

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Verlagerung der amerikanischen  
Streitkräfte - Stellungnahme zu den  
Anträgen aus dem Gemeinderat**

# Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien  
beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 12. Juli 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	28.04.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2010	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	01.07.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen die nachfolgende Information zur Kenntnis.*

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.04.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.04.2010

### 2.3 Verlagerung der amerikanischen Streitkräfte – Stellungnahme zu den Anträgen aus dem Gemeinderat

Informationsvorlage 0065/2010/IV

Zu Beginn der Sitzung werden die Sachanträge der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion vom 28.04.2010 Anlage 01 und 02 zur Drucksache 0065/2010/IV als Tischvorlage verteilt.

Erster Bürgermeister Stadel berichtet, dass es weiterhin keinerlei konkrete Informationen über einen möglichen Truppenabzug der amerikanischen Streitkräfte gibt. Die Pläne der Amerikaner, bis zu 70.000 der in Europa und Asien stationierten Soldaten und deren Angehörige, wieder zurück in die USA zu holen werden nicht verfolgt. Mindestens Teile der US-Streitkräfte werden in Heidelberg bleiben. Wie groß diese Teile sind und in welchen Zeiträumen mit einem Teilabzug gerechnet werden kann, ist weiterhin unbekannt. Auch aus jüngsten Gesprächen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), bei denen auch das Thema Holbeinring besprochen wurde, konnten keinerlei Erkenntnisse über einen Truppenabzug gewonnen werden.

Stadtrat Holschuh merkt an, dass der Gemeinderat Herr des Verfahrens sein sollte und verweist auf den **ersten Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion vom 28.04.2010, Anlage 01 zur Drucksache 0065/2010/IV:

Die Stadt kauft das im Besitz der BImA befindliche Areal zwischen Römerstraße, Sickingenstraße, Fabrikstraße und der Straße ‚Am Rohrbach‘ sofern keine öffentliche Ausschreibung erfolgen muss.

**Zweiter Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion vom 28.04.2010, Anlage 02 zur Drucksache 0065/2010/IV:

1. Die Stadt wird umgehend ein Planungsforum (unter Beteiligung von Architektenkammer, Bürgern aus der Südstadt, Weststadt, Rohrbach etc.) einrichten um städtebauliche Ziele und Nutzungskonzepte zu entwickeln.
2. Die Stadt wird zur nächsten SEVA-Sitzung einen Masterplan vorlegen, der klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien (B'plan/Veränderungssperre; Vorkaufsrecht; Entwicklungsmaßnahme....), der frühzeitige planerische Zugriff auf die weiteren amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.
3. Die Stadt wird (gemeinsam mit der GGH) die fraglichen Liegenschaften sukzessive kaufen!

Erster Bürgermeister Stadel merkt an, dass der SEVA nicht der zuständige Ausschuss für den Kauf des Areals ist. Hierüber müsste der Haupt- und Finanzausschuss als zuständiger Ausschuss befinden. Erster Bürgermeister Stadel empfiehlt die Herausnahme dieses Themas aus der Sitzungsvorlage und dessen Einbringung in den Haupt- und Finanzausschuss.

Frau Friedrich berichtet, dass noch vor der Sommerpause eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt wird, in der insbesondere die strukturellen Ergebnisse der Vorüberlegungen sowie das geplante weitere Vorgehen am Holbeinring vorgestellt werden soll. Detailliertere Planungen können derzeit nicht sinnvoll und zielgerichtet betrieben werden. Dies liegt am fehlenden bauplanungsrechtlichen Zugriff auf die Grundstücke. Solange diese dem Fachplanungsrecht unterliegen, hat die Stadt keine Planungshoheit. Sinnvoll ist eine frühzeitige Einbeziehung der BImA.

Erster Bürgermeister Stadel merkt an, dass eine frühe Konzeption auch zu einer Wertsteigerung führen kann. Für eine Bürgerbeteiligung müssen sowohl räumliche als auch zeitliche Perspektiven klar sein.

Stadtrat Cofie-Nunoo stellt folgenden **Antrag:**

1. Kann neben der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bahnstadt eine zweite Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden? Kann das Modell Städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahme wie es für die Bahnstadt durchgeführt wurde in Kooperation mit dem Bund (BImA) ebenfalls durchgeführt werden?
2. Auf welche Fördermöglichkeiten würde die Stadt verzichten, wenn sie keine Entwicklungssatzung beschließt?
3. Reicht es für die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme für die US-Liegenschaften aus, wenn man das „Allgemeinwohl“ dadurch definiert, dass mit dieser Maßnahme die Grundstückspreise niedrig gehalten werden sollen?
4. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Entwicklungsmaßnahme gegenüber anderen planungsrechtlichen Maßnahmen?
5. Lassen sich bei den Heidelberger US-Liegenschaften Innen- und Außenbereiche bzw. „Außenbereich“ im Innenbereich (laut BauGB) festlegen und welche Konsequenzen hätten solche Festlegungen?

