

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0195/2019/IV

Datum:
28.05.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans für
den Bereich der Siedlung Ochsenkopf**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	02.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Wieblingen nimmt folgende Information zur Kenntnis:

Die Verwaltung rät von der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Siedlung Ochsenkopf mit dem Ziel den Istzustand einzufrieren ab.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Verwaltung rät von der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Siedlung Ochsenkopf mit dem Ziel den Istzustand mit den sehr großzügigen Gartenflächen einzufrieren ab, um in Zukunft eine weitere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Begründung:

1. Bisheriges Verfahren und Arbeitsauftrag

Im Jahr 2014 wurden die Gebäude des Wieblinger Wegs 35 – 37 abgerissen und durch zwei Neubauten mit altengerechten Wohnungen ersetzt. Die Verwaltung informierte darüber mit der Drucksache 0161/2013/IV am 14.11.2013. Der Bezirksbeirat formulierte daraufhin folgenden Antrag:

„Die Mitglieder des Bezirksbeirates Wieblingen sind in Sorge über die städtebauliche Entwicklung in der Siedlung Ochsenkopf. Sie bitten den Gemeinderat, darauf zu achten, dass die Gesamtstruktur des Ochsenkopfs weitgehend erhalten bleibt und die dortige Bevölkerung bei größeren Bauvorhaben rechtzeitig eingebunden wird. Es wird bei einem Abriss des Gebäudes Wieblinger Weg 35 – 37 und einer Neubebauung befürchtet, dass sich diese Entwicklung bei den benachbarten Gebäuden fortsetzt und ein Domino-Effekt entsteht.“

Am 26.11.2013 wurde der Bau- und Umweltausschuss über das Vorhaben informiert. Im Verlauf der Sitzung wurden Pro und Kontra des Abbruchs und der Neubebauung mit altengerechten Wohnungen diskutiert. Insgesamt wurde ein großes Interesse an der weiteren Entwicklung im Bereich des Ochsenkopfes vorgetragen und eine Information seitens der Eigentümer gewünscht. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss den folgenden Arbeitsauftrag an die Verwaltung:

„Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob die Ziele des Bezirksbeirates Wieblingen durch eine Erhaltungssatzung oder ein anderes planungsrechtliches Instrument (z.B. Bebauungsplan, Milieuschutzsatzung) erreicht werden kann. Dabei soll dargestellt werden, was planungsrechtlich machbar ist, dass die Einwohner des Ochsenkopfes bei weiterhin bezahlbaren Mieten bleiben können.“

Der Arbeitsauftrag wurde im Rahmen der Drucksache 0014/2014/IV ausgeführt und am 11.02.2014 in den nichtöffentlichen Teil des Bau- und Umweltausschusses eingebracht. Zu dieser Sitzung wurde zudem ein Vertreter der Baugenossenschaft Neu Heidelberg zugezogen.

Folgendes Ergebnis wurde festgehalten:

„Ein umfassender Schutz der städtebaulichen Struktur der Siedlung Ochsenkopf einschließlich der Erhaltung der vorhandenen Gebäude und der Wohnbevölkerung wäre nur durch die Kombination von Bebauungsplan, Erhaltungs- und Milieuschutzsatzung möglich. So kann zum Beispiel ein Bebauungsplan durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und / oder privater Grünflächen die vorhandenen Freiräume planungsrechtlich sichern, ist allerdings nicht in der Lage den Abbruch und einen Neubau zu verhindern. Eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart definiert die Bereiche, bei deren Änderung ein zusätzliches Genehmigungsverfahren erforderlich wird. Sie trifft jedoch keinerlei Aussage über die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, den Ausbildungsstandard der Gebäude und der Mietpreisentwicklung. Eine Milieuschutzsatzung kann die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sichern. Der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ist jedoch nicht originär, sondern nur mittelbar Ziel dieser Satzung, im Einzelfall kann sogar die Anpassung von Gebäuden sinnvoll sein.“

In Frage gestellt wird an dieser Stelle, ob ein derart festgeschriebenes Einfrieren des Status quo mit den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vereinbar ist. Des Weiteren ist zu hinterfragen, ob aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine städtebauliche Fehlentwicklung zu erwarten ist und die Voraussetzungen für den Erlass einer

umfassenden Schutzsatzung vorliegen. Da es sich bei dem vorhandenen Wohnungsbestand um eine Baugenossenschaft handelt, besitzen die Mitglieder der Genossenschaft ein lebenslanges Nutzungsrecht und eine Vermietung an Nichtmitglieder ist ausgeschlossen. Daher muss die Gefahr einer städtebaulich relevanten Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung durch Gentrifizierung (Zuzug statushöherer Bevölkerung) oder Tertiärisierung (Zuzug zahlungskräftiger Dienstleistungsunternehmen) als eher gering eingestuft werden. Nach Aussagen des Vertreters der Baugenossenschaft ist eine negative städtebauliche Entwicklung, insbesondere der vom Bezirksbeirat befürchtete Domino-Effekt, nicht zu erwarten.

Weitere Untersuchungen in diesem Bereich, insbesondere die Vergabe von Gutachten, wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen.“

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde über das Ergebnis des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014 zur Drucksache 0014/2014/IV informiert.

