

Modell Räumliche Ordnung

Kurzbericht zur Flächenbilanz
2007 - 2013



Einleitung

Das Modell Räumliche Ordnung stellt die räumliche Konkretisierung der Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015 dar. Es wurde 1999 vom Gemeinderat beschlossen und zeigt auf, welche Flächen für Wohnnutzung bzw. für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und welche Grün- und Freiräume erhalten werden sollen. Das Modell Räumliche Ordnung definiert die städtebaulichen Entwicklungspotenziale als Maßnahmenbereiche und unterscheidet zwischen Räumen der Bestandsentwicklung, des Stadtumbaus und der Stadterweiterung. Um den Landschaftsverbrauch zu vermindern, liegt die Priorität auf der Innenentwicklung. Nicht mehr genutzte Flächen bzw. untergenutzte Flächen sollen vorrangig durch Umnutzung aktiviert werden. Daher befinden sich rund 60 % der im Modell Räumliche Ordnung vorgesehenen Maßnahmenbereiche im bebauten Bereich, 40 % zählen zu den Stadterweiterungsgebieten.

Im Jahr 2007 hat die Verwaltung eine Flächenbilanz zum Modell Räumliche Ordnung erstellt (DS 0052/2008/IV), die zeigte, dass Heidelberg im Zeitraum 1999 – 2007 sparsam mit Bauland umgegangen ist. Bilanziert wurden die Flächenpotenziale in den beiden Schwerpunktbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung, die im Modell Räumliche Ordnung 1999 zusammen ein Flächenangebot von 355 ha darstellen.

Nicht bilanziert wurden die im Modell Räumliche Ordnung überschlägig unterstellten kleinteiligen Potenziale im Bestand. Der hierfür erforderliche Aufwand steht in keinem Verhältnis zur erzielbaren Ergebnisgenauigkeit.

Entwicklung der Flächenpotenziale zwischen 2007 und 2013

2007 standen noch rund 281 ha des Flächenpotenzials der Schwerpunktbereiche Stadtumbau und Stadterweiterung zur Verfügung. Um einen Überblick über die Entwicklung zwischen 2007 und 2013 zu erhalten, wurde erneut eine Flächenbilanz erstellt. Geprüft wurde wieder, welche Flächen bereits umgesetzt sind und welche derzeit noch für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass sich in den letzten 6 Jahren das Potenzial der Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Sondernutzung um 67 ha verringerte. 43 ha wurden in Bauland umgesetzt, davon rund 23 ha Wohnbauflächen, 19 ha gewerbliche Bauflächen und 1 ha Sondernutzungsflächen. Rund 24 ha sollen aus planerischen Überlegungen nicht mehr genutzt werden. Sie werden daher aus der Flächenkulisse herausgenommen. Es handelt sich um folgende Flächen: Bischofsberg und Peterstaler Straße in Ziegelhausen, Mombertstraße im Emmertsgrund, Gäulschlag in Kirchheim und das Gelände des HSB-Betriebshofes in Bergheim.

Die Siedlungsentwicklung in Heidelberg konzentrierte sich auch zwischen 2007 und 2013 auf die Stadtumbauflächen. Von den Wohnbauflächen wurden 86% im Innenbereich umgesetzt, bei den Gewerbeflächen waren es 67 %.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung ist die Bahnstadt, in der bislang 28 ha in Anspruch genommen wurden. Ein weiterer Schwerpunkt der Umsetzung lag in Kirchheim mit dem Baugebiet Im Bieth. Dort wurden rund 10 ha für Wohnen und Gewerbe umgesetzt. In Neuenheim wurden rund 3 ha im Neuenheimer Feld realisiert für studentisches Wohnen am Neckar, für den Neubau des Marsiliuskollegs und des Mathematikons an der Berliner Straße. In Wieblingen wurden ebenfalls 3 ha aktiviert für die Ansiedlung des Hornbach-Baumarktes. In Bergheim wird die Fläche südlich des HSB-Betriebshofes (ehemals Zentrum für Wohnen und Kultur) mit 0,4 ha für die Ansiedlung des F+U-Campus genutzt.

Aktueller Sachstand 2013

Das Ergebnis der Flächenbilanz 2007 – 2013 zeigt, dass Heidelberg nach wie vor sparsam mit Bauland umgeht. Es wurden entsprechend der Zielvorgaben vorrangig Innenentwicklungspotenziale entwickelt.

Ende 2013 beträgt das Gesamtpotenzial an Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen nach den Ausweisungen des Modells Räumliche Ordnung von 1999, das noch für eine Entwicklung zur Verfügung steht, 213 ha, das sind 60 % des ursprünglichen Potenzials. Davon entfallen 67 ha auf Flächen für den Wohnungsbau, 131 ha auf Flächen für gewerbliche Nutzung und 15 ha auf Sondernutzungsflächen.

Die Flächenpotenziale des Modells Räumliche Ordnung für eine gewerbliche Nutzung liegen zu einem großen Teil im Außenbereich (63%) und sind daher nur bedingt geeignet für eine Flächenentwicklung als urbane Standorte oder als Technologiestandorte.

Das potenzielle Wohnflächenangebot zählt mit Ausnahme der Bahnstadt und des Gebietes am Harbigweg zu den Stadterweiterungsflächen (33 %) Es sind dies: eine kleine Fläche westlich PHV, das Gebiet südlich der Eppelheimer Straße und das Gebiet Schollengewann Süd. Rein rechnerisch könnten darauf ungefähr 1.200 Wohnungen entstehen. Am Harbigweg könnten weitere 400 Wohnungen errichtet werden. Sie könnten zusammengenommen einen Teil des in der Wohnraumbedarfsanalyse von 2013 für Heidelberg ermittelten zusätzlichen Bedarfs von 2.400 Wohnungen bis 2030 decken. Dies macht deutlich, dass Ergänzungsbauten auf den Konversionsflächen unumgänglich sind.

Heidelberg wächst nach innen

Ergänzend zur Flächenbilanz soll im betrachteten Zeitraum noch die Entwicklung der Einwohner, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Zahl der Wohnungen in Heidelberg 2007 und 2012 als wesentliche Bestimmungsgrößen der Stadtentwicklung dargestellt werden. Die aktuellen Zahlen für 2013 liegen derzeit noch nicht vor.

In Heidelberg lebten Ende 2007 145.311 Einwohner. Bis zum 31.12.2012 nahm die amtliche Einwohnerzahl um 5.024 Personen auf 150.335 Einwohner zu.

2007 gab es in Heidelberg 75.597 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 2012 waren es 82.246, das heißt 6.649 Personen mehr.

Heidelberg verfügte Ende 2007 über 70.724 Wohnungen. Der Wohnungsbestand wuchs bis Ende 2012 um 2.451 auf 73.175 Wohnungen an.

Einwohner, Erwerbstätige und Wohnungen 2007 und 2012

Jahr	2007	2012	Differenz 2007-2012	Differenz in %
Einwohner	145.311	150.335	5.024	3,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	75.597	82.246	6.649	8,8
Wohnungen	70.724	73.175	2.451	3,5

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, März 2014

Der Zuwachs an Einwohnern um 3,5 %, der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 8,8% sowie die Erhöhung der Zahl der Wohnungen um 3,5 % erfolgte in den

vergangenen 6 Jahren vor dem Hintergrund der Aktivierung von Flächen vorwiegend im Innenbereich. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg im gleichen Zeitraum um 2 %, die Einwohner-Arbeitsplatzdichte, die die Flächenproduktivität anzeigt, wuchs von 6.848 auf 7.065 um knapp 3,2 %.

Ausblick

Durch die Umnutzung der Konversionsflächen mit insgesamt 180 ha stehen in den kommenden Jahren zusätzliche Stadtumbauflächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Diese sind in der Bilanz zum Modell Räumliche Ordnung noch nicht enthalten und in die Wohnraumbedarfsanalyse nur mit den Bestandswohnungen eingegangen. Wie in der Vorlage „Künftiges Flächenmanagement in Heidelberg“ (Drucksache 0178/2013/IV) bereits angekündigt, schlägt die Verwaltung vor, das Modell Räumliche Ordnung fortzuschreiben, wenn die Nachnutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Konversionsflächen bestimmt sind.

Tabelle 1: Entwicklungspotenzial im Maßnahmenbereich Stadtumbau

Nutzungsart	Potenzial 2007		Umgesetzt 2007 bis 2013		Flächenreduktion		Potenzial 2013	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen	67,8	51,0	19,7	58,3	3,5	72,9	44,6	47,3
Gewerbe	62,8	47,3	13,1	38,7	1,3	27,1	48,4	51,4
Sondernutzung	2,2	1,7	1,0	3,0	0,0	0,0	1,2	1,3
Insgesamt	132,8	100,0	33,8	100,0	4,8	100,0	94,2	100,0

Tabelle 2: Entwicklungspotenzial im Maßnahmenbereich Stadterweiterung

Nutzungsart	Potenzial 2007		Umgesetzt 2007 bis 2013		Flächenreduktion		Potenzial 2013	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen	26,5	17,9	3,2	33,3	0,9	4,6	22,4	18,9
Gewerbe	107,8	72,8	6,4	66,7	18,7	95,4	82,7	69,6
Sondernutzung	13,7	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	13,7	11,5
Insgesamt	148,0	100,0	9,6	100,0	19,6	100,0	118,8	100,0

Tabelle 3: Entwicklungspotenzial in den Maßnahmenbereichen
Stadtumbau und Stadterweiterung

Nutzungsart	Potenzial 2007		Umgesetzt 2007 bis 2013		Flächenreduktion		Potenzial 2013	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen	94,3	33,6	22,9	52,8	4,4	18,0	67,0	31,5
Gewerbe	170,6	60,7	19,5	44,9	20,0	82,0	131,1	61,5
Sondernutzung	15,9	5,7	1,0	2,3	0,0	0,0	14,9	7,0
Insgesamt	280,8	100,0	43,4	100,0	24,4	100,0	213,0	100,0

Entwicklung in den Stadtteilen zwischen 2007 und 2013

Stadtteil	Fläche	Typ	Status	Fläche in ha
Bergheim	Zentrum Wohnen und Kultur	Stadtumbau (Wohnen)	Fläche umgesetzt	0,43
Kirchheim	Im Bieth	Stadterweiterung (Wohnen)	Fläche umgesetzt	3,17
Kirchheim	Im Bieth	Stadterweiterung (Gewerbe)	Fläche umgesetzt	6,45
Wieblingen	In der Gabel	Stadtumbau (Gewerbe)	Fläche umgesetzt	2,65
Neuenheim	Berliner Straße Nord	Stadtumbau (Wohnen und Sondergebiet)	Teilfläche umgesetzt	1,94
Neuenheim	INF	Stadtumbau (Wohnen)	Fläche umgesetzt	1,04
Bahnstadt	Bahnstadt	Stadtumbau (Wohnen)	Teilfläche umgesetzt	13,42
Bahnstadt	Bahnstadt	Stadtumbau (Wohnen und Gewerbe)	Teilfläche umgesetzt	13,98
Bahnstadt	Bahnstadt	Stadtumbau (Gewerbe)	Teilfläche umgesetzt	0,40
Bergheim	HSB	Stadtumbau (Wohnen und Gewerbe)	Flächenreduktion	2,70
Kirchheim	Gäuschlag	Stadterweiterung (Gewerbe)	Flächenreduktion	18,68
Emmertgrund	Mombertstraße	Stadterweiterung (Wohnen)	Flächenreduktion	0,94
Ziegelhausen	Bischoffsberg	Stadtumbau (Wohnen)	Flächenreduktion	1,44
Ziegelhausen	Peterstaler Straße	Stadtumbau (Wohnen)	Flächenreduktion	0,66

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, April 2014

Schwerpunkt der Bautätigkeit nach Stadtteilen 2007 bis 2013:
umgesetzt wurden 43,4 ha

- Bergheim: Stadtumbau: 0,4 ha
- Kirchheim: Stadterweiterung: 9,6 ha
- Wieblingen: Stadtumbau: 2,6 ha
- Neuenheim: Stadtumbau: 3,0 ha
- Bahnstadt: Stadtumbau: 27,8 ha