



Modell
Räumliche
Ordnung

**Flächenbilanz
1999-2007**

Modell Räumliche Ordnung

Flächenbilanz

Modell Räumliche Ordnung

1999-2007

Heidelberg, März 2008

Inhalt

1.	Einführung	1
2.	Die Zielsetzungen des Modells Räumliche Ordnung (MRO) 1999	3
3.	Festlegung von Maßnahmenbereichen im MRO	3
4.	Entwicklung der Maßnahmenbereiche zwischen 1999 und 2007	4
4.1	Entwicklungspotenzial durch Stadtumbau	4
4.2	Entwicklungspotenzial durch Stadterweiterung	6
4.3	Gesamtbilanz des Entwicklungspotenzials durch Stadtumbau und durch Stadterweiterung	7
4.4	Entwicklung der Flächenpotenziale in den einzelnen Stadtteilen	8
4.5	Fertiggestellte Wohnungen im Neubau seit 1998	12
5.	Zusammenfassung	14

Tabellen

Tabelle 1:	Entwicklungspotenzial im Maßnahmenbereich Stadtumbau	5
Tabelle 2:	Entwicklungspotenzial im Maßnahmenbereich Stadterweiterung	7
Tabelle 3:	Entwicklungspotenzial in den Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung	8
Tabelle 4:	Entwicklungspotenzial in den Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung nach Stadtteilen 2007 im Vergleich zu 1999	9

Karten

Karte 1:	Modell Räumliche Ordnung 1999	15
Karte 2:	Stadtumbauflächen Wohnen / Gewerbe / Sondernutzung	17
Karte 3:	Stadterweiterungsflächen Wohnen / Gewerbe / Sondernutzung	19
Karte 4:	Modell Räumliche Ordnung - Gesamtbilanz 2007	21



1. Einführung

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO) wurde 1999 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen und zeigt die zukünftige räumliche Entwicklung innerhalb des Heidelberger Stadtgebietes. Es konkretisiert die räumlichen Zielvorgaben des „Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015“ (STEP) und diente als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim.

Entsprechend den Vorgaben des Stadtentwicklungsplans 2015 stehen Entwicklungen im Bestand durch intensivere oder neue Nutzungen im Vordergrund. Die Leitidee des STEP, vor allem Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren, entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Förderung der Innenentwicklung und eine sparsame Flächeninanspruchnahme werden auch von der Landesregierung Baden-Württemberg unterstützt. Diese hat im Herbst 2007 ein Strategieprogramm zur Reduzierung des Flächenverbrauchs verabschiedet.

Auch die Bundesregierung engagiert sich im Rahmen der Initiative „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ für eine ökologisch nachhaltige Entwicklung der Siedlungsfläche. Seit mehreren Jahren verfolgt sie im Kontext der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das ambitionierte Ziel, die Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2020 zu reduzieren. Dies soll vor allem durch eine vorrangige Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Verabschiedung des MRO 1999 bekräftigte der Gemeinderat, dass er die Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen im innerstädtischen Bereich der Bebauung von Flächen im Außenbereich vorzieht. Rund 60 % der im MRO vorgesehenen Maßnahmenbereiche liegen im bebauten Bereich (Innenbereich).

So wurden bzw. werden die beiden größten Stadtentwicklungsprojekte „Rohrbach Sickingenstraße“ (Furukawa) und die Bahnstadt auf Innenbereichs- bzw. Stadtumbauflächen entwickelt.

Das MRO zeigt mit den beiden Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung die Schwerpunkte der zukünftigen baulichen Entwicklungen. In diesen Gebieten sollen vorrangig die neuen Wohnquartiere und Gewerbeflächen entwickelt werden.

Aus dem MRO lässt sich jedoch nicht nur ablesen, wo Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, sondern auch welche Grün- und Freiflächen frei bleiben sollen.

Im Jahr 2007 wurden die Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen des MRO bilanziert, um einen Überblick über die Entwicklung der Flächenpotenziale zwischen 1999 und 2007 zu erhalten. Damit werden die derzeit noch vorhandenen Baulandpotenziale bestimmbar.



Geprüft wurde, welche Flächen bereits umgesetzt sind und welche derzeit noch für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Zudem wurde untersucht, ob mehr Flächen im innerstädtischen Bereich bebaut wurden oder im Außenbereich und in welchen Stadtteilen der Schwerpunkt der Entwicklungen lag.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass Heidelberg sparsam mit Bauland umgeht. Sowohl im Bereich des Wohnungsbaus als auch für Gewerbe stehen noch erhebliche Baulandpotenziale zur Verfügung. Die Zielvorgaben des STEPs, vor allem Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, wurden eingehalten, da eindeutig mehr Flächen im Innenbereich bebaut wurden als im Außenbereich.

Auf Grund verschiedener aktueller Entwicklungen steht eine Fortschreibung der Flächenkulisse des MRO an. So sollen beispielsweise für die derzeit noch militärisch genutzten Flächen der Amerikaner neue Nutzungsvorstellungen entwickelt werden. Die nun vorliegende Flächenbilanz bildet die Grundlage für die Aktualisierung der Entwicklungspotenziale im MRO.



2. Die Zielsetzungen des Modells Räumliche Ordnung (MRO) 1999

Dem Modell Räumliche Ordnung, das im Juli 1999 mehrheitlich beschlossen wurde, liegt die Leitidee aus dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP) zugrunde, mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Stadtumbaupotenziale zu aktivieren. Um den weiteren Landschaftsverbrauch zu vermindern, sollen vorrangig nicht mehr oder untergenutzte Flächen, die günstig liegen, in Anspruch genommen werden.

Das MRO zeigt damit die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Heidelberg. Es legt zum einen die Flächen fest, auf denen neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, zum anderen zeigt es, welche Flächen von Bebauung frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung sind die Bahnstadt im Innenbereich sowie die beiden Stadtteile Kirchheim und Wieblingen mit zahlreichen Flächenpotenzialen zur Stadterweiterung.

Insgesamt weist das MRO von 1999 ein Flächenpotenzial von 413 ha aus, davon sind rund 230 ha für gewerbliche Nutzungen und 160 ha für Wohnnutzung vorgesehen. Die restlichen 23 ha sind Sondernutzungen vorbehalten.

3. Festlegung von Maßnahmenbereichen im MRO

Die städtebaulichen Entwicklungspotenziale Heidelbergs werden im MRO als Maßnahmenbereiche definiert. Sie werden unterschieden in die Räume der Bestandsentwicklung, des Stadtumbaus und der Stadterweiterung.

Die Räume der Bestandsentwicklung stellen im Wesentlichen bebaute Gebiete dar, in denen Entwicklungen im vorhandenen städtebaulichen Gefüge (z.B. Baulückenschließung, Ausbau bestehender Gebäude) vorstellbar sind.

Räume des Stadtumbaus sind entweder zentral gelegene Flächen, die auf grund von Nutzungsaufgaben einer anderen Nutzung zugeführt werden können oder gegenwärtig lagebedingt unter Wert oder falsch genutzte Räume, die entweder umstrukturiert oder intensiver baulich genutzt werden sollen.

Räume der Stadterweiterung sind unbebaute Flächen im landschaftlich geprägten Raum, die an die Stadt angrenzen.

Die Maßnahmenbereiche wurden im MRO weiter unterschieden hinsichtlich der vorgeschlagenen Nutzung in die Schwerpunkträume Wohnen, Wohnen / Sondernutzung, Wohnen / Arbeiten, Arbeiten sowie Sondernutzung.





