und Fassaden auf privaten Grundstücken anzustreben.

5. Verkehr und Fußwegenetz

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen mit den Mitteln der Stadtgestaltung, z.B. Aufpflasterung des Straßenbereiches.
- Der Durchgangsverkehr durch Alt-Rohrbach, der die Bundesstraße 3 umfahren will und die Panoramastraße, Winzerstraße, Rathausstraße und Leimer Straße nutzt, soll verhindert werden.
- Es ist ein Fußwegenetz zu schaffen, welches die Durchlässigkeit im Sanierungsgebiet erhöht.
- Einrichtung eines öffentlichen Fußweges zwischen Parkstraße und Rathausstraße.
- Vom Rathausplatz in Rohrbach soll eine barrierefreie Verbindung über den Schulhof der Eichendorffschule zur Panoramastraße geschaffen werden.
- Zur Entlastung des Öffentlichen Raums sollen PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken angelegt und gefördert werden.
- Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf bis zu zwei Stellplätze bei Neubauten und Nutzungsänderungen.

6. Wirtschaftsstruktur

- Durch verbesserte Rahmenbedingungen soll die Zahl der Arbeitsstätten erhöht werden.
- Durch verbesserte Rahmenbedingungen soll die Anzahl von Arbeitsplätzen erhöht und die Qualität verbessert werden.

7. Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen

- Instandsetzung und Modernisierung des historischen Rathauses.
- Sanierung des Erdgeschosses Seckenheimer Gässchen 1 für Raumangebote an Rohrbacher Gruppierungen.
- Aufwertung des Schulhofes der Eichendorffschule durch Begrünung, Entsiegelung, Terrassierung und Einrichtung einer barrierefreien Verbindung.
- Einrichtung einer barrierefreien WC-Anlage in einem der umliegenden Gebäude des Rathausplatzes.

8. Öffentlichkeitsarbeit

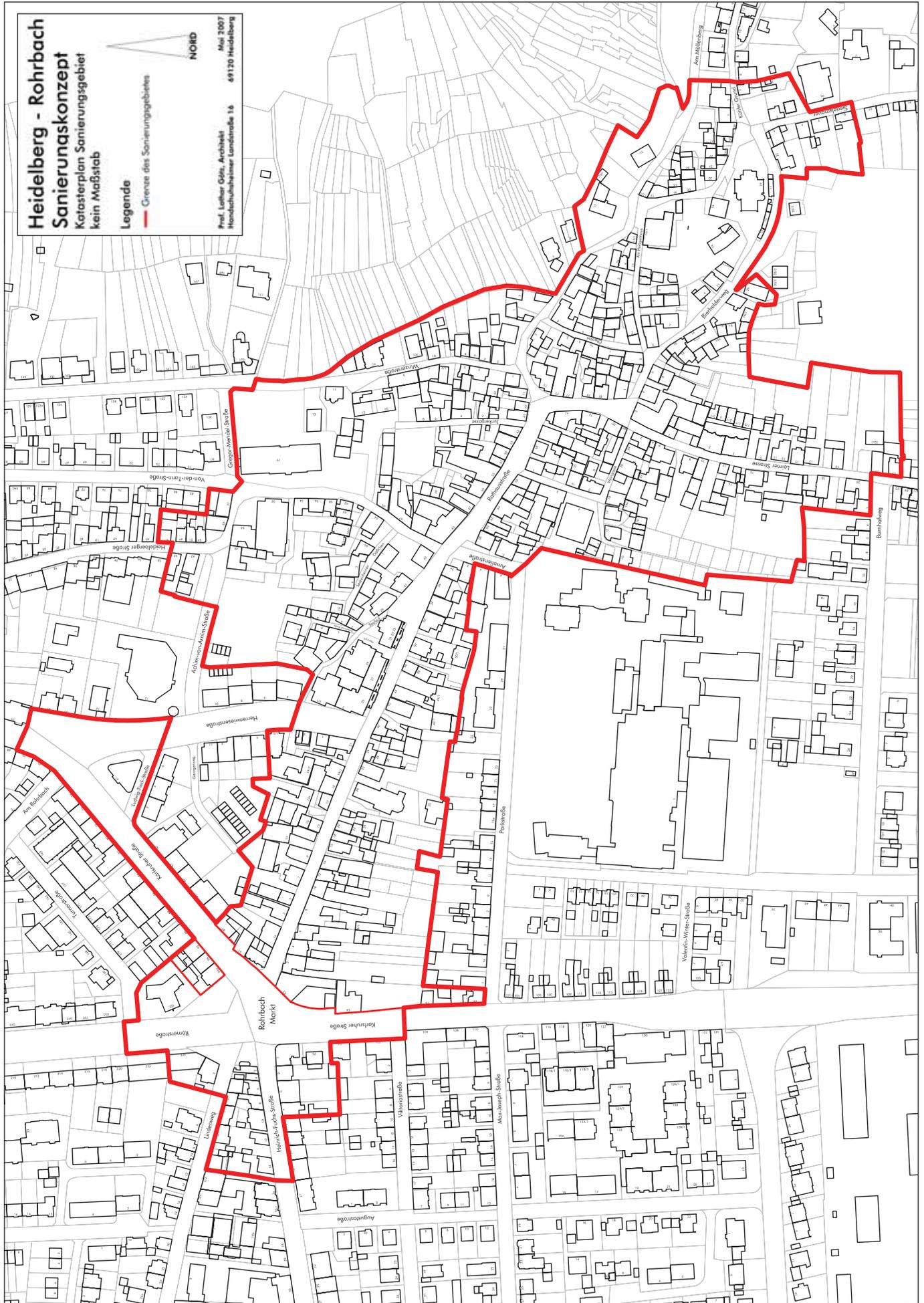
- Während dieser Sanierungsmaßnahme soll das Bewusstsein gefördert werden, dass Stadtbildpflege ein permanenter Prozess ist und nicht am Schluss einer geförderten Sanierungsmaßnahme endet.
- Die Gespräche am Runden Tisch mit Rohrbacher Bürgerinnen und Bürgern sollen bei Bedarf während der Sanierungsmaßnahme fortgesetzt werden.
- Zusätzlich sind Einzelgespräche und einzelne Beratungen zur Erreichung der Sanierungsziele unerlässlich.
- Die von der Sanierung Betroffenen sind während der ganzen Sanierungsmaßnahme vor Entscheidungen zu hören. Gegen die Betroffenen soll nur aus schwerwiegendem, übergeordnetem öffentlichen Interesse entschieden werden.
- Das Interesse der Bürgerschaft für Patenschaften an öffentlichen Einrichtungen und Stadtmobiliar soll gefördert werden.