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Eckert

- Die gestellten Anträge sind nicht nachvollziehbar, da bereits im letzten Jahr eine ausführliche Informationsvorlage erstellt wurde, in der alle rechtlichen Maßnahmen gegeneinander aufgewogen wurden und explizit dargelegt, warum eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht zielführend ist
- Eine Einbeziehung der Öffentlichkeit ist kontraproduktiv, insbesondere preistreibend
- Ziel aller ist der Wohnungsbau
- Die einzige Möglichkeit für preisgünstigen Wohnraum ist die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands
- Bei Abzug der Amerikaner könnte dies die Entwicklung der Bahnstadt behindern und Konkurrenz für den Emmertsgrund darstellen
- Handeln ist erforderlich, da Bund sonst an meistbietenden privaten Investor verkauft
- Fehlende ortsrechtliche Maßnahmen, daher Nahverdichtung zu befürchten
- Zustehendes Planungsinstrumentarium der Stadt nutzen
- Gibt es Verdichtungspotenziale und Freiflächenpotenziale in diesem Bereich?
- Für ein städtebauliches Konzept ist eine Idee über die konkrete Ausgestaltung des Gebietes erforderlich

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Möglichkeit Preise bei der BlmA niedriger zu halten
- Derzeit keine rechtlichen Möglichkeiten zum Handeln
- Unterschied zwischen Bahnstadt und amerikanischen Liegenschaften
- Vorbereitendes Planen erforderlich
- Vor dem Bebauungsplan muss es schon städtebauliche Entwicklungskonzepte geben
- Die BlmA will mehr als den Holbeinring verkaufen
- Was macht Stadt, wenn BlmA nicht verhandlungsbereit ist?

Erster Bürgermeister Stadel merkt an, dass die Stadt bei konkreten Themen agiert, wie aktuell beim Holbeinring.

Herr Mevius erklärt, dass die Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist, dass die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen sind derzeit nicht gegeben.

Erster Bürgermeister Stadel weist darauf hin, dass die BlmA deutlich gemacht hat, dass sie an einem Konsens mit der Stadt interessiert ist. Derzeit besteht allerdings kein Handlungsbedarf für formale Schritte.

Stadtrat Holschuh bittet den ersten Antrag im Haupt- und Finanzausschuss als eigenes Thema zu behandeln.

Erster Bürgermeister Stadel stellt den modifizierten **ersten Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion, der wie folgt lautet, zur Abstimmung:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Haupt- und Finanzausschuss eine Sitzungsvorlage zu erstellen.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 07:07:00 Stimmen**

Erster Bürgermeister Stadel stellt den modifizierten **zweiten Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion, der wie folgt lautet, zur Abstimmung:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Stadt wird baldmöglichst ein Planungsforum (unter Beteiligung von Architektenkammer, Bürgern aus der Südstadt, Weststadt, Rohrbach etc.) einrichten um städtebauliche Ziele und Nutzungskonzepte zu entwickeln.</li><li>2. Die Stadt wird zur nächsten SEVA-Sitzung einen Masterplan vorlegen, der klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien (B'plan/Veränderungssperre; Vorkaufsrecht; Entwicklungsmaßnahme....), der frühzeitige planerische Zugriff auf die weiteren amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.</li><li>3. Die Stadt wird (gemeinsam mit der GGH) die fraglichen Liegenschaften sukzessive kaufen!</li></ol> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 07:07:00 Stimmen**

Erster Bürgermeister Stadel stellt den **Antrag** der Fraktionsgemeinschaft Grüne / generation.hd zur Abstimmung:

1. Kann neben der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bahnstadt eine zweite Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden? Kann das Modell Städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahme wie es für die Bahnstadt durchgeführt wurde in Kooperation mit dem Bund (BlmA) ebenfalls durchgeführt werden?
2. Auf welche Fördermöglichkeiten würde die Stadt verzichten, wenn sie keine Entwicklungssatzung beschließt?
3. Reicht es für die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme für die US-Liegenschaften aus, wenn man das „Allgemeinwohl“ dadurch definiert, dass mit dieser Maßnahme die Grundstückspreise niedrig gehalten werden sollen?
4. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Entwicklungsmaßnahme gegenüber anderen planungsrechtlichen Maßnahmen?
5. Lassen sich bei den Heidelberger US-Liegenschaften Innen- und Außenbereiche bzw. „Außenbereich“ im Innenbereich (laut BauGB) festlegen und welche Konsequenzen hätten solche Festlegungen?

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 07:07:00 Stimmen**

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis: Kenntnis genommen**

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2010

### 2.3 Verlagerung der amerikanischen Streitkräfte – Stellungnahme zu den Anträgen aus dem Gemeinderat

Informationsvorlage 0065/2010/IV

Herr Bresinski von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) erläutert die Planungen der GGH für die freierwerdenden Flächen im Mark-Twain-Village, Holbeinring. Es sollen dort zunächst preisgünstige Wohnungen für Studenten angeboten werden. Er berichtet außerdem über den Stand der Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven Aschoff, Stadtrat Holschuh, Stadtrat Weiss, Stadträtin Stolz, Stadtrat Dondorf, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Prof. Dr. Schuster

Herr Bresinski beantwortet die Fragen der Stadträtinnen und Stadträte. Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sprechen sich für das Konzept der GGH aus und geben somit der GGH das Signal in diese Richtung weiter zu verhandeln.