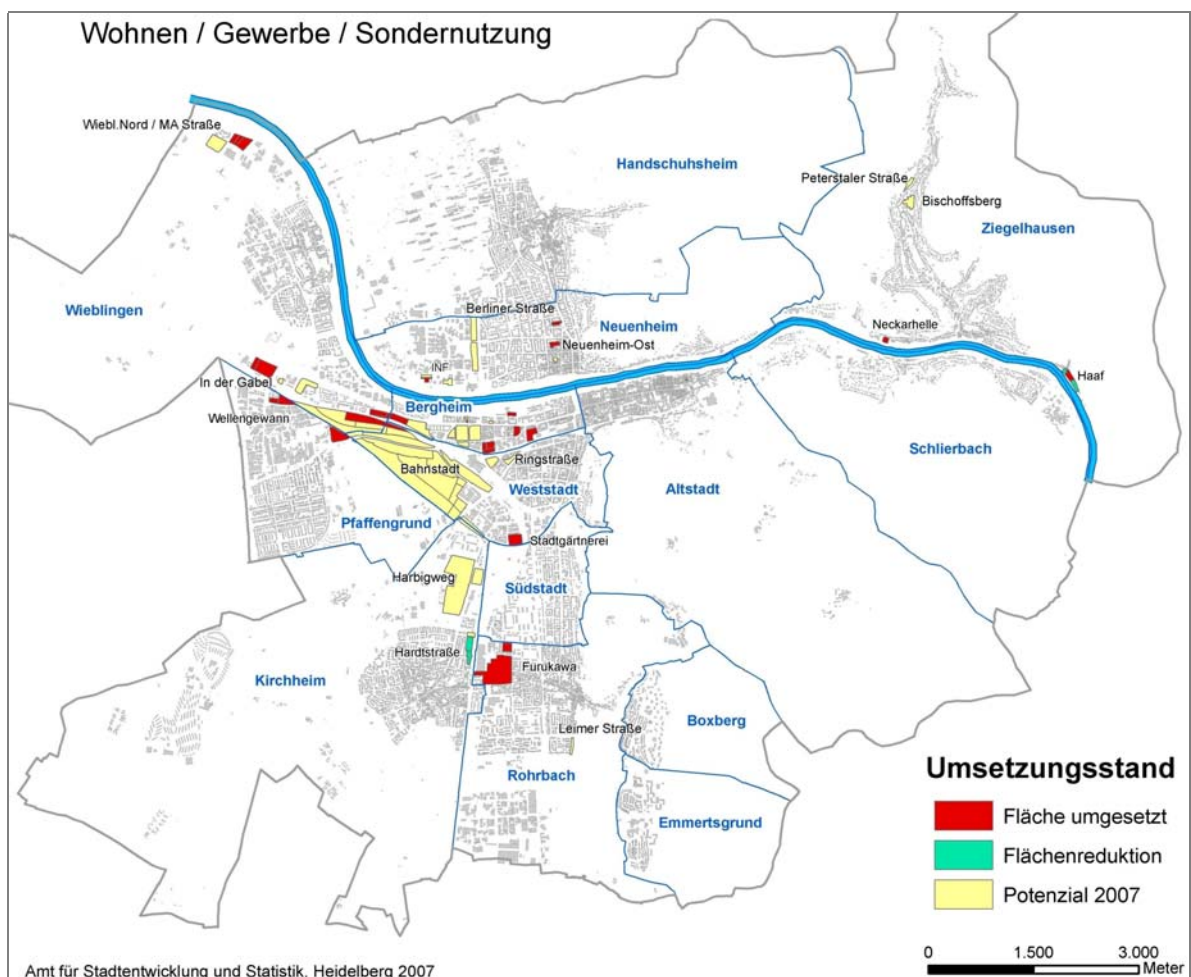
4. Entwicklung der Maßnahmenbereiche zwischen 1999 und 2007

Nachfolgend wird die Inanspruchnahme der Flächenpotenziale für die Bereiche Stadtumbau und Stadterweiterung seit 1999 bilanziert. Damit werden die noch vorhandenen Entwicklungspotenziale bestimmbar. Das MRO weist für diese beiden Schwerpunktbereiche insgesamt ein Potenzial von 355 ha aus. Da die Auswertung auf der Grundlage digitalisierter Pläne erfolgt, weichen die Werte für die Flächenpotenziale geringfügig von den im MRO angegebenen Werten ab. Eine Bilanz der Entwicklungspotenziale in den Räumen der Bestandsentwicklung kann aufgrund mangelnder Datengrundlagen nicht vorgenommen werden.

Bei der Einstufung, ob ein Potenzial bereits umgesetzt wurde oder nicht, wurde zu Grunde gelegt, ob die Flächen bereits überwiegend bebaut sind oder ob die Bebauung derzeit realisiert wird. Nicht bilanziert wurden bislang die im MRO überschlägig unterstellten Potenziale im Bestand. Diese können für den Bereich Wohnen auf der Grundlage der Wohnungsbaustatistik ermittelt werden, für den Bereich Gewerbe fehlt eine entsprechende Statistik.

Die nachfolgenden Kartenausschnitte finden sich vergrößert am Ende der Broschüre.

4.1 Entwicklungspotenzial durch Stadtumbau





Im MRO von 1999 ist ein Entwicklungspotenzial durch Stadtbau von insgesamt 176,9 ha ausgewiesen. Es teilt sich nahezu hälftig auf die Wohnnutzung (86,5 ha) und gewerbliche Nutzung (88,2 ha) auf. 2,2 ha waren für Sondernutzung vorgesehen.

Bis Mitte 2007 wurden 40,9 ha davon bebaut bzw. soweit überplant, dass sie nicht mehr als Flächenpotenzial zur Verfügung stehen. Davon wurden 23,4 ha (57,2 %) einer gewerblichen Nutzung zugeführt und 17,5 ha (42,8 %) zu Wohnzwecken bebaut. Damit wurde in den letzten 8 Jahren nur ein Viertel des Stadtbaupotenzials von 176,9 ha genutzt.

Weitere 3 ha stehen aus planerischen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche im Bereich Haaf in Ziegelhausen sowie um den Bereich Bahnhof Kirchheim / Hardtstraße.

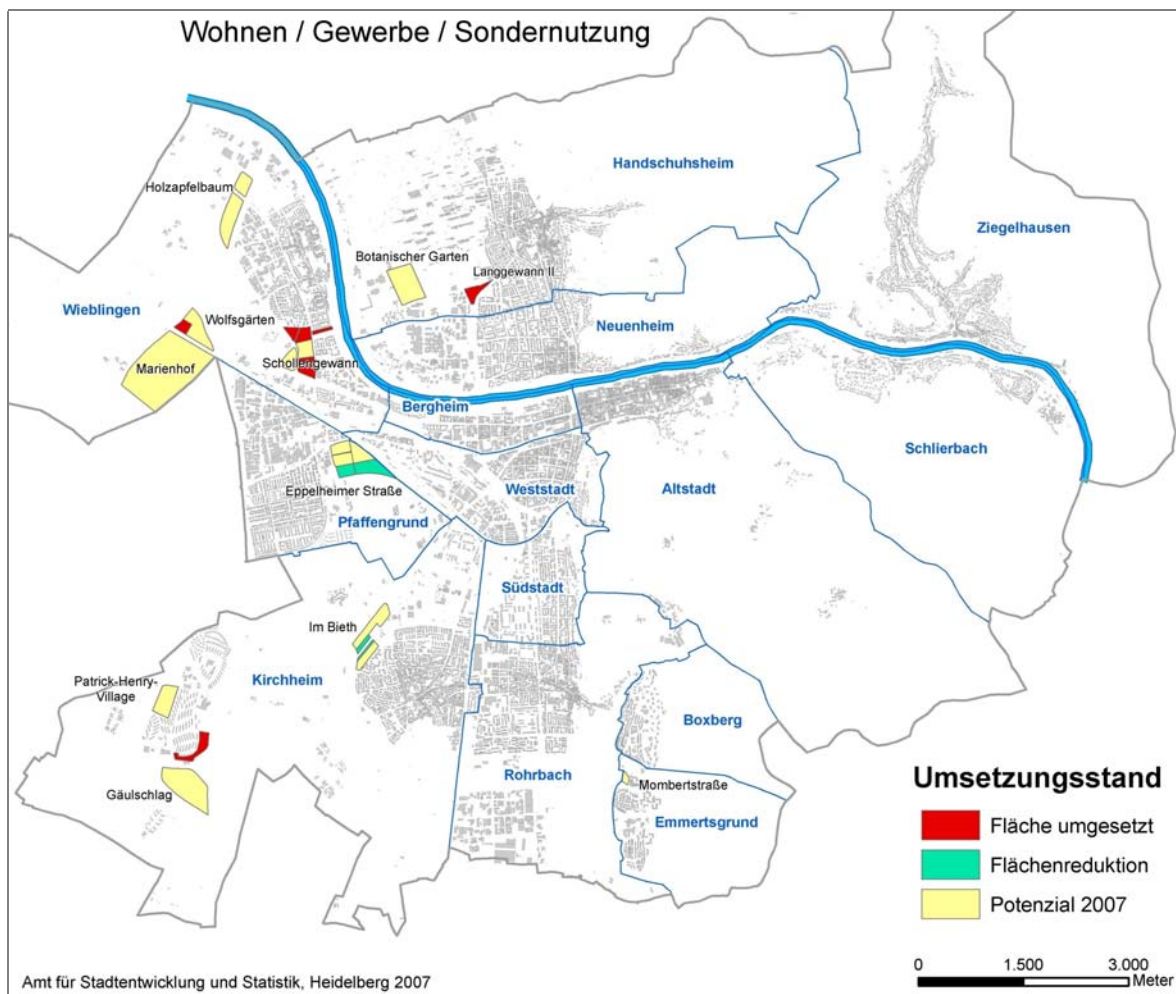
Das Stadtbauopotenzial beträgt somit Mitte 2007 noch 132,9 ha. Davon entfallen 67,9 ha auf Wohnflächen und 62,8 ha auf Gewerbeflächen.

