


### Abgrenzung

 Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

## Stadt Heidelberg

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

### ABGRENZUNGSPLAN

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart


Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya





## Abgrenzung

 Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

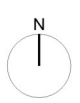
## Stadt Heidelberg

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

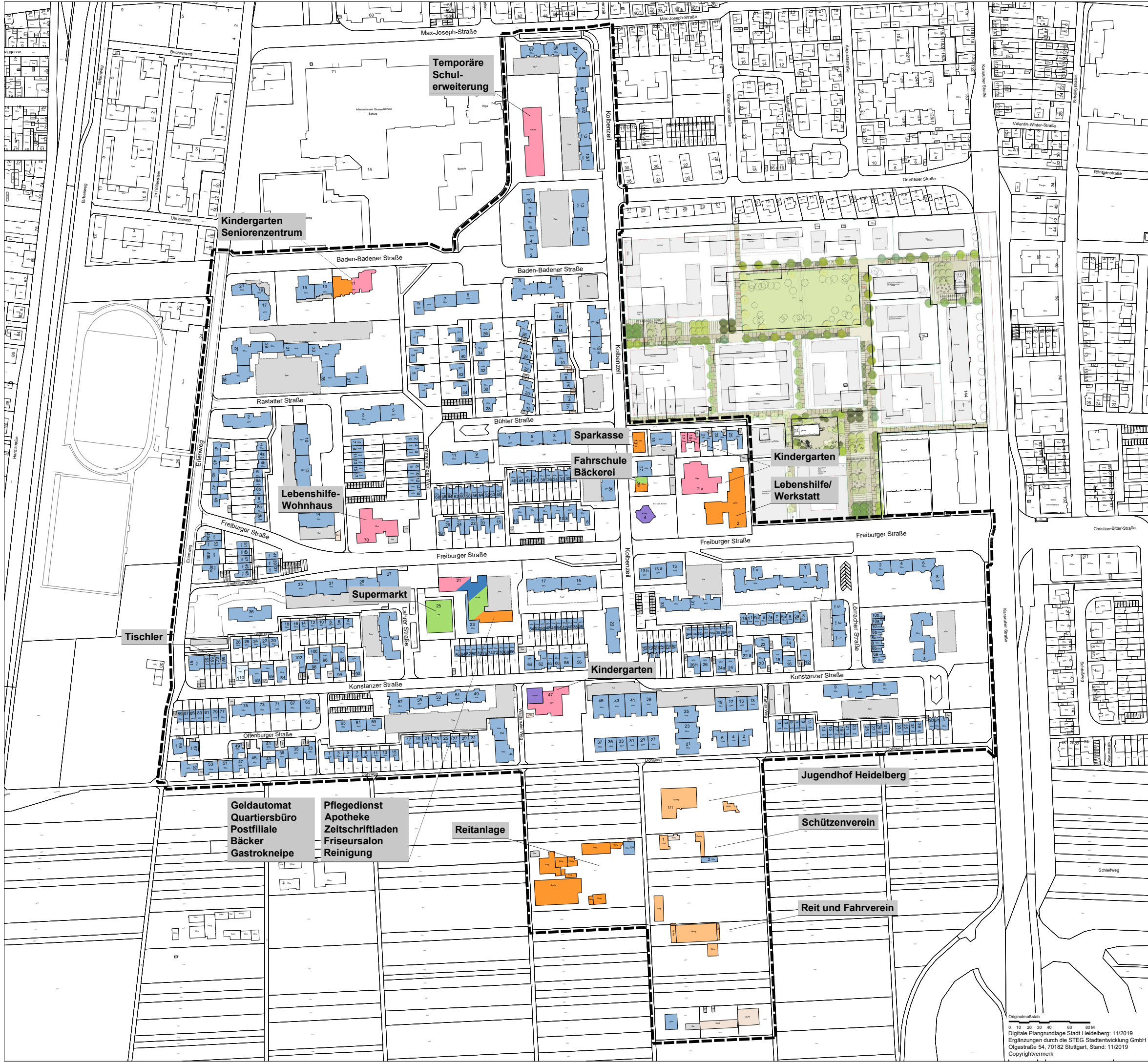
STADTBILD/ STADTSTRUKTUR

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya



GIS-HO  
Auszug aus dem  
Geographisch-Technischen-Informationssystem  
der Stadt Heidelberg, Erstell am 13. Februar 2020  
Eingetragen durch die STEG-Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyright: STEG