Stadtrat Cofie-Nunoo bringt seinen **Antrag** aus der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 28.04.2010 erneut ein:

1. Kann neben der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bahnstadt eine zweite Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden? Kann das Modell Städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahme wie es für die Bahnstadt durchgeführt wurde in Kooperation mit dem Bund (BImA) ebenfalls durchgeführt werden?
2. Auf welche Fördermöglichkeiten würde die Stadt verzichten, wenn sie keine Entwicklungssatzung beschließt?
3. Reicht es für die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme für die US-Liegenschaften aus, wenn man das „Allgemeinwohl“ dadurch definiert, dass mit dieser Maßnahme die Grundstückspreise niedrig gehalten werden sollen?
4. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Entwicklungsmaßnahme gegenüber anderen planungsrechtlichen Maßnahmen?
5. Lassen sich bei den Heidelberger US-Liegenschaften Innen- und Außenbereiche bzw. „Außenbereich“ im Innenbereich (laut BauGB) festlegen und welche Konsequenzen hätten solche Festlegungen?

Stadtrat Holschuh bringt den modifizierten **Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion aus der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss-Sitzung vom 28.04.2010 erneut ein:

1. Die Stadt wird baldmöglichst ein Planungsforum (unter Beteiligung von Architektenkammer, Bürgern aus der Südstadt, Weststadt, Rohrbach etc.) einrichten um städtebauliche Ziele und Nutzungskonzepte zu entwickeln.
2. Die Stadt wird zur nächsten SEVA-Sitzung einen Masterplan vorlegen, der klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien (B'plan/Veränderungssperre; Vorkaufsrecht; Entwicklungsmaßnahme....), der frühzeitige planerische Zugriff auf die weiteren amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.
3. Die Stadt wird (gemeinsam mit der GGH) die fraglichen Liegenschaften sukzessive kaufen!

Stadträtin Prof. Dr. Schuster stellt den **Geschäftsordnungsantrag**:

Schluss der Debatte

Der Geschäftsordnungsantrag wird von der Mehrheit der Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses unterstützt.

Stadtrat Holschuh erklärt, dass Punkt 1 und 3 des modifizierten Antrages der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion zurückgezogen werden. Außerdem einigt man sich darauf, das Wort „Masterplan“ nicht zu verwenden.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über Punkt 2 des modifizierten **Antrages** der Arbeitsgemeinschaft GAL, HD P&E, SPD-Fraktion wie folgt abstimmen:

Die Stadt wird zur nächsten SEVA-Sitzung eine Information vorlegen, die klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien (Bebauungsplan / Veränderungssperre; Vorkaufsrecht; Entwicklungsmaßnahme....), der frühzeitige planerische Zugriff auf die weiteren amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 6 :1 Stimmen**



Im Anschluss stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Antrag von Stadtrat Cofie-Nunoo zur Abstimmung:

1. Kann neben der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bahnstadt eine zweite Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden? Kann das Modell Städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahme wie es für die Bahnstadt durchgeführt wurde in Kooperation mit dem Bund (BImA) ebenfalls durchgeführt werden?
2. Auf welche Fördermöglichkeiten würde die Stadt verzichten, wenn sie keine Entwicklungssatzung beschließt?
3. Reicht es für die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme für die US-Liegenschaften aus, wenn man das „Allgemeinwohl“ dadurch definiert, dass mit dieser Maßnahme die Grundstückspreise niedrig gehalten werden sollen?
4. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Entwicklungsmaßnahme gegenüber anderen planungsrechtlichen Maßnahmen?
5. Lassen sich bei den Heidelberger US-Liegenschaften Innen- und Außenbereiche bzw. „Außenbereich“ im Innenbereich (laut BauGB) fest legen und welche Konsequenzen hätten solche Festlegungen?

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 7 : 5 : 2 Stimmen**

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis: Kenntnis genommen mit Beschluss**

## Sitzung des Gemeinderates vom 01.07.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.07.2010

### 10.3 Verlagerung der amerikanischen Streitkräfte – Stellungnahme zu den Anträgen aus dem Gemeinderat

Informationsvorlage 0065/2010/IV

Als Tischvorlage wird ein Auszug der Truppenänderungen für die Geschäftsjahre 2010 bis 2015 – die Heidelberg betreffenden Punkte – verteilt.

Zur besseren Veranschaulichung der in Heidelberg betroffenen Flächen wird ein Stadtplan-Ausschnitt an die Leinwand projiziert.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt in die aktuellen Ereignisse ein und erklärt, dass die US-Heeresführung in Europa in den Jahren 2010 bis 2015 zahlreiche Einheiten der Standorte Mannheim und Heidelberg auflösen beziehungsweise innerhalb Europas verlegen werde. Ein Stufenkonzept für die sukzessive Schließung der Standorte Mannheim und Heidelberg sei entwickelt worden.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt aus, dass er diese Entscheidung sehr bedauert.

Außerdem erklärt er, dass er sich mit dem Mannheimer Oberbürgermeister, Dr. Kurz, und mit Vertretern der US-Streitkräfte bereits verständigt habe, eine regionale Arbeitsgruppe einzurichten, die sich mit den weiteren Details beschäftigen werde.

Weiter führt er aus, dass auch innerhalb der Stadtverwaltung zusammen mit dem Gemeinderat in einer Arbeitsgruppe ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden müsse. Die im März 2008 von Professor Braum vorgestellten städtebaulichen Studien zu ausgewählten militärischen Liegenschaften müssen an den Zeitplan des Abzuges der Amerikaner angepasst werden.

Die Konzeption soll im Rahmen einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung diskutiert werden.

Der Oberbürgermeister schlägt vor, neben der internen Arbeitsgruppe einen Entwicklungsbeirat einzurichten, der sich aus Mitgliedern des Gemeinderates und anderen Vertreter (vergleichbar anderer Großprojekte) zusammensetzt.