Tabelle 1: Entwicklungspotenzial im Maßnahmenbereich Stadtbau

Nutzungsart	MRO 1999		Umgesetzt 1999 bis 2007		Flächenreduktion		Potenzial 2007	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen	86,5	48,9	17,5	42,8	1,1	35,5	67,9	51,1
Gewerbe	88,2	49,9	23,4	57,2	2,0	64,5	62,8	47,3
Sondernutzung	2,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	1,6
Insgesamt	176,9	100,0	40,9	100,0	3,1	100,0	132,9	100,0



4.2 Entwicklungspotenzial durch Stadterweiterung



Im MRO sind insgesamt Flächen in der Größe von 178,2 ha für Stadterweiterungsvorhaben dargestellt. Rund 114 ha davon sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dies entspricht nahezu zwei Drittel aller Stadterweiterungspotenziale. Rund 41,5 ha (23,3 %) sind für eine Wohnnutzung und 22,7 ha (12,7 %) für Sondernutzungen reserviert.

Umgesetzt bzw. überplant wurden bis Mitte 2007 insgesamt 19,5 ha, das sind gut 10 % der Flächen. Die Hälfte der in Anspruch genommenen Flächen (9,0 ha) entfällt auf Sondernutzung. 5,1 ha wurden einer gewerblichen Nutzung zugeführt und 5,4 ha für Wohnzwecke bebaut. Darüber hinaus stehen 8,8 ha südlich der Eppelheimer Straße sowie 1,82 ha im Bereich Im Bieth für eine Bebauung aus planerischen Überlegungen nicht mehr zur Verfügung.

Das verbleibende Flächenpotenzial beträgt 147,9 ha. Damit können über drei Viertel (83,0 %) der ursprünglich vorgesehenen Flächen im Bereich der Stadterweiterung weiterhin einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Auf dem weitaus größten Teil der Flächen, 107,8 ha bzw. 72,9 %, ist eine Gewerbeansiedlung vorgesehen. Das Stadterweiterungspotenzial für Wohnnutzung ist demgegenüber mit 26,5 ha (17,9 %) verhältnismäßig gering. Bei den noch vorhandenen 13,7 ha für Sondernutzung handelt es sich um die Fläche für den Botanischen Garten im Handschuhheimer Feld.

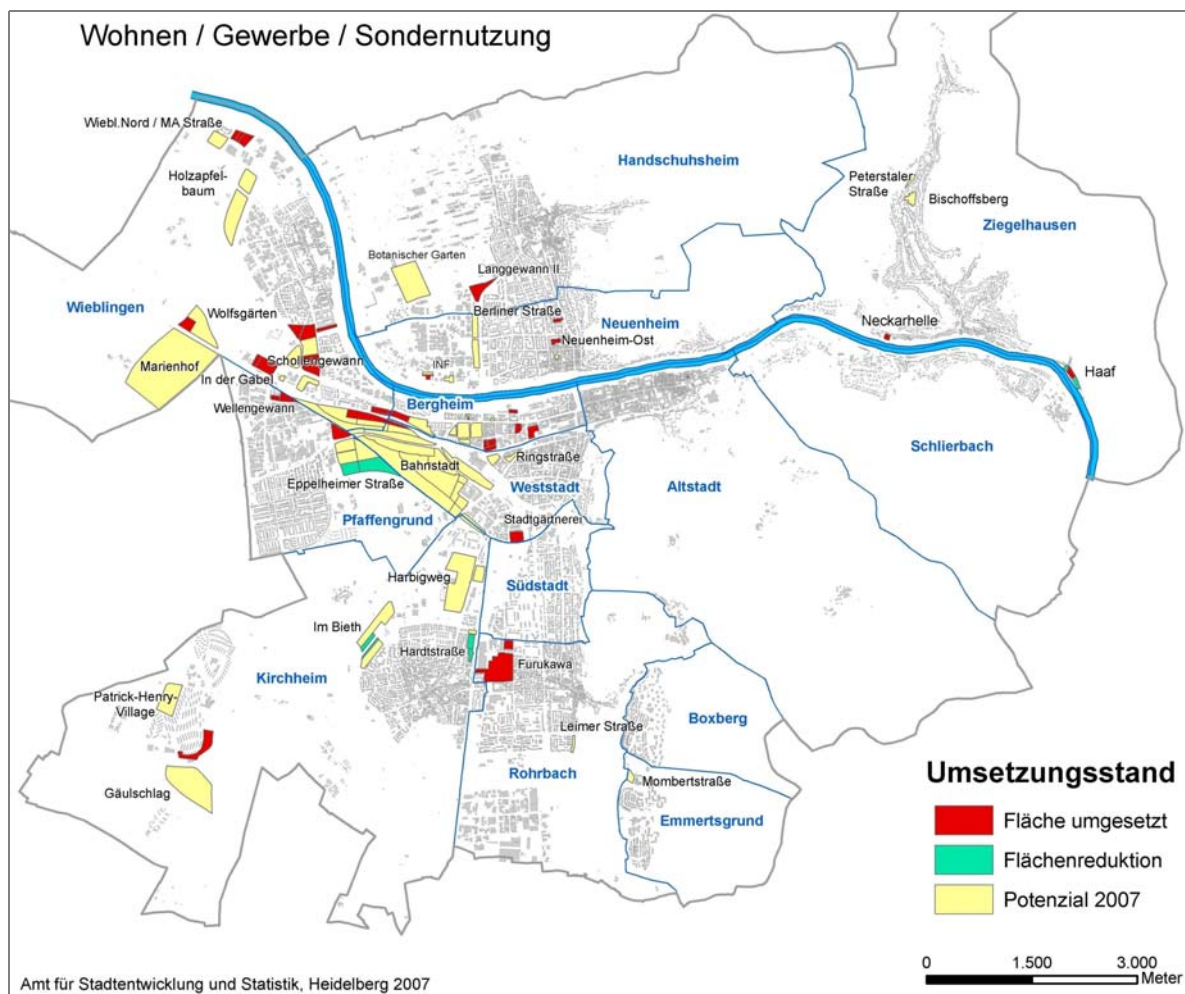




Tabelle 2: Entwicklungspotenzial im Maßnahmenbereich Stadterweiterung

Nutzungsart	MRO 1999		Umgesetzt 1999 bis 2007		Flächenreduktion		Potenzial 2007	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen	41,5	23,3	5,4	27,7	9,6	89,7	26,5	17,9
Gewerbe	114,0	64,0	5,1	26,2	1,1	10,3	107,8	72,9
Sondernutzung	22,7	12,7	9,0	46,1	0,0	0,0	13,7	9,3
Insgesamt	178,2	100,0	19,5	100,0	10,7	100,0	147,9	100,0

4.3 Gesamtbilanz des Entwicklungspotenzials durch Stadtumbau und durch Stadterweiterung



Das gesamte Flächenpotenzial der Maßnahmenbereiche „Stadterweiterung“ und „Stadtumbau“ beträgt im MRO von 1999 355,08 ha. Sowohl bei den Wohnbauflächen als auch bei den Gewerbeflächen wurde bislang erst ein kleiner Teil umgesetzt.