**Abgrenzung**

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Erdgeschossnutzungen**

- Wohnen
- Öffentliche Einrichtung/ Einrichtung des Gemeinbedarfs
- Kirche/ Gemeindezentrum
- Gastronomie
- Handel
- Gewerbe / Dienstleistung
- Handwerk/ Produktion
- Verein
- Nebennutzung
- Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/

**Stadt Heidelberg**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

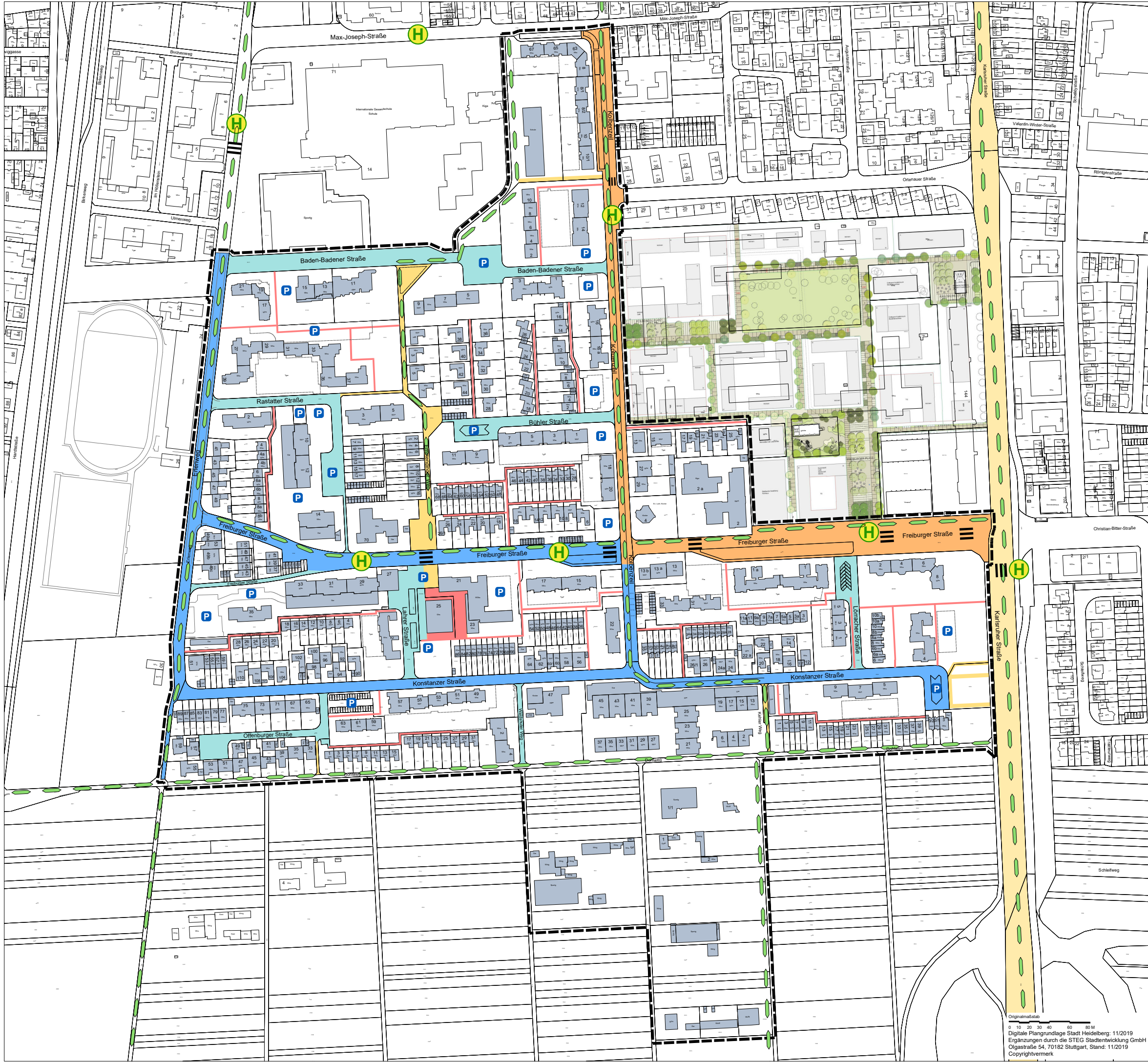
**NUTZUNGSINFRASTRUKTUR**

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya



Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyrightvermerk



**Abgrenzung**

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Straßenkategorien**

- Klassifizierte Straße
- Hauptverkehrsstraße
- Sammel- /Erschließungsstraße
- Wohnstraße

**ÖPNV / Fußwege/ Radverkehr**

- Wohnweg/ verkehrsfreier Bereich (teils privat)
- Öffentlicher Fußweg
- Radroute
- ÖPNV-Haltestellen
- Vorhandene Querungshilfe/ Querungsmöglichkeit

**Parken**

- Parkplatz/ Parkgarage (öffentlich und privat)

**Stadt Heidelberg**


Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

**VERKEHRSINFRASTRUKTUR**









**Abgrenzung**

 Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Grünfläche, Freibereich**

-  Öffentliche Grünflächen
-  Private Grünflächen
-  Spielplatz, öffentlich zugänglich
-  Nahversorgungszentrum mit angrenzenden Freiflächen