Er sagt zu, den Gemeinderat nach der Sommerpause mit einer Vorlage über die genaue Ausgestaltung der Arbeitsgruppe und des Entwicklungsbeirates zu informieren.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Trabold, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Loukopoulos, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Gund

Stadtrat Holschuh stellt folgenden als Tischvorlage verteilten gemeinsamen **Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL, Heidelberg pflegen & erhalten, SPD-Fraktion:

Die Stadt unterstützt die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) dabei, auf Basis der bisherigen Verhandlungen das im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindliche Areal „Holbeinring“ zu erwerben.

Über geeignete Maßnahmen wird in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses informiert.

Im Verlauf des Meinungsaustausches werden folgende weitere **Anträge** gestellt:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den als Tischvorlage verteilten gemeinsamen **Antrag** von SPD, Grüne/generation.hd, GAL/Heidelberg pflegen & erhalten, Bunte Linke:

#### **Infrastruktureinrichtungen in den US Liegenschaften**

Die Verwaltung wird gebeten, dem Gemeinderat bis Oktober 2010 eine Liste derjenigen Gebäude innerhalb der amerikanischen Liegenschaften – außerhalb des Czernyringes – vorzulegen, die Schulen, Kindergärten, Sporthallen, Sportplätze, Kinos, Theater, Gesundheitseinrichtungen oder ähnliches beherbergen. Die Lage dieser Einrichtungen soll auch auf entsprechenden Stadtplanausschnitten dargestellt werden.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff ruft den im Haupt- und Finanzausschuss am 17.06.2010 beschlossenen **Antrag** von Stadtrat Cofie-Nunoo noch einmal in Erinnerung:

1. Kann neben der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bahnstadt eine zweite Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden? Kann das Modell Städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahme wie es für die Bahnstadt durchgeführt wurde in Kooperation mit dem Bund (BImA) ebenfalls durchgeführt werden?
2. Auf welche Fördermöglichkeiten würde die Stadt verzichten, wenn sie keine Entwicklungssatzung beschließt?
3. Reicht es für die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme für die US-Liegenschaften aus, wenn man das „Allgemeinwohl“ dadurch definiert, dass mit dieser Maßnahme die Grundstückspreise niedrig gehalten werden sollen?
4. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Entwicklungsmaßnahme gegenüber anderen planungsrechtlichen Maßnahmen?
5. Lassen sich bei den Heidelberger US-Liegenschaften Innen- und Außenbereiche bzw. „Außenbereich“ im Innenbereich (laut BauGB) fest legen und welche Konsequenzen hätten solche Festlegungen?

Außerdem ist als Tischvorlage ein gemeinsamer **Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL/Heidelberg pflegen & erhalten und der SPD-Fraktion verteilt:

Die Stadt wird unter Federführung des Stadtplanungsamtes umgehend einen Entwicklungsbeirat einrichten, der einen "Entwicklungsplan 2020" mit Optionen zu städtebaulichen Zielen und Nutzungskonzepten erarbeitet.

Die Stadt wird zur nächsten Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusssitzung eine Information vorlegen, die klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien der frühzeitige planerische Zugriff auf die amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.

Der Oberbürgermeister bittet, den zuerst gestellten **Antrag** von Stadtrat Holschuh bezüglich des **Areals „Holbeinring“** wegen der laufenden Vertragsverhandlungen zurückzuziehen.

**Stadtrat Holschuh zieht** aufgrund der Aussage des Oberbürgermeisters, dass die Verwaltung sich genau in die im Antrag formulierte Richtung bewege, **den Antrag zurück**.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft zur Abstimmung den **Antrag** der Arbeitsgemeinschaft GAL/Heidelberg pflegen & erhalten und der SPD-Fraktion auf:

Die Stadt wird unter Federführung des Stadtplanungsamtes umgehend einen Entwicklungsbeirat einrichten, der einen "Entwicklungsplan 2020" mit Optionen zu städtebaulichen Zielen und Nutzungskonzepten erarbeitet.

Die Stadt wird zur nächsten Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusssitzung eine Information vorlegen, die klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien der frühzeitige planerische Zugriff auf die amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Zum folgenden zur Abstimmung aufgerufenen **Antrag** von Stadträtin Dr. Greven-Aschoff / Stadtrat Cofie-Nunoo erklärt der Oberbürgermeister, dass es sich hier um Auskünfte handele, die die Verwaltung in einer Informationsvorlage zur Kenntnis bringen werde:

1. Kann neben der bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Bahnstadt eine zweite Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden? Kann das Modell Städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahme wie es für die Bahnstadt durchgeführt wurde in Kooperation mit dem Bund (BlmA) ebenfalls durchgeführt werden?
2. Auf welche Fördermöglichkeiten würde die Stadt verzichten, wenn sie keine Entwicklungssatzung beschließt?
3. Reicht es für die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme für die US-Liegenschaften aus, wenn man das „Allgemeinwohl“ dadurch definiert, dass mit dieser Maßnahme die Grundstückspreise niedrig gehalten werden sollen?
4. Welche Vorteile/Nachteile hätte eine Entwicklungsmaßnahme gegenüber anderen planungsrechtlichen Maßnahmen?
5. Lassen sich bei den Heidelberger US-Liegenschaften Innen- und Außenbereiche bzw. „Außenbereich“ im Innenbereich (laut BauGB) fest legen und welche Konsequenzen hätten solche Festlegungen?

