

An aerial photograph of the Heidelberg-Rohrbach area, showing a dense residential and institutional building complex. A red line outlines the perimeter of the area. Overlaid on the image is white text. The text is arranged in three lines: the first line reads 'Heidelberg-Rohrbach', the second line reads 'Sanierungskonzept', and the third line reads 'Städtebauliche Leitlinien'.

Heidelberg-Rohrbach Sanierungskonzept Städtebauliche Leitlinien

Heidelberg-Rohrbach

**Sanierungskonzept
Städtebauliche Leitlinien**



**GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
Heidelberg
als Sanierungsträgerin**

**Gerhard Nick
Thomas Wasserrab
Bernd Feist**



Stadtplanungsamt Heidelberg

**Annette Friedrich
Roland Jerusalem bis August 2008
Simone Merkel ab Januar 2009
Cornelia Baier**

Verfasser: Lothar Götz, Freier Architekt

Mitarbeit:
Wolfram Felke
Julia Rocuzzo
Katharina Ackermann
Friedlinde Möllring

**Überarbeitung nach
Beschluss des Gemeinderats
Mai 2010**

Heidelberg-Rohrbach**Sanierungskonzept
Städtebauliche Leitlinien**

Inhalt	Seite
Inhaltsverzeichnis	3
Planverzeichnis	4
Einleitung	5
SANIERUNGSVERFAHREN	
Öffentlichkeitsarbeit	7
Bisherige Verfahrensschritte	9
Sozialplan	11
DER ÖFFENTLICHE RAUM	
Historische Entwicklung	12
Leben in Rohrbach	14
Grundlagen	16
Rathausplatz	19
Obere Rathausstraße	24
Eichendorffschule	27
Kerweplatz	31
Melancthon-Kirche	32
Kreuzung Bierhelder Weg, Am Heiligenhaus und Kühler Grund	33
Junkerwiese	34
Thann'scher Hof	35
Katholisches Gemeindezentrum	36
Beleuchtung	37
Grün	41
Der Rohrbach und die Rohrbacher	43
Stadtmobiliar	46
Bodenordnung	49
Spielräume	51
Verkehr	53
Ausblick	56
BAUEN IN ALT-ROHRBACH	
Erhaltungs- und Gestaltungsziele für Baumaßnahmen	59
Bauberatung	74
Gestaltungsziele für Werbeanlagen	75
Technische Infrastruktur und Umweltaspekte	81
SANIERUNGSZIELE	
Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen	82
Sanierungsziele des Sanierungskonzeptes	84
KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	86
ANHANG	87

Heidelberg-Rohrbach Sanierungskonzept Städtebauliche Leitlinien

Verzeichnis der Pläne und Perspektiven	Seite
Historische Stadtgrundrisse	12
Freiflächenkonzept	18-1
Entwurf Rathausplatz	20
Perspektive Rathausplatz Süd, Bestand	22
Perspektive Rathausplatz Süd, Planung	22
Perspektive Rathausplatz Nord, Bestand	23
Perspektive Rathausplatz Nord, Planung	23
Perspektive Obere Rathausstraße, Bestand	25
Perspektive Obere Rathausstraße, Planung	25
Obere Rathausstraße, Planung	26
Entwurf Freiflächen Eichendorffschule, Lageplan	29
Entwurf Freiflächen Eichendorffschule, Schnitt	30
Luftbild des Kirchenareals mit Fußwegen	32
Beleuchtungskonzept Gesamtplan	37
Beleuchtungskonzept Planausschnitt	38
Fotomontagen Beleuchtungskonzept	39, 40
Erholungsbereiche - Grünräume	42
Freigelegter Rohrbach, Obere Rathausstraße, Fotomontage	44
Übersichtsplan Freilegung des Rohrbachs	44
Freigelegter Rohrbach, Saulauf, Fotomontage	45
Übersichtsplan Bänke Rathausplatz	47
Schnitt und Grundriss Bänke, Rathausplatz	48
Übersichtsplan Bodenordnung	50
Einzugsgebiete Spielräume	52
Erhaltungs- und Gestaltungsziele, Geltungsbereich	60
Bebauungsplan Rohrbach Mitte	73
Katasterplan des Sanierungsgebietes	87

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

Einleitung

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. Rohrbach ist ein lebendiger und lebenslustiger Stadtteil. Er zeichnet sich unter anderem durch ein reges Vereinsleben, ein hervorragendes Heimatmuseum, einen engagierten Stadtteilverein, eine eigene Stadtteilzeitung, eine Vielzahl festlicher Veranstaltungen und Traditionen und eine weithin bekannte Gastronomie aus.

Eine Möglichkeit ist zum Beispiel, die Weinreben in Natur und symbolhaft in die Gestaltung des Öffentlichen Raumes einzubinden. Entscheidend ist es, 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 den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg. Es müssten an dieser Stelle viele 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

Öffentlichkeitsarbeit - SANIERUNGSVERFAHREN



Bürgerversammlung am 02.04.2008, Eichendorffhalle Rohrbach, Rhein-Neckar-Zeitung



Herr Nick, GGH Heidelberg, Herr Jerusalem, Stadtplanungsamt Heidelberg, Frau Baier, Stadtplanungsamt Heidelberg, Herr Götz, Planungsbüro 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 Lothar Götz. Der Runde Tisch beschäftigte sich in seinen Sitzungen mit themenbezogenen Bausteinen des Sanierungskonzeptes, vorgestellt durch das Planungsbüro Lothar 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

Abstimmung des Sanierungskonzeptes

8. Runder Tisch am 27.07.2009

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 am Sanierungskonzept gab es auf Initiative Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger bereits mehrere Unterschriftenlisten, durch die ein Beitrag zur Auseinandersetzung mit den Sanierungszielen geleistet wurde.

Eine Unterschriftenliste mit 12 Unterzeichnenden wandte sich am 29.04.2008 gegen die auf dem Runden Tisch zur Sprache gebrachte und bereits im Bebauungsplan Rohrbach-Mitte vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen Kerweplatz und Seckenheimer Gässchen.

Die Unterschriftenliste „Rohrbach, Die Bach – Die Anwohner der Rathausstraße“ vom 27.11.2008 mit 27 Unterschriften war ein Votum der Anwohner und Gewerbetreibenden in der Rathausstraße für

die Freilegung des Rohrbachs. In einer weiteren Unterschriftenliste, die im Zusammenhang mit der Freilegung des Rohrbachs steht, dokumentierten 12 Gewerbetreibende am 10.11.2009, dass sie auf einen Erhalt der Parkplätze in der Rathausstraße bei der Freilegung des Rohrbachs Wert legen.

In der Unterschriftenliste „Mehr Verkehrssicherheit für die kleinen und großen Rohrbacher“ vom 04.08.2009 sprechen sich 205 Unterzeichnende für eine Verkehrsberuhigung und mehr Geschwindigkeitskontrollen in der Rathausstraße, Am Heiligenhaus und in der Leimer Straße aus. Schwerpunkte für den bestehenden Handlungsbedarf sind die Eichendorffschule und der evangelische Kindergarten „Paula Heck“. Die hohe Anzahl der Unterzeichnenden demonstriert die Wichtigkeit des Themas Verkehr im Öffentlichen Raum.

Insgesamt zeigen solche Beiträge, dass die Bürger sich mit der geplanten Sanierung inhaltlich auseinandersetzen und somit an einem Erfolg der Sanierung interessiert sind.



„Runder Tisch“ zum Sanierungskonzept Rohrbach, Altes Rathaus Rohrbach

Bisherige Verfahrensschritte - SANIERUNGSVERFAHREN

Das Planungsbüro Lothar 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 Lothar Götz aus Heidelberg mit der Erarbeitung des Sanierungskonzeptes, gliedert nach einzelnen städtebaulichen Themen. Folgende Bausteine liegen vor:

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

Die Ergebnisse des Sanierungskonzeptes wurden 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.

Am 28.07.2009 stimmte der 8. Runde Tisch zum Sanierungskonzept Rohrbach unter anderem auf Grundlage der ersten Fassung dieser Broschüre über das Sanierungskonzept ab. Den Sanierungszielen und vielen weiteren Vorschlägen des Planungsbüros Lothar Götz wurde mit überwiegender Mehrheit zugestimmt. Unter Einbeziehung der Entscheidungen des Runden Tisches wurde von der Stadtverwaltung Heidelberg eine Beschlussvorlage zum Sanierungskonzept Rohrbach verfasst.

Der Bezirksbeirat Rohrbach hat auf einer Sondersitzung am 13.10.2009 dem Sanierungskonzept einstimmig zugestimmt.

Das Sanierungskonzept Rohrbach wurde am 04.11.2009 vom Bauausschuss der Stadt Heidelberg einstimmig beschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat das Sanierungskonzept am 17.11.2009 einstimmig beschlossen.

In dieser zweiten Fassung der Broschüre „Städtebauliche Leitlinien“ werden das Sanierungskonzept, die Sanierungsziele und wichtige Bausteine des Sanierungskonzeptes in der vom Gemeinderat der Stadt Heidelberg verabschiedeten Form zusammengefasst.

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.

Drucksache: 0296/2009/BV
Heidelberg, den 25.09.2009

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat II, GGH

Sanierungsgebiet Rohrbach Beschluss des Sanierungskonzeptes und Fortschreibung

Beschlussvorlage

Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Inhalt der Information:

Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Haupt- und Finanzausschuss und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

1. Der Gemeinderat schließt sich dem Ergebnis der Abstimmung des Runden Tisches vom 27.07.2009 zum Sanierungskonzept an und stimmt den in der Anlage 2 aufgeführten Sanierungszielen Nummer 1 bis 6 zu.
2. Das Sanierungskonzept, städtebauliche Leitlinien (Entwurf Planungsbüro Prof. Lothar Götz, Fassung für den 8. Runden Tisch) soll entsprechend dem Abstimmungsergebnis (Anlage 2) fortgeschrieben werden und stellt die planerische Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch den Sanierungsträger (GGH) dar.
3. Der Gemeinderat schließt sich dem Wunsch des Runden Tisches an und beschließt, bei den Maßnahmen für den öffentlichen Raum, mit der Umgestaltung des Rathausplatzes zu beginnen.
4. Um eine einheitliche Gestaltung des Ortskerns sicherzustellen, soll die Planung angrenzende Straßenabschnitte, die unter Umständen erst später realisiert werden, (Heidelberger Straße, Einmündung Amalienstraße und obere Rathausstraße) sowie die Freilegung des Rohrbachs bereits mit berücksichtigen.
5. Die den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) sollten saniert und in die Konzeption zum Rathausplatz eingebunden werden. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs soll realisiert werden.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, weiterhin nach Lösungen zu suchen, die die Verkehrssituation in Alt-Rohrbach verbessern. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen.

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 Gewerbemietern 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.