**Stadt Heidelberg**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

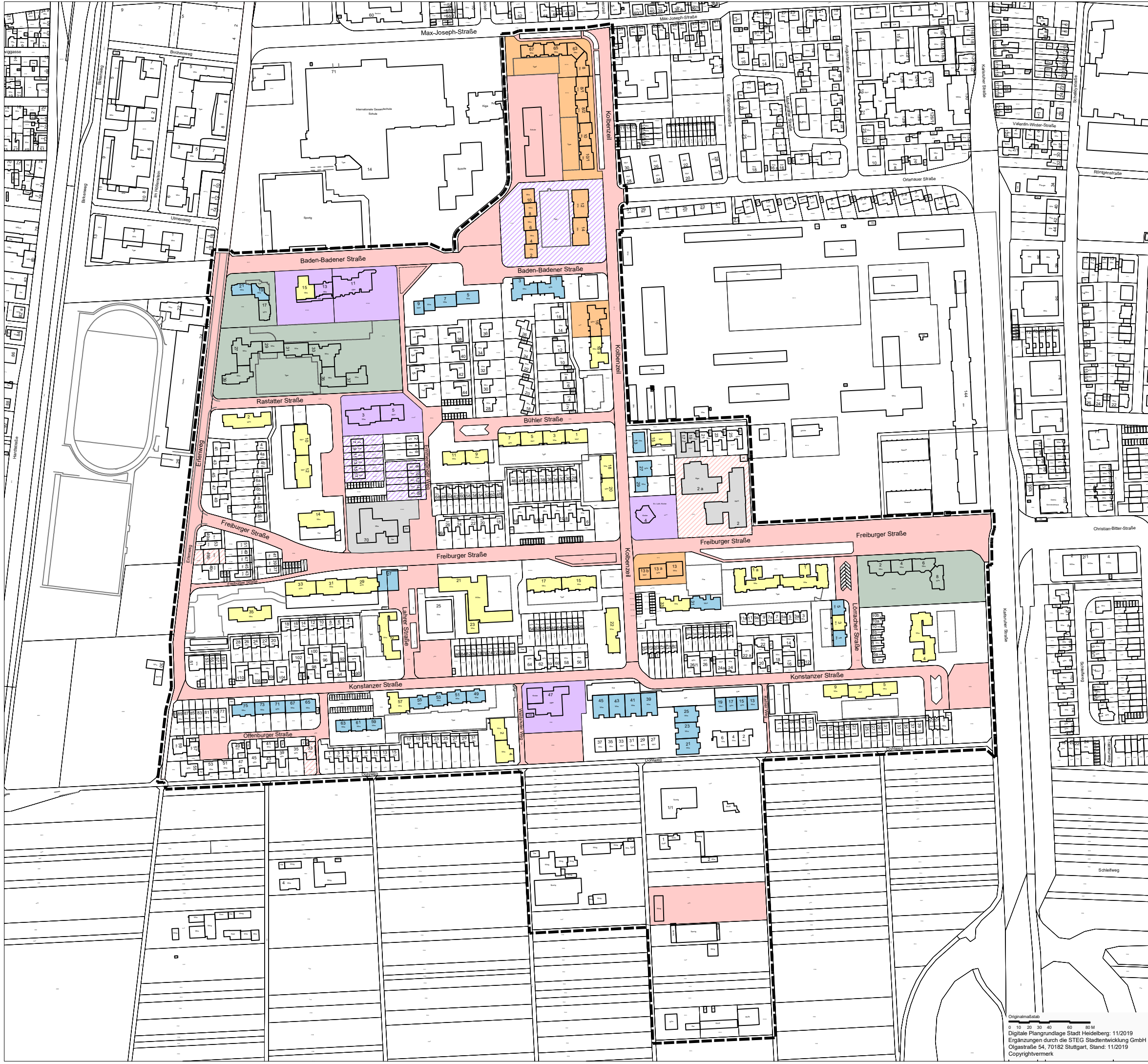
**GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyrightvermerk

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya





**Abgrenzung**

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Eigentumsverhältnisse**

- Kommunales Grundvermögen/ Erbpacht
- Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH)
- Wohnungsbaugenossenschaft
- Eigentümergemeinschaft
- Mehrparteienhäuser im Einzeigentum / Wohnungsbaugesellschaften
- Kirche/ Erbpacht
- Lebenshilfe e.V.

**Stadt Heidelberg**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyrightvermerk

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya





**Abgrenzung**

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Bauliche und energetische Mängel**

- besser als EnEV-Standard<sup>1</sup>
- etwa wie EnEV-Standard<sup>1</sup>
- teilweise EnEV-Standard<sup>1</sup>
- unter EnEV Standard<sup>1</sup>
- geringe energetische Qualität<sup>1</sup>
- sichtbare Mängel an der Gebäudehülle