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass der gestellte Antrag bezüglich der Informationen über die Infrastruktureinrichtungen selbstverständlich Bestandteil der Verwaltungsarbeit sei und es keiner Abstimmung darüber bedürfe.

Die Mitglieder des Gemeinderates halten an der Abstimmung über diesen **Antrag** von SPD, Grüne/generation.hd, GAL/Heidelberg pflegen & erhalten, Bunte Linke fest:

**Infrastruktureinrichtungen in den US Liegenschaften**

Die Verwaltung wird gebeten, dem Gemeinderat bis Oktober 2010 eine Liste derjenigen Gebäude innerhalb der amerikanischen Liegenschaften – außerhalb des Czernyringes – vorzulegen, die Schulen, Kindergärten, Sporthallen, Sportplätze, Kinos, Theater, Gesundheitseinrichtungen oder ähnliches beherbergen. Die Lage dieser Einrichtungen soll auch auf entsprechenden Stadtplanausschnitten dargestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung**

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Die Stadt wird unter Federführung des Stadtplanungsamtes umgehend einen Entwicklungsbeirat einrichten, der einen "Entwicklungsplan 2020" mit Optionen zu städtebaulichen Zielen und Nutzungskonzepten erarbeitet.*

*Die Stadt wird zur nächsten Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusssitzung eine Information vorlegen, die klare Aussagen darüber enthält, mit welchen geeigneten Instrumentarien der frühzeitige planerische Zugriff auf die amerikanischen Liegenschaften sinnvoll und zielführend erreicht werden kann.*

*Die Antworten zu den 5 Fragen im Antrag von Stadträtin Dr. Greven-Aschoff / Stadtrat Cofie-Nunoo werden dem Gemeinderat in einer Informationsvorlage vorgelegt.*

*Die Verwaltung wird gebeten, dem Gemeinderat bis Oktober 2010 eine Liste derjenigen Gebäude innerhalb der amerikanischen Liegenschaften – außerhalb des Czernyringes – vorzulegen, die Schulen, Kindergärten, Sporthallen, Sportplätze, Kinos, Theater, Gesundheitseinrichtungen oder ähnliches beherbergen. Die Lage dieser Einrichtungen soll auch auf entsprechenden Stadtplanausschnitten dargestellt werden.*

gezeichnet  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschluss und Arbeitsauftrag an die  
Verwaltung

## A. 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
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen. <b>Begründung:</b> Mit einer Konversion der militärischen Liegenschaft können die Baulandpotenziale im Innenbereich stärker genutzt werden.
WO 1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Es könnten kurzfristig viele Wohnungen im mittleren Preissektor mit guter Verkehrsanbindung bereitgestellt werden.
WO 4		

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangssituation

Seit längerem wird über die Absicht der amerikanischen Regierung, Teile ihrer Militärstandorte in Heidelberg aufzugeben beziehungsweise zu verlagern, diskutiert.

Die Fläche sämtlicher von den US-Einrichtungen im Stadtgebiet Heidelberg genutzten Liegenschaften liegt bei circa 200 Hektar. Die wichtigsten Einrichtungen sind:

Patrick-Henry-Village	101 Hektar	1.600 Wohneinheiten
Mark-Twain-Village	28 Hektar	700 Wohneinheiten
Campbell Barracks	19 Hektar	
Patton Barracks	13 Hektar	
Hospital	11 Hektar	
Community-Center	10 Hektar	
Airfield	7 Hektar	

Nach den neuesten Informationen (Quadrennial Defense Review 2010) werden die Pläne zur Verlegung beziehungsweise Rückholung von bis zu 70.000 in Asien und Europa stationierten Soldaten in die USA vermutlich nicht weiterverfolgt. Voraussichtlich wird es bei den vier in Europa stationierten Brigaden bleiben. Damit stehen die Chancen gut, dass Teile der US-Streitkräfte in Heidelberg verbleiben, zumal hier eine gute Gebäudesubstanz vorhanden ist.

## **2. Vorliegende Anträge**

Im Zusammenhang mit der seit längerem angekündigten und diskutierten Verlagerung von Einheiten der US-Armee und deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft in Heidelberg wurden im Gemeinderat in den letzten Jahren mehrere Anträge eingebracht und dort beziehungsweise in den zuständigen Ausschüssen diskutiert.

Am 2. Juli 2009 wurden folgende Informationsvorlagen im Gemeinderat behandelt:

0084/2009/IV	„Entwicklung der US-Liegenschaften“
0090/2009/IV	„Stellungnahme zu einer möglichen Umsetzung von US-Liegenschaften vom Czernyring in den Gäulschlag“
0092/2009/IV	„Konzept zur Anmietung oder Ankauf der von der US-Armee genutzten Liegenschaften im Bereich Römerstraße/Sickingenstraße /Fabrikstraße/Am Rohrbach (Südstadt)“

Zwischenzeitlich liegen weitere Anträge vor:

0086/2009/AN mit Ergänzung:	<u>Antrag der GAL/HD P&amp;E und Grüne vom 27.10.2009</u> „Kauf der im Besitz der BImA befindlichen Fläche zwischen Römerstraße, Sickingenstraße, Am Rohrbach, Brechtelstraße beziehungsweise Fabrikstraße durch Stadt/GGH“ Ergänzungsantrag vom 17.11.2009 „Prüfung einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet der US Liegenschaften „Rohrbach – Am Holbeinring“ und für die übrigen von den US-Streitkräften belegten Flächen“
0093/2009/AN	<u>Antrag der Grüne/gen.hd, BL/LI, SPD vom 04.11.2009.</u> „Möglicher Abzug der US-Armee – Vorstellung und Diskussion des Konzeptes zur Nutzung frei werdender Liegenschaften“
0103/2009/AN	<u>Antrag von GAL/HD P&amp;E, SPD, BL/LI vom 19.11.2009</u> „Einleitung des Verfahrens für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in den Bereichen Mark-Twain-Village, Patton-Barracks, US-Hospital, Community-Center und US-Airfield“

Entsprechend einer Absprache in der Sitzung des Ältestenrats vom 03.12.2009 wurde die Behandlung dieser Anträge bis nach der Klausursitzung des Gemeinderats am 30./31.01.2010 zurückgestellt. Dort wurden dem Gemeinderat von der Verwaltung die städtebaulichen und rechtlichen Aspekte bei der Rückgabe der amerikanischen Liegenschaften vorgetragen.

Im Folgenden soll auf die oben genannten Anträge näher eingegangen werden:

### **3. Antrag 0086/2009/AN**

„Kauf der im Besitz der BImA befindlichen Fläche zwischen Römerstraße, Sickingenstraße, Am Rohrbach, Brechtelstraße beziehungsweise Fabrikstraße durch Stadt/GGH“<sup>1</sup>  
„Prüfung einer Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet der US Liegenschaften „Rohrbach – Am Holbeinring“ und für die übrigen von den US-Streitkräften belegten Flächen“.

<sup>1</sup> Nachstehend Quartier am Holbeinring genannt

### **3.1 Kauf der Wohngebäude am Holbeinring**

Der Kauf der im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befindlichen Fläche am Holbeinring liegt im Interesse der Stadt. Ziel ist es, einen Teil der Gebäude für studentisches Wohnen und mietpreisgebundenes Wohnen von der BlmA zu erwerben, um so den Bedarf an einfacheren Wohnungen in Heidelberg zu verringern. Ob die Stadt oder die GGH die Wohngebäude direkt erwerben können oder ob eine öffentliche Ausschreibung durch die BlmA erfolgen muss, wird derzeit geklärt. Im Hinblick auf die Entwicklung der Bahnstadt und des Schollengewanns und das dort entstehende Wohnungsangebot sollte eine theoretisch mögliche Nachverdichtung des Areals derzeit nicht in Betracht gezogen werden.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Grundlagen**

Eine städtebauliche Planung der Gemeinde, die nach § 37 Baugesetzbuch (BauGB) privilegierte militärische Nutzung entgegen steht, ist nicht zulässig. Mit Wegfall des Vorhabenprivilegs durch Aufgabe der militärischen Nutzung kann die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit Bebauungspläne aufstellen. Unerwünschten Entwicklungen auf den betroffenen Flächen kann nach dem Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den Erlass einer Veränderungssperre entgegen gewirkt werden. Sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen neues Baurecht geschaffen wird, kann der städtische Baulandmanagementbeschluss zur Schaffung gebundenen Wohnraums zur Anwendung gebracht werden.

Nach Bekanntwerden der Absichten der Amerikaner die 8 Wohngebäude im Bereich Römerstraße/Sickingenstraße /Fabrikstraße/Am Rohrbach an die BlmA zurückzugeben, hat der Gemeinderat zur Wahrung der städtischen Interessen die Aufstellung eines Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ sowie eine Veränderungssperre beschlossen.

### **3.3 Vorkaufsrechtssatzung**

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann die Stadt *„in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“*

Weitere Vorkaufsrechte bestehen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie in weiteren in § 24 BauGB aufgeführten Fällen (insbesondere für Flächen, die für öffentliche Erschließungsanlagen benötigt werden). Auch kann die Gemeinde, ebenfalls im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eine Vorkaufssatzung für unbebaute Grundstücke beschließen (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB).

Auf der Grundlage einer Vorkaufsrechtssatzung kann die Gemeinde in einen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Käufer geschlossenen Grundstückskaufvertrag eintreten, ist dabei aber an die dort vereinbarten Modalitäten (insbesondere an den Kaufpreis) gebunden. Nur wenn der Kaufpreis erheblich von dem tatsächlichen Bodenwert abweicht, besteht die Möglichkeit das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben. Diese zuletzt genannte Möglichkeit ist allerdings sehr konfliktrichtig.

Da die Stadt bzw. die GGH nach der Übernahme der Gebäude am Holbeinring, diese ohne Veränderung vermieten wollen und auch keine Nachverdichtung des Quartiers erfolgen soll, erscheint die beschlossene Veränderungssperre ausreichend. Sollten die Verhandlungen des Studentenwerks und der GGH mit der BlmA wider Erwarten scheitern, müsste eine Vorkaufsrechtssatzung geprüft werden.



#### **4. Antrag 0093/2009/AN**

*„Möglicher Abzug der US-Armee – Vorstellung und Diskussion des Konzeptes zur Nutzung frei werdender Liegenschaften“*

##### **4.1 Konzept zur Nutzung frei werdender Liegenschaften**

Mit der Aufgabe beispielsweise innenstadtnaher Standorte ergeben sich neue stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung derartiger Standorte für eine zivile Nutzung Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung haben wird.