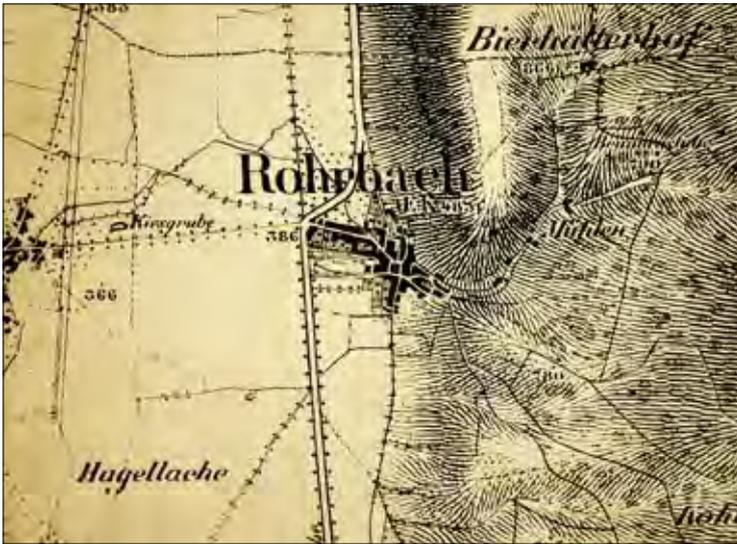
Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz wird sich als Sanierungsträgerin der Stadt Heidelberg intensiv um jeden Haushalt und jeden Gewerbebetrieb, der von einer möglichen Sanierung betroffen wird, kümmern. Dabei steht der gesamte Wohnungsbestand und die Gewerberäume der Gesellschaft vorrangig zur 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

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Historische Entwicklung



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 Kühlen 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 aus dem Jahr 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 Joseph von Eichendorff 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 Käthchen, historisches Foto



Wochenmarkt in Rohrbach, Rathausplatz

Leben in Rohrbach - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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.

Die Gesamtheit des Öffentlichen Raumes ist ein vernetztes Gewebe und die tragende Struktur des Stadtbildes. Als Belagsmuster wurde ein Weinrebenmotiv entwickelt, welches jedoch nur auf dem Rathausplatz realisiert werden soll und Bezug zu den historischen Wurzeln Rohrbachs und dem aktuellen



Luftbild von Rohrbach, Blick von Westen, historisches Foto

Grundlagen - DER ÖFFENTLICHE RAUM

Selbstverständnis als Winzerdorf schafft. Der Winzer steht für den Anbau der Reben, den Ausbau des Weines und seinen Verbrauch. Das Weinrebenmotiv des Belagsmusters zeigt den Unterschied zu anderen Stadtplätzen und macht das Stadtbild von Rohrbach unverwechselbar.

Das Weinrebenmotiv des Rathausplatzes 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 auf dem Rathausplatz 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 gestalterische Einheit 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

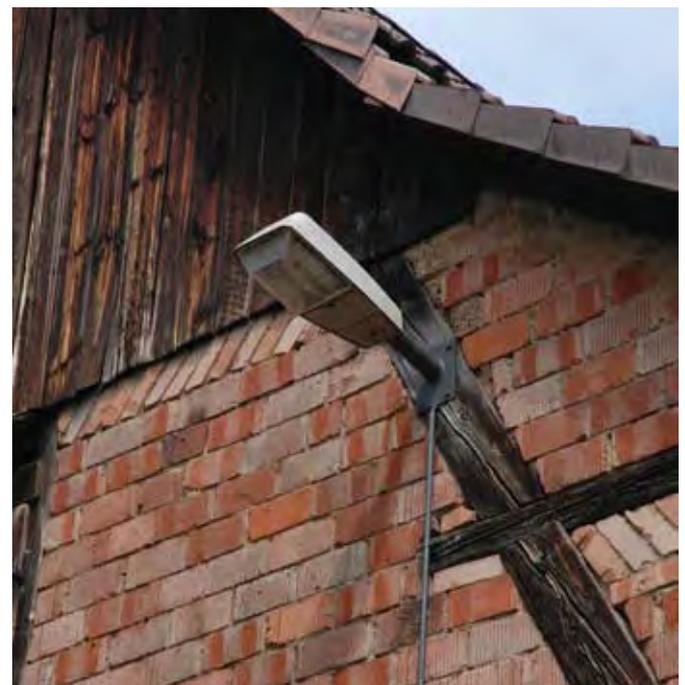
homogene Lichtqualität, bereichert durch Lichtakzente an geeigneten, die Qualität des Stadtbildes fördernden, historischen Stellen.



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.

Rathausplatz - DER ÖFFENTLICHE RAUM

Der Rathausplatz bildet das historische Zentrum Rohrbachs, der mittelalterliche Grundriss ist hier noch ablesbar. In der unmittelbaren Umgebung des Rathausplatzes befinden sich sieben Kulturdenkmäler. 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, Bänken, 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 von Naturstein- und Pflasterbelägen 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 die große geschlossene Sitzanlage 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 von altem Rathausplatz und der 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. Auf dem gesamten Platz soll eine Verkehrsmischfläche eingerichtet 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.

Geplant ist eine einheitliche Platzgestaltung sowohl in der Wahl des Bodenbelags als auch in der Auswahl neuer Stadtmöbel. 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.



Rathausplatz - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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 wird eine weitere Tür barrierefrei eingebaut, so dass das Rathaus von zwei Seiten zugänglich ist und der zweite Eingang 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 im östlichen Bereich 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 könnten. 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 zu gegebenem 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 Haupteinfahrstraße 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. Der für den Rathausplatz vorgesehene Natursteinbelag setzt sich hier mit einer zurückhaltenden Gestaltung fort.

Durch die Freilegung des Rohrbachs an der Nordseite wird der Öffentliche Raum in diesem Abschnitt der Rathausstraße um das Element Wasser bereichert.

Durch die Freilegung des Rohrbachs an der Nordseite wird der Öffentliche Raum in diesem Abschnitt der Rathausstraße um das Element Wasser bereichert. Es steht mehr Raum für Fußgänger zur Verfügung. Das Stadtbild wird aufgewertet und der Blick auf die Fassaden der attraktiven Gebäude ist 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. Die Begrünung des Öffentlichen Raums durch Grüne Brücken ist beispielhaft in die Planung einbezogen.

Die Aufweitung des Straßenraums am Ende der Rathausstraße kann zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für das Aufstellen von Bänken und für eine Baumpflanzung genutzt werden.

Von der Aufwertung des Bereiches geht eine Umfeldverbesserung der dort ansässigen Geschäfte aus, die sich belebend auf deren Wirtschaftlichkeit auswirkt.

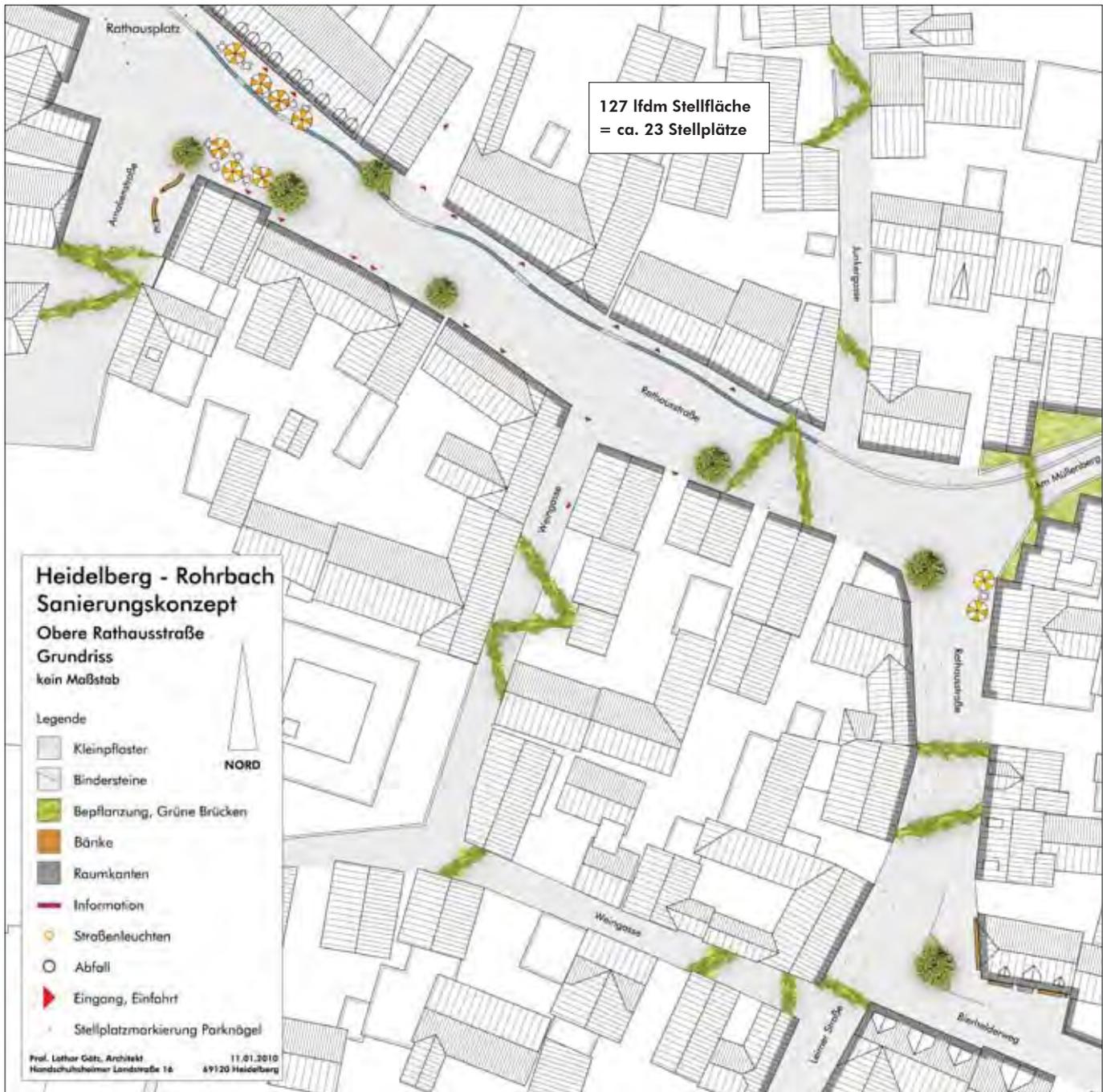
Obere Rathausstraße - DER ÖFFENTLICHE RAUM



Obere Rathausstraße, oben: Bestand, unten: Planung



DER ÖFFENTLICHE RAUM - Obere Rathausstraße



Obere Rathausstraße, Planung

Eichendorffschule - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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 (Seite 29).

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 liegt an der Heidelberger Straße und ist durch eine Umfassungsmauer mit Zaun von dieser abgetrennt. Das Niveau dieser Teilfläche liegt über dem der Heidelberger Straße. Der Bereich steht den Kindern der Grundschule vor und nach dem Unterricht als freie Bewegungsfläche zur Verfügung.



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



Bestand Freiflächen Eichendorffschule

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Eichendorffschule

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 6 Kleinbussen zum Kindergarten gebracht und gegen 14 Uhr mit 6 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 Rampeanlage 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.



Entwurf Freiflächen Eichendorffschule und Bertha-Coppius-Sprachheilschulkindergarten

Eine aktualisierte Planung des Landschafts- und Forstamtes Heidelberg für die Freifläche des Sprachheilschulkindergartens liegt vor.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Eichendorffschule

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.