<sup>1</sup> Bestandsaufnahme EböK Planung und Entwicklung GmbH

**Stadt Heidelberg**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

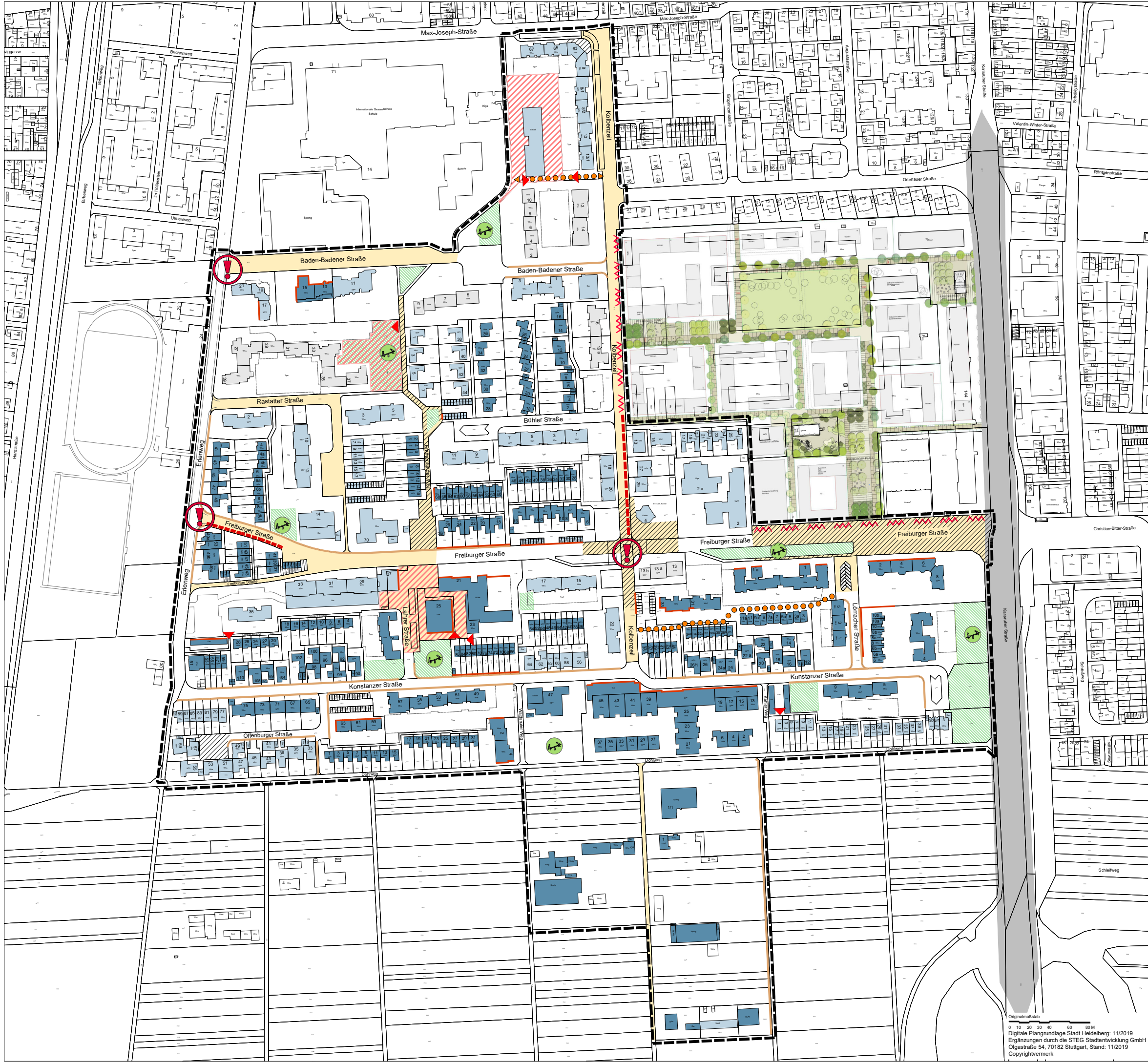
**BAUSUBSTANZ**

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya



Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Quelle: eböK Planung und Entwicklung GmbH,  
Schellingstraße 4/2, 72072 Tübingen  
Planstand 13.11.19, Copyrightvermerk



**Abgrenzung**

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Energetische und bauliche Mängel**

- ohne Mängel
- geringe Mängel
- erhebliche Mängel

**Funktionale Mängel**

- Hohes Verkehrsaufkommen/ Belastung durch Immission/ Lärm/ Abgase
- Mindergenutzte oder ungeordnete Flächen/ Entwicklungspotenziale
- Gefährlicher Kreuzungsbereich, Fußgänger
- Fehlende städtebauliche Anschluss-Situation
- Barrieren
- Unausgebaute Wegeverbindung
- eingengter Gehwegbereich/ fehlender Gehweg

**Räumliche Mängel/ Ortsbild**

- Mängel im öffentlichen Erschließungsbereich
- Pflege- und Gestaltungsdefizite im Grünbereich
- Gestalterische Mängel an Fassaden und Einfriedungen
- Gestalterische Mängel von Freibereichen

**Sonstiges**

- Spielplatz

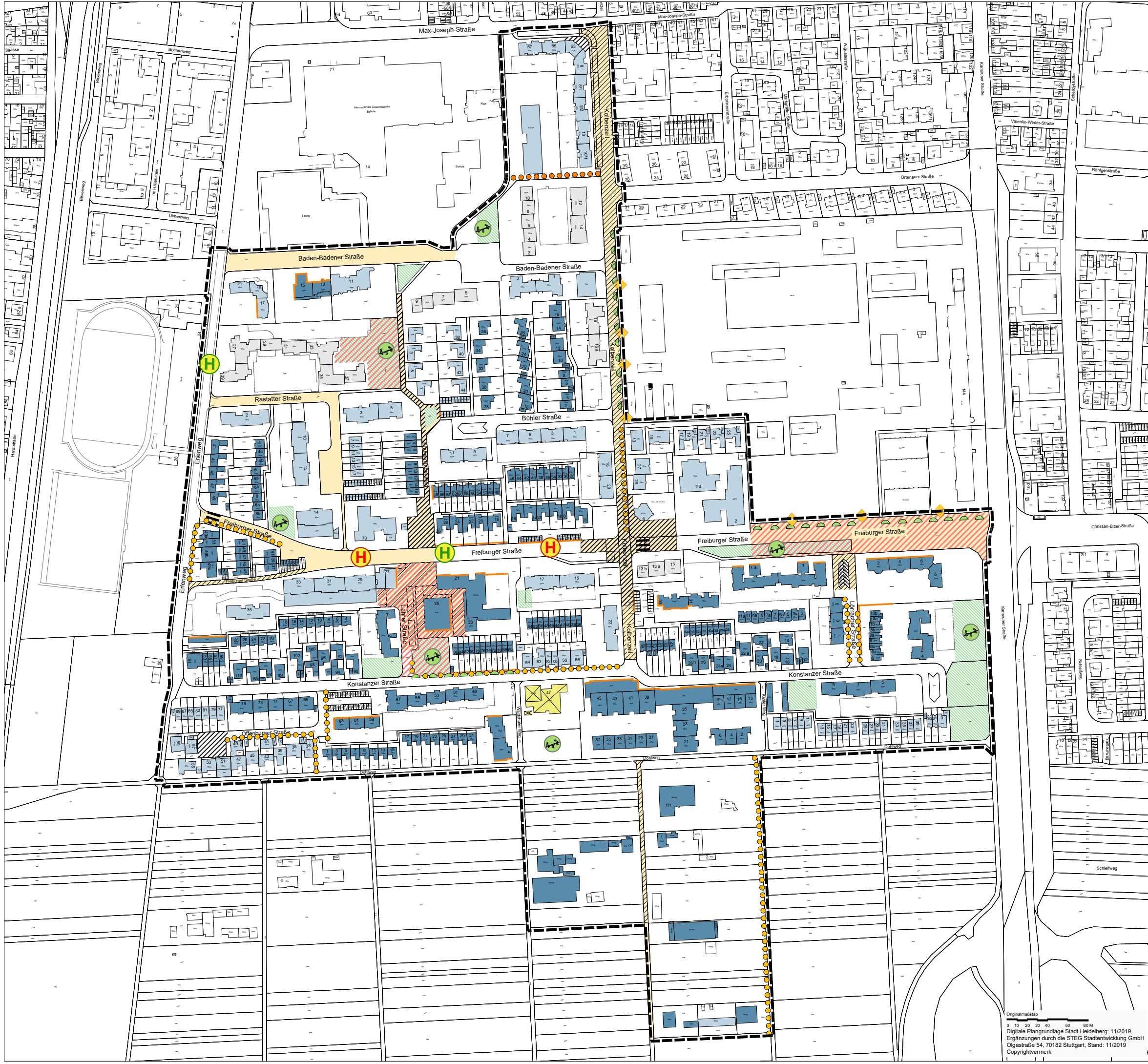
**Stadt Heidelberg**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