Das „Modell Räumlicher Ordnung“ (MRO) von 1999 sieht bereits vor, die Einrichtungen der amerikanischen Streitkräfte im Stadtgebiet Heidelberg um das Patrick-Henry-Village zu konzentrieren und hat dafür Erweiterungsflächen planerisch vorgesehen. Für die Westerweiterung von Patrick-Henry-Village wurden 7,1 Hektar ausgewiesen und für die Süderweiterung (Gäulschlag) weitere 16,9 Hektar. Der Gäulschlag wird allerdings wegen seiner Insellage von den US-Streitkräften nicht mehr in die Konzeption einbezogen.

Das MRO ist die räumliche Umsetzung des Stadtentwicklungsplans und soll, wie schon beim aktuellen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, die Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bilden. Gerade wegen der Diskussion um eine mögliche Verlagerung der Einheiten der US-Streitkräfte sah sich die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim aufgefordert, gleich nach dem Feststellungsbeschluss des „Flächennutzungsplans 2015/2020“ am 3. Mai 2006 den Beschluss zur Fortschreibung des Planwerks zu fassen.

Die Verwaltung hat Professor Braum beauftragt, im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Entwicklungsstudien für die militärischen Liegenschaften zu erarbeiten. Die primäre Aufgabe lag im Aufzeigen der stadtentwicklungspolitischen Handlungsfelder, die sich im Falle eines Abzuges beziehungsweise Teilabzugs der amerikanischen Streitkräfte ergeben. Die Neustrukturierung der potenziell freiwerdenden Liegenschaften soll in Funktion und in Gestalt positive Impulse für die Stadtentwicklung initiieren.

Professor Braum hat dem Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 12.03.2008 seine „Städtebaulichen Studien zu ausgewählten militärischen Liegenschaften“ vorgestellt.

Aufbauend auf der Evaluierung der Best-Practice-Ergebnisse und der Vor-Ort-Analysen hat das Planungsbüro folgende Potenziale zur Aufwertung des jeweiligen Teilraums im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung herausgearbeitet:

- Für die stadtstrukturell gut eingebundenen Campbell Barracks werden vor allem Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung des angrenzenden Mark-Twain-Village gemacht, da davon auszugehen ist, dass die eigentlichen Campbell Barracks langfristig im Rahmen der NATO als militärisch genutzter Standort gehalten wird. Sollte auch dort die militärische Nutzung aufgegeben werden, bietet sich nach Einschätzung der Planer an, als künftige Nutzung Dienstleistung anzubieten. Diese Art der Nachnutzung könnte die städtebaulichen Qualitäten respektieren und gleichzeitig dem Gebiet eine neue Identität geben.
- Im Rahmen der Neuordnung der Patton-Barracks in Kirchheim wird empfohlen, den isolierten Wohnungsbau am Mörgelgewann städtebaulich zu integrieren. Hier wird vorgeschlagen über den Sportpark ergänzende Nutzungen nachzudenken, die dem Stadtraum zwischen Speyerer Straße und Kirchheimer Weg ein eigenständiges Profil geben. (Stadt-Landschaft neuen Typs)

- Die Umwandlung des Flugplatzes in einen Freizeitpark, der neben weiteren in den Landschaftsraum eingebetteten Attraktoren beiderseits der wieder hergestellten Kurpfalz-Achse den urban geprägten Landschaftsraum in diesem Teil der Stadt prägen.

Mit den beispielhaft angeführten Denkansätzen werden für die benannten militärischen Liegenschaften urbane Profile zur Diskussion gestellt, die neben nutzungsstrukturellen Aussagen gestalttypologische Empfehlungen enthalten, auf deren Grundlage anschließend ins städtebauliche Detail gehende Entwurfswerkstätten durchgeführt werden sollten.

Eine Vertiefung der Studien beziehungsweise eine öffentliche Behandlung wurde zunächst zurückgestellt, da die Informationslage noch als unzureichend angesehen wurde und um Spekulationen über die bauliche Entwicklung einzelner Bereiche vorzubeugen.

#### **4.2 Geplante Öffentlichkeitsarbeit**

Die Verwaltung plant noch vor der Sommerpause, voraussichtlich im Juni 2010, eine Informationsveranstaltung mit Fragemöglichkeit für Bürgerinnen und Bürger in der Stadthalle durchzuführen. Neben der Darstellung der heutigen Situation und der Vorstellung der Studie von Professor Braum wird Herr Bresinski die Überlegungen der GGH zur Übernahme der Gebäude am Holbeinring erläutern. Zu der Veranstaltung werden auch Vertreter der BlmA und der US-Streitkräfte eingeladen, um über den aktuellen Sachstand zu berichten und für Fragen bereit zu stehen.

### **5. Antrag 0103/2009/AN**

*„Einleitung des Verfahrens für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in den Bereichen Mark-Twain-Village, Patton-Barracks, US-Hospital, Community-Center und US-Airfield“*

#### **5.1 Konsenslösungen**

In den juristischen Abhandlungen, die sich mit den städtebaulichen Instrumentarien zur Entwicklung früher militärisch genutzter Flächen befassen, wird den Beteiligten ausdrücklich empfohlen, nach Möglichkeit miteinander ins Gespräch zu kommen und Lösungen im Konsens zu entwickeln (siehe zum Beispiel Dr. Johannes Stemmler, „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Wiedernutzung von nicht mehr für militärische Zwecke benötigten Liegenschaften“, ZfBR 2006, S. 117 ff). Weiterhin ist zu beachten, dass das die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer am stärksten beeinträchtigende Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erst und nur dann zulässig ist, wenn „die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können“ (§ 165 Absatz 3 Nummer 3 BauGB).