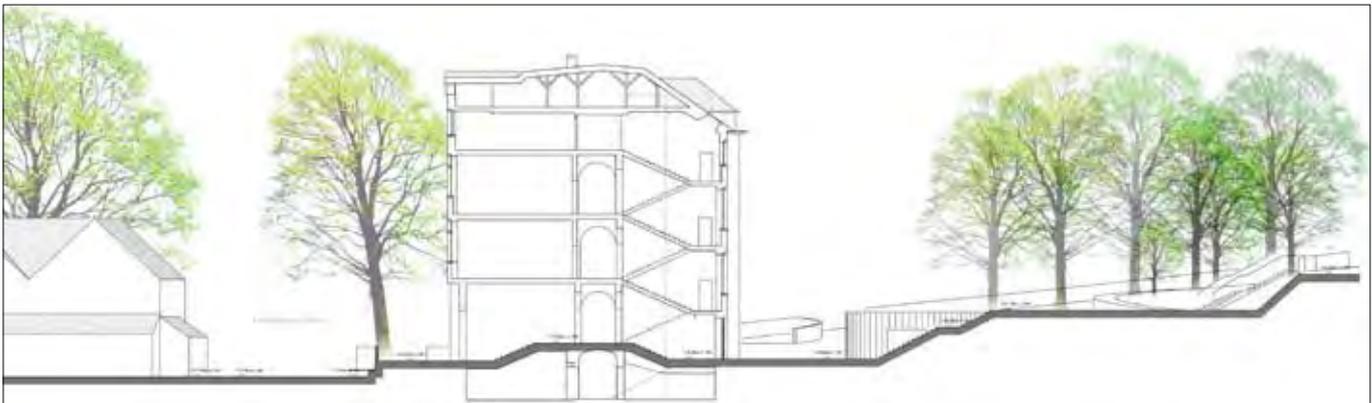
Im Öffentlichen Raum zwischen Eichendorffschule und Eichendorffhalle ist die Verflechtung mit dem Rathausplatz und dem Kerweplatz funktional herzustellen und gestalterisch zu betonen.

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

Herausforderung, 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, Schnitt

Kerweplatz - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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 die 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 Rohrbacher Jugend 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 gestalterische 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 vieles andere mehr.

Auf Anregung des Runden Tisches zum Sanierungskonzept sollen Entwurfsvarianten für die Gestaltung des Kerweplatzes erarbeitet werden. Die Nutzung

des Platzes für die Rohrbacher Kerwe darf bei einer Umgestaltung unter keinen Umständen beeinträchtigt werden. Im Moment sind auf dem Kerweplatz Parkplätze als Ersatz für die während der Baumaßnahme Rohrbach Markt entfallenen Stellplätze eingerichtet. Die Stadtverwaltung prüft, ob diese Stellplätze dauerhaft eingerichtet werden.

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 stadt-eigenes 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

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Melanchthon-Kirche

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 um die 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 bleiben. 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 bleiben. Veränderungen sind nicht erforderlich.



Luftbild des Kirchenareals mit Fußwegen



Melanchthon-Kirche von Nordwesten gesehen

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

Dieser an der Ostspitze des kirchlichen Grundbesitzes gelegene öffentliche Bereich hat eine wichtige städtebauliche Funktion. Zurzeit 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.

- 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 auf jeden 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 Melancthon-Kirche



Kreuzungsbereich von Westen gesehen



Ausschnitt Freiflächenkonzept

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Junkerwiese

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

Thann'scher Hof - DER ÖFFENTLICHE RAUM

Der Thann'sche Hof grenzt sowohl an die Junkergasse als auch an die Heidelberger Straße. Er befindet sich in Privatbesitz. Das Hofensemble, bestehend aus Herrenhaus, verschiedenen Scheunengruppen und einem dörflich anmutenden Innenhof, ist ein gut erhaltenes Zeugnis eines adligen 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



DER ÖFFENTLICHE RAUM - Katholisches Gemeindezentrum

Nutzung

Die Freifläche beim Katholisches Gemeindezentrum in der Rathausstraße befindet sich in kirchlichem Besitz. Es ist wünschenswert, dass diese Freifläche in das Konzept des Öffentlichen Raumes von Rohrbach aufgenommen wird. Der Rathausstraße würde eine solche Erweiterung des Öffentlichen Raumes zugute 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.

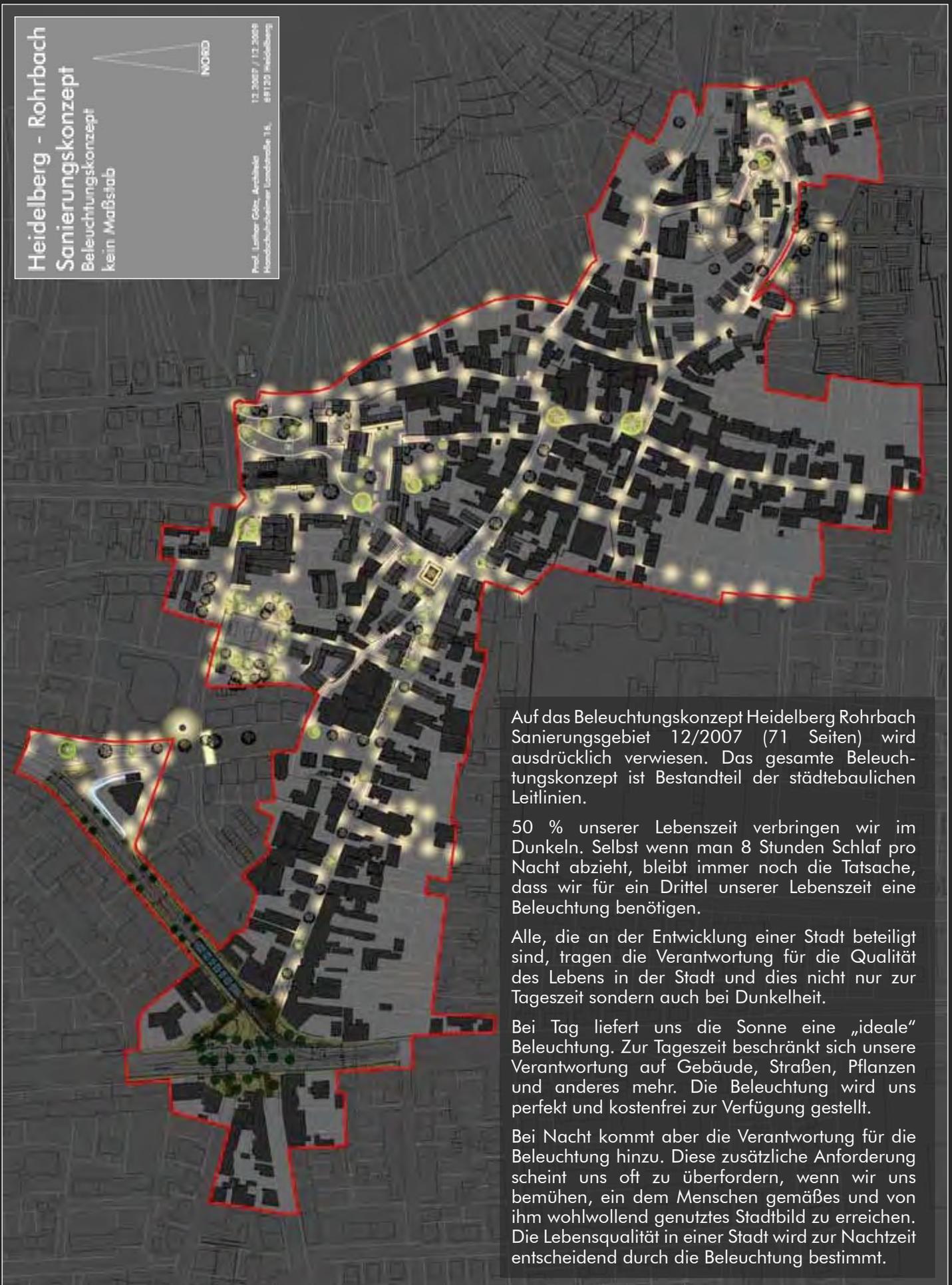
Gestaltung

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 Katholisches Gemeindezentrum, gesehen von Nordwest



Katholisches Gemeindezentrum von der Rathausstraße aus gesehen



Plan Beleuchtungskonzept

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Beleuchtung



Der historische Stadtkern Rohrbachs 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.

Beleuchtung - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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

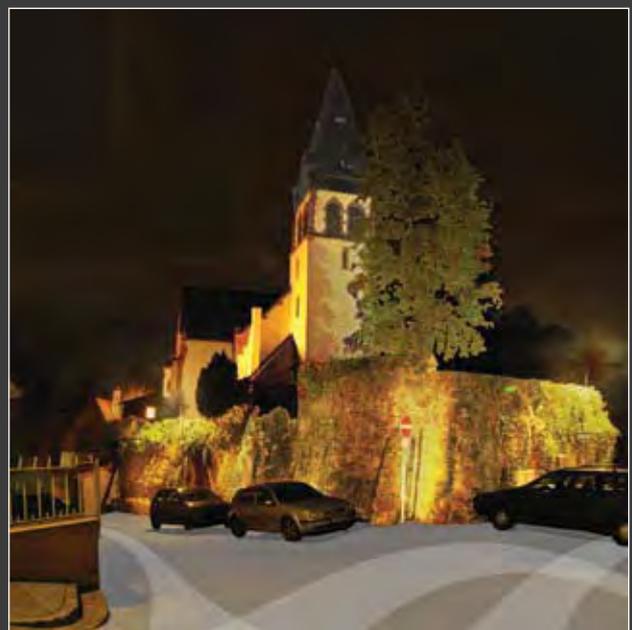
DER ÖFFENTLICHE RAUM - Beleuchtung



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

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 Durchfahrtshöhe 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

