

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0201/2020/IV

Datum:
08.10.2020

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:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	13.10.2020	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss 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 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 und 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 (zum Beispiel 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. 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 Ausstattungsstandard 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.

Mit dem Antrag vom 23.10.2019 (0097/2019/AN) wurde aus der Mitte des Bezirksbeirats Wieblingen erneut um die Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erhaltung der bestehenden Struktur gebeten. Der Bezirksbeirat wurde in seiner Sitzung am 02.07.2020 mit der Drucksache 0195/2019/IV über das Ergebnis der Prüfung informiert.

2. Beteiligung Bezirksbeirat und aktueller Antrag

Im Rahmen der oben genannten Information des Bezirksbeirats am 02.07.2020 mit der Drucksache 0195/2019/IV formulierte der Bezirksbeirat folgende Empfehlung für den Gemeinderat

„Der Gemeinderat stellt einen Bebauungsplan für den historischen Bereich des Ochsenkopfes auf und beschließt eine Veränderungssperre. Ziel dieses Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein Schutz des historischen Bereichs des Ochsenkopfes mit dem Erhalt der vorhandenen Gartenflächen“.

Mit dem Antrag vom 09.08.2020 (0081/2020/AN) wurde darum gebeten, diese Empfehlung in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zu behandeln.

3. Ergebnis

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Heidelberg die Strategie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Eine Leitlinie aus dem Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 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 Verwaltung bewertet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung eine solche Nachverdichtung ausdrücklich zu verhindern kritisch. Ein reiner Verhinderungsbebauungsplan wäre rechtswidrig. 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.

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 festzusetzen ist.

Die Verwaltung möchte in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam machen, dass im aktuellen Doppelhaushalt, keine Haushaltsmittel für die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich zur Verfügung stehen. Die Gesamtkosten für einen solchen Bebauungsplan würden sich 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:
SL 5 / 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, sodass keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck