

Referat/Amt: VI u. II/PRP/RKA

Bearbeitet von:

Tel.Nr.:

Projektgruppe  
Röthelheimpark

Herr Klaus Roas

0 91 31 / 86-1034

---

**Röthelheimpark;  
hier: Aktuelle Grundstücksangebote**

---

Beratungsfolge	Sitzungs- termin	öff.	nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						ein- stimmig	für	gegen
UVPA	27.07.2004	X		MzK				

---

**Beteiligungen**

Ref. VI, PRP

---

**Finanzielle Konsequenzen:**

**Grundstückseinnahmen: Treuhandkonto**

**Ausgaben für Planung, Erschließung, Vermarktung etc.: Treuhandkonto**

**I. Mitteilung zur Kenntnis des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses  
am 27.07.2004 -öffentlich-**

Von den Ausführungen der Verwaltung wird Kenntnis genommen. Die bisher eingeleiteten Planungen und Akquisitionen können auf der Basis des Rahmenplanes und der Stadtratsbeschlüsse fortgesetzt werden.

**UVPA** Vorsitzende/-r:

Berichterstatter/-in:

## II. Sachbericht

Die kontinuierliche Entwicklung des Röthelheimparks ist von der Bereitstellung erschlossener, kurzfristig bebaubarer Grundstücke abhängig, um Investoren- Interessenten aktuell Angebote unterbreiten zu können. Die Projektgruppe Röthelheimpark trägt der Nachfrage ständig Rechnung, in dem sie auf der Basis des Rahmenplanes die Grundlagen schafft und im Benehmen mit dem Stadtrat auch die Planungskonzeptionen für Bauquartiere und Einzelgrundstücke sicherstellt.

Die Akquisition erfolgt über Ausschreibungen, Wettbewerbe und tägliche Einzelgespräche mit gewerblichen Investoren, Bauträgern, Architekten und Privatpersonen.

Aktuell angeboten werden folgende Bereiche/Grundstücke, die im beigefügten Plan entsprechend dargestellt sind.

### ① Bereich Artilleriestraße/Marie-Curie-Straße:

Parallel zur Artilleriestraße können auf einem ca. 3.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück Geschosswohnungen oder Büronutzungen errichtet werden (Mischbaugrundstück).

Das gleiche gilt für zwei Geschosswohnungsbaugrundstücke (III + D) mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> bzw. ca. 2.300 m<sup>2</sup> an der Westseite der künftigen Alfred-Wegener-Straße.

### ② Gewerbefläche zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Marie-Curie-Straße:

Der Rahmenplan sieht hier ein reines Gewerbegebiet auf 2-3 ha Gesamtfläche vor. Eine Planung wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, laut Stadtratsbeschluss vom 29.09.1998 ist dieses Areal geeignet für Gewerbeansiedlungen des Büro- und Dienstleistungssektors sowie für Entwicklungs-, Technologie- und Laborbetriebe. Betriebe mit Produktionsanlagen müssen von der Betriebsart her mit den angrenzenden Wohngebieten vereinbar sein. Der Standort ist demnach nicht geeignet für Handwerksbetriebe mit umfangreicher Nutzung der Außenflächen, KFZ-Servicebetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Lager- und Speditionsbetriebe.

### ③ Wohngebiet Anna-Pirson-Weg (BPL 371):

Für dieses zusammenhängende Wohnquartier mit ca. 1,7 ha wurde im Herbst 2002 ein Planungswettbewerbsverfahren ausgeschrieben. Vermarktet sind bisher Reihenhauszeilen mit zusammen rd. 7.400 m<sup>2</sup> und ein Geschosswohnungsbaugrundstück mit ca. 1.950 m<sup>2</sup>.

Demnach stehen noch Grundstücke mit zusammen rd. 7.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die mit Geschosswohnungen (III + D) zu bebauen sind.

### ④ Mischbaugrundstücke zwischen Doris-Ruppenstein-/und Karl-Schall-Straße:

Die Fläche des Mischbauareals umfasst zusammen rd. 10.600 m<sup>2</sup>. Hiervon sind bzw. werden kurzfristig rd. 4.200 m<sup>2</sup> verkauft, so dass noch ca. 6.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Für eine Fläche mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> wird eine Option bis Ende 2005 bestellt. Die Rest- Mischbaufläche mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> (III) steht potenziellen Nachfragern noch zur Verfügung.

### ⑤ Wohngebiet Geschwister-Vömel-Weg (BPL 369):

Für das Baugebiet mit zusammen rd. 1,7 ha wurde Ende 2000 ein Planungs-Bewerbungsverfahren für interessierte Bauträger und Investoren durchgeführt.

Die Grundstücke zur Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen (III + D) sind bis auf ein Geschosswohnungsbaugrundstück mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> verkauft und bebaut. Für diese Restfläche wurde eine Option bestellt, die am 31.12.2004 endet.

### ⑥ Mischbaubereich an der Allee am Röthelheimpark/Kurt-Schumacher-Straße:

Das Areal an der Südseite der Allee am Röthelheimpark/Westseite Kurt-Schumacher-Straße mit zusammenhängend rd. 10.000 m<sup>2</sup> ist in Einzelgrundstücke zur Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen teilbar (III + D). Möglich sind sowohl gewerbliche, nicht störende Einrichtungen (Büro, Labors, Kanzleien etc.) als auch süd- /westorientierte Wohnungen.

Zusammenfassung:

Die aktuellen Grundstücksangebote belaufen sich vor dem Hintergrund vorstehender Ausführungen auf:

- Wohnen/Mischbauflächen: rd. 30.000 m<sup>2</sup> zuzüglich rd. 6.000 m<sup>2</sup> Optionsflächen
- Gewerbe 20.000 – 30.000 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich stehen zur Bebauung an:

- Wohngebiet Willy-Brandt-Straße-Südwest (BPL 373) für Reihenhäuser mit ca. 10.600 m<sup>2</sup> und
- Wohnbereich südl. Artilleriestraße mit ca. 11.000 m<sup>2</sup> (muss noch vorbereitet werden)

- III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift des UVPA am 27.07.2004.
- IV. In Kopie an die Referate OBM, II und VI sowie BauGrund AG.
- V. Projektgruppe Röthelheimpark z. W.

Roas