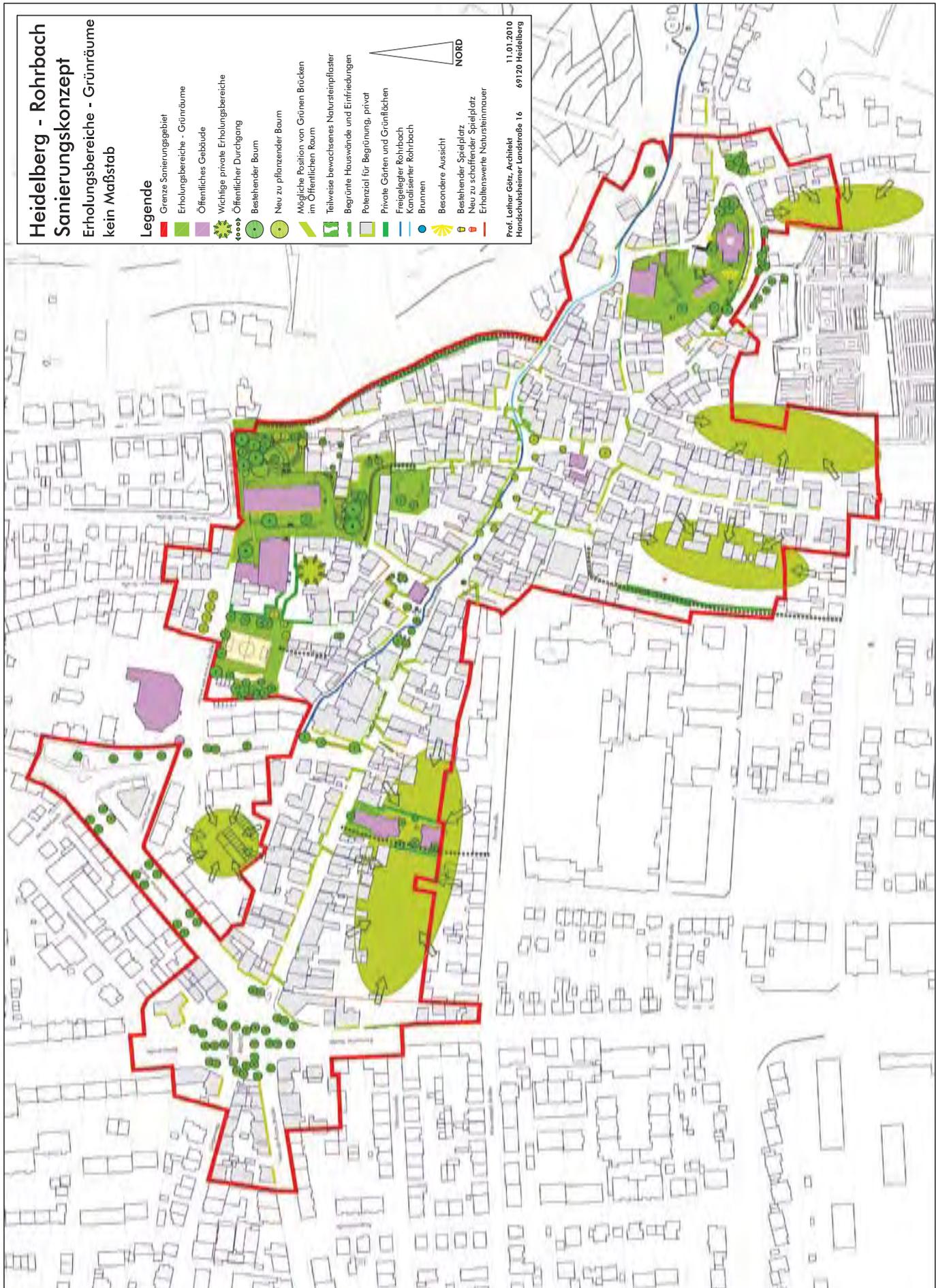


Grüne Brücken in der Schulzengasse



Katholisches Gemeindezentrum, Rathausstraße

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Grün



Erholungsgebiete - Grünräume

Der Rohrbach und die Rohrbacher - DER ÖFFENTLICHE RAUM

„Die Bach“ ist die Mundartbezeichnung für den Rohrbach, der dem Ort seinen Namen gegeben hat. Er spielte eine wichtige Rolle bei der Besiedlung Rohrbachs. Zu dem traditionell dörflichen Handwerk gehörte die Müllerei, die an den 6 Mühlen entlang des Rohrbachs 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 werdenden 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 eines Brunnens oder einer erlebbaren Wasserfläche. Der frühere Rohrbach soll nach den Vorstellungen des Sanierungskonzepts symbolhaft durch eine mit fließendem Wasser ausgestattete Rinne beziehungsweise Mulde, die von der östlichen Rathausstraße über den Rathausplatz durch den Saulauf führt, wieder freigelegt werden. Eine Verbindung zur Geschichte und Tradition des Ortes wird damit wieder hergestellt.

Voraussetzung für eine „Freilegung“ ist die Loslösung des Rohrbachs aus dem Abwassersystem. Eine Freilegung des Rohrbachs in seiner ursprünglichen, sehr tief liegenden Bachsohle mit oft nur geringen Wassermengen ist nicht vorstellbar. Für eine Rinne beziehungsweise Mulde nach Freiburger Vorbild ist 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 beziehungsweise Mulde, sondern nur mit abgerundetem Profil hergestellt werden. Die Überfahrung ist somit aufgrund der geringen Wassertiefe für die Anlieger jederzeit möglich.

Für die Freilegung sind verschiedene technische Voraussetzungen in den einzelnen Abschnitten zu beachten. Sowohl unter technischen als auch gestalterischen Gesichtspunkten lässt sich die Freilegung des Rohrbachs in drei Abschnitte einteilen, den Abschnitt des Rohrbachs am Wanderweg Am Müllenberg, den Abschnitt Obere Rathausstraße und den Abschnitt am Rathausplatz mit angrenzendem Saulauf. Der am Waldweg „Am Müllenberg“ gelegene Abschnitt liegt außerhalb des Sanierungsgebietes und ist daher nicht mit Sanierungsgeldern förderfähig. Die beiden anderen Abschnitte, die Obere Rathausstraße und der Rathausplatz, liegen im Sanierungsgebiet und sind förderfähig. Obwohl der Abschnitt Am Müllenberg nicht im Sanierungsgebiet liegt, sollte die Renaturierung dort weiter verfolgt werden.

1. Freilegung Abschnitt Wanderweg „Am Müllenberg“ durch Renaturierung

Der Bereich des Wanderweges „Am Müllenberg“ ist der einzige Bereich, in dem eine echte Renaturierung des Rohrbachs möglich ist. 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 nicht zu rechnen.

2. Freilegung Abschnitt Obere Rathausstraße durch Rinnen- beziehungsweise Muldenführung

Auf der Nordseite der Oberen Rathausstraße wird der Rohrbach als muldenförmige Rinne wieder erlebbar gemacht. Parken ist in diesem Abschnitt dann nicht mehr möglich, so dass dafür acht vorhandene Stellplätze entfallen.

Durch die Freilegung in der Rathausstraße ergibt sich eine Aufwertung des Öffentlichen Raumes. Der Gehweg auf der Nordseite wird breiter und der Blick auf die historische Bebauung wird freigegeben. Es entstehen Aufstellflächen für Gewerbetreibende.

Im Zusammenhang mit der Freilegung des Rohrbachs in der Rathausstraße gab es auf Initiative der Bürgerschaft zwei Unterschriftenlisten. In der

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Der Rohrbach und die Rohrbacher

ersten wurde eindrucksvoll von Anwohnern und in der Rathausstraße ansässigen Gewerbetreibenden demonstriert, dass eine Freilegung des Rohrbachs erwünscht ist. In der zweiten Unterschriftenliste sprechen sich Gewerbetreibende in der Rathausstraße aber auch für den Erhalt des derzeit vorhandenen Parkangebotes aus. Diese Unterschriftenlisten dokumentieren die Diskussion über die Freilegung des Rohrbachs in der Rathausstraße im Vorfeld.

Der Bezirksbeirat Rohrbach und der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmten auf Anregung des Runden Tisches zum Sanierungskonzept einstimmig für eine Freilegung des Rohrbachs.

Die Stadtverwaltung Heidelberg prüft derzeit, wo Ersatz für die bei der Freilegung verlorenen Stellplätze in unmittelbarer Nähe geschaffen wird.

3. Freilegung Abschnitt Rathausplatz und Saulauf durch Rinnen- beziehungsweise Muldenführung

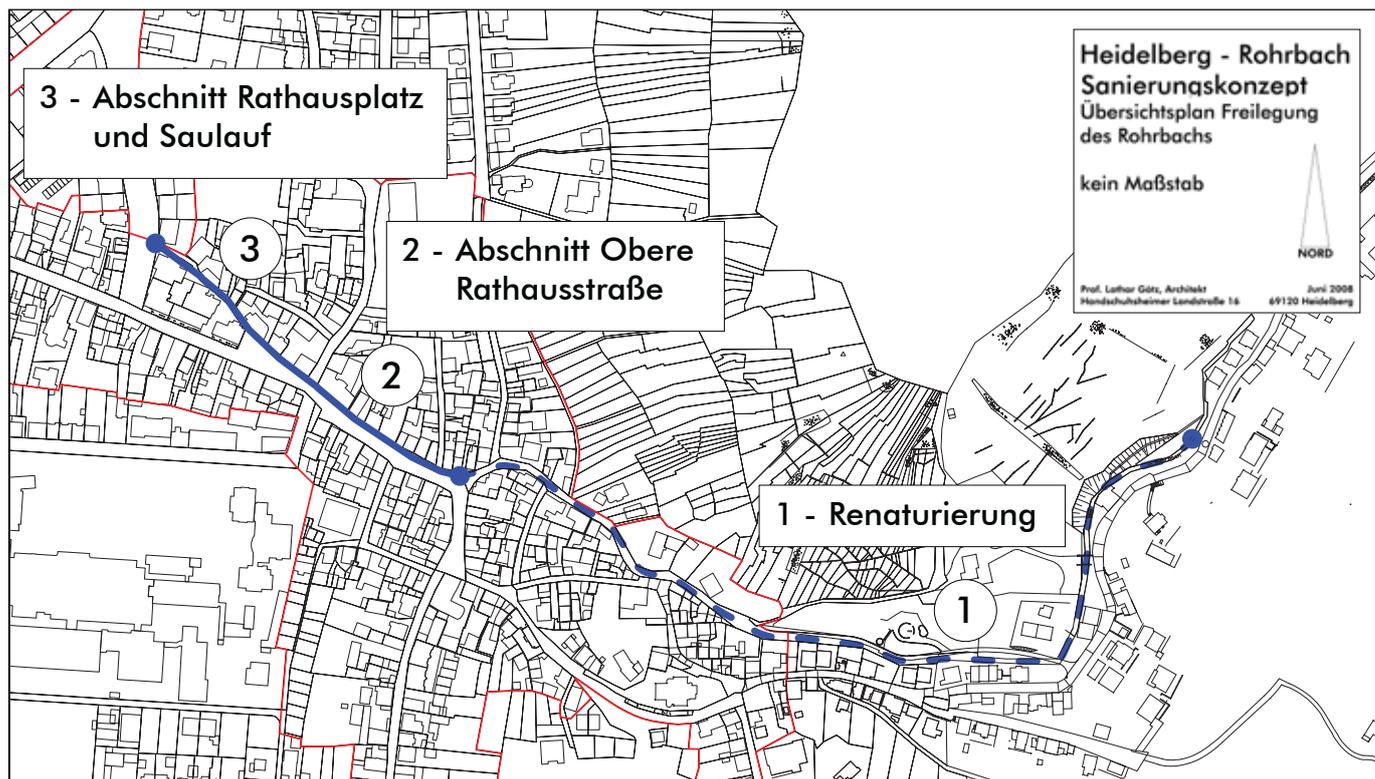
Die Wasserrinne beziehungsweise -mulde wird im weiteren Verlauf in geschwungenen Linien über den Rathausplatz geführt und bezieht in ihren Verlauf den vorhandenen Brunnen mit ein. Im Bereich des Saulaufs verläuft der freigelegte Rohrbach in Randlage auf der Südseite. Die Freilegung in diesem Abschnitt 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 einer Länge von ca. 1,2 Kilometern bewerkstelligen. Die Baukosten 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 Rohrbach und die Rohrbacher - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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 technische Ausführung der Freilegung des Rohrbachs. Eine Entscheidung wird für Ende 2010 erwartet.

