

Protokoll der Digitalen Bürgerveranstaltung zum Bauvorhaben Kirchheim – Tilsiter Straße

Termin: 09.02.2022 – 18:00 Uhr, als digitale Veranstaltung über WEBEX-Konferenz

18.00 Uhr Start der Konferenz, ca. 18:05 Beginn der Veranstaltung

Die Veranstaltung beginnt mit einer kurzen Projektvorstellung durch Frau Yildirim (Geschäftsführerin der Firma Immo Real Estate GmbH) als Vorhabenträgerin zusammen mit Herr Kinsvater (Projektentwickler der Firma Weisenburger Bau GmbH). Im Rahmen der Präsentation wird die Firma Immo Real Estate GmbH sowie die Entwicklungsfläche vorgestellt. Neben der aktuellen Nutzung wird auch die bisherige baurechtliche Situation wiedergegeben.

Frau Yildirim erläutert, dass sich die Entwicklungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchheim-Nord“ befindet. Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind als Mischgebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Gewerbe“ festgesetzt. In der umliegenden Bebauung und zum Teil auch in der als Gewerbe festgesetzten Fläche ist bereits (reine) Wohnbebauung realisiert.

Ein Wiederansiedeln von Gewerbe sei unwahrscheinlich. Auf den beiden projektierten Flächen ist daher jeweils eine Bebauung mit drei Reihenhäusern vorgesehen. Es werden mögliche Grundrisse und Kennzahlen zum Projekt vorgestellt sowie einige beispielhafte Ansichten und Fotos gezeigt.

Frau Yildirim eröffnet danach die Gesprächsrunde und bietet Gelegenheit für etwaige Rückfragen, die teilweise von Ihr, Herr Kinsvater oder Frau Arbert (Stadtplanungsamt Heidelberg) beantwortet werden.

Folgende Wortmeldung gibt es zum Projekt:

Frage: Wie sieht der Zeitplan aus?

Antwort: Die beabsichtigte Planung ist mit dem aktuellen Baurecht nicht möglich ist. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher vorbereitend erforderlich. Die Dauer der Baurechtsschaffung wird auf ca. 1 Jahr geschätzt. Erst danach kann der Bauantrag erfolgen, so dass ein Baubeginn in etwa 1,5 Jahren realistisch ist.

Frage: Greift die Aufstellung des Bebauungsplans nur für die überplanten Grundstücke oder sind auch die umliegenden Flächen hiervon betroffen?

Antwort: Nein, es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Regelungsumfang bzw. Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beschränkt sich auf die konkrete Planung der beiden Planungsflächen und nicht darüber hinaus.

Frage: Wann ist der Abbruch geplant?

Antwort: Der Abbruch ist erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. Baurechtsschaffung geplant.

Frage: Wie erfolgt die Vermarktung der geplanten Reihenhäuser? Gibt es eine Interessentenliste?

Antwort: Alle Reihenhäuser werden veräußert. Die Vermarktung erfolgt auf den einschlägigen Immobilienplattformen und der Zeitung. Vorab wird auch eine Interessentenliste gepflegt. Die Interessenten werden vor offiziellen Vermarktungsbeginn über den Verkauf der Häuser informiert.

Frage: Inwieweit können die Häuser von den zukünftigen Käufern individualisiert werden? Sind z.B. Änderungen an der Größe der Kellerfenster, etc. möglich?

Antwort: Änderungen an der Fassade und sonstigen gestaltgebenden Bestandteilen sind nicht möglich, da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Vorhabens- & Erschließungsplanung Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die Häuser werden schlüsselfertig hergestellt. Änderungen im Innern der Häuser sind im Rahmen des Bemusterungsprozesses möglich.

Frage: Welches Energiekonzept ist geplant?

Antwort: Die energetische Ausgestaltung der Häuser ist noch nicht geklärt, insbesondere, weil absehbar ist, dass sich Fördermöglichkeiten und die gesetzlichen Vorschriften in den kommenden Monaten noch weiter ändern werden.

Frage: Welche Parkierungsmöglichkeiten sieht die Planung vor?

Antwort: Es ist je Haus jeweils ein Stellplatz entlang der Tilsiter Straße geplant. Zusätzlich werden wettergeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen wird die Veranstaltung von Frau Yildirim um 18:40 Uhr geschlossen.

