

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des schriftlichen Ergebnisses der letzten nicht öffentlichen Ausschusssitzung durch die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**"Stadtumbau West"  
Bahnstadt  
Vorbereitende Untersuchungen  
entsprechend § 141 Baugesetzbuch**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	07.06.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt, Wieblingen	16.06.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.06.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Wieblingen, der Bezirksbeirat Weststadt und Südstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Die vorbereitenden Untersuchungen zum „Stadtumbau West“ – Bahnstadt werden entsprechend § 141 BauGB eingeleitet.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, mit der GGH einen Vertrag über die Sanierungstreuhänderschaft abzuschließen.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Plan "Vorschlag Stadtumbaugebiet"

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:  
(Codierung)**    **Ziel/e:**

SL 5            Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6            Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

SL 10           Barrierefrei bauen

SL 11           Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern

SL 12           Stärkere Funktionsmischung

**Begründung:**

Durch die Entwicklung der Bahnstadt soll eine Umsiedelung von gewerblicher Nutzung mit dem Ziel der Gewinnung von notwendigen Wohnbau-Erweiterungsflächen innerhalb des bestehenden Stadtgebietes erfolgen. Dabei können vorhandene Flächen effektiver genutzt werden, sowie die Ziele Barrierefreiheit, Funktionsmischung, verbesserte Aufenthaltsqualitäten in der Planung berücksichtigt werden.

**Ziel/e:**

AB 9            Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

AB 11           Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit mit Erziehungs- u. Pflegeaufgaben erleichtern

**Begründung:**

Eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird angestrebt. Durch Funktionsmischung wird eine bessere Zuordnung von Arbeiten und Wohnen erreicht.

**Ziel/e:**

WO 1           Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr

WO 2           Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt

WO 3           Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen

WO 6           Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten

WO 7           Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur

WO 9           Ökologisches Bauen fördern

**Begründung:**

Die Schaffung von neuen Wohnungen, eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Schaffung einer bedarfsgerechten Infrastruktur sind Ziele der Planungen.

**Ziel/e:**

UM 9            Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

Durch die Umnutzung von vorhandenen Flächen wird die Innenentwicklung vorangetrieben und so einer Außenentwicklung entgegengesteuert.

**Ziel/e:**

MO 1            Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern

MO 7            "Stadt der kurzen Wege" und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Durch die Schaffung von neuen Wohnungen und Arbeitsstätten im innerstädtischen Bereich wird Verkehrsvermeidung gefördert.

## 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: Ziel/e:  
(Codierung) keine  
Begründung:  
keine

### **Begründung:**

Im Bereich der Bahnstadt soll entsprechend beiliegendem Abgrenzungsvorschlag (Fläche ca. 104 ha) eine Stadtumbaumaßnahme durchgeführt werden.

In dem aufgrund des EAG Bau seit 24.06.2004 geänderten BauGB ist ein neuer Teil zum Stadtumbau eingefügt worden. Wesentlicher Regelungsgegenstand ist hierin in § 171a BauGB die Definition von Stadtumbaumaßnahmen und damit die Einführung einer neuen Fördermaßnahme.

Danach sind Stadtumbaumaßnahmen Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden (§ 171a Absatz 2 BauGB). Ihre einheitliche und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen (§ 171a Absatz 1 BauGB) und dem Wohl der Allgemeinheit dienen (§ 171a Absatz 3 BauGB). Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
6. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Auf die Bahnstadt treffen hierbei die Punkte 1–5 zu.

Das hierzu erforderliche Verfahren gliedert sich dabei in folgende Schritte:

1. Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)
2. Erstellen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Zielen und Maßnahmen, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 171b Absatz 2 BauGB)
3. Festlegung des Gebietes, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss des Gemeinderats als Stadtumbaugebiet (§ 171b Absatz 1 BauGB)
4. soweit erforderlich können zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen durchgeführt werden (§ 171c BauGB)
5. evtl. Sicherung der Durchführung durch Aufstellung einer Satzung zur Genehmigungspflicht bei bestimmten Vorhaben und Maßnahmen (§ 171d BauGB)

Die Bundes- und Landesförderung des Programms "Stadtumbau West" erfolgt nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.12.2004. Nach diesen Richtlinien ist es unumgänglich, dass Gebiete dieses Programms als förmliche Sanierungsgebiete nach dem Baugesetzbuch festgelegt werden müssen.

Vor Festlegung eines Sanierungsgebiets ist nach § 141 BauGB gesetzlich vorgeschrieben, dass vorbereitende Untersuchungen beschlossen und durchgeführt werden müssen.

Da ein Förderantrag bereits für das Jahr 2005 gestellt wurde, ist es dringend erforderlich, die notwendigen Maßnahmen in die Wege zu leiten.

**gez.**

**Prof. Dr. von der Malsburg**