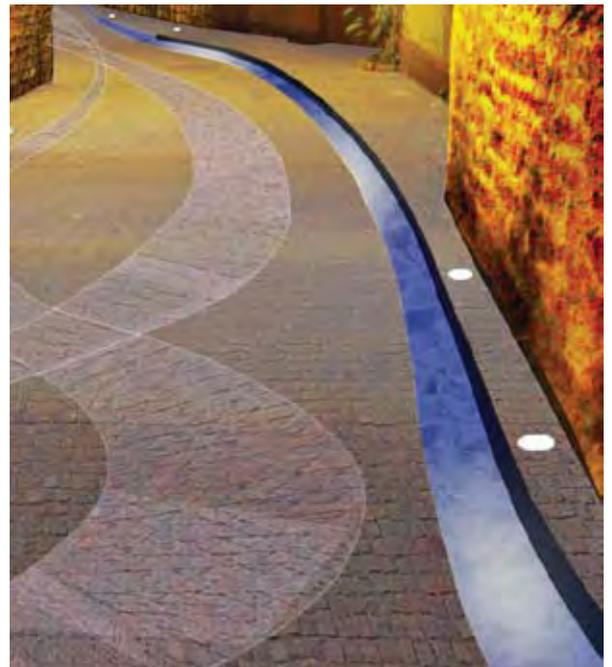
Muss aufgrund der Planungen des Regierungspräsidiums der Kanal so ausgebaut werden, dass der Rohrbach aus der Kanalisation herauszunehmen ist und die Regenüberläufe nicht mehr in den Rohrbach

eingeleitet werden dürfen, wird die technische Realisierung erheblich einfacher. 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 beziehungsweise Mulde 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 beziehungsweise Mulde im Ortskern.



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



„Freigelegter Rohrbach“ im Saulauf,
Fotomontage

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Stadtmobiliar

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. Einzubeziehnen 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 qualifizierten 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



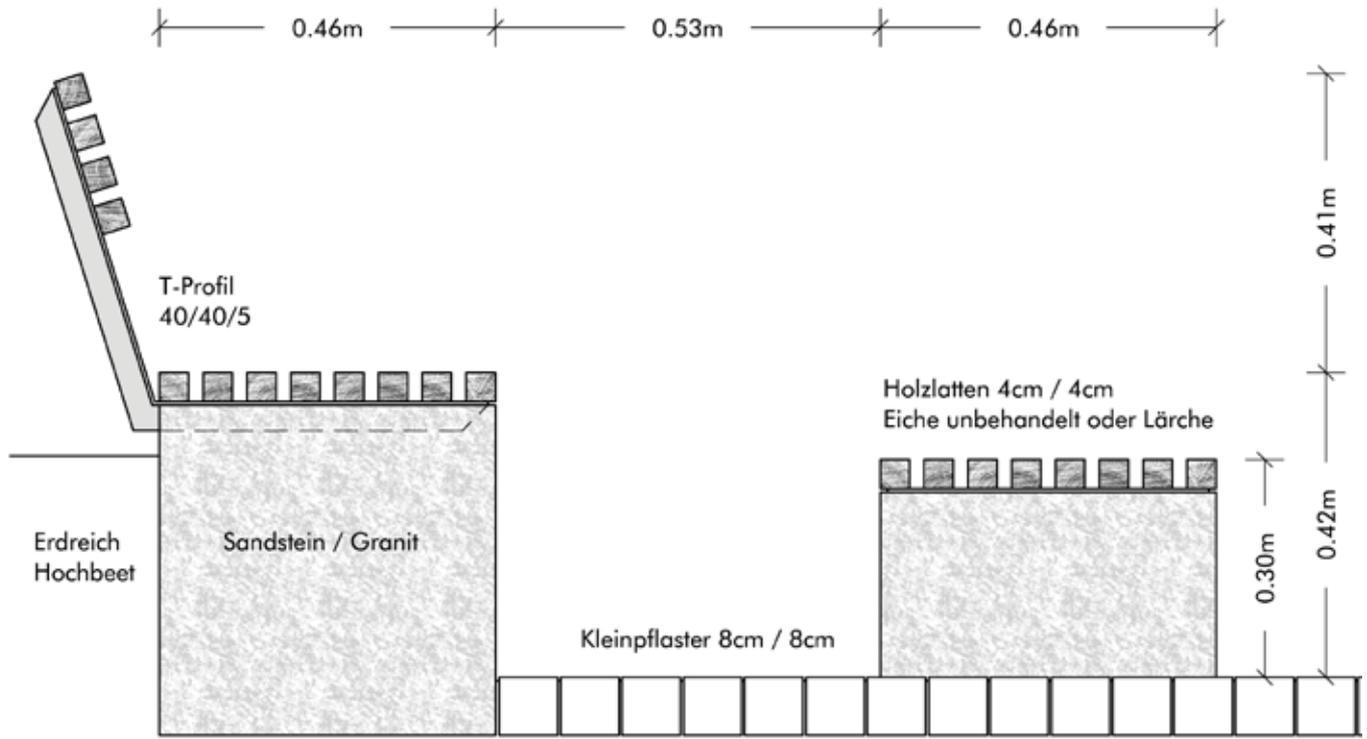


Bänke Rathausplatz, Planung, Modell

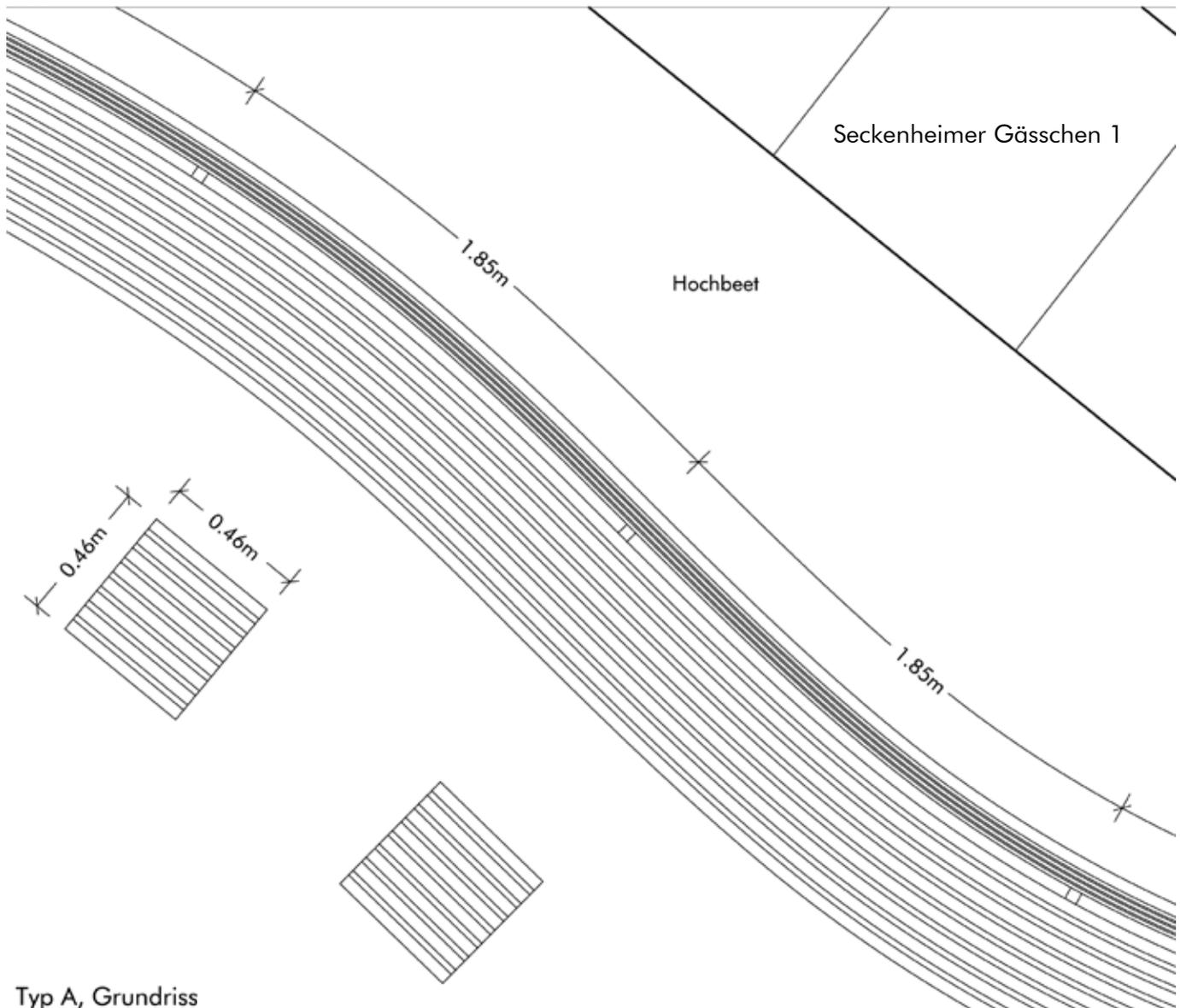


Bänke Rathausplatz, Übersichtsplan, kein Maßstab

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Stadtmobiliar



Typ A, Schnitt



Typ A, Grundriss

Bodenordnung - DER ÖFFENTLICHE RAUM

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.

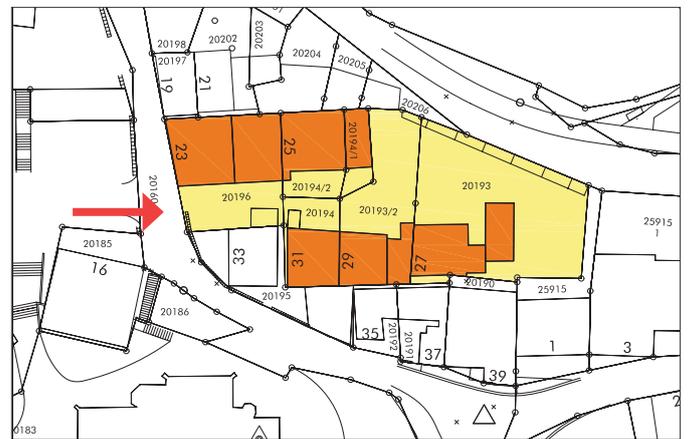
Gewachsene Hofstrukturen des alten Winzerdorfes dürfen nicht durch zusätzliche Bebauung in zweiter und dritter Reihe zerstört werden. Dies widerspricht den Sanierungszielen.

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.

Grundsätzliche Voraussetzung eines Bodenordnungsverfahrens im Sanierungsgebiet ist ein verbindlicher Neuordnungsplan, der gegebenenfalls auch die späteren rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan vorwegnimmt. Eine freiwillige Umlegung als privatrechtliche, vertragliche Einigung über die notwendigen Grundstücksneuordnungen oder alternativ die Durchführung eines vereinfachten gesetzlichen Verfahrens wird mindestens in den folgenden 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

