

# Errichtung eines sozialen Wohnungsbaus für Asylbewerber nach dem „Herbolzheimer Modell“



## Abwägung von Standortalternativen

Index A – 08.05.2023

# 3 Beispiele aus der näheren Umgebung

Auslegung in der Regel für die Unterbringung  
von 40-60 Personen



Kommunal / Soziales Wohnen  
Neubau Wohnhaus zur Unterbringung von Flüchtlingen in  
Kenzingen

Gemeinde übergibt offiziell Neubau für soziales Wohnen in der Lörchstraße 23 an den  
Landkreis.

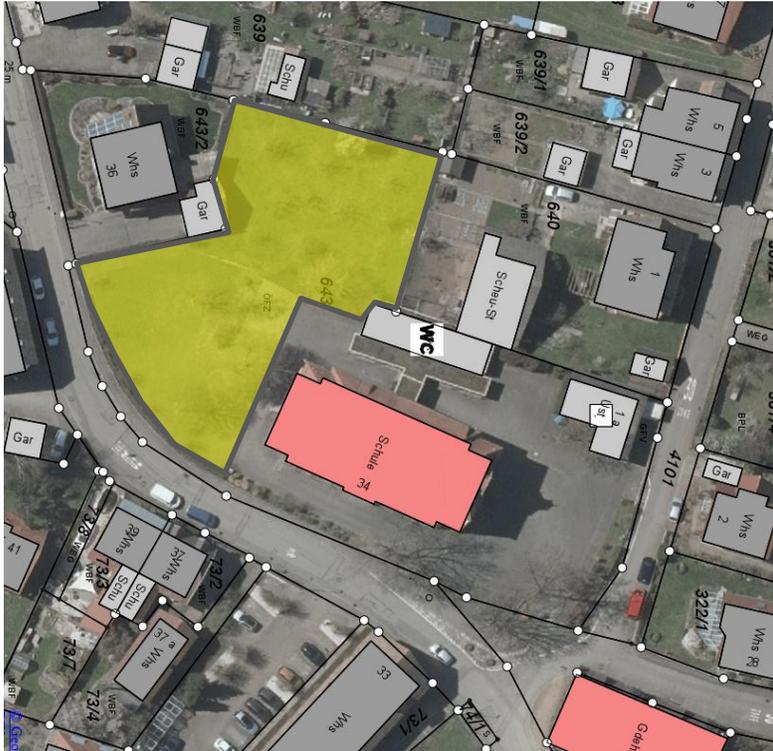


Kommunal / Soziales Wohnen  
Neubau Soziales Wohnen in Herbolzheim (I)



# Standort 1

## Bahlinger Straße 35



Gemarkung: Teningen  
Flst.-Nr.: 643  
Flächengröße markiert: ca. 1.630m<sup>2</sup>  
Eigentümer: Gemeinde Teningen



### Kategorie 1

#### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss möglich, MW-Kanal Bahlinger Straße
- Frischwasseranschluss möglich, Bahlinger Straße
- Gelände ebenerdig
- Hinterer Geländeteil verpachtet – Streuobstbestand!
- Streuobstbestand genießt wahrscheinlich Biotopschutz

#### Bewertung Kategorie 1



### Kategorie 2

#### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung gut möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- §34 - Einfügungsgebot

#### Bewertung Kategorie 2



### Kategorie 3

#### Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial hoch

#### Bewertung Kategorie 3



# Standort 2

Ludwig-Jahn-Straße 8



Gemarkung: Teningen

Flst.-Nr.: 3078 und 3327

Flächengröße markiert: ca. 4.580m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss möglich, RW-/SW-Kanal Ludwig-Jahn-Str.
- Frischwasseranschluss möglich, Ludwig-Jahn-Str.
- Gelände ebenerdig, leicht abgesenkt
- Gelände verpachtet – nein
- Kein Biotop betroffen

### Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung gut möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- Potentieller Anschluss an Südwestumfahrung beachten.
  
- Bebauungsplan „Scharnhorststraße/Schul- und Sportzentrum“
- Festsetzung von Parkplätzen
- Standort für potentielle KITA-Nutzung
- **Konfliktpotential hinsichtlich nebeneinander von Wohnen und Freizeitsportanlagen (Freizeitlärmrichtlinie) muss geprüft werden.**

### Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

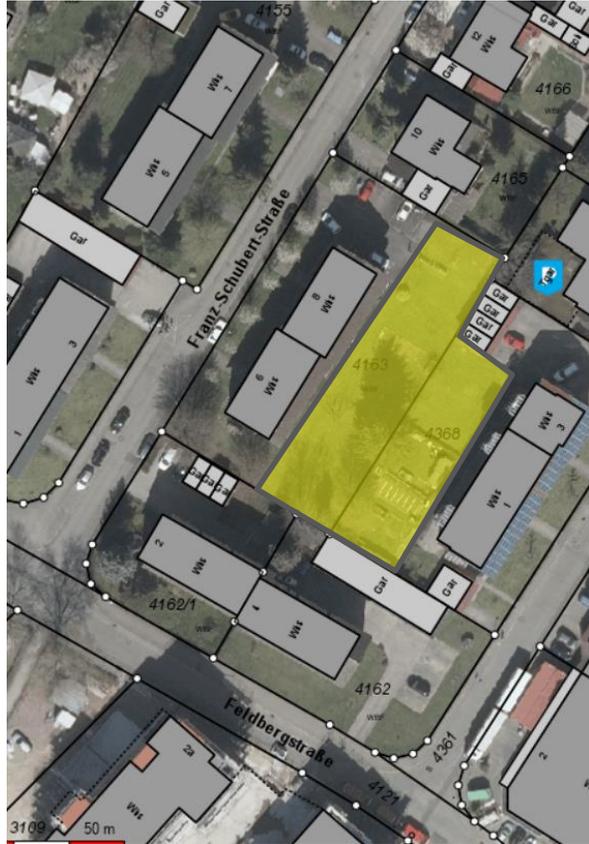
- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial hoch

### Bewertung Kategorie 3



# Standort 3

Franz-Schubert-Str. 6/8



Gemarkung: Teningen

Flst.-Nr.: 4163 und 4368

Flächengröße markiert: ca. 1.500m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss möglich, RW-/SW-Kanal Ludwig-Jahn-Str.
- Frischwasseranschluss möglich, Ludwig-Jahn-Str.
- Gelände ebenerdig, leicht abgesenkt
- Machbarkeitsstudie Nachverdichtung vorhanden
- Kein Biotop betroffen
- Altlasteneintrag wegen historischem Bergbau
- Teilweise bei Starkregenereignissen betroffen

### Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung gut möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- Bebauungsplan „Maiwäldle“
- Zeichnerische Teil trifft keine Festsetzungen da Bestandgebäude (Demnach umliegende Bebauung zu betrachten)
- Sehr hohe Nachverdichtung

### Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

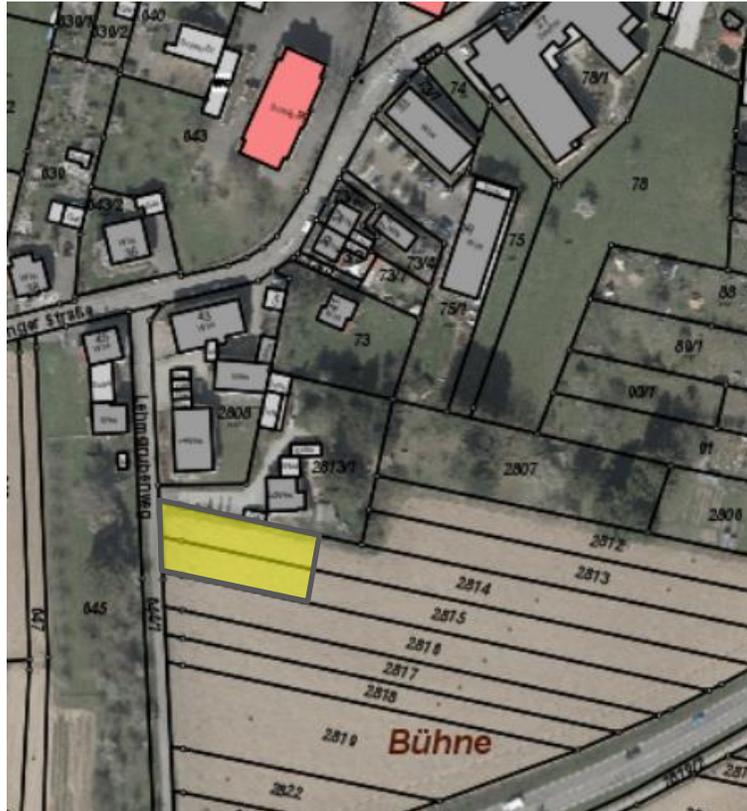
- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial sehr hoch

### Bewertung Kategorie 3



# Standort 4

Lehmgrubenweg 5



Gemarkung: Teningen

Flst.-Nr.: 2814 und 2815

Flächengröße markiert: ca. 940m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1 Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss durch Bau von 65m Anschlussleitung Richtung Bahlinger Str. möglich
- Frischwasseranschluss möglich, Lehmgrubenweg
- Gelände ebenerdig
- Gelände verpachtet - ja-
- Kein Biotop betroffen
- Kann teilweise bei Starkregenereignissen betroffen sein

Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2 Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
  
- Außenbereich
- Festsetzung im FNP als landwirtschaftliche Fläche
- Baurechtliche Verwirklichung per Abrundungs- /Einbeziehungssatzung

Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3 Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial gering

Bewertung Kategorie 3



# Standort 5

Goethestraße 42



Gemarkung: Köndringen  
Flst.-Nr.: 3649/3 und 3649/14  
Flächengröße markiert: ca. 1600 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss Goethestraße möglich
- Frischwasseranschluss möglich, Goethestraße
- Gelände ebenerdig
- Gelände verpachtet - ja –
- Kein Biotop betroffen
- Altlasteneintrag wegen historischem Bergbau
- Teilweise bei Starkregenereignissen betroffen
- Grundstück nicht bzw. nur eingeschränkt durch Lärmschutzwand vor Bahnlärmemissionen geschützt
- Eine für die Baustellenandienung notwendige Brücke in der Goethestraße (TeniK17) ist auf 12 t Maximalbelastung tonnagesbeschränkt

### Bewertung Kategorie 1

–

## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- § 34 BauGB

### Bewertung Kategorie 2

++

## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial hoch

### Bewertung Kategorie 3

+++

# Standort 6a

Am Sportfeld 2a



Gemarkung: Köndringen

Flst.-Nr.: 3513/0

Flächengröße markiert: ca. 1600 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1 Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss vorhanden
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände ebenerdig
- Vorh. Containeranlage ist abzubauen und zu versetzen. Neuen Standort suchen.
- Kein Biotop betroffen
- Altlasteneinträge liegen vor historischer Bergbau und Ablagerungen

Bewertung Kategorie 1

-

## Kategorie 2 Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- § 34 BauGB

Bewertung Kategorie 2

++

## Kategorie 3 Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial durch bereits akzeptierten Standort gering

Bewertung Kategorie 3

+

# Standort 6b

Am Sportfeld 2a



Gemarkung: Köndringen

Flst.-Nr.: 3513/0

Flächengröße markiert: ca. 7700 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss vorhanden
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände ebenerdig
- Kein Biotop betroffen
- Altlasteneinträge liegen vor, historischer Bergbau und Altablagerungen sowie Grundwasserschaden
- Gelände verpachtet - Kleingärten

Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung möglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- § 34 BauGB

Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial durch bereits akzeptierten Standort gering

Bewertung Kategorie 3



# Standort 7

## Friedhofstraße



Gemarkung: Heimbach  
Flst.-Nr.: 226/2  
Flächengröße markiert: ca. 780 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: Gemeinde Teningen



### Kategorie 1

#### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss in Richtung Friedhofstr. auf ca. 60 m Länge zu bauen.
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände abfallend
- Gelände verpachtet - ja
- Kein Biotop betroffen
- Keine Altlasten

Bewertung Kategorie 1

--

### Kategorie 2

#### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung kritisch
- ÖPNV-Anschluss mäßig
- Nähe Einzelhandel schlecht
- Nähe soziale Einrichtungen mäßig
- Erf. Abstand zu Baronfriedhof?
  
- § 34 BauGB
- Unmittelbare Nähe zum Friedhof. Abstandsflächen sind zu Berücksichtigen

Bewertung Kategorie 2

-

### Kategorie 3

#### Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial hoch

Bewertung Kategorie 3

-

# Standort 8

## Ortsdurchfahrt Teningen



Gemarkung: Teningen

Flst.-Nr. 118/3

Flächengröße markiert: ca. 700 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



### Kategorie 1

#### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss vorhanden.
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände ist öffentliche Parkplatzfläche
- Parkplatzalternative suchen
- Gelände verpachtet – nein-öffentlicher Parkplatz
- Kein Biotop betroffen
- Keine Altlasten
- Ist bei Starkregenereignissen betroffen

#### Bewertung Kategorie 1

--  
--

### Kategorie 2

#### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung sehr gut
- ÖPNV-Anschluss sehr gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- Bebauungsplan „L 114/Kronenplatz“
- Festsetzung eines Parkplatzes

#### Bewertung Kategorie 2

--  
--

### Kategorie 3

#### Bewertung Sozialverträglichkeit

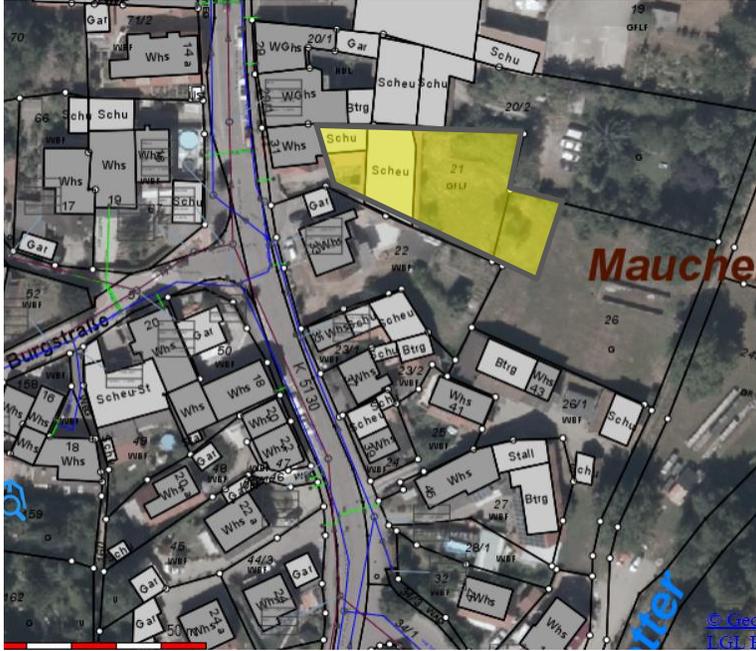
- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial hoch

#### Bewertung Kategorie 3

--  
--

# Standort 9

Bottinger Straße 31



Gemarkung: Nimburg

Flst.-Nr. 21 und 26

Flächengröße markiert: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss vorhanden.
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände komplett erschlossen
- Gelände ebenerdig
- Hinterer Geländeteil verpachtet  
Kein Biotop betroffen
- Keine Altlasten

### Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung gut
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- ggf. Behinderung der geordneten  
Erschließung eines Baugebietes
  
- §34 BauGB

### Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit  
Kindern
- Konfliktpotenzial mäßig
- Bereits mit Flüchtlingen belegter  
und akzeptierter Standort

### Bewertung Kategorie 3



# Standort 10

Tulpenweg/Lilienweg – KiGa Nimburg alt



Gemarkung: Nimburg

Flst.-Nr. 3575 und 3544

Flächengröße markiert: ca. 2.900 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss vorhanden.
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände komplett erschlossen
- Gelände ebenerdig
- Nutzbar nach Umzug KiGa in den Neubau (noch 2023)
- Kein Biotop betroffen
- Keine Altlasten
- Kann teilweise bei Starkregenereignissen betroffen sein
- Containerstandort Lilienweg soll ggf. zur Bedarfsdeckung weiter erhalten bleiben.
- Ehemaliger Spielplatz Lilienweg würde auf Dauer entfallen. Ersatzflächen erforderlich

Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung gut
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- Bebauungsplan „Kurze Breite/ Lange Breite“
- Spielplatz und Kindergarten im Bebauungsplan festgesetzt

Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

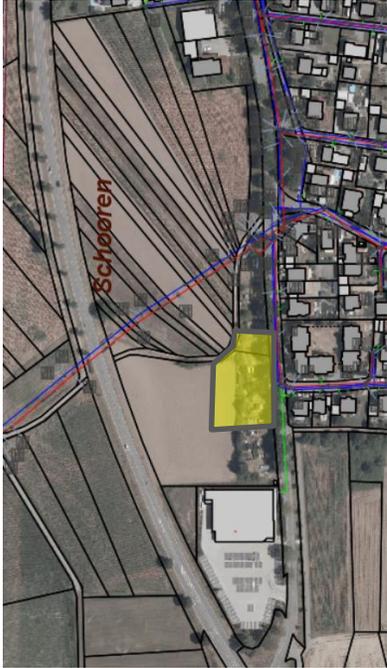
- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial hoch
- Vermarktung der Restflächen wird erschwert

Bewertung Kategorie 3



# Standort 11

Breisacherstr. – Gewann Schooren



Gemarkung: Nimburg

Flst.-Nr. 3129 und 2865/1

Flächengröße markiert: ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss vorhanden.
- Frischwasseranschluss vorhanden
- Gelände ebenerdig
- Kleingärten müssen gekündigt und evtl. Ersatzflächen bereitgestellt werden.
- Gelände verpachtet – ja – ca. 4 Pächter von Kleingärten
- In Biotop betroffen
- Keine Altlasten
- Liegt im HQ100

Bewertung Kategorie 1



## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung fraglich
- ÖPNV-Anschluss gut
- Nähe Einzelhandel sehr gut
- Nähe soziale Einrichtungen gut
- Wohnbaufläche im FNP festgesetzt
- Evtl. Aufstellung Bebauungsplan erforderlich
- Im Zuge des B-Plan Verfahrens könnten weitere Geschosswohnbaufäche zur Linderung der Wohnungsnot ausgewiesen werden

Bewertung Kategorie 2



## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

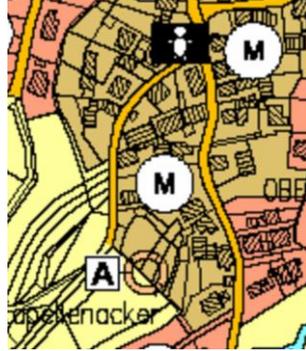
- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial mäßig

Bewertung Kategorie 3



# Standort 12

Holzhauser Straße 7, Bottingen



Gemarkung: Bottingen

Flst.-Nr. 1620

Flächengröße markiert: ca. 900 m<sup>2</sup>

Eigentümer: Gemeinde Teningen



## Kategorie 1

### Bewertung Erschließung

- Kanalanschluss durch Bau von ca. 50 m Anschlussleitung
- Frischwasseranschluss durch Bau von ca. 50 m Anschlussleitung
- Gelände schwer erschließbar
- Gelände mit Baumbestand
- Gelände verpachtet – ja
- Biotop betroffen entlang der Böschung; Gelände ist schwer erreichbar – liegt auf einer Anhöhe
- Keine Altlasten

### Bewertung Kategorie 1

--

## Kategorie 2

### Bewertung baurechtlich/städtebaulich

- Städtebauliche Einfügung fraglich
- ÖPNV-Anschluss mäßig
- Nähe Einzelhandel schlecht
- Nähe soziale Einrichtungen mäßig
- Im FNP als Mischgebiet ausgewiesen
- Im FNP archäologische Fundstätte kartiert.
- § 34 BauGB ggf. Überplanung mit Bebauungsplan erforderlich
- Festsetzung im FNP: MI
- Erschließung sehr schwierig und kostspielig
- Bebauung der Terrasse schwierig wegen Bodenbeschaffenheit

### Bewertung Kategorie 2

-

## Kategorie 3

### Bewertung Sozialverträglichkeit

- Gut geeignet für Familien mit Kindern
- Konfliktpotenzial mäßig hoch

### Bewertung Kategorie 3

+