

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0282/2020/BV

Datum:
02.09.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft
Dezernat IV, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Betreff:

Aufwertung und Planungsrecht Großer Ochsenkopf

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|---|-----------------|-------------|--|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss | 16.09.2020 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 08.10.2020 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Über die Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung entschieden werden.*

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Die künftige Ausweisung der Fläche des Großen Ochsenkopf soll auf strategischer Ebene im Zusammenhang mit der Diskussion zum künftigen Modell Räumliche Ordnung behandelt werden. Die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und die Fläche kann weiterhin als Frei- und Erholungsfläche genutzt werden.

Begründung:

Die Anträge von Bündnis90/Die Grünen und DIE LINKE/Bunte Linke „Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Umwidmung des Großen Ochsenkopfes in eine Grünfläche“ (Drucksache 0106/2019/AN) und der SPD-Fraktion „Umwidmung des Großen Ochsenkopfes in eine Grünfläche | Änderung des Flächennutzungsplans“ (Drucksache 0107/2019/AN), der Änderungsantrag von Die PARTEI „Umwidmung der Fläche des Großen Ochsenkopfs in eine Grünfläche“ (Anlage 01 zu den Drucksachenummern 0106/2019/AN und 0107/2019/AN), sowie der Sachantrag der Grün-Alternativen Liste Heidelberg „Gemeinsame Entwicklung Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ (Anlage 07 zur Drucksache 0194/2019/IV) werden gemeinsam beantwortet.

Lage und Örtliche Situation

Derzeit setzt sich das Areal aus Offenland- und Gehölzflächen zusammen, dazwischen verläuft der Rad- und Gehweg. Nördlich des asphaltierten Weges wurden die Flächen ursprünglich als Schrebergärten genutzt, inzwischen haben sich dort Ruderalvegetation und Gestrüppe mit einzelnen Hecken und Gebüsch entwickelt. Eingestreute, ältere Obstbäume weisen noch auf die ehemalige Nutzung hin. Zur Bundesstraße B 37 grenzt eine dichte Gehölzreihe aus Bäumen und Sträuchern an. Südlich des Weges befindet sich eine überwiegend offene Wiese mit Einzelbäumen, Hochstammobstbäumen sowie einzelnen Baum- und Strauchgruppen. Die Wiese ist überwiegend als ruderalisierte und artenreiche Glatthaferwiese anzusprechen. Aus ökologischer Sicht bietet diese mosaikartige Struktur auf kleinem Raum eine hohe Vielfalt von Nahrungsflächen, Rückzugs- und Brutstätten und trägt effizient zur Förderung der Artenvielfalt bei. Sowohl Offenland- wie auch Gehölzflächen leisten klimaökologischen Ausgleich.

Planungsrechtliche Situation

Träger der Vorbereitenden Bauleitplanung ist der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans wird das Areal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächenkulissen in Heidelberg – sowohl für Gewerbeflächen als auch für Klimaschutzbelange wie Klimawäldchen und wohnortnahe Freiflächenversorgung – werden in der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) neu priorisiert und konkret verortet. Damit ist ein strategisches Instrument zur Entscheidung über die künftige Flächenausweisung unterhalb der Flächennutzungsplanung in eigener Regie der Stadt Heidelberg gegeben. Die zentral gelegene gewerbliche Fläche Ochsenkopf bietet ein Flächenpotential, auf das zu Beginn der Diskussion nicht verzichtet werden sollte. Formal kann eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan vollzogen werden. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde bereits 2006 gefasst, jedoch mit dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Heidelberg International School (HIS). Zwei Grundstücke der Fläche wurden 2007 mit der Maßgabe veräußert, dort die Gebäude für die Heidelberg International School (HIS) zu errichten. Der Kaufvertrag beinhaltet eine Option zum Erwerb einer benachbarten Teilfläche (5000m²).

Energiewäldchen:

Antrag SPD: „Es soll außerdem geprüft werden, was der Mehrwert eines Energiewäldchens hinsichtlich der Einsparung von CO₂ ist und inwiefern dies auf dieser Fläche umgesetzt werden könnte.“

Der Begriff „Energiewäldchen“ steht für die Pflanzung von Baumplantagen für nachwachsende Rohstoffe zur Energiegewinnung. Insofern wird im Folgenden der Begriff