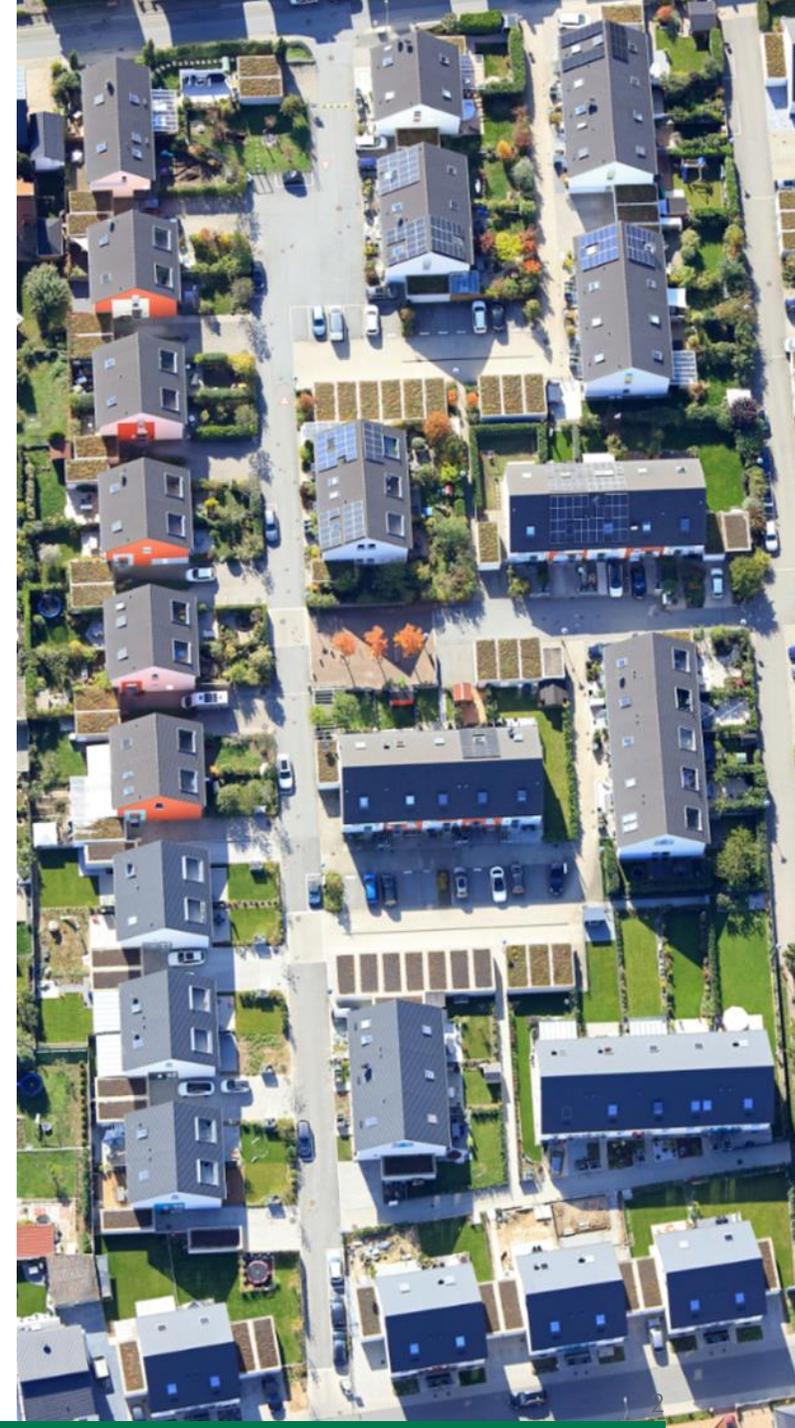


**Digitale Bürgerveranstaltung
zum Bauvorhaben
Kirchheim - Tilsiter Straße**



Agenda

- I. Vorhabensträger – Immo Real Estate
- II. Entwicklungsfläche / Grundstück
- III. Baurechtliche Situation
- IV. Bebauungsentwurf



Immo Real Estate GmbH

Nezaket Yildirim, Dipl. Juristin & Zwangsverwalterin

Seit 2008 Geschäftsführerin der Immo Real Estate GmbH

Bisher entwickelt:

- 21 Wohn- und Geschäftseinheiten in Mannheim-Neckarau
- 11 Reihenhäuser in Heidelberg-Kirchheim
- 23 Reihen- und Doppelhäuser in Sinsheim
- 12 Reihenhäuser in Bad Schönborn
- Lebensmittelmarkt in Ketsch
- Büro- und Wohngebäude in Bretten & Frankenthal