**STÄDTEBAULICHE MÄNGEL UND MISSSTÄNDE**







### Abgrenzung

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

### Entwicklungsschwerpunkte

Vertiefte städtebauliche Untersuchung/ Verfahren

### Gebäude

- Ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
- Abbruch (Kindergarten St. Benedikt)
- Gestalterische Maßnahmen an Fassaden und Einfriedungen

### Grundstück/ Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung öffentlicher Erschließungsbereich
- Ausbau Fußwegeverbindung
- Verbesserung/ Ausbau bestehender Gehwegbereich
- Herstellung einer städtebaulichen Anschlußsituation an das neue Quartier
- Einrichtung von Querungshilfen
- Neue barrierefreie Haltestelle/ Entfall bestehende Haltestelle

### Freiflächen/ Begrünung

- Aufwertung von Grünflächen und Spielplätzen
- Maßnahmen zur Begrünung
- Spielplatz

## Stadt Heidelberg

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Rohrbach-Hasenleiser"

### MASSNAHMENKONZEPT

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyrightvermerk

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya





**Entwicklungsschwerpunkt Freibereiche Emmendinger Weg**  
 - Herstellung attraktiver Spielflächen und Grünbereiche  
 - Attraktivierung der Wegeverbindung Emmendinger Weg für Fußgänger und Radfahrer

**Entwicklungsschwerpunkt Kolbenzeil**  
 - Städtebauliche Anbindung Hospital  
 - Neuordnung Geh- und Radwege  
 - Grün-Vernetzung

**Entwicklungsschwerpunkt Quartierseingang Freiburger Straße**  
 - Städtebauliche Anbindung Hospital  
 - Reduktion überdimensionierter Verkehrsflächen  
 - Neuordnung Geh- und Radwege  
 - Grün-Vernetzung

**Entwicklungsschwerpunkt Quartierszentrum**  
 - Umgestaltung der Freiflächen  
 - Barrierefreie Erschließung  
 - Anpassung der EG-Grundrisse an aktuelle Anforderungen des Einzelhandels  
 - Neuordnung der Stellplätze

**Abgrenzung**

Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

**Entwicklungsschwerpunkte**

Entwicklungsschwerpunkt

**Gebäude**

Bestand (teilweise saniert)

Neubau (Kindergarten St. Benedikt)

**Grundstück/ Erschließung**

Erschließungsbereich

Hofffläche

neu gestalteter Straßen- und Platzraum

Querungshilfe/ Querungsmöglichkeit

ausgebaute Fußwegeverbindung

städtebaulicher Anschluß an das neue Quartier

barrierefreie Haltestelle

**Freiflächen/ Begrünung**

Grünfläche

neu gestalteter Grünbereich

Achse für Fuß- und Radverkehr mit Verzahnung von Grünbereichen

Bäume Bestand

Grün-Vernetzung

**Stadt Heidelberg**

Integriertes Entwicklungskonzept  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Rohrbach-Hasenleiser"