Von den 128 ha Wohnbaufläche, die ein starkes Drittel der gesamten Entwicklungsflächen ausmachte, wurden im Zeitraum 1999 bis 2007 nur 23,1 ha in Anspruch genommen (18 %). Auf diesen Flächen sind bisher rund 1.130 Wohnungen entstanden. Weitere 10,6 ha stehen aus planerischen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt verfügt die Stadt Mitte 2007 in den Maß-



Tabelle 3: Entwicklungspotenzial in den Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung

Nutzungsart	MRO 1999		Umgesetzt 1999 bis 2007		Flächenreduktion		Potenzial 2007	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Wohnen	128,0	36,0	23,1	38,1	10,6	77,4	94,3	33,6
Gewerbe	202,2	57,0	28,5	47,0	3,1	22,6	170,6	60,8
Sondernutzung	24,9	7,0	9,0	14,9	0,0	0,0	15,9	5,6
Insgesamt	355,1	100,0	60,6	100,0	13,7	100,0	280,8	100,0

maßnahmenbereichen Stadterweiterung und Stadtumbau des MRO weiterhin über ein Wohnbaupotenzial von 94,3 ha.

Für Gewerbe sind im MRO Potenziale im Umfang von 202,2 ha ausgewiesen. Davon wurden bis Mitte 2007 knapp 29 ha (14 %) umgesetzt. Reduziert wurden Flächen im Bereich Bieth sowie im Bereich Bahnhof Kirchheim/Hardtstraße. Somit stehen 170,6 ha für gewerbliche Nutzung zur Verfügung, das entspricht 84,4 % der ursprünglich im MRO vorgesehenen Fläche.

Für universitäre und militärische Sondernutzungen waren 1999 24,9 ha vorgesehen. Davon wurden in der Zwischenzeit 9 ha bebaut (36 %). Somit verbleibt noch ein Potenzial von 15,9 ha.

Schwerpunktmäßig wurden sowohl beim Wohnbau als auch der Gewerbenutzung in den letzten acht Jahren Stadtumbauflächen realisiert. Entsprechend den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes trug die Siedlungsentwicklung im landschaftlich geprägten Außenbereich nur zu rund einem Fünftel an der Gesamtentwicklung bei.

4.4 Entwicklung der Flächenpotenziale in den einzelnen Stadtteilen

Das MRO setzt innerhalb des Heidelberger Stadtgebietes deutliche Schwerpunkte auf einige wenige Stadtteile. Über vier Fünftel (248 ha) aller Flächenressourcen liegen in den vier Stadtteilen Wieblingen, Weststadt, Kirchheim und Pfaffengrund.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung zwischen 1999 und 2007 lag in **Wieblingen**. Dort konnten knapp 25 ha einer Nutzung zugeführt werden. Das entspricht über 40 % der gesamten in Anspruch genommenen Fläche von knapp 61 ha. Dazu zählen die Wohnbebauung Lieselottestraße (Kurpfalzring) und westlich vom Heinsteinwerk, die Sportflächen im Bereich Hinterer Entenpfuhl, Gewerbebauten im Bereich In der Gabel, in Wieblingen-Nord und in den Wolfsgärten. Mit der Realisierung des Plangebietes Schollengewann wurde 2007 begonnen.





Tabelle 4: Entwicklungspotenzial in den Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadterweiterung nach Stadtteilen 2007 im Vergleich zu 1999

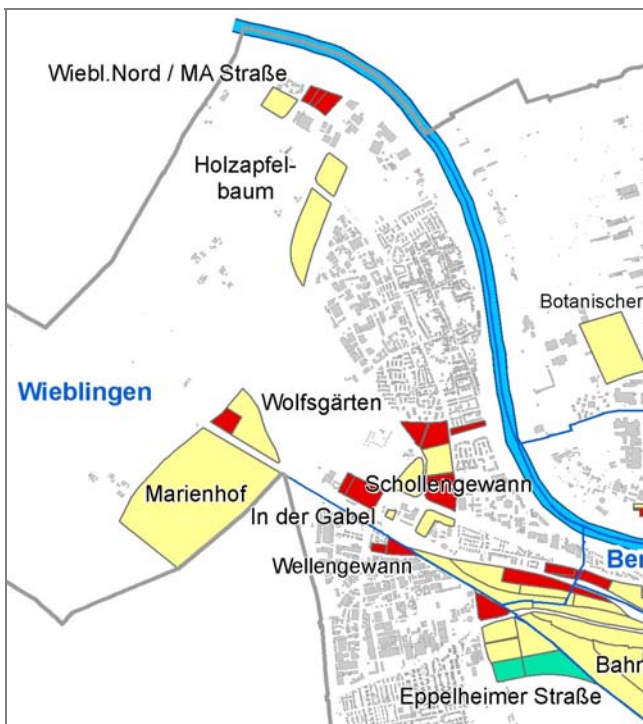
Heidelberg	Flächenpotenzial 1999 in ha				Flächenpotenzial 2007 in ha			
	insgesamt	davon			insgesamt	davon		
		Wohnen	Gewerbe	Sonder-nutzung		Wohnen	Gewerbe	Sonder-nutzung
Schlierbach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Altstadt	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bergheim	16,4	6,1	10,3	0,0	9,6	3,6	6,0	0,0
Weststadt	77,4	43,3	34,1	0,0	75,0	41,1	33,9	0,0
Südstadt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohrbach	12,5	6,5	6,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0
Kirchheim	63,9	22,4	37,0	4,5	55,6	20,7	34,9	0,0
Pfaffengrund	24,2	20,9	3,3	0,0	10,8	10,8	0,0	0,0
Wieblingen	131,5	18,7	108,3	4,5	106,9	11,1	95,8	0,0
Handschuhsheim	16,8	0,0	3,1	13,7	13,7	0,0	0,0	13,7
Neuenheim	7,1	4,9	0,0	2,2	5,7	3,5	0,0	2,2
Boxberg	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emmertsgrund	0,9	0,9	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0
Ziegelhausen	4,3	4,3	0,0	0,0	2,1	2,1	0,0	0,0
Heidelberg	355,1	128,0	202,1	24,9	280,8	94,3	170,6	15,9

Wieblingen weist mit knapp 107 ha auch weiterhin das größte Flächenpotenzial aller Stadtteile auf. Das entspricht über einem Drittel des gesamtstädtischen Potenzials von knapp 281 ha.

