

1. Ergänzung zur Drucksache: 0093/2004/BV
Heidelberg, den 14.10.2004

Stadt Heidelberg
Dezernat II
Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Schollengewann
Teil Nord**

Informationsvorlage

und Tischvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung bzw. Kenntnis genommen	Handzeichen
----------------	----------------	------------	---	-------------

Gemeinderat	14.10.2004	Ö	O ja O nein O ohne	
-------------	------------	---	--------------------	--

Inhalt der Tischvorlage:

Vereinbarkeit der Planung mit den Entwicklungen im Bereich der Bahnstadt und im Altklinikum

Die Begründung zum Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord wird unter Punkt 1. „Erforderlichkeit“ um nachfolgende Ausführungen ergänzt

Begründung

Auf Anregung aus dem Bauausschuss soll die Begründung zum Bebauungsplan Schollengewann Teil Nord unter Punkt „1. Erforderlichkeit“ um die im folgenden genannten Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Entwicklungen im Bereich der Bahnstadt und im Altklinikum ergänzt werden.

Wohnungsbedarf

Das Wohnungsentwicklungsprogramm 1998 bis 2002 sah den Neubau von jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen vor, um den erforderlichen Bedarf zu decken. Dieses Volumen konnte seit 1998 nicht mehr erreicht werden. Zuletzt entstanden im Jahr 2003 nur noch 222 neue Wohnungen in Heidelberg. Nach dem prognostizierten Einwohneranstieg bis 2020, der je nach Variante zwischen 6.500 und 8.000 Einwohnern liegen wird, geht allein ein Wohnungsneubedarf von rund 4.000 Wohneinheiten aus. Der Ersatz- und Expansionsbedarf liegt auf einem ähnlich hohen Niveau. Insgesamt wird somit ein Wohnungsbedarf von ca. 8.000 WE bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Durch die Plangebiete Schollengewann, Bahnstadt und Altklinikum können bis zu diesem Zeitpunkt rund 3.100 WE realisiert werden.

Schollengewann

Die Planung für das Schollengewann Teilbereich Nord umfasst insgesamt ca. 180 WE in unterschiedlichen Bauformen. Die Realisierung könnte - eine entsprechende Beschlusslage vorausgesetzt - ab Herbst 2005 beginnen. Somit wäre es möglich, dass die ersten Wohnungen ab Ende 2006 auf den Markt kommen. Damit wird der Bereich Schollengewann voraussichtlich das erste der drei Vergleichsprojekte sein, in dem eine Umsetzung erfolgen würde.

Für die beiden Projekte Altklinikum 1. Abschnitt und Bahnstadt Bereich Zollhof ist mit einem Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen ab dem Jahr 2006 zu rechnen, so dass ab 2007 von der Fertigstellung von Wohnungen auszugehen ist. Die Umsetzung des Plangebietes Fuchssche Wagonfabrik dürfte in Bezug auf den Wohnungsbau bis zum Jahr 2006 abgeschlossen sein.

Bahnstadt

Die Bahnstadt ist das städtebauliche Entwicklungsgebiet Heidelbergs für das nächste Jahrzehnt. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen rund 2.500 Wohnungen bilden einen entscheidenden Beitrag für den Heidelberger Wohnungsmarkt. Die Bebauung wird sich jedoch weit über ein Jahrzehnt erstrecken. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist mit den ersten 300 bezugsfertigen Wohnungen im Jahr 2007 zu rechnen. In den Folgejahren könnten ebenfalls jeweils 300 Wohnungen fertiggestellt werden. Die bis 2020 in der Bahnstadt fertiggestellten Wohnungen werden ca. 5.500 Menschen Heimat bieten. Demgegenüber sind das Altklinikum mit einem erwarteten Zuwachs von 300 Wohnungen und das Schollengewann mit 180 Wohnungen nachgeordnet.

Altklinikum

Das dem Gemeinderat am 19.05.04 vorgestellte Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Altklinikums sieht nur verhältnismäßig wenig Wohnungsneubauten vor. Unter der Voraussetzung, dass die vom Land derzeit beabsichtigte Vermarktung realisiert werden kann, könnten dort im ersten Abschnitt in den Jahren 2006 und 2007 jeweils rund 50 neue Wohnungen entstehen.

Bis zum Jahr 2020 können im Bereich des Altklinikums nach ersten Schätzungen insgesamt ca. 300 WE entstehen. Auch damit lässt sich der langfristige Bedarf nicht abdecken. Für den Bereich Altklinikum wird ein citynahes Wohngebiet mit vielfältigen Nutzungen angestrebt, wobei Wohnen in unterschiedlichster Form (studentisches Wohnen, familiengerechtes Wohnen, betreutes Wohnen) den künftigen Schwerpunkt bilden soll.

Andere Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltungen, Büros und kulturelle Einrichtungen sollen in den besonders repräsentativen Gebäuden, die ohnehin nicht für Wohnnutzung geeignet sind, für eine Durchmischung des Quartiers sorgen.

Die Planungen im Bereich des Altklinikums und des Schollengewanns lassen sich nicht direkt vergleichen. Beim Altklinikum handelt es sich um einen verdichteten innerstädtischen Geschosswohnungsbau z.T. in denkmalgeschützter Bausubstanz mit entsprechend hohem Finanzaufwand. Im Gegensatz dazu stellt das Schollengewann eine vergleichsweise locker bebaute Arrondierung eines überwiegend dörflich geprägten Stadtteils dar.

Prognose Wohnungsneubau

Tabelle: Geplanter Wohnungsneubau bis 2020

Entwicklungsgebiet	Anzahl von Neubauwohnungen im Zeitraum (Prognose)			
	2006 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	Gesamt 2006 - 2020
Schollengewann Teil Nord	140	40	-	180
Im Bieth	90	-	-	90
Bahnstadt	1.150	870	480	2.500
Altklinikum	100	100	100	300
Insgesamt	1.480	1.010	580	3.070

Fazit

Überkapazitäten auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt durch die geplante Entwicklung der Bahnstadt, die Umstrukturierung des Alt-Klinikums in Bergheim und die Entwicklung des Schollengewanns sind demnach nicht zu erwarten. Vielmehr ist die rasche Entwicklung der Bahnstadt und der Plangebiete Schollengewann, Im Bieth sowie Altklinikum zur Sicherung der Wohnattraktivität Heidelbergs und zur Sicherung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes zwingend erforderlich. Ansonsten ist eine dauerhafte Abwanderung der jungen und mobilen Wohnbevölkerung in die Region zu befürchten.

gez.

Beate Weber