

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Modell Räumliche Ordnung - Vorstellung  
der Flächenbilanz 1999 - 2007**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Vorstellung der Flächenbilanz Modell Räumliche Ordnung 1999-2007 zur Kenntnis.*

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung:</b> Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung zwischen 1999 und 2007 lag im Bereich der Stadtumbauflächen und damit im Innenbereich.
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Der Umgang mit Bauland erfolgte sparsam. 2007 stehen noch 80% der Flächenpotenziale des MRO zur Verfügung.

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

keine



## II. Begründung:

Dem Modell Räumliche Ordnung, das im Juli 1999 mehrheitlich vom Gemeinderat beschlossen wurde, liegt die Leitidee aus dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Stadtumbaupotenziale zu aktivieren. Um den weiteren Landschaftsverbrauch zu vermindern, sollen vorrangig nicht mehr oder untergenutzte Flächen, die günstig liegen, in Anspruch genommen werden.

Insgesamt weist das MRO von 1999 ein Flächenpotenzial von 413 ha aus, davon sind rund 230 ha für gewerbliche Nutzungen und 160 ha für Wohnnutzung vorgesehen. Die restlichen 23 ha sind Sondernutzungen vorbehalten.

Im Jahr 2007 wurde eine Flächenbilanz erstellt, um eine Aussage über die Inanspruchnahme der Flächenpotenziale seit 1999 treffen zu können. Damit werden die derzeit noch vorhandenen Entwicklungspotenziale bestimmbar. Bilanziert wurden die Flächenpotenziale in den beiden Schwerpunktbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung.

Das MRO 1999 zeigt in den Maßnahmenräumen Stadtumbau und Stadterweiterung ein Entwicklungspotenzial von knapp 355 ha auf. Davon wurden in den letzten 8 Jahren insgesamt 61 ha aktiviert (17 %). Weitere 14 ha stehen vor allem aus planerischen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Somit beträgt das noch zur Verfügung stehende Gesamtpotenzial in den Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung rund 281 ha, also knapp 80% des ursprünglichen Potenzials. Davon entfallen 94 ha auf Wohnungsbau, 171 ha auf gewerbliche Nutzungen und 16 ha auf Sondernutzungen. Detaillierte Informationen zur Flächenbilanz in den einzelnen Maßnahmenbereichen und Nutzungsarten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Das MRO von 1999 weist innerhalb des Heidelberger Stadtgebietes eine deutliche Schwerpunktsetzung der Entwicklungspotenziale auf einige wenige Stadtteile auf. Über vier Fünftel (248 ha) aller Flächenressourcen liegen in den vier Stadtteilen Wieblingen, Weststadt, Kirchheim und Pfaffengrund.

Auch die Entwicklung zwischen 1999 und 2007 verlief in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Umsetzung war der Stadtteil Wieblingen. Hier lagen über 40% der 61 ha, die insgesamt in Anspruch genommenen wurden. Weitere Schwerpunkte waren Rohrbach mit der Bebauung des Eichendorff-Forums und dem Furukawa-Gelände sowie der Stadtteil Bergheim.

Die Weststadt und der Pfaffengrund weisen mit der Bahnstadt immer noch einen großen Anteil an Flächenreserven auf. Auch in Kirchheim sind noch große Flächenpotenziale vorhanden, die vor allem für Wohnungsbau vorgesehen sind.

Die Bautätigkeit konzentrierte sich zwischen 1999 und 2007 sowohl im Wohnungsbau als auch im Gewerbebau auf den Innenbereich. 75 % der umgesetzten Flächen im Wohnungsbau und 82 % der umgesetzten Flächen mit gewerblicher Nutzung lagen in Stadtumbauflächen.

Das Ergebnis der Flächenbilanz zeigt, dass Heidelberg sparsam mit Bauland umgeht. Die Zielvorgaben des STEPs, vor allem Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, wurden eingehalten. Auf Grund verschiedener aktueller Entwicklungen steht eine Fortschreibung der Flächenkulisse des MRO an. So sollen beispielsweise für die derzeit noch militärisch genutzten Flächen der Amerikaner neue Nutzungsvorstellungen entwickelt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des MRO bildet die Flächenbilanz die Grundlage für die Aktualisierung der Entwicklungspotenziale.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Flächenbilanz Modell Räumliche Ordnung 1999-2007