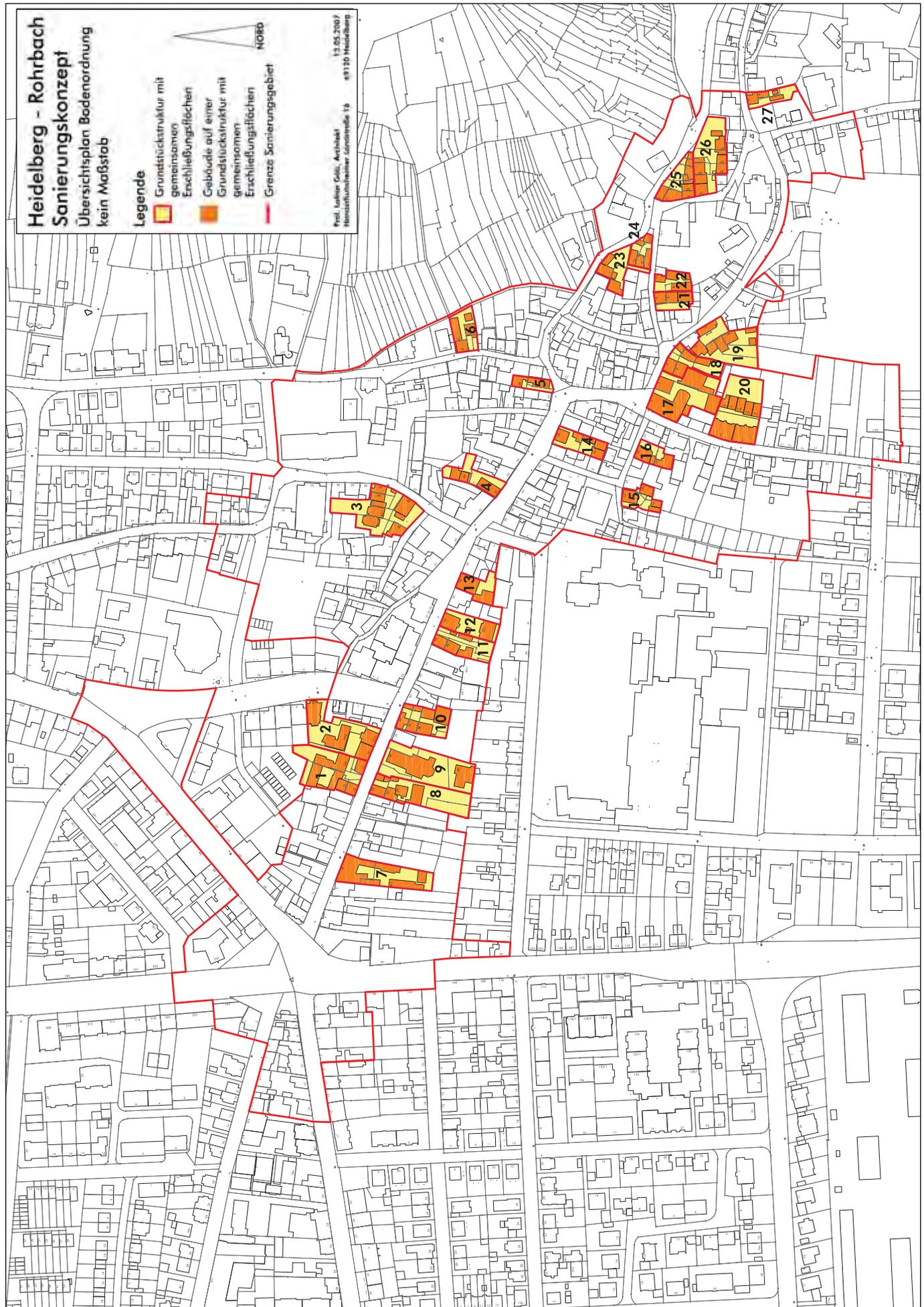
Es empfiehlt sich die Bildung situationsgerechter, voneinander unabhängiger Verfahrensabgrenzungen, die in Einzelfällen auch wenige, unmittelbar nebeneinander liegende Einheiten umfassen können.



Am Heiligenhaus 23 - 31, oben: Lageplan, unten: Foto mit Blick in den Hof



DER ÖFFENTLICHE RAUM - Bodenordnung



Spielräume - DER ÖFFENTLICHE RAUM

Die derzeitige Versorgung mit Spielräumen im Sanierungsgebiet wird als ausreichend wahrgenommen. Deshalb haben sich sowohl 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 ändern. 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 spielbaren 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 Material 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.

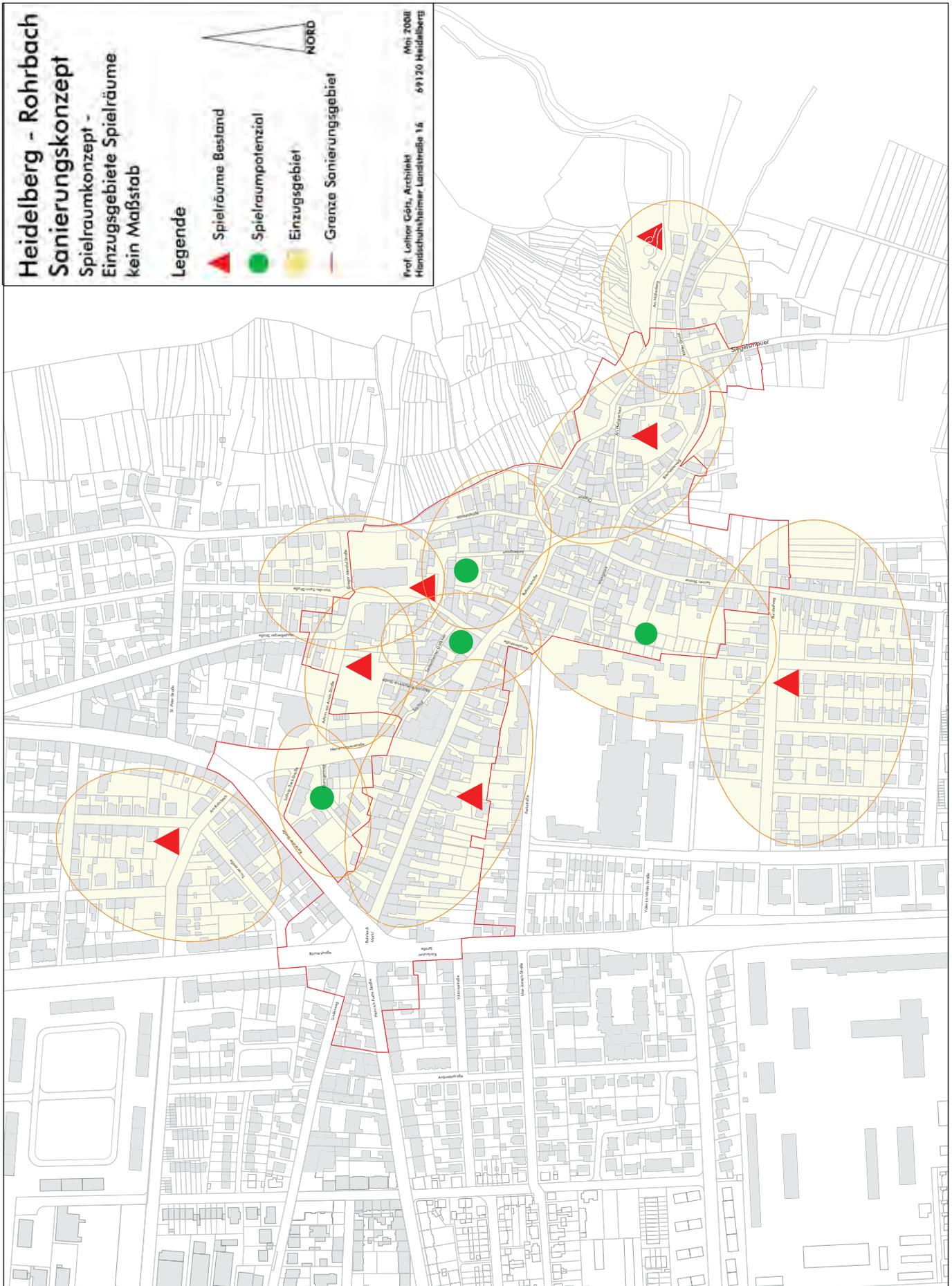


Waldspielplatz Am Müllenberg



Spielplatz des Evangelischen Kindergartens, Am Heiligenhaus

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Spielräume



Einzugsgebiete Spielräume

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 Kraftfahrzeugstärke, 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 Haupterschließungsstraße 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 den 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.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Verkehr

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 eine 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 zu Lasten einer Fahrbahnbeziehung 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 Gemeindesaales 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 folgenden Bereiche:

- Verbindung zwischen Parkstraße und Rathausstraße über das Grundstück des Katholischen Gemeindezentrums.
- Verbindung zwischen Junkergasse und Heidelberger Straße über das Grundstück Thann'scher Hof.

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 Fahrradfahrer 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

Bürgermeinung und weiteres Vorgehen

Wie bereits im Kapitel Öffentlichkeitsarbeit erwähnt, gab es auf Initiative Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger eine Unterschriftensammlung zum Thema Verkehrssicherheit. Unter dem Titel „Mehr Verkehrssicherheit für die kleinen und großen Rohrbacher“ setzte sich eine sehr große Zahl von Bürgerinnen und Bürgern für eine effektivere Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitskontrollen in der Rathausstraße, Am Heiligenhaus und in der Leimer Straße ein. Die hohe Anzahl der Unterzeichnenden dokumentiert, wie groß der Handlungsbedarf in Bezug auf das Thema Verkehr ist. Lösungen für die Probleme des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs werden durch ein externes Büro im Rahmen des Runden Tisches mit erweiterter Bürgerbeteiligung erarbeitet werden.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Ausblick

Umsetzung des Sanierungskonzepts

Die Gestaltung des Rathausplatzes soll, wie in der 8. Sitzung des Runden Tisches zum Sanierungskonzept angeregt und vom Gemeinderat beschlossen, als erste Maßnahme im Öffentlichen Raum in Angriff genommen werden. Dieser erste Schritt umfasst ebenfalls die Sanierung des Alten Rathauses und des Gebäudes Seckenheimer Gässchen 1, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Rathausplatz stehen.

Hierfür ist der im Sanierungskonzept dargestellte Vorentwurf weiterzuentwickeln und zu vertiefen. Insbesondere die Ergebnisse des Verkehrskonzepts und die vertiefende ingenieurtechnische Planung für eine mögliche Freilegung des Rohrbachs können Einfluss auf die weitere Planung haben. So liegt zwar eine grundsätzliche Entscheidung des Gemeinderats vor, die Freilegung des Rohrbachs weiterzuverfolgen, die tatsächliche Realisierung jedoch hängt noch von verschiedenen Rahmenbedingungen wie beispielsweise der Finanzierbarkeit ab, die geklärt werden müssen.

Um die Umgestaltung des Rathausplatzes zeitnah zu ermöglichen, ist es notwendig, ingenieurtechnische Details wie die genaue Lage und den Höhenverlauf der Rinne bzw. Mulde zu kennen. Durch die Definition der Anschlusspunkte könnte so eine Freilegung auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, ohne sich gravierend auf die Gestaltung des Rathausplatzes auszuwirken.

Die Entwurfsplanung für den Rathausplatz muss ebenfalls die künftige Straßengestaltung der oberen und unteren Rathausstraße beinhalten, um Konfliktpunkte in der Straßenaufteilung zu vermeiden und einen funktionalen und gestalterisch überzeugenden Übergang sicherzustellen.

Gerade im Hinblick auf die Straßenaufteilung und -gestaltung müssen die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Verkehrskonzeptes abgewartet werden, da sich diese auf die Oberflächengestaltung oder Querschnittseinteilung auswirken könnten. Analog zu den stadtgestalterischen Sanierungszielen sollen die verkehrlichen Belange vom Runden Tisch in Rohrbach begleitet werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Weiterführung des Runden Tisches, die Einbindung der Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger in die weitere Planung und die Vorstellung wichtiger Planungsschritte in der Öffentlichkeit sind grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung Rohrbachs.

Dem Runden Tisch kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da die Teilnehmer aufgrund ihrer Kontakte in den Stadtteil hinein und ihrer guten Ortskenntnisse eine wichtige Vermittlerrolle innehaben. Die Entscheidungen am Runden Tisch wirken sich wesentlich auf das Erscheinungsbild und das öffentliche Leben in Rohrbach aus. Die Identifikation der Teilnehmer des Runden Tisches mit den Sanierungszielen trägt in hohem Maße zum Gelingen der Sanierung bei.