„Klimaschutzwäldchen“ genutzt. Im Rahmen des Klimaschutzprogramms der Stadt Heidelberg sollen Klimaschutzwäldchen angepflanzt werden, um einen aktiven Beitrag zur CO₂-Bindung zu leisten. Die Gesamtkonzeption für diesen Baustein des Klimaschutzprogramms wird als Bestandteil der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) erfolgen. In der Vorlage Drucksache 0331/2019/BV „Maßnahmen zur Klimawandel-Anpassung und klimaökologische Bewertung von Freiflächen“ wird vorgeschlagen, dass „Flächen mit sehr hoher ökologischer Wertigkeit und/oder planerischen Einschränkungen per Gemeinderatsbeschluss dauerhaft als Freifläche erhalten bleiben und (klima-)ökologisch aufgewertet werden können. Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit können als städtebauliche Reserveflächen vorgehalten werden.“

Die Kohlenstoffspeicherung durch einen aufwachsenden, vollflächigen Hochwald auf dem Großen Ochsenkopf mit einer Fläche von circa 3 Hektar würde circa 15 - 20 Tonnen pro Jahr betragen. Gleichzeitig würde ein dichter Hochwald die Durchlüftungsfunktion der Freifläche in ähnlicher Weise verringern wie eine viergeschossige Bebauung. In einem Konzept zur ökologischen Aufwertung könnte sichergestellt werden, dass besonnte Freiflächen und mit Bäumen überstellte Flächen in einem ausgewogenen Verhältnis entwickelt beziehungsweise erhalten werden. Bis zur Entscheidung über dieses Konzept ist es aus ökologischer Sicht sinnvoll, die Grünlandfläche weiterhin mit einer geeigneten Pflege offen zu halten und damit das hohe ökologische Potenzial zu fördern. Bestehende Bereiche mit dichtem Gehölzbestand könnten durch ergänzende Pflanzungen zu kompakten Feldgehölzen entwickelt werden und durch frei zu haltende Offenlandflächen gegliedert werden.

Sitzflächen und Aufenthaltsqualität:

Sachantrag GAL: „Das Gebiet Großer Ochsenkopf soll von einer Gewerbefläche in eine dauerhafte Grünfläche umgewidmet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das Areal mit mehr Bäumen zu bepflanzen und durch geeignete Sitzflächen eine höhere Aufenthaltsqualität herzustellen.“

Der Wunsch nach Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf dem ehemaligen Bahngelände ist nachvollziehbar. Vorstellbar wäre die Aufstellung von weiteren Sitzbänken in erster Linie entlang des Schwarzen Wegs. Außerdem könnten Tisch-Bank-Kombinationen und Einzelbänke zugeordnet zu einzelnen Baumgruppen die Aufenthaltsqualität erhöhen, ohne dass dadurch der Charakter der Anlage verändert wird. Die Möblierung sollte als Bestandteil des Konzepts zur ökologischen Aufwertung geprüft werden.

In den Sitzungen der Bezirksbeiräte Wieblingen am 5. März und Bergheim am 11. März wurde der Wunsch deutlich, die Freifläche mit ihrer derzeitigen Erholungsfunktion weiterhin nutzen zu können. Die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen.

Zeppelinlandeplatz:

Änderungsantrag Die Partei: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Fläche des Großen Ochsenkopfs aus dem Flächennutzungsplan für Gewerbeflächen zu streichen und in einen Zeppelinlandeplatz umzuwandeln. Die Grünfläche kann dabei nahezu unverändert erhalten bleiben.“

Für einen Zeppelinlandeplatz gibt es keine Nachfrage.

Beteiligung des Bezirksbeirats Wieblingen und des Bezirksbeirats Bergheim

Die Anträge 0106/2019/AN („Umwidmung der Fläche des Großen Ochsenkopfs in eine Grünfläche. Änderung des Flächennutzungsplans“) und 0107/2019/AN („Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Umwidmung des Großen Ochsenkopfes in eine Grünfläche“) wurden mündlich in den Bezirksbeiräten Wieblingen am 5.3.2020 und Bergheim am 11.3.2020 beraten, da es zu den befindlichen Anträgen keine Beschluss- oder Informationsvorlage gab. Die Inhalte der Ergebnisse aus den jeweiligen Sitzungen sind in Anlage 01 beigefügt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird beteiligt, sobald konkrete Planungen erarbeitet werden.

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 Begründung: Maßvolle und nachhaltige Siedlungsentwicklung |
| SL 8 | + | Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Begründung: Vermeidung von Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen, Ausgleich zu baulicher Dichte, Förderung der resilienten Stadt |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Ergebnisse der öffentlichen Tagesordnungspunkte 5 und 5.1 aus den Sitzungen der Bezirksbeiräte Wieblingen am 05.03.2020 und Bergheim am 11.03.2020. |