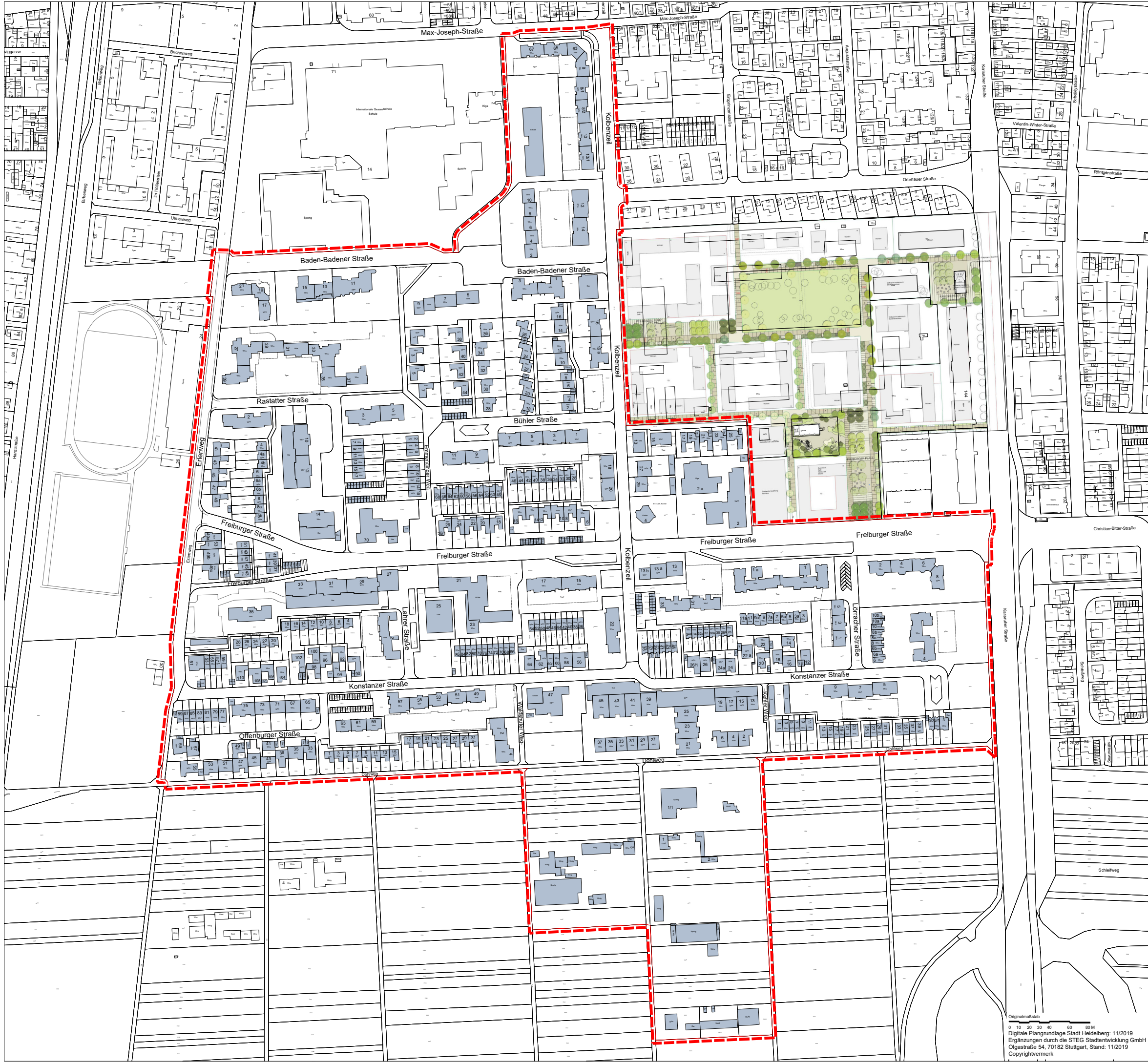
NEUORDNUNGSKONZEPT/  
 STÄDTEBAULICHE ZIELE

Originalmaßstab  
 0 10 20 30 40 60 80M  
 Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
 Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
 Copyrightvermerk


Hauptgeschäftsstelle  
 Stuttgart  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10377  
 02.042020/ya





### Abgrenzung

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Rohrbach-Hasenleiser" ca. 39,08 ha

## Stadt Heidelberg

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Rohrbach-Hasenleiser"

**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Digitale Plangrundlage Stadt Heidelberg: 11/2019  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 11/2019  
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10377  
02.04.2020/ya

