

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme -  
Bahnstadt  
Vorbereitende Untersuchungen gemäß §  
165 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung  
mit § 141 Baugesetzbuch**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf!**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

| Beratungsfolge                              | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung  | Handzeichen |
|---|----------------|------------|--|-------------|
| Stadtentwicklungs- und<br>Verkehrsausschuss | 31.01.2006     | N          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |
| Gemeinderat                                 | 16.02.2006     | Ö          | <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne |             |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Die vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Bahnstadt“ werden gemäß § 165 Abs. 4 i.V.m. § 141Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte mit gestrichelter Linie gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst die Flächen südlich des Hauptbahnhofs bis hin zum Pfaffengrund und umfasst ca. 116 Hektar. Die Verwaltung wird beauftragt, die derzeitigen vorbereitenden Untersuchungen zum „Stadtumbau West“ – Bahnstadt entsprechend zu erweitern.*

| <b>Anlagen zur Drucksache:</b> |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| <b>Lfd. Nr.</b>                | <b>Bezeichnung</b>     |
| A 1                            | Plan Gebietsabgrenzung |

**Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 31.01.2006**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

**Sitzung des Gemeinderates vom 16.02.2006**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
Enthaltung 2

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:**    **Ziel/e:**

SL 5            Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6            Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

SL12           Stärkere Funktionsmischung

**Begründung:**

Die Konversion der Bahnfläche ermöglicht es unversiegelte Freiflächen im Außenbereich zu sparen. Durch die Entwicklungsmaßnahme soll die Voraussetzung für eine Umsiedlung von gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Ziel ist die Gewinnung von notwendigen Wohnbau-Erweiterungsflächen, in einem absehbaren Entwicklungszeitraum. Dabei können vorhandene Flächen effektiver genutzt, die Freiraumqualität verbessert und eine höhere Funktionsmischung erreicht werden.

**Ziel/e:**

AB 7            Innovative Unternehmen ansiedeln

AB 9            Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

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

**Begründung:**

Im Stadtteil Bahnstadt wird eine Verbesserung beziehungsweise Weiterentwicklung von nachhaltigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angestrebt. Durch Funktionsmischung kann eine bessere Zuordnung von Arbeiten und Wohnen erreicht werden.

**Ziel/e:**

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

WO 3           Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen

WO 7           Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur

**Begründung:**

Die Entwicklungsmaßnahme ermöglicht, aufgrund eines besseren Zugriffs auf das Bauland, die zeitnahe Umsetzung der Zielsetzung nach mehr Wohnraum und einem preiswerten Wohnangebot. Darüber hinaus können neue Wohnformen und ökologisches Bauen besser gefördert und gesteuert werden. Das Modell Räumlicher Ordnung weist eindeutig darauf hin, dass der Bereich Bahnstadt wesentliche Anteile an potentiellen Wohnbauflächen, bezogen auf die Gesamtstadt, beinhaltet und eine langfristige, stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und notwendige Perspektive bietet.

**Ziel/e:**

UM 9           Dem Trend zur Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

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

**Ziel/e:**  
MO 1 Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern

**Begründung:**  
Durch die Nähe der Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote zum Hauptbahnhof und zum Zentrum Heidelbergs, sowie durch Läden und soziale Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsteil wird eine Verkehrsvermeidung gefördert.

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

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

### **Begründung:**

Der Bereich der „Bahnstadt“ hat als einzige zusammenhängende städtebauliche Erweiterungsfläche für die städtebauliche Entwicklung der Stadt eine hervorgehobene Bedeutung. Das Modell Räumlicher Ordnung (MRO) sieht in der Bahnstadt ein realisierbares Stadterweiterungspotential für Wohnen und Arbeiten in Form eines Entwicklungsschwerpunktes. Der Bereich der Bahnstadt wird im MRO als zweigeteilter Maßnahmenbereich differenziert. Während der flächenmäßig größere nördliche und nordöstliche Bereich einen künftigen Schwerpunkt Wohnen und Arbeiten darstellt, soll der südliche zum Landschaftsraum Pfaffengrund hin orientierte Bereich zum Schwerpunktraum Wohnen entwickelt werden. Überlagert wird das Maßnahmengebiet von zwei Entwicklungskorridoren, die vom Bahnhof zum einen in den Pfaffengrund und zum anderen nach Kirchheim führen. Die Bahnstadt soll als urbaner Stadtteil entwickelt werden, der in seiner räumlichen, funktionalen und gestalterischen Vielfalt in der Tradition der europäischen Stadt stehen wird. Ziel ist ein Stadtteil mit gemischter Nutzung für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Kultur. Das städtebauliche Konzept muss neben der Ansiedlung unterschiedlicher Unternehmen und Betriebe auch die Nachverdichtung bestehender gewerblicher Gebiete berücksichtigen. Mit der Wahl der Umsetzungsstrategie sollen geeignete Rahmenbedingungen der Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und für soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen beabsichtigt die Stadt den Erwerb der hierfür erforderlichen Liegenschaften, ohne den wegen der bisher nicht hinreichend bestehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine grundlegende Neuordnung nicht möglich ist. Trotz intensiver Bemühungen konnte bislang keine Einigung mit dem Eigentümer der größten hier betroffenen Liegenschaften über ein tragfähiges Entwicklungsmodell gefunden werden. Soweit für Teile der Bahnstadt eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde, werden die Verhandlungen über den freihändigen Erwerb zeigen, ob die Kaufpreiserwartungen die notwendige Sicherheit für die erfolgreiche städtebauliche Entwicklung der Bahnstadt gewährleisten. Nach bisherigen Kenntnissen ist die Neuordnung nur mit Hilfe der zu erwartenden erheblichen Bodenwertsteigerungen möglich.

Vor dem Hintergrund des Verlaufs der bislang mit Grundstückseigentümern geführten Gespräche, der bestehenden Eigentümer- und Nutzungsstrukturen und der zum Teil ungeklärten rechtlichen Verfügbarkeit von Flächen im Gebiet einerseits und der Bedeutung des Gebiets für die Deckung der erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Heidelberg sowie aufgrund des sich durch den Wegfall der Bahnnutzung und der räumlichen Lage städtebaulich aufdrängenden Umnutzungsdruckes andererseits kann mit der Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht bis zum derzeit nicht absehbaren Abschluss von Vertragsverhandlungen gewartet werden.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme setzt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eine besondere Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde voraus, um im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung ein Gebiet erstmalig einer neuen Entwicklung zuzuführen (§ 165 Abs.2 BauGB). Die Maßnahme muss im öffentlichen Interesse liegen (§ 165 Abs.1 BauGB) und dem Wohl der Allgemeinheit dienen, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs.3 Nr.2 BauGB). Eine weitere Voraussetzung ist, dass die angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können und ihre zügige Durchführung, innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist (§ 165 Abs.3 Nr. 3 und 4 BauGB). Ergänzend wird auf die „Städtebauliche Rahmenplanung Bahnstadt“ – Abschlussbericht Mai 2003 – und den Satzungsbeschluss vom 26.06.2003 verwiesen.

**gez.**

**B. Weber**