Von den gewerblichen Entwicklungsflächen liegt mit rund 96 ha sogar mehr als die Hälfte auf Wieblingener Gemarkung. Dazu gehö-



Flächenpotenziale nach MRO in Wieblingen



Umsetzungsstand
■ Fläche umgesetzt ■ Flächenreduktion ■ Potenzial 2007

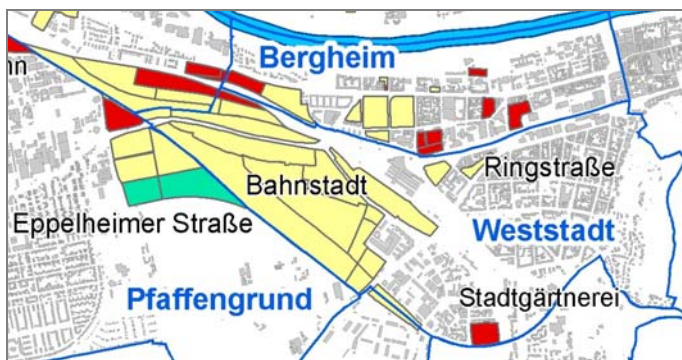


ren die Bereiche Eselsbuckel, In der Gabel, Holzapfelbaum, Wolfsgärten und Marienhof. Die Inanspruchnahme der westlich der A 5 gelegenen Flächen Holzapfelbaum, Wolfsgärten und Marienhof ist im FNP 2015/2020 erst nach 2015 vorgesehen. Die Fläche Scholengewann-Süd mit 3,73 ha war im MRO bisher für Wohnen vorgesehen. Die zukünftige Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche sollte nochmals überprüft werden.

Insbesondere wegen der Bahnstadt verfügte die **Weststadt** mit rund 77 ha im MRO 1999 über die zweitgrößten Entwicklungspotenziale unter den Stadtteilen. Umgesetzt wurde bisher lediglich eine 4,9 ha große Fläche für die Abstellanlage der Deutschen Bahn. Die Realisierung der Bahnstadt hat weiterhin höchste Priorität.



Flächenpotenziale nach MRO in Bergheim, Pfaffengrund und Weststadt



Umsetzungsstand

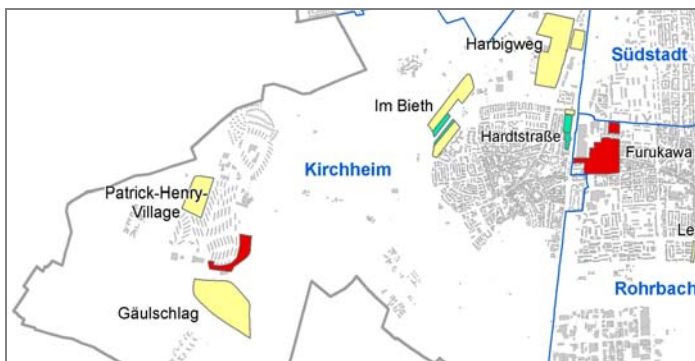


Die im MRO von 1999 dargestellte Fläche umfasst allerdings nicht die gesamte Bahnstadt, es fehlt der Bereich mit dem Technologiepark sowie eine kleine Fläche nördlich des Czernyrings. Daher weist das MRO ein Potenzial von 98,43 ha aus, während die Bahnstadt-Planung von 114 ha ausgeht.

In **Kirchheim** wurde bisher nur die Fläche South Gettysburg mit 4,5 ha im Patrick-Henry-Village realisiert. Zwei weitere Flächen mit 3,8 ha sind inzwischen anderweitig verplant und stehen ebenfalls nicht mehr als Potenzial zur Verfügung. In der Summe verbleibt ein Gesamtpotenzial von fast 56 ha in Kirchheim. Davon sind knapp 21 ha für Wohnungsbau vorgesehen, die nach der Bahnstadt größte Wohnungsbaureserven im Stadtgebiet. Das Plangebiet Im Bieth soll 2008 realisiert werden. Die Flächen am Harbigweg, Gäulschlag sowie die Erweiterung des Patrick-Henry-Village sollten im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten der amerikanischen Liegenschaften überprüft werden. Im Flächennutzungsplan 2015/2020 ist die Fläche Gäulschlag nicht mehr dargestellt, da seitens der Amerikaner hierfür kein Bedarf mehr besteht.



Flächenpotenziale nach MRO in Kirchheim / Rohrbach



Umsetzungsstand



Das im MRO für **Rohrbach** dargestellte Entwicklungspotenzial von 12,5 ha wurde mit der Bebauung des Eichendorff-Forum und der Umnutzung des Furukawa-Geländes fast vollständig umgesetzt.

Im Stadtteil **Bergheim** wurde mit den Projekten Radium-Solbad, Glockengießerei und Schlossquell bereits 2,6 ha realisiert. Derzeit wird die Planung auf dem Gelände der HDM (X-Haus und Gutenberghöfe) mit einer Fläche von 1,9 ha umgesetzt sowie eine Teilfläche des Plangebietes Großer Ochsenkopf. Insgesamt wurden in Bergheim bereits 6,8 ha des ursprünglich vorhandenen Flächenpotenzials von 16,4 ha Umbauflächen realisiert. Der Schwerpunkt lag bei der Schaffung von Wohnraum.

Bergheim weist noch ein Flächenpotenzial im Bereich Stadtumbau von insgesamt 9,6 ha auf. Die Flächen im Bereich Feuerwehr, HSB und Landfried mit zusammen 5,8 ha sind für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen vorgesehen. Die Fläche am Ochsenkopf steht für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.



Flächenpotenziale nach MRO in Ziegelhausen



Umsetzungsstand





In **Ziegelhausen** wurden in der Neckarhelle und im Gebiet Haaf 2,2 ha realisiert. Es verbleibt noch ein Potenzial von rund 2,1 ha für weiteren Wohnungsbau, das hinsichtlich einer baulichen Nutzung nochmals geprüft werden sollte. Im Flächennutzungsplan 2015/2020 sind beide Flächen nicht mehr dargestellt, da die Bebaubarkeit aufgrund der Topographie zwischenzeitlich in Frage gestellt wurde.

Flächenpotenziale nach MRO in Handschuchsheim und Neuenheim



Umsetzungsstand

■ Fläche umgesetzt
 ■ Flächenreduktion
 ■ Potenzial 2007

In **Handschuchsheim** wurde im Bereich Langgewann II der Technologiepark auf einer Fläche von 3,1 ha realisiert. Es verbleibt die für den neuen Botanischen Garten reservierte Fläche (13,7 ha).

In **Neuenheim** wurden 1,4 ha für Wohnen umgesetzt, darunter befinden sich die Studentenwohnungen nördlich des Neckars im Neuenheimer Feld und die Winter'schen Höfe. Es stehen im wesentlichen noch die Stadtumbauflächen entlang der Berliner Straße zur Verfügung, die sowohl für Sondernutzungen der Universität als auch für Wohnnutzung angedacht sind.



4.5 Fertiggestellte Wohnungen im Neubau seit 1998

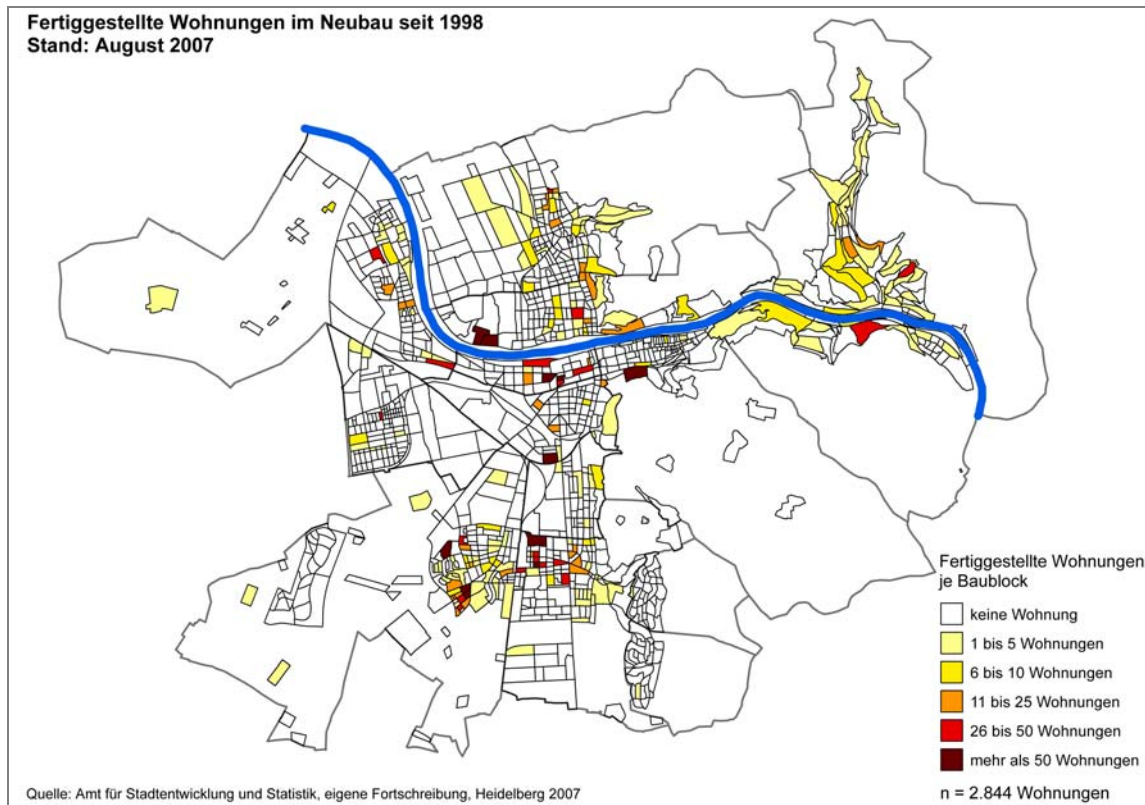
Im vergleichbaren Zeitraum zur Flächenbilanz wurden zwischen 1.1.1998 und August 2007 in Heidelberg insgesamt 2.844 Wohnungen in Neubauten errichtet. Davon entstanden rund 1.130 Wohnungen auf den im MRO ausgewiesenen Stadtumbau- und Stadterweiterungsflächen.

Der Neubau der Wohnungen verteilt sich sehr unterschiedlich auf die verschiedenen Stadtteile:

- Einen großen Schwerpunkt im Wohnungsneubau bildeten die Stadtteile Kirchheim, Rohrbach, Bergheim, die Weststadt und Neuenheim.



- In der Altstadt, in Ziegelhausen, in Wieblingen und Handschusheim war die Neubautätigkeit im Wohnungsbau eher gering.
- Keine oder nur sehr wenige neue Wohnungen entstanden in den Stadtteilen Boxberg, Emmertsgrund, Südstadt, Pfaffengrund und Schlierbach.



Mit den folgenden Projekten wurden die im MRO ausgewiesenen Flächen für den Neubau von Wohnungen aktiviert:

- in Rohrbach: Eichendorff-Forum und Furukawa-Gelände
- in Bergheim: Glockengießerei, Schlossquell und Radiumsolbad
- in der Weststadt: ehemalige Stadtgärtnerei
- in Neuenheim: die Winter'schen Höfe und Studentenwohnungen im Neuenheimer Feld
- in Wieblingen: die Bebauung Lieselottestraße und Heinsteinwerk.

In Heidelberg besteht nach wie vor ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt. Im Zeitraum zwischen 1998 und 2007 wurden jedoch nur rund 40 % aller Wohnungsneubauten auf den Flächen des MRO errichtet.

Dies zeigt, dass im Bestand eine große Bautätigkeit stattfindet, die jedoch an ihre Grenzen stößt, wie die aktuelle Nachverdichtungsdiskussion zeigt. Um so wichtiger ist daher die zügige Realisierung der Bahnstadt, die das größte Entwicklungspotenzial für den Neubau von Wohnungen in Heidelberg aufweist.



5. Zusammenfassung

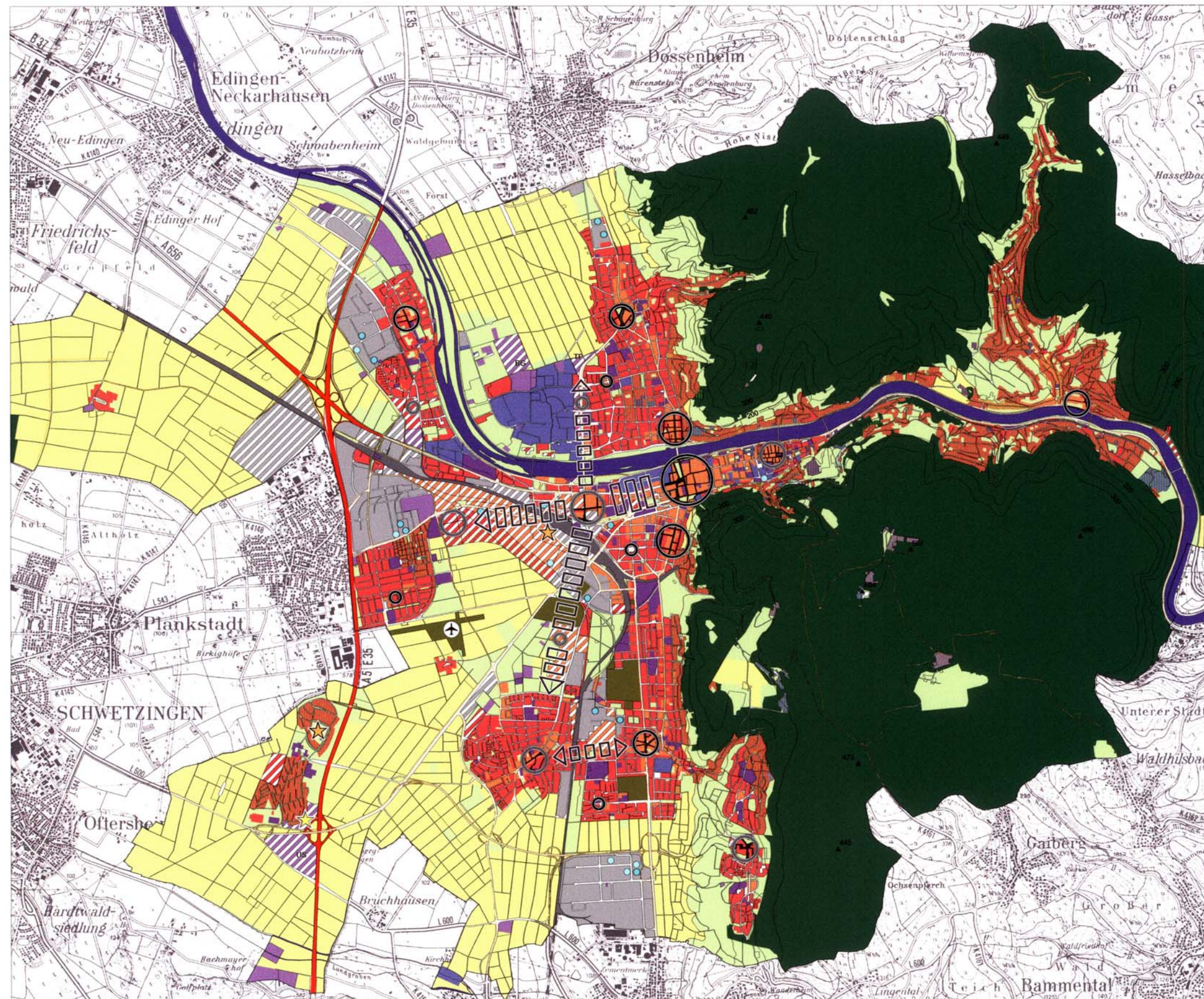
Das MRO zeigt 1999 in den Maßnahmenräumen Stadtumbau und Stadterweiterung ein Entwicklungspotenzial von insgesamt knapp 355 ha auf. Davon wurden in den letzten acht Jahren insgesamt 61 ha aktiviert (17 %). Weitere 14 ha stehen vor allem aus planerischen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Somit beträgt das derzeitige Gesamtpotenzial in den Maßnahmenbereichen Stadtumbau und Stadtentwicklung rund 281 ha. Davon entfallen 94 ha auf Wohnungsbau, das entspricht 73,7 % des ursprünglich im MRO vorgesehenen Potenzials für Wohnen und 171 ha auf gewerbliche Nutzungen (84,4 % des Potenzials im MRO von 1999).

Bei der Festlegung der Entwicklungsflächen im MRO wurden die Potenziale, die bei einem Rückzug der Amerikaner aus Heidelberg auf den dadurch freiwerdenden Flächen entstehen, noch nicht berücksichtigt. Diese müssen daher noch zu den dargestellten Entwicklungspotenzialen hinzugefügt werden.

Dies soll bei der anstehende Fortschreibung des MRO erfolgen. In die Aktualisierung, die auf der Grundlage der vorliegenden Flächenbilanz erstellt werden soll, sollen auch die neuen Nutzungsvorstellungen für die militärischen Flächen aufgenommen werden.

Die Bautätigkeit im Bereich der Stadtumbau- und Stadtentwicklungsflächen konzentrierte sich zwischen 1999 und 2007 sowohl im Wohnungsbau als auch im Gewerbebau auf den Innenbereich. 75 % der umgesetzten Flächen im Wohnungsbau und 82 % der umgesetzten Flächen mit gewerblicher Nutzung lagen in Stadtumbauflächen.

Karte 1: Modell Räumliche Ordnung 1999



Modell Räumliche Ordnung

Siedlungsstruktur

- Wohngebiete (einschl. Sondernutzung Wohnen) / Mischgebiete
- Gewerbliche Bauflächen / Großl. Einzelhandel mit und ohne zentrenrelevantem Sortiment
- Gemeinbedarf / Sondergebiet Wissenschaftliche Einrichtungen
- Sondergebiet Militär / Sonstige Sondergebiete

Zentrenstruktur

- Innenstadt und Verflechtungsraum
- Nebenzentren
- Stadtteilzentren
- Quartiersversorgung
- Versorgungszentren der amerik. Streitkräfte

Landschaftsstruktur

- Überwiegend landwirtschaftliche Fläche / Waldgeprägte Flächen
- Sonstige Grün- u. Freifl. / Gewässerflächen
- Hangkante 150 m, Hangbereich, Bergkuppe m

Verkehrsnetz

- Autobahn / Sonstige Hauptverkehrsstraßen
- Bahnflächen / Bahntrassen, Tunnel
- Flugplatz

Maßnahmenbereiche

- Schwerpunktraum Wohnen / Schwerpunktraum Wohnen u. Sondernutzung
- Schwerpunktraum Wohnen u. Arbeiten / Schwerpunktraum Arbeiten
- Schwerpunktraum Sondernutzung
- Sondernutzung mit Zweckbestimmung: BG = Botanischer Garten, TP = Technologiepark, US = Fläche für Verlagerung amerik. Einrichtungen von der Bahninsel
- Entwicklung der Zentrenfunktion
- Entwicklungskorridor 1., 2., 3. Ordnung
- Geplantes Versorgungszentrum der Streitkräfte

Sonstige Darstellungen

- Bauflächen landschaftlicher Prägung

Modell Räumliche Ordnung

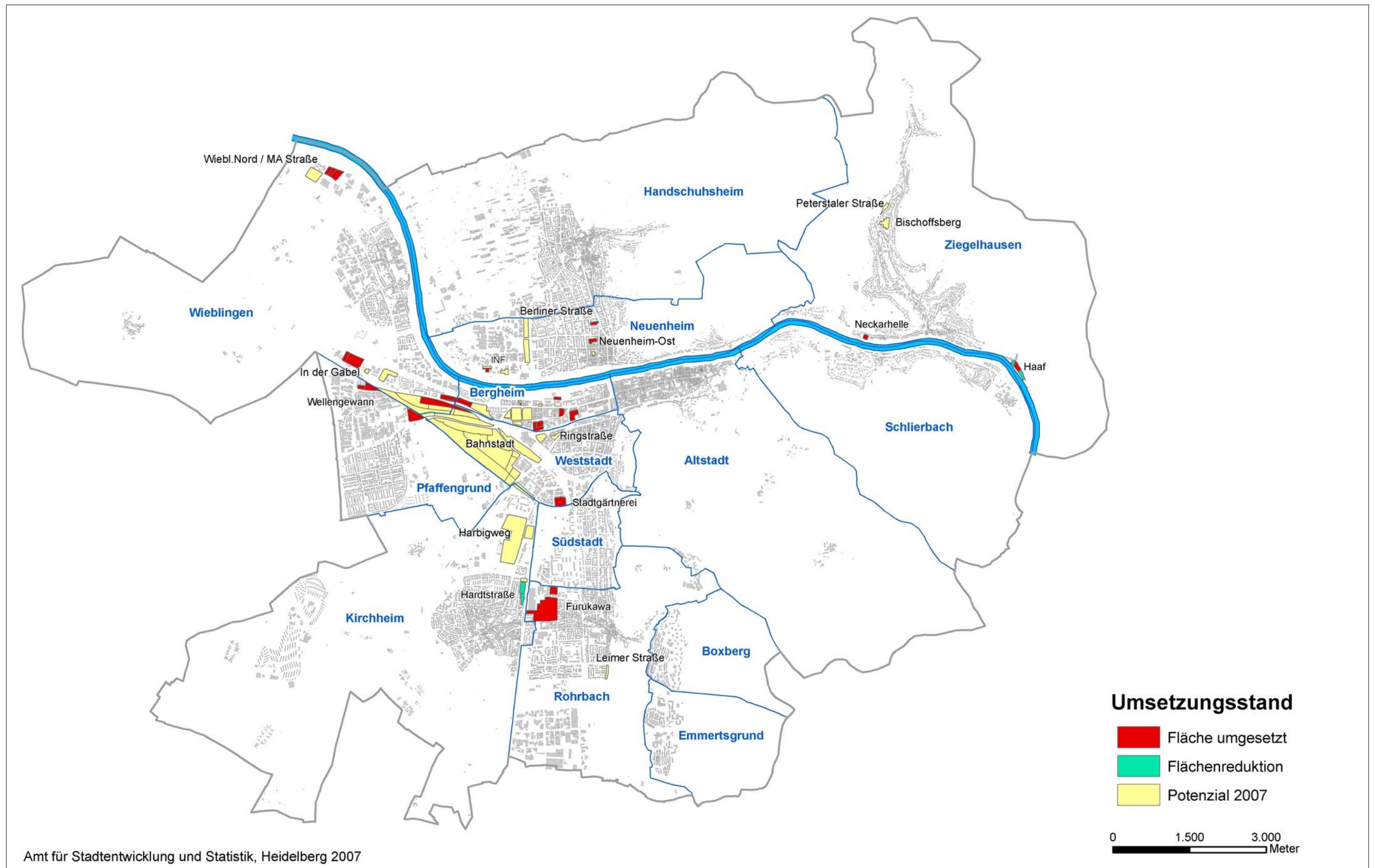
1 : 15.000 im Original

Modell Räumliche Ordnung

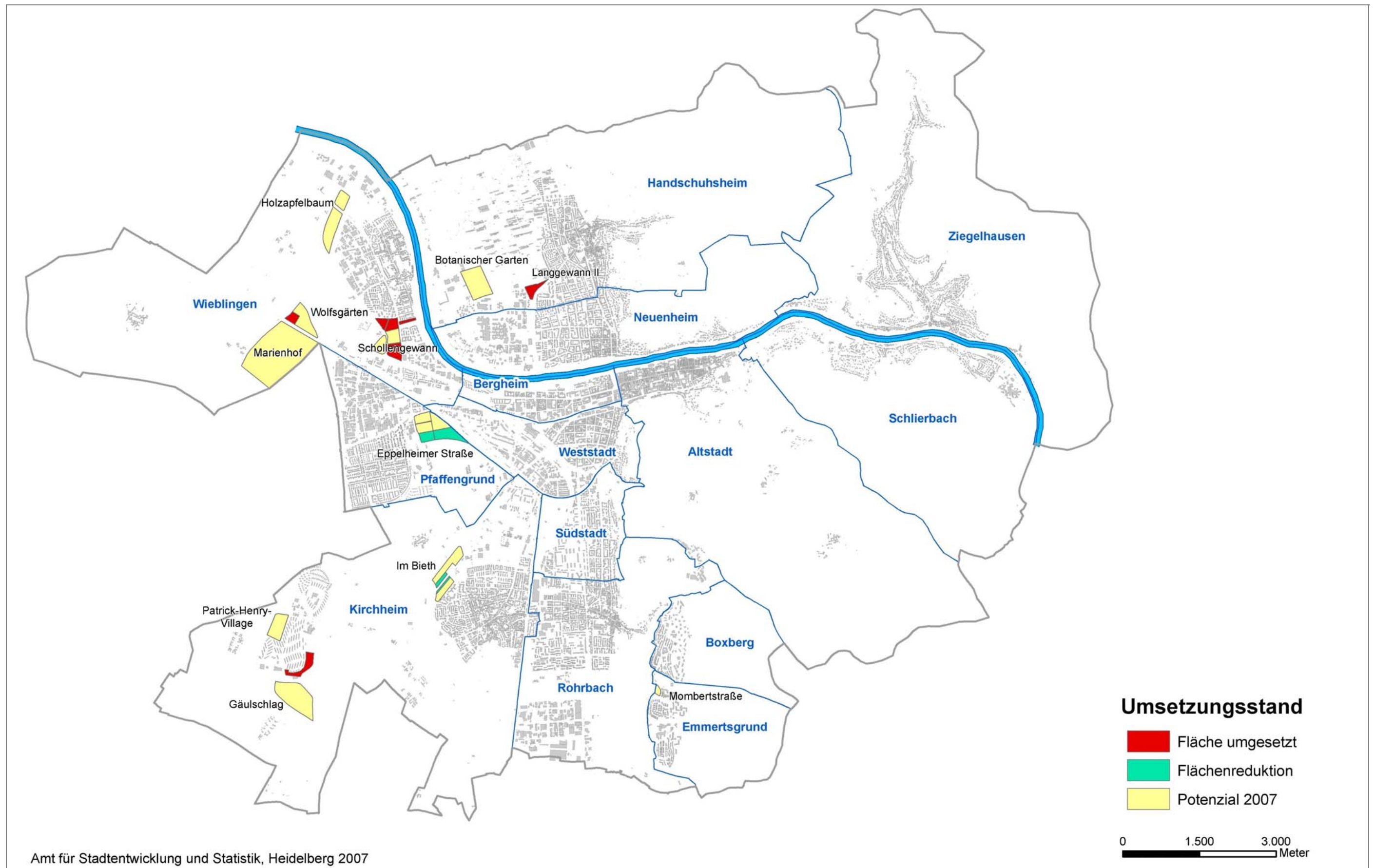
Stadt Heidelberg

Conradi, Braum & Bockhorst 8/99

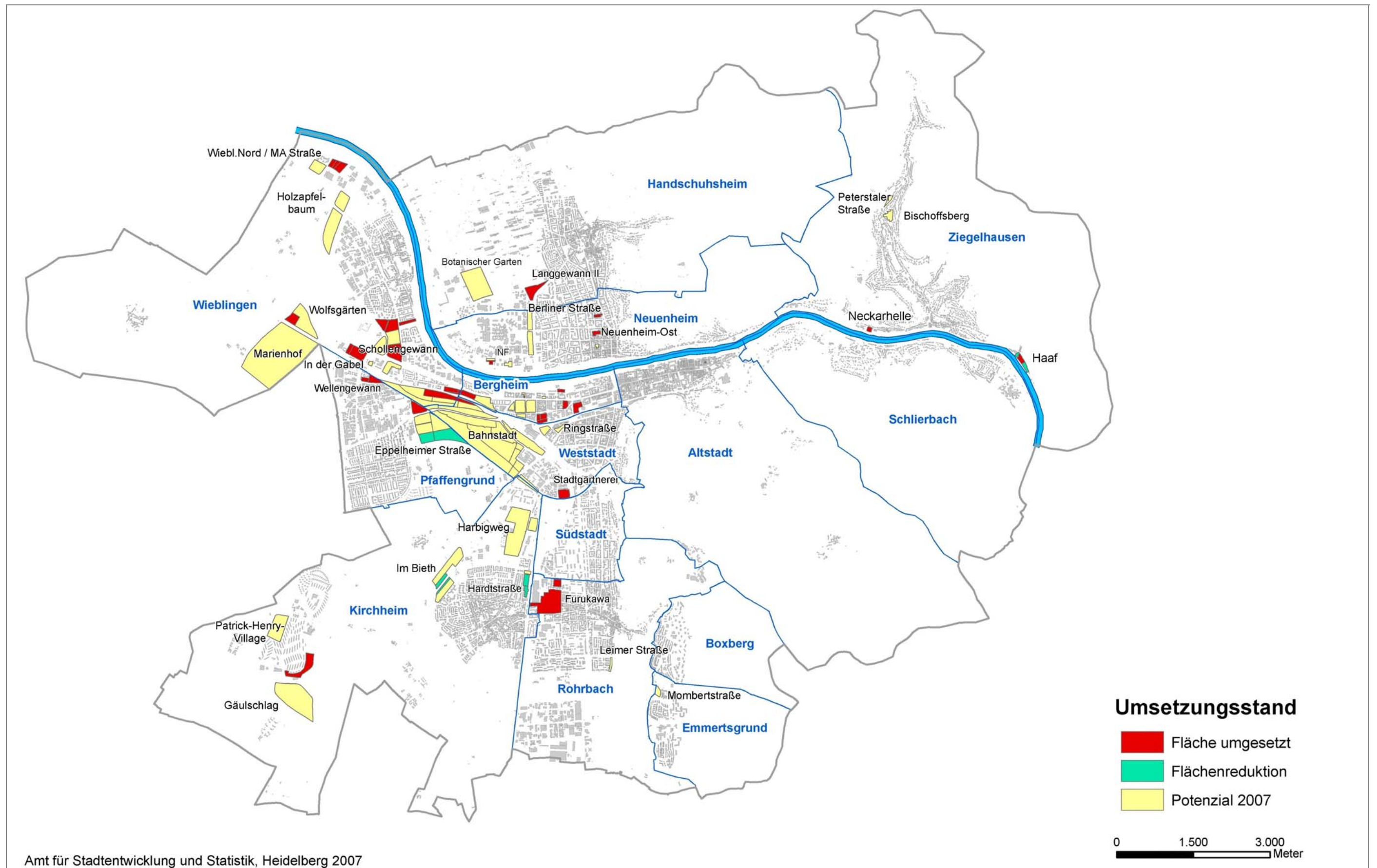
Karte 2: Stadtumbaupläne Wohnen / Gewerbe / Sondernutzung



Karte 3: Stadterweiterungsflächen Wohnen / Gewerbe / Sondernutzung



Karte 4: Modell Räumliche Ordnung - Gesamtbilanz 2007



Herausgeber

Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung
und Statistik

Marktplatz 10
69117 Heidelberg
Tel. 06221/58-21500
Fax. 06221/58-48120

stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de



**Stadt
Heidelberg**

| Amt für Stadtentwicklung
und Statistik