Entwicklungsfläche / Grundstück

Lage

Heidelberg, Stadtteil Kirchheim Tilsiter

Straße 4, 7, 9

Gesamtfläche

ca. 1580 m²

Aktuelle Nutzung

Leerstand; Lagergebäude sowie

Werkstatt mit angrenzender

Wohnbebauung / Betriebswohnungen



Baurechtliche Situation

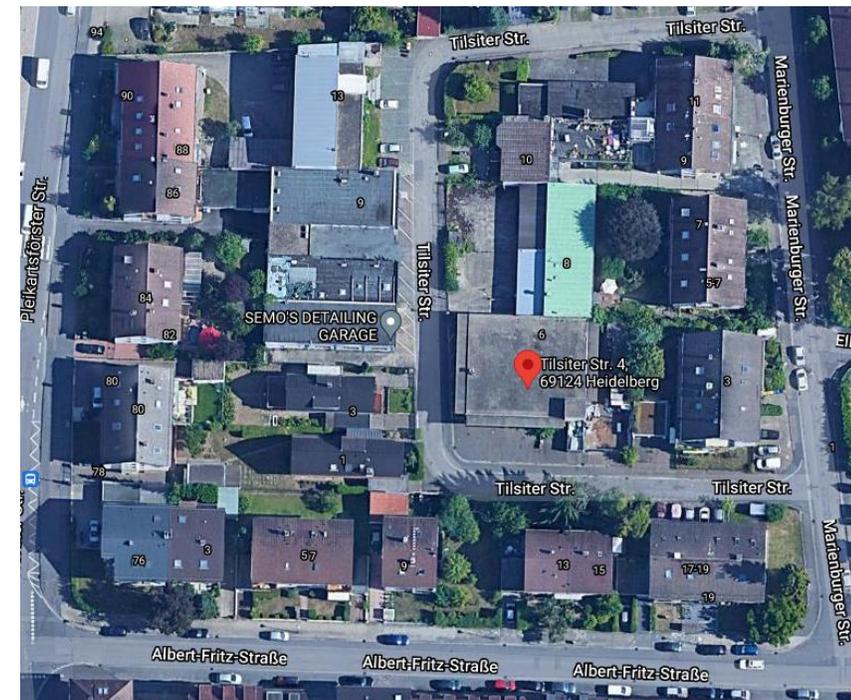
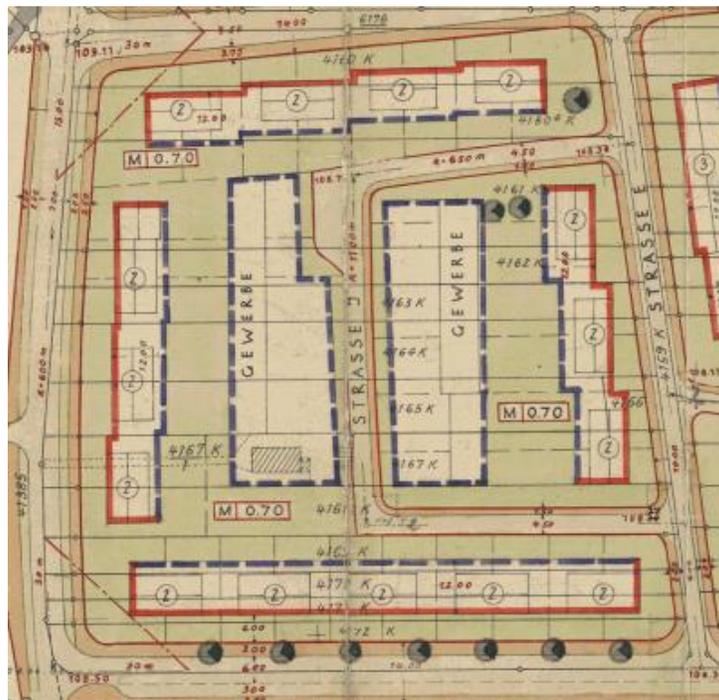
Bebauungsplan Kirchheim – Nord
von 1957

Festsetzung als Mischgebiet

Besondere Zweckbestimmung
„Gewerbe“

Umliegend Wohnbebauung

Innerhalb der „Gewerbe“-Fläche
bereits reine Wohnnutzung (keine
Betriebswohnungen vorhanden)





Bebauungsentwurf

Planungsidee

- 1) Decken der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
- 2) Hohe Attraktivität für Familien (Freizeit- und Betreuungsangebote, Spielplätze, Einkaufsmarkt)
- 3) Wiederaufnahmen der Gewerbenutzung unwahrscheinlich

Vorgesehen sind daher:

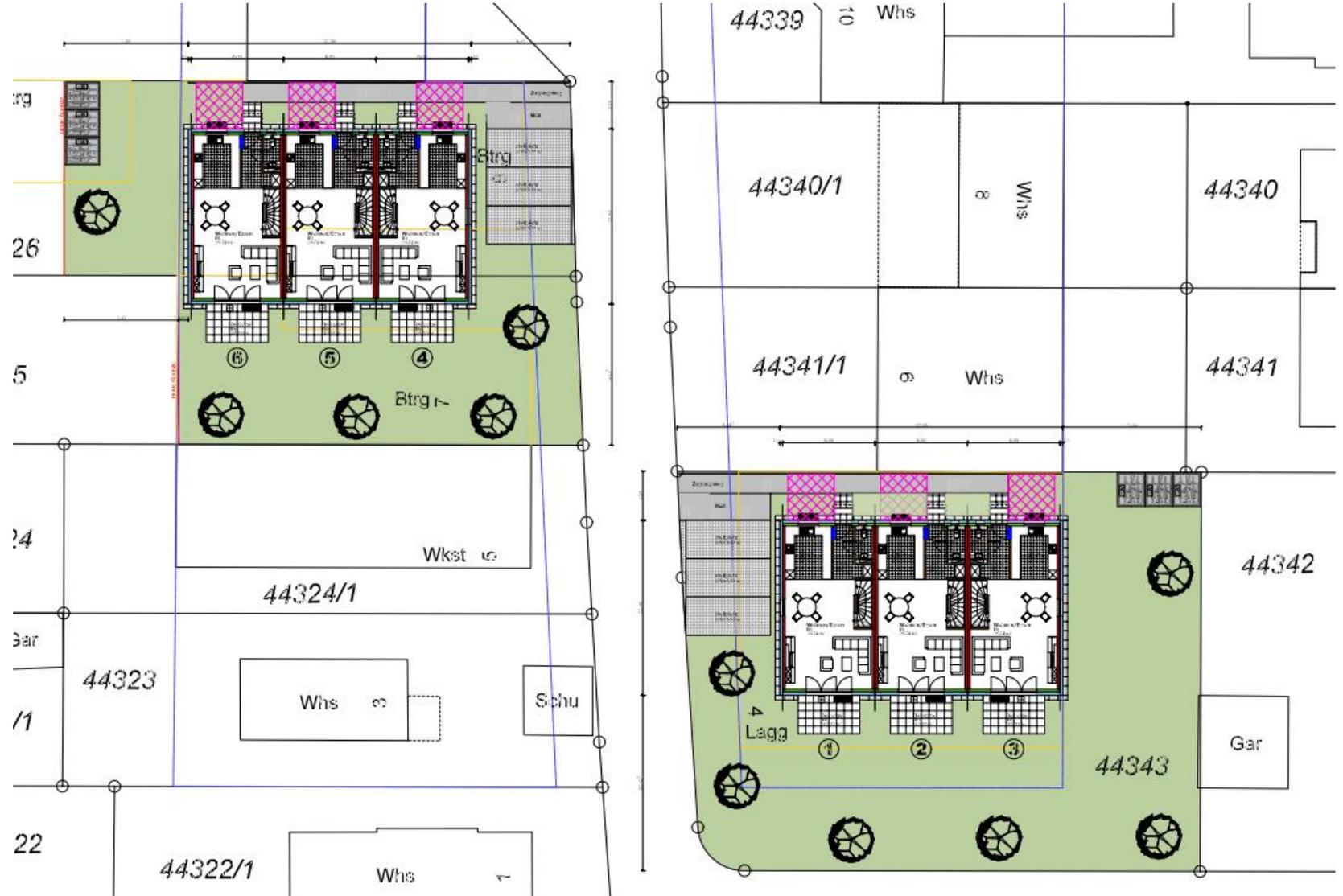
- 2 x 3 Reihenhäuser mit Sattel- oder Pultdach
- 2 Vollgeschossen + Dach-/Staffelgeschoss
- Vollunterkellerung
- Ø ca. 265 m² je Reihnhaus
- Ca. 145-150 m² Wfl.



Bebauungsentwurf

Gesamte Bebauung

- GRZ I = ca. 0,30
- GRZ II = ca. 0,43
- Eine Fahrradbox je Haus
- Ein Stellplatz je Haus mit Öko-Pflaster



Beispiele für den möglichen Haustyp



Beispiele für den möglichen Haustyp





Nezaket Yildirim

Immo Real Estate GmbH, Schillerstr. 25, 68723 Schwetzingen