**Sanierungsgebiet Rohrbach
Beschluss des Sanierungskonzeptes
und Fortschreibung**

Beschlussvorlage

5. Bereits umgesetzte oder in Vorbereitung befindliche Sanierungsmaßnahmen

Im öffentlichen Raum wurden neben dem Umbau von „Rohrbach Markt“ Abbruchmaßnahmen an der Eichendorffschule und die Pflanzung der ersten Weinreben im Straßenraum gefördert.

Im privaten Bereich wurden bisher sieben umfangreiche Bauvorhaben, sowie 22 kleinere Sanierungsmaßnahmen durch Fördermittel unterstützt.

Parallel zur Erarbeitung des Sanierungskonzeptes durch das Planungsbüro Götz liefen die städtischen Planungen zur Eichendorffschule und zum Sprachheilkindergarten. Aufgrund der Dringlichkeit konnten diese Planungen nicht zurückgestellt werden. Geänderte Nutzeranforderungen und der vorgegebene Kostenrahmen machten es zum Beispiel notwendig, die Planungen für die Freifläche des Kindergartens anzupassen (siehe Anlage Nummer 4).

Derzeit wird noch geprüft, ob der Vorschlag des Planungsbüros Götz für den oberen Schulhof der Eichendorffschule unter Kostenaspekten in dieser Form so umgesetzt werden kann. Bei der Gestaltung der Spielgeräte ist geplant, diese individuell zu gestalten und gemeinsam mit Kindern Ideen zu entwickeln, die einen Bezug zur Ortsgeschichte haben.

6. Noch ausstehende Planungsaufgaben mit Auswirkungen auf das Sanierungskonzept

Für einzelne Themen wie beispielsweise die Verkehrs- und Parkraumsituation oder Aspekte der Grundstückserschließung konnte noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Diesen Fragen muss im Rahmen der Fortschreibung des Sanierungsprozesses weiterhin besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die Fortschreibung des Sanierungskonzeptes soll den Gremien in regelmäßigen Abständen vorgelegt werden.

Verkehr und Parkraum

Ziel ist es, durch verkehrlenkende Maßnahmen eine Entlastung einzelner Straßen zu erreichen und so die Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze zu verbessern. Das betrifft vor allem die Rathausstraße, die Leimer Straße und den Bereich am Heiligenhaus. Daher soll ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben werden.

Im öffentlichen Raum gibt es keine Flächenreserven für öffentliche Parkplätze. Das bestätigt eine in Auftrag gegebene Parkraumuntersuchung der Planungsgruppe Nord – PGN im April 2008.

Um den Parkdruck in den Straßen zu mindern, und einen Ersatz für die durch die Freilegung des Rohrbachs entfallenen neun Stellplätze zu finden, sollte bei geeigneten zum Verkauf stehenden Grundstücken geprüft werden, inwieweit dort Freiflächen vorhanden sind, auf denen stadtbildverträglich öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden können. Verkleidete Sandsteinmauern oder Hecken könnten diese Orte gegenüber dem öffentlichen Raum abschirmen. Bei Eignung sollte die Stadt von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

Vertiefende Untersuchung Freilegung Rohrbach

Für die Entscheidung, ob die Freilegung des Rohrbachs mit in das Sanierungskonzept aufgenommen werden soll, war es notwendig, zunächst die generelle Machbarkeit einer solchen Freilegung und die daraus entstehenden Kosten zu untersuchen. Das beauftragte Ingenieurbüro Körbler legte im Juni 2009 seine Untersuchung vor. Die Ergebnisse sind im Sanierungskonzept (siehe Seite 44) zusammengefasst.

Sollte der Gemeinderat die Freilegung des Rohrbachs als Sanierungsziel beschließen, ist eine vertiefende Untersuchung für die Rathausstraße und den Rathausplatz mit genauen Angaben zum Bachlauf notwendig.

DER ÖFFENTLICHE RAUM - Ausblick

Bodenordnung

Sanierungsziel ist es, dass jedes Flurstück, das jetzt oder zukünftig einer permanenten Wohnbebauung dient, direkt an einem öffentlichen Grundstück angeschlossen werden soll. Dafür sind in Einzelfällen bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) notwendig.

Grundlegende Voraussetzung eines Bodenordnungsverfahrens im Sanierungsgebiet ist ein Neuordnungsplan, der gegebenenfalls die späteren rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend konkret vorwegnimmt. Obwohl die Umlegung auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Anwendung finden kann (§§ 45 und 46 Baugesetzbuch) empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit und der tatsächlichen Übereinstimmung der neugeordneten Grundstücke mit den Zielvorgaben der Sanierung als Grundlage ein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Kunst im öffentlichen Raum

Von interessierten Rohrbacher Bürgerinnen und Bürgern wurden verschiedene Ideen vorgebracht, inwiefern Kunstobjekte im öffentlichen Raum aufgestellt werden können.

Als Beispiele wurden genannt:

- Bachevvers - Rohrbacher Bürger haben am 05.09.2009 dem Stadtplanungsamt die Bronzefigur eines „Bachevvers“ vorgestellt. Die Finanzierung erfolgte aus Spenden der Rohrbacher Bürgerschaft.
- Figur von Joseph von Eichendorff und des „Eichendorffs Käthchens“, eine Rohrbacher Romanze.
- Figur des Han David mit zugehöriger Gruppe

Vorgeschlagen wird, in Zusammenarbeit mit einer Kunstkommission und den Vertretern der Rohrbacher Bürgerschaft, einen Künstler oder Bildhauer zu beauftragen, um an geeigneter Stelle im öffentlichen Raum Figuren aufzustellen. Dem Sanierungsziel „Das Defizit der Bildenden Kunst im Öffentlichem Raum in Rohrbach zu beseitigen“ wird damit entsprochen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Die Erhaltungs- und Gestaltungsziele sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden durch die Beschlussfassung des Sanierungskonzeptes rechtskräftig. Es wird empfohlen, diese Ziele vor Aufhebung der Sanierungssatzung in eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie Werbeanlagensatzung umzuwandeln.

Die Beachtung der Sanierungsziele wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht und Maßnahmenplan

§ 149 Absatz 1 BauGB verlangt, dass die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen hat. Mit Konkretisierung der Planung sind auch die Kosten der einzelnen Maßnahmen konkreter darzustellen. Nach Beschluss des Gemeinderats über die Sanierungsziele fließen diese in einen Maßnahmenplan ein, der die Grundlage für eine Kosten- und Finanzplanung darstellt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird jährlich fortgeschrieben und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die in der Anlage 3 beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dabei vorläufig, da der Maßnahmenplan erst nach Beschluss des Gemeinderats über die Sanierungsziele aufgestellt werden kann.

Da die Maßnahmen im öffentlichen Raum sehr umfangreich sind, ist zu erwarten, dass die Sanierung in zeitlichen Abschnitten durchgeführt wird. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden, da unter Umständen die Erneuerung der technischen Infrastruktur mit einhergeht.

Zunächst können nur Maßnahmen durchgeführt werden, die vom bereits bewilligten Förderrahmen in Höhe von 5.000.000 Euro abgedeckt werden. Die Abwicklung darüber hinausgehender Maßnahmen ist abhängig von einer entsprechenden Erhöhung des Förderrahmens.

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



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.

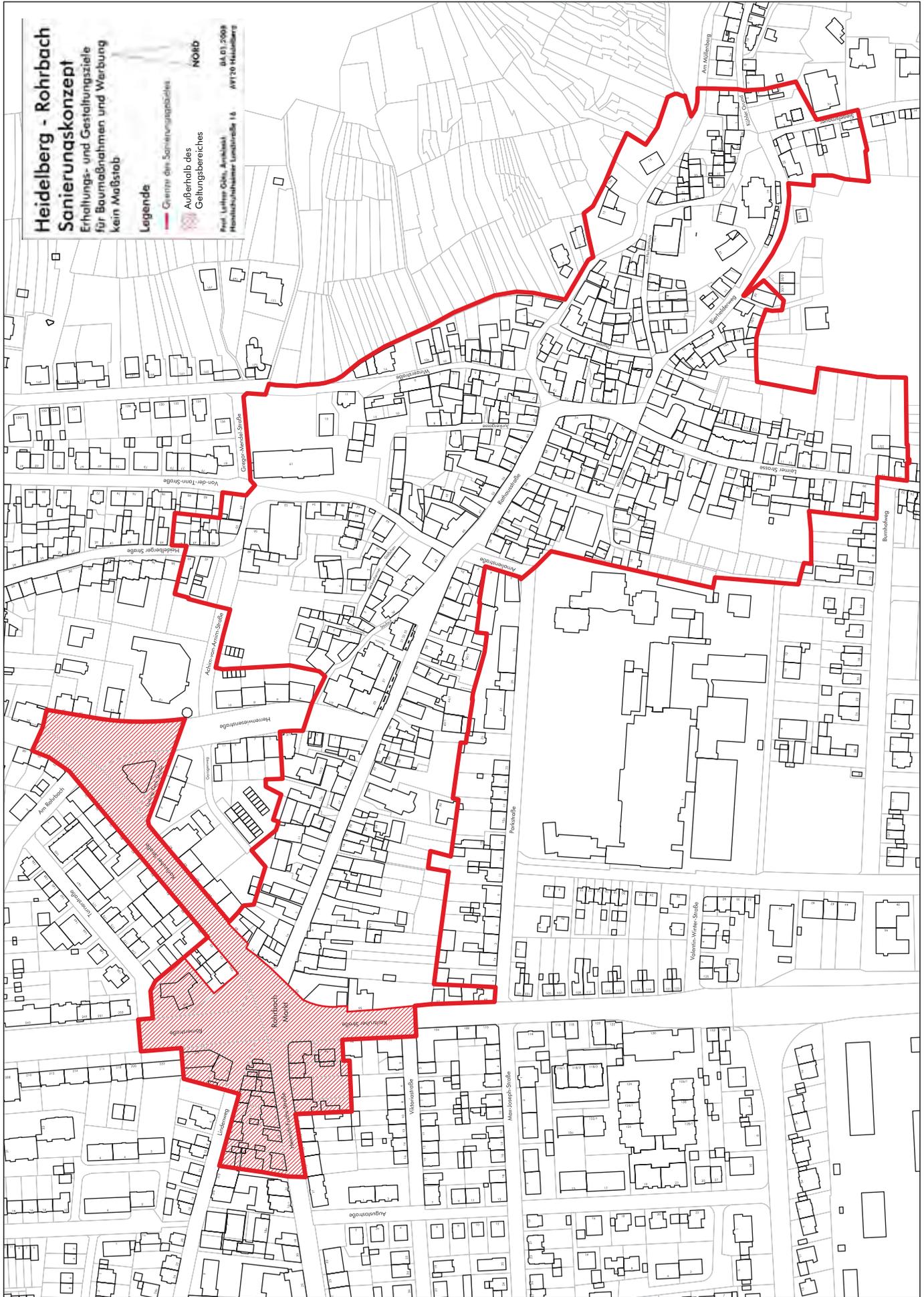
Die Aufstellung von Regeln in Form von Erhaltungs- und Gestaltungszielen, an die sich ein Bauvorhaben zu orientieren hat, stellt zudem sicher, dass Alt-Rohrbach für Bewohner und Besucher als Gesamtheit und Einheit erfahrbar ist.

