

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0052/2016/IV**

Datum:  
16.03.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren

Betreff:

**Rohrbach „Kolbenzeil 7-9,,  
Hier: Wohngebäude, zunächst für Flüchtlinge**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:               | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen:       | Handzeichen: |
|------------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Bezirksbeirat Rohrbach | 07.04.2016      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne |              |

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach nimmt die Information zur Kenntnis.*

**Zusammenfassung der Begründung:**

*Auf der Liegenschaft 22044/5 (ehemaliger Sprachheilkindergarten) soll dauerhafter Wohnraum entstehen. Die Gebäude sollen zunächst für Menschen auf der Flucht zur Verfügung gestellt werden.*

## **Begründung:**

### **1. Lage des Areals**

Das Areal liegt im Stadtteil Rohrbach West und grenzt im Westen an die Straße Kolbenzeil und im Osten an eine städtische Grünfläche an der Erbprinzenstraße. Es umfasst das ehemalige Gelände des Sprachheilkindergartens und eine Grundstückszufahrt mit Stellplatz im Nordwesten. Im Norden und Süden grenzen private Grundstücke mit Wohnnutzung an. Diese Grundstücke liegen im Norden an der Max-Joseph-Straße und im Süden an der Ortenauer Straße.

Da es sich um eine ehemalige Sandgrube handelt ist mit Niveauunterschieden von bis zu fünf Metern zwischen Straßenniveau und Tieflage umzugehen.

Das Areal umfasst zwei Flurstücke, sie liegen im Bebauungsplangebiet Rohrbach - Süd B Plan 06-04-00 von 1960.

Der Bebauungsplan setzte an diesem Ort eine öffentliche Grünfläche von rund 7200 m<sup>2</sup> fest. In den achtziger Jahren wurden die Pavillons des Sprachheilkindergartens planungsrechtlich durch die Signatur „Gemeinbedarfsfläche“ gesichert und im südlichen Bereich 18 Reihenhäuser entwickelt. Diese 1. Teiländerung des Bebauungsplans im Bereich zwischen Erbprinzenstr und Kolbenzeil hat Rechtskraft vom 18.05.1984.

### **2. Vorgesehene Änderungen:**

Das Flurstück 22044/8 ist als allgemeines Wohngebiet mit der zusätzlichen Festsetzung „Fläche für Garagen und Stellplätze“ festgesetzt und befindet sich wie auch das Flurstück 22044/5 im Besitz der Stadt Heidelberg. Auf dieser Seite des ca. 3500m<sup>2</sup> großen Areals sollen die Zufahrt zum Grundstück platziert und die bestehende Zufahrt für das benachbarte Grundstück planungsrechtlich gesichert werden.

Das Flurstück 22044/5 ist als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten festgesetzt. In Zukunft sollen circa zwei Drittel des Areals mit einem Baufenster im nördlichen Bereich für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

### **3. Vorgesehene Nutzung**

Innerhalb des Baufensters sollen Unterkünfte für Personen in der Anschlussunterbringung errichtet werden. Diese Personen sollen in Zwei- bis Dreizimmerwohnungen gruppiert werden. Auch Flächen für Hausmeister, bzw. für soziale Arbeit und Begegnung werden vorgesehen. Bei einer Nutzung für zehn Jahre können Landesfördermittel beantragt werden, die bis zu 25% der Baukosten betragen.

Das benachbarte Flurstück 22044/7 ist zurzeit als private Grünfläche festgesetzt. Diese an der Erbprinzenstraße gelegene Fläche im Besitz der Stadt soll gemeinsam mit dem südlichen Bereich der heutigen Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 22044/5) künftig als Grünfläche Möglichkeiten für Durchwegung, Naherholung und interkulturellen Austausch bieten.

#### 4. Vorgesehenes Genehmigungsverfahren

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ fest. Von dieser Festsetzung kann auf Grundlage des § 31 Absatz 2 Nr. 1 BauGB befreit werden, da der Bedarf an der Unterbringung von Flüchtlingen die Befreiung erforderlich macht. Die Bebauung erfolgt in einem städtebaulich vertretbaren Maß, so dass die Befreiung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar erscheint.

#### 5. Sachstand der Planung vom 14. März 2016

Es ist vorgesehen, dass die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz die benötigten Flächen von der Stadt Heidelberg erwirbt und mit dauerhaft nutzbaren Wohngebäuden in Massivbauweise bebaut.

Die GGH prüft zwei städtebauliche Varianten auf ihre mittelfristige Wirtschaftlichkeit. Beide Varianten sehen im nördlichen Bereich der Liegenschaft 22044/5 die Grundstückszufahrt vor. Das Baufenster hat eine Größe von ungefähr 1400m<sup>2</sup>. Angedacht ist eine Bebauung von maximal drei Vollgeschossen mit Flachdach und ohne Staffelgeschoss. Für den Stellplatznachweis können verschiedene Lösungen vorgesehen werden, die zwischen Tieflage in der Sandgrube und dem Straßenniveau an der Kolbenzeil vermitteln.

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

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:  |
|--------------------------|-------------------|--|
| QU 6                     | +                 | <b>Ziel/e:</b> Integration und interkulturelles Leben konstruktiv gestalten, ausländische Einwohner/innen als gleichberechtigter Bürger/innen anerkennen, ethnische und religiöse Heterogenität berücksichtigen<br><br><b>Begründung:</b> Die Stadt Heidelberg leistet ihren Beitrag zur Bewältigung des Flüchtlingsstroms, auch kann die geschaffene Struktur zur weiteren Unterbringung nach dem Ablauf des Status als Flüchtling für die ausländischen Mitbürger/innen genutzt werden |
| Wo 1                     | +                 | <b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr<br><br><b>Begründung:</b> Durch die dauerhafte Umnutzung zur Wohnbaufläche wird neuer Wohnraum in Heideberg geschaffen   |
| Mo 7                     | +                 | <b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern<br><br><b>Begründung:</b> Durch die zusätzliche Durchwegung des Baublocks wird die Infrastruktur für Fußgänger verbessert  |

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

Keine.

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner

**Anlagen zur Drucksache:**

| Nummer: | Bezeichnung                    |
|---------|--------------------------------|
| 01      | Planübersicht Areal Kolbenzeil |
| 02      | Plan Variante Hof              |
| 03      | Plan Variante Zeilen           |