

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0178/2013/IV**

Datum:  
18.11.2013

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Künftiges Flächenmanagement in Heidelberg**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	27.11.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.12.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Information zum künftigen Flächenmanagement zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Die Kosten für eine Gesamtfortschreibung des Modells Räumliche Ordnung sind derzeit noch nicht bekannt.	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
Im Doppelhaushalt 2013/2014 sind keine Mittel für eine Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung vorhanden. Die Ausgaben für die Gesamtfortschreibung sind im Doppelhaushalt 2015/2016 einzuplanen.	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Zielsetzung, mit Bauland sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu reduzieren wurde bereits 1997 im Stadtentwicklungsplan formuliert und im Modell Räumliche Ordnung konkretisiert. Die Verwaltung schlägt daher vor, nach Fertigstellung aller Nutzungskonzepte für die Konversionsflächen das Modell Räumliche Ordnung fortzuschreiben, um den zukünftigen Flächenbedarf im Heidelberger Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Konversionsflächen festzulegen und räumlich zu verorten.

## **Begründung:**

### **1. Anlass:**

Am 24.07.2013 stellten die Fraktionsgemeinschaft Grüne/generation hd und die Bunte Linke den Antrag (Antrag 0065/2013/AN), bis Dezember 2013 ein Konzept für ein „Künftiges Flächenmanagement in Heidelberg“ vorzulegen. Begründet wird der Antrag wie folgt: „Trotz Bahnstadt und den freiwerdenden Flächen, die bisher von der US-Army genutzt wurden, wird Heidelberg perspektivisch einen Mangel an Flächen haben. Dies betrifft sowohl den Bereich der Landwirtschaft als auch der Gewerbebetriebe. Mit dem Gut „Flächen“ muss in Heidelberg künftig schonender umgegangen werden. Dazu legt die Stadt bis Dezember 2013 ein entsprechendes Konzept vor.

### **2. Einleitung:**

Grund und Boden ist ein knappes Gut und nur begrenzt verfügbar. Die Umwandlung von Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nur schwer umkehrbar, wertvolle Boden-funktionen werden beeinträchtigt oder zerstört. Die Ursachen des Flächenverbrauchs sind in vielfältiger Weise mit unserem täglichen Leben verbunden. Einwohnerwachstum, zunehmende Wohnraumgrößen, kleiner werdende Haushalte, der Ausbau der Infrastruktur und die Ansiedlung von Handel und Gewerbe tragen erheblich zum Flächenverbrauch bei.

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist auch ein wichtiges Ziel der Bundes- und Landespolitik. Die Förderung der Innenentwicklung und die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme sind durch entsprechende Regelungen im Raumordnungsgesetz des Bundes und im Baugesetzbuch verankert.

Flächenmanagement verfolgt das Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren und ist ein Gebot einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Erreicht wird dies durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit den Ressourcen Freifläche und Boden durch gezielte Wiedernutzung und Innenentwicklung.

### **3. Ausgangslage in Heidelberg:**

#### **3.1. Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015**

Seit 1997 gibt der Stadtentwicklungsplan die Leitlinien und Ziele für die Kommunalpolitik vor. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde als Leitidee für die künftige Siedlungsentwicklung formuliert, Bauland sparsam zu verwenden. Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale von zentraler Bedeutung. Die für die Stadt wesentlichen groß- und kleinräumigen Freiflächen sind jedoch zu erhalten und zu entwickeln.

### **3.2. Modell Räumliche Ordnung**

Das Modell Räumliche Ordnung wurde 1999 vom Gemeinderat beschlossen. Es zeigt auf, wo in Heidelberg künftig neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können und welche Grün- und Freiräume erhalten werden sollen. Im Modell Räumliche Ordnung wurden die Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans räumlich konkretisiert. Um den Landschaftsverbrauch zu vermindern, liegt die Priorität auf der Innenentwicklung. Nicht mehr genutzte Flächen beziehungsweise untergenutzte Flächen sollen vorrangig durch Umnutzung bzw. Nachverdichtung aktiviert werden. Daher befinden sich rund 60% der im Modell Räumliche Ordnung vorgesehenen Maßnahmenbereiche im bebauten Bereich.

### **3.3. Flächennutzungsplan 2015/2020**

Der Flächennutzungsplan enthält in seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan verbindliche Aussagen zur Nutzung der Flächen im Heidelberger Stadtgebiet. Das Modell Räumliche Ordnung von 1999 bildete die Grundlage für die Ausweisungen im Flächennutzungsplan 2015/2020.

### **3.4. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar enthält die überörtlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere für die Bereiche Siedlung, Freiraum, Wirtschaft und Infrastruktur. Als Leitziel wird genannt, „die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung ist an dem Grundsatz einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher und finanzieller Ressourcen und den sozialen Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen zu orientieren“.

Da sämtliche bestehenden und geplanten Siedlungsflächen aus den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen in den Einheitlichen Regionalplan übernommen wurden, entspricht die Flächenkulisse für Heidelberg den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Am 27.09.2013 wurde der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar von der Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar als Satzung beschlossen. Der Regionalplan wird jetzt dem zuständigen Ministerium in Baden-Württemberg zur Genehmigung vorgelegt.

## **4. Zwischenstand zur Umsetzung des MRO**

Im Jahr 2007 hat die Verwaltung eine Flächenbilanz zum Modell Räumliche Ordnung erstellt, die zeigte, dass Heidelberg seit der Verabschiedung des Modells Räumliche Ordnung sparsam mit Bauland umgegangen ist. Im Modell Räumliche Ordnung betrug das Entwicklungspotenzial insgesamt knapp 355 ha. Davon wurden im Zeitraum 1999 bis 2007 61 ha aktiviert. Die Bautätigkeit konzentrierte sich dabei auf die Innenentwicklung: 75% der Wohnbauflächen und 82% der Flächen mit gewerblicher Nutzung lagen im Innenbereich.

Regelmäßige Zwischenbilanzen zum Flächenverbrauch sind zudem auch in den Nachhaltigkeitsberichten unter den Zielbereichen Städtebauliches Leitbild beziehungsweise Wohnen zu finden.

Die Verwaltung schlägt vor, eine erneute Flächenbilanz zu den Entwicklungspotenzialen des Modells Räumlicher Ordnung zu erstellen. Diese könnte aufzeigen, welche Innenentwicklungspotenziale noch aktivierbar sind.

## **5. Grundlagen für die künftige Flächennutzung in Heidelberg**

### **5.1. Nachnutzung der Konversionsflächen:**

Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte können in Heidelberg rund 180 Hektar bisher militärisch genutzter Liegenschaften in eine zivile Nutzung überführt werden. Die Entwicklung dieser Flächen im Innenbereich stellt eine große Chance für die Stadtentwicklung dar. Mit den Leitlinien für die Konversion wurden die Wegweiser für die weitere Entwicklung der Areale aufgestellt. Derzeit erfolgt die Erarbeitung von Entwicklungsoptionen und Nutzungskonzepten für die einzelnen Standorte unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

### **5.2. Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung in zwei Bearbeitungsstufen:**

Eine komplette Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung, bei der über den zukünftigen Flächenbedarf entschieden wird, wird zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht als sinnvoll erachtet. Sämtliche planungsrelevanten Fachämter (neben dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik insbesondere das Stadtplanungsamt, das Landschafts- und Forstamt, das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung und das Amt für Verkehrsmanagement) müssten in diesen Prozess eingebunden werden. Für die Stadt Heidelberg liegt der Schwerpunkt der Entwicklung in den nächsten Jahren eindeutig auf der Entwicklung der Konversionsflächen. Daher ist es sowohl inhaltlich als auch arbeitsökonomisch sinnvoll, zuerst die Nachnutzungsmöglichkeiten für die Konversionsstandorte zu erarbeiten und anschließend die Gesamtfortschreibung des Modells Räumliche Ordnung auf den Weg zu bringen.

#### **1. Aktualisierung des Modells Räumliche Ordnung:**

Die Verwaltung schlägt vor, nachdem die Nutzungskonzepte für die Konversionsflächen fixiert sind, in einem ersten Schritt zunächst das Modell Räumliche Ordnung zu aktualisieren. In dieser Phase soll die Darstellung der Flächen an bereits realisierte Planungen angepasst werden (z.B. Bahnstadt, Im Bieth, Schollengewann) und die Nutzungskonzepte für die Konversionsstandorte eingearbeitet werden. Ergänzungen zu den Entwicklungsachsen und der Zentrenstruktur sollen ebenfalls dargestellt werden.

Außerdem sollen das Freiflächenstrukturkonzept und das Klimagutachten parallel zu diesem ersten Arbeitsschritt im Hinblick auf die Nachnutzung der Konversionsflächen überprüft und ergänzt werden.

#### **2. Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung:**

In einem zweiten Schritt könnte dann die Gesamtfortschreibung des Modells Räumliche Ordnung erfolgen mit der Zielsetzung, auch zukünftig mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Diskussion über den zukünftigen Flächenbedarf für Siedlungsflächen und Freiraum sollte auf Basis einer Priorisierung der Flächen geführt werden. Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten (Wohnraumbedarfsanalyse und Wirtschaftsflächenkonzept) und die beschlossenen Nutzungskonzepte sind dieser Diskussion zu Grunde zu legen und werden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans einfließen.

In dieser zweiten Bearbeitungsphase sind auch mögliche Innenentwicklungspotenziale (größere Baulücken und Brachflächen) außerhalb der Konversionsflächen zu prüfen. Ebenso sollte das Siedlungsstrukturkonzept mit seinen Aussagen zur Baudichte überprüft und ergänzt werden, vor allem im Hinblick auf die Nachnutzungskonzepte der Konversionsflächen.

### 5.3. Fortschreibung FNP:

Bereits am 03.05.2006 hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands beschlossen, dass der Flächennutzungsplan fortzuschreiben ist, wenn abzusehen ist, dass die militärischen Flächen für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung stehen werden. Nach den im Juni 2010 bekannt gegebenen Abzugsplänen der amerikanischen Streitkräfte steht der Nachbarschaftsverband als Träger der Flächennutzungsplanung vor der Aufgabe, die frei werdenden Konversionsflächen in die Siedlungskonzeption zu integrieren.

Der Nachbarschaftsverband bereitet derzeit die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans kontinuierlich vor. Die Eckpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung waren bereits Gegenstand der Verbandsversammlung am 03.03.2011. Demnach soll neben den bekannten planerischen Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gelten, dass auch vor dem Hintergrund der Nachnutzung von Konversionsflächen jeder Gemeinde im Nachbarschaftsverband ein angemessener Spielraum für eigene Entwicklungen verbleibt. Zielsetzung ist eine moderate Siedlungsentwicklung, die sich an die Entwicklung aus den letzten Jahren anlehnt. Alle Mitgliedsgemeinden haben sich dazu bekannt, dass die Entwicklung der Konversionsflächen unterstützt wird.

Voraussetzung für die Gesamtfortschreibung des Planes ist es, dass die künftigen Nutzungsvorstellungen für die Konversionsflächen in den drei Städten Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen erarbeitet sind. Derzeit ist dies noch nicht der Fall.

## 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> Eine erneute Flächenbilanz zum Modell Räumliche Ordnung soll zeigen, ob Heidelberg auch nach 2007 sparsam mit Bauland umgegangen ist.
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Um die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans auch zukünftig einzuhalten, soll das Modell Räumliche Ordnung unter Berücksichtigung der Konversionsflächen und der vorliegenden Gutachten (Wohnraumbedarfsanalyse und Wirtschaftsflächenkonzept) fortgeschrieben werden.

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

keine

gezeichnet

Bernd Stadel