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 Planungsbüro Lothar Götz aufgestellt und am „Runden Tisch“ zum Sanierungskonzept Rohrbach von den Teilnehmern im gestalterischen Anspruch reduziert. Im Anspruch an das Ortsbild wollte man sich an der Gestaltungssatzung für 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 für Baumaßnahmen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH

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.

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

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

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

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

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

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 Aufschieb-linge 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

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

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.

Schauenster 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

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

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 Metall-

beschlägen 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 oben: Rathausstraße 32
rechts unten: Junkergasse 2



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

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, Bierhelderweg 9

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.

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

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.

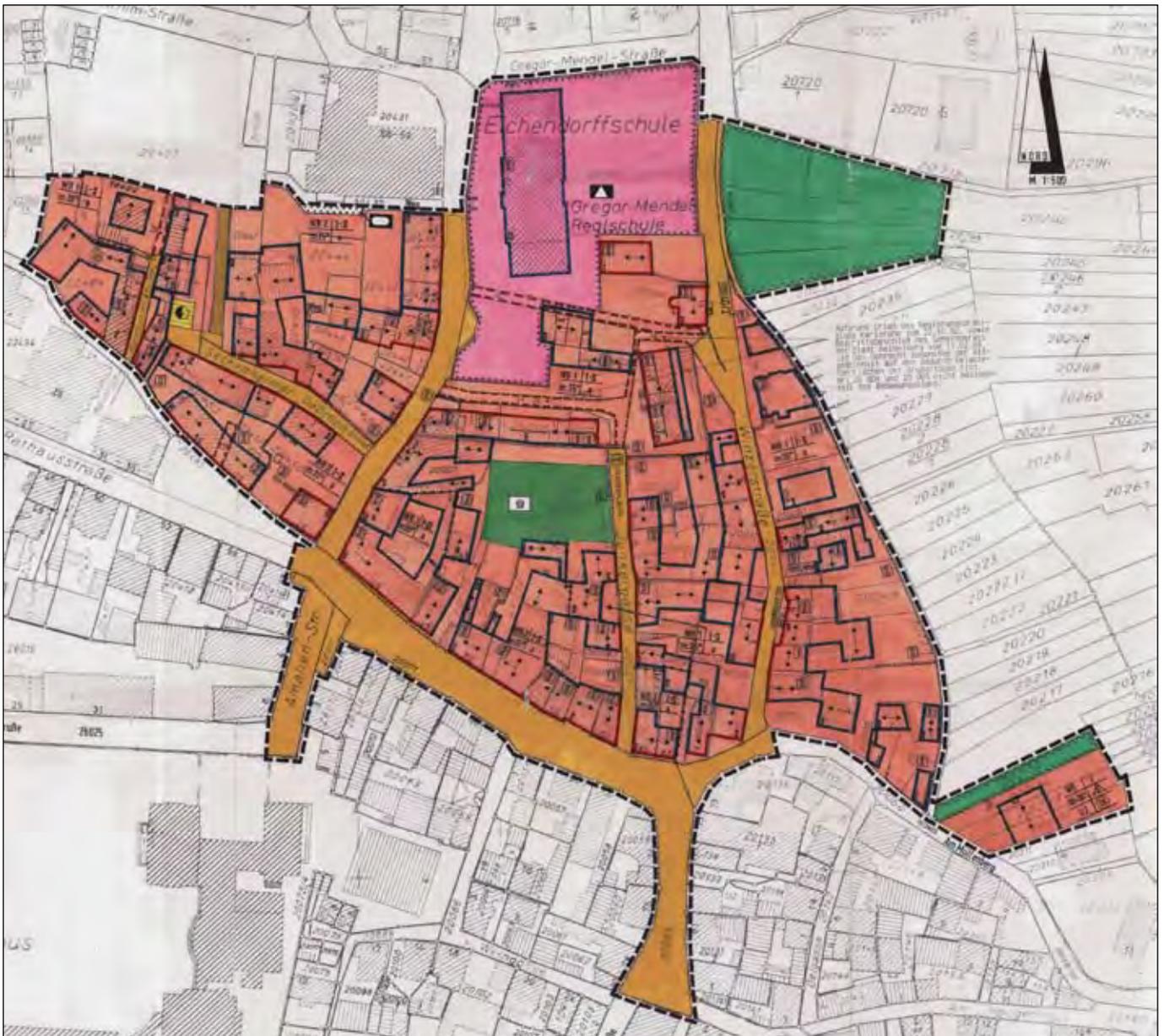
Ausnahmeregelung

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

BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Bauberatung

Mitglieder des Bezirksbeirats und Teilnehmer am „Runden Tisch“ legten darauf Wert, dass die Rohrbacher Bevölkerung regelmäßig über die Sanierungsmaßnahmen informiert 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 die 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 öffentlichen Interesse entschieden werden.

Gestaltungsziele für Werbeanlagen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH



Werbung ist für das Geschäftsleben unerlässlich. Jede Werbung ist aber automatisch Bestandteil des Öffentlichen Raumes. Deswegen sind die privaten Interessen und das öffentliche Interesse gegeneinander abzuwägen. Dafür wurden Gestaltungsziele für Werbeanlagen ausgearbeitet, die Bestandteil des Sanierungskonzeptes sind.

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.



BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Gestaltungsziele für Werbeanlagen

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

Gestaltungsziele für Werbeanlagen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH

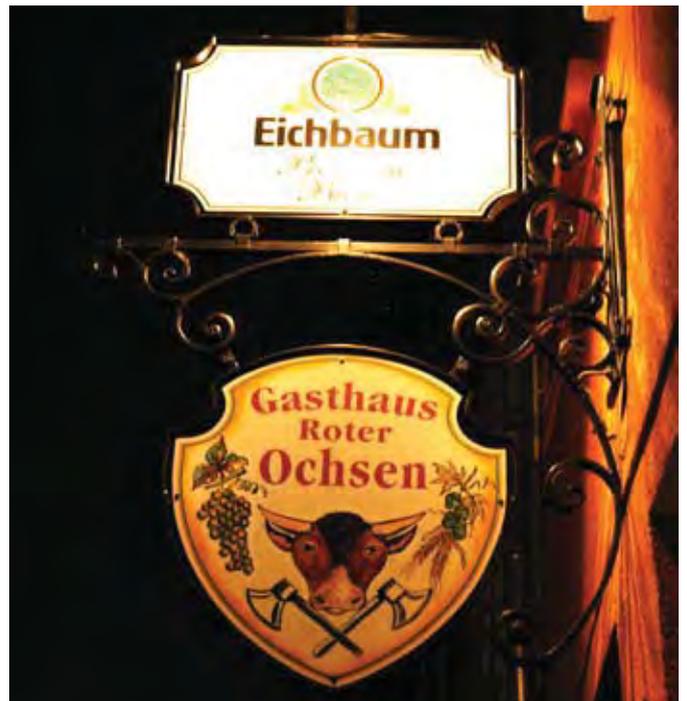
7. Folgende Werbeanlagen sind zulässig:
- Werbeanlagen, die direkt auf die Fassade aufgemalt werden.
 - Werbeanlagen, die direkt auf der Fassade flächig angebracht sind.
 - Einzelne indirekt beleuchtete Werbesymbole.
 - Stechschilder entsprechend historischer Vorbilder.
 - Hinterleuchtete Werbeträger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



Heimatmuseum, Rathausstraße 76, heutiger Zustand und historisches Foto



Indirekt beleuchtete Werbesymbole, Rathausstraße 55



Stechschilder im Sanierungsgebiet

BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Gestaltungsziele für Werbeanlagen



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



Direkt auf der Fassade angebrachte flächige Werbeträger



Dinatur, Naturkostladen, Rathausstraße 58

Gestaltungsziele für Werbeanlagen - BAUEN IN ALT-ROHRBACH

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

BAUEN IN ALT-ROHRBACH - Gestaltungsziele für Werbeanlagen

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.

23.07.2008



Dinatur Naturkostladen, Nachtaufnahme, Rathausstraße 54



Umsetzungsbeispiel der Sanierungsziele für Werbeanlagen

Technische Infrastruktur und Umweltaspekte - BAUEN IN ALT-ROHRBACH

Die Neugestaltungsmaßnahmen an den Plätzen 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 sind Einzelraumheizungen durch moderne Zentralheizanlagen zu ersetzen.

Seitens der Stadtwerke und der Rohrbacher Bürger besteht das Interesse und die Möglichkeit, den westlichen Teilbereich Alt-Rohrbachs 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, das die Energieform Fernwärme zur Anwendung kommt. 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 anderer Leitungsprojekte erfolgen.

Digitale Medien

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

Ökologische Aspekte

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 sondern gärtnerisch gestaltet werden.

Bei Instandsetzungs- 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 - 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

Vorbereitende Untersuchungen, Seite 97

- 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

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

Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen - SANIERUNGSZIELE

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 - Sanierungsziele des Sanierungskonzeptes

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 auf dem Rathausplatz, 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 gestalterisch aufgewertet werden, die Nutzung für die Rohrbacher Kerwe bleibt gewährleistet.
- Die Kreuzung Bierhelder Weg/Am Heiligen Haus/Kühler Grund/Siegelsmauer muss einen eigenen Namen erhalten. Vorgeschlagen wird „Melanchthon-Platz“.
- Der Platz an der Melanchthonkirche 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.
- Alle Baumaßnahmen im Öffentlichen Raum sind barrierefrei auszuführen. Die Vorgaben der Stadt Heidelberg sind zu beachten.

Sanierungsziele des Sanierungskonzeptes - SANIERUNGSZIELE

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.
- 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 Raumes 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 FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Sanierungsgebiet Rohrbach

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgaben	geschätzte Gesamtkosten	Fördermittel inkl.städtischem Anteil	
		ausbezahlt	gebunden
Vorbereitung der Sanierung			
Kosten der vorbereitenden Untersuchungen	71.621,00 €	71.621,00 €	0,00 €
Kosten der weiteren Vorbereitung der Sanierung	328.379,00 €	229.295,00 €	0,00 €
Ordnungsmaßnahmen			
Grunderwerb	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bodenordnung	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umzug von Bewohnern und Betrieben	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Freilegung von Grundstücken	300.000,00 €	12.495,00 €	60.000,00 €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	4.000.000,00 €	1.405.456,00 €	762.044,00 €
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Baumaßnahmen			
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden			
- in privatem Eigentum	1.350.000,00 €	112.490,28 €	341.548,72 €
- im Eigentum der Gemeinde	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	400.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Baumaßnahmen	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Vergütungen für Beauftragte	500.000,00 €	210.823,00 €	0,00 €
Summe Ausgaben	7.200.000,00 €	2.042.180,28 €	1.163.592,72 €

Bewilligter Förderrahmen	5.000.000,00 €
Ausbezahlte und gebundene Fördermittel	3.205.773,00 €
Restlicher Förderrahmen	1.794.227,00 €

Vorgeschlagene Maßnahmen im öffentlichen Raum	anteilige Förderhöhe
Sanierung Rathaus (bisher beantragt)	125.000,00 €
Sanierung Seckenheimer Gässchen 1	120.000,00 €
Rathausplatz	340.000,00 €
Obere Rathausstraße	300.000,00 €
Amalienstraße	60.000,00 €
Schulhof Eichendorffschule	525.000,00 €
Begrünung des Straßenraums	40.000,00 €

Aufgestellt am 08.09.2009

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