Die zur Verfügung stehenden Entwicklungsmodelle sind in der im Juli vergangenen Jahres im Gemeinderat behandelten Informationsvorlage (Drucksache 0084/2009/IV) vorgestellt worden. Folgende Modelle stehen zur Verfügung:

- kommunale Regieentwicklung
- kommunale Eigengesellschaft (GmbH)
- kommunal-anteilige Kooperation (GmbH)
- Treuhändermodell
- städtebauliche Verträge
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Die bauliche Entwicklung kann unabhängig von der Entscheidung für eines der genannten Entwicklungsmodelle mit Hilfe von Bebauungsplänen, Veränderungssperren und Vorkaufsrechtssatzungen gesteuert werden. Unterschiede bestehen hinsichtlich der Risikotragung in finanzieller und zeitlicher Hinsicht sowie im Hinblick auf die Konflikthanfälligkeit bei der Verwirklichung.

### **5.2 Besonders zu beachtende Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB**

Das am stärksten in die Eigentümerstellung der Grundstückseigentümer eingreifende städtebauliche Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig und bindet sowohl die Grundstückseigentümer als auch die für die Satzung verantwortliche Gemeinde.

Folgende Regelungsvoraussetzungen sind besonders hervorzuheben:

- Erforderlich ist, dass die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme von „*besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde*“ ist (§ 165 Absatz 2 BauGB). Des Weiteren muss „*das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern*“ (§ 165 Absatz 3 Nummer 2 BauGB). Das Gesetz erkennt dies insbesondere in den Fällen als gegeben an, in denen die Maßnahme zur „*Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brach liegender Flächen*“ erforderlich ist.
- Wie bereits oben dargestellt, ist eine Entwicklungsmaßnahme erst dann zulässig, wenn die mit der Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können, insbesondere wenn die Grundstückseigentümer nicht zur Entwicklung der Flächen bereit und in der Lage sind (§ 165 Absatz 3 Nummer 3 BauGB).
- Des Weiteren muss die **zügige Durchführung** der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durch die Gemeinde gewährleistet sein (§ 165 Absatz 3 Nummer 4 BauGB).
- Zur Einbeziehung von Flächen in einen städtebaulichen Entwicklungsbereich, die in den Anwendungsbereich des § 37 BauGB fallen sollen (insbesondere noch militärisch genutzte Flächen), bedarf es der Zustimmung des Bedarfsträgers.
- Die Gemeinde soll die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben, sofern diese nicht entweder bereits in einer der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen stehenden Art genutzt werden oder vom Grundstückseigentümer entsprechend der vorgegebenen Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme entwickelt werden (§ 166 Absatz 3 BauGB).
- Erwirbt die Gemeinde die betroffenen Grundstücke nicht, weil einer der zuletzt genannten Sonderfälle vorliegt, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, den Differenzbetrag zwischen dem sogenannten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert und dem prognostizierten Endwert (Verkaufswert) als **Ausgleichsbetrag** an die Gemeinde zu zahlen. Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden zur Entwicklung der betroffenen Flächen zu verwenden; gegebenenfalls verbleibende Restbeträge sind an die Grundstückseigentümer zurück zu bezahlen.

Vor der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist durch **vorbereitende Untersuchungen** festzustellen, ob die Festlegungsvoraussetzungen für eine Entwicklungssatzung vorliegen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer und der sonstigen Nutzungsberechtigten abzufragen.

Nach Erlass einer Entwicklungssatzung sind nicht nur die Grundstückseigentümer, sondern insbesondere auch die für die Entwicklung der betroffenen Flächen verantwortliche Gemeinde an die Beschränkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gebunden. Dies betrifft unter anderem die Verpflichtung, die zügige Entwicklung der betroffenen Flächen zu gewährleisten, hierzu Bebauungspläne aufzustellen, die zu entwickelnden Flächen zu erwerben sowie die notwendigen baulichen Veränderungen durchzuführen beziehungsweise sicherzustellen. Die Bindung bezieht sich auch auf die Bewertung der betroffenen Grundstücke (entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert), was zum Teil bei dem Versuch, Grundstücke im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern zu erwerben, zu erheblichen Schwierigkeiten führen kann.

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Inhaltlicher Antrag von GAL/HD P&E und SPD mit Datum vom 28.04.2010 (Tischvorlage im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 28.04.2010)
A 02	Inhaltlicher Antrag von GAL/HD P&E und SPD mit Datum vom 28.04.2010 (Tischvorlage im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 28.04.2010)
A 03	1. Ergänzung mit Datum vom 09.06.2010 <b>(Die Anlage 3 ist vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
A 04	Überblick US-Truppenabzug für Heidelberg (Tischvorlage im Gemeinderat am 01.07.2010)
A 05	Inhaltlicher Antrag von GAL/HD P&E und SPD mit Datum vom 30.06.2010 (Tischvorlage im Gemeinderat am 01.07.2010)
A 06	Inhaltlicher Antrag von GAL/HD P&E und SPD mit Datum vom 30.06.2010 (Tischvorlage im Gemeinderat am 01.07.2010)
A 07	Inhaltlicher Antrag von SPD, Grüne/gen.HD, GAL/HD P&E, BL vom 30.06.2010 (Tischvorlage im Gemeinderat am 01.07.2010)