9. Technische Infrastruktur

- Die Sanierungsmaßnahme soll einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas und der Energieökonomie leisten.
- Maßnahmen zur Versorgung sind während des Sanierungszeitraums zu bündeln.

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

| Ausgaben | Euro | Euro | Ausgezählte bzw. gebundene Fördermittel |
|---|------------------------------|--|---|
| Vorbereitung der Sanierung | | 200.000 | 190.000 |
| Kosten der vorbereitenden Untersuchungen | 100.000 | | |
| Kosten der weiteren Vorbereitung der Sanierung | 100.000 | | |
| Ordnungsmaßnahmen | | 4.000.000 | 2.230.000 |
| Gründerwerb | 500.000 | | |
| Bodenordnung | | | |
| Umzug von Bewohnern und Betrieben | 100.000 | | |
| Freilegung von Grundstücken | 300.000 | | |
| Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen | 3.000.000 | | |
| Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 100.000 | | |
| Baumaßnahmen | | 4.050.000 | 285.000 |
| Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum | 3.000.000 | | |
| Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Eigentum der Gemeinde, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Sonstige Baumaßnahmen | 500.000 500.000 50.000 | | |
| Vergütung für Beauftragte | | 500.000 | 160.000 |
| Summe Ausgaben | | 8.700.000 | 2.865.000 |
| Einnahmen | | | |
| Veräußerung von Grundstücken | | 500.000 | |
| Beantragter Förderrahmen (ohne Grundstückskäufe und -verkäufe) | | 8.200.000 | |
| Bisher freigegebener Förderrahmen | | 5.000.000 | |
| Bisher ausbezahlte bzw. gebundene Fördermittel für „Vorbereitung der Sanierung“ | | 190.000 | |
| für „Ordnungsmaßnahmen“ | | 2.230.000 | |
| für „Baumaßnahmen“ | | 285.000 | |
| für „Vergütung für Beauftragte“ | | 160.000 | |
| insgesamt somit gebunden | | 2.865.000 | |
| Verbliebener Förderrahmen + Noch nicht bewilligt: | | 2.135.000 + 3.200.000 | |
| Schwerpunkte der Umsetzung | | Baukosten (ca. geschätzt) Euro | Förderrahmen Euro |
| Freilegung Rohrbach | | 660.000 | |
| Rathaus, Sanierung (bisher vorgesehen) | | 150.000 | 125.000 |
| Seckenheimer Gässchen 1, Sanierung EG | | 100.000 | 60.000 |
| Begrünung des Straßenraums | | 40.000 | 40.000 |
| Oberflächengestaltung (Förderrahmen 150 EURO/m²) | | | |
| Neugestaltung Rohrbach-Markt | | 4.466.000 | 2.039.000 |
| Rathausplatz | | 790.000 | 340.000 |
| Obere Rathausstraße, | | * | 300.000 |
| Amalienstraße | | * | 60.000 |
| Bierhelder Weg, Am Heiligenhaus | | * | 173.000 |
| Freianlagen Schulhof Eichendorffschule | | 1.350.000 | 525.000 |
| | | | |
| | | * Kostenermittlung kann erst nach Entwurfsplanung erfolgen | |



Sanierungsgebiet Heidelberg - Rohrbach, Katasterplan