2. Aktueller Antrag

Trotz des Ergebnisses des Arbeitsauftrages aus dem Jahr 2014, ist der Bezirksbeirat Wieblingen wiederholt in Sorge über die städtebauliche Entwicklung der Siedlung Ochsenkopf. Aus der Mitte des Bezirksbeirats Wieblingen wird mit dem Antrag vom 23.10.2019 (0097/2019/AN) erneut um die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erhaltung der bestehenden Struktur gebeten.

Aufgrund der genannten Neubautätigkeiten im Jahr 2014 (Wieblingener Weg 35 – 39) und des bevorstehenden notwendigen Abrisses und Neubaus der abgängigen Gebäude des Wieblingener Wegs 39 – 41, befürchtet der Bezirksbeirat weitere Nachverdichtungsmaßnahmen und die Überbauung der vorhandenen, sehr großzügigen Gartenbereiche. Da die Gärten neben ihrer historischen Bedeutung auch klimatisch und ökologisch von größtem Nutzen seien, beantragt der Bezirksbeirat deren Erhaltung im bestehenden Umfang und deren Sicherung durch einen Bebauungsplan.

3. Rechtsgrundlage zum Antrag

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt einem Erforderlichkeitsgrundsatz und ist ausschließlich auf bodenrechtlich relevante Inhalte begrenzt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde bei der Prüfung der Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans einen weiten Gestaltungsspielraum besitzt, soweit die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze, wie zum Beispiel das Verbot einer Negativplanung, berücksichtigt werden.

Die Aufgabe eines Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu regeln. Hierzu trifft er Festsetzungen darüber, ob ein Grundstück bebaubar ist, wo es bebaubar ist, was und wie gebaut werden darf. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan originär keine Festsetzungen zum Erhalt von baulichen Anlagen treffen. Im Bebauungsplan festgesetzte Gebäude können beseitigt und durch Neubauten ersetzt werden, soweit der Neubau die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält.

Gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies bedeutet, dass sämtliche Belange die durch den jeweiligen Bebauungsplan im Plangebiet berührt werden zu

ermitteln, zu bewerten, zu gewichten und zueinander in Relation zu setzen sind. Welche Belange im Einzelfall berührt werden, ergibt sich abschließend erst nach Durchführung der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Zur Abwägung der einzelnen Belange werden teilweise Fachgutachten erforderlich. Im vorliegenden Fall wäre es sicherlich notwendig Fachgutachten zu den Themen „Orts- und Landschaftsbild“, „Artenschutz“ und „Verkehrslärm“ an externe Gutachter zu vergeben. Die Behandlung der berührten Belange und die abschließende Abwägung fallen in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

4. Ergebnis

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Heidelberg die Strategie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Eine Leitlinie aus dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP), die dem Modell Räumlicher Ordnung (MRO) von 1999 zugrunde liegt, welches die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Heidelberg zeigt, besagt mit Bauland sorgsam umzugehen und vor allem Stadtumbaupotenziale zu aktivieren. Das heißt, um den weiteren Landschaftsverbrauch zu vermindern, sollen vorrangig nicht mehr oder untergenutzte Flächen, die günstig liegen, in Anspruch genommen werden.

Eine moderate Nachverdichtung in geeigneten Bereichen der Siedlung Ochsenkopf wäre demnach einer Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung eine solche Nachverdichtung ausdrücklich zu verhindern, wird kritisch bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtswidrigkeit von Verhinderungsbebauungsplänen hingewiesen. Darüber hinaus läuft die Festschreibung der sehr großzügigen Gartenflächen und die Verhinderung einer moderaten Nachverdichtung, der Erhaltung sowie der Möglichkeit der Schaffung von zusätzlichem (kostengünstigen) Wohnraum in dem Gebiet entgegen. Die Verwaltung rät dementsprechend von der Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel den Istzustand mit den sehr großzügigen Gartenflächen einzufrieren ab.

Bei dem vorhandenen Wohnungsbestand der Siedlung Ochsenkopf handelt es sich um eine Baugenossenschaft, deren Mitglieder ein lebenslanges Nutzungsrecht haben und eine Vermietung an Nichtmitglieder ausgeschlossen ist. Aufgrund dieser bestehenden Eigentumsverhältnisse ist auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans keine städtebauliche Fehlentwicklung zu erwarten.

Würde dennoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, könnte die Analyse des Gebiets ergeben, dass wegen des vorhandenen und erschlossenen Flächenpotenzials - in Verbindung mit den oben beschriebenen Grundsätzen - eine moderate Nachverdichtung über den Bebauungsplan festgesetzt werden würde. Die Verwaltung möchte jedoch in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam machen, dass im aktuellen Doppelhaushalt, aufgrund prioritärer Projekte, weder Haushaltsmittel noch Personal für die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich vorgesehen sind. Die Gesamtkosten für einen solchen Bebauungsplan würden sich gemäß Berechnung nach Paragraph 21 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure inklusive eine Schätzung des Gutachtenbedarfs auf circa 100.000 Euro belaufen.

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:

keine

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck