

# 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

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 30. November 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	13.10.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.11.2020	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:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• 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.

## Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 13.10.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 13.10.2020

### 5.1 Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Siedlung Ochsenkopf

Informationsvorlage 0201/2020/IV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz meldet sich zu Wort und erklärt, vor Beratung zur Sache solle ein Vertreter aus dem Stadtteil gehört werden. Der Bezirksbeirat Wieblingen habe zur Informationsvorlage Drucksache 0195/2019/IV die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen, die Vorlage habe jedoch im Bezirksbeirat geendet. Er stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung:**

Der Tagesordnungspunkt soll vertagt werden. In der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses soll ein Mitglied des Bezirksbeirates Wieblingen oder der Vorsitzende der Siedlergemeinschaft zugezogen werden.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt den Antrag zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 06:04:04 Stimmen**

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

# **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.11.2020**

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.11.2020

## **4.1 Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Siedlung Ochsenkopf Informationsvorlage 0201/2020/IV**

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheit, Befangenheiten werden nicht angezeigt. Nach einer kurzen Einführung in die zu beratende Thematik übergibt er das Wort an Frau Kreckel-Arslan, die vom Bezirksbeirat Wieblingen in die heutige Sitzung entsandt worden sei. Im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 13.10.2020 sei die vorliegende Informationsvorlage vertagt worden, um eine Stellungnahme durch ein Mitglied des Bezirksbeirates Wieblingen oder des Vorsitzenden der Siedlergemeinschaft im Ausschuss zu hören.

Frau Kreckel-Arslan berichtet, dass der Bezirksbeirat Wieblingen in seiner Sitzung am 02.07.2020 mehrheitlich die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen habe. Sie beschreibt in Ihrem Vortrag die chronologische Entwicklung für den Bereich der Siedlung Ochsenkopf in Bezug auf die Stadtplanung, Wohnsiedlungsentwicklung, Verkehrseinbindung, Ökologie und die Entscheidungen der politischen Gremien. Der Stadtentwicklungsplan verfolge nicht pauschal das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, er sehe vor, dass eine Nachverdichtung im sozialverträglichen, stadtbildpflegerischen und stadtklimatologischen Gesichtspunkten unter Beachtung des Stadtteilrahmenplans zulässig sei. Der Stadtteilrahmenplan sehe den Erhalt der Siedlung vor, Nachverdichtungspotentiale sollten nicht genutzt werden. Ein Bebauungsplan oder eine Milieuschutzsatzung werde empfohlen. Ein reiner Verhinderungsbebauungsplan sei somit nicht gegeben. Zwar seien die Wohnungen klein, es würden jedoch viele Familien hier wohnen, da die Gärten dies ausglich. Sie weist auch auf die verkehrliche Belastung des Gebiets hin. Das Klimagutachten weise für die Grünflächen einen hohen bis sehr hohen klimatischen Wert aus. Es habe bereits mehrere Nachverdichtungen unter Wegfall von Gärten gegeben. Die Baugenossenschaft Neu Heidelberg habe die Absicht, die Überbauung von Gärten im Dialogforum Wohnen zur Diskussion zu stellen. Dieses tage nichtöffentlich, Ergebnisse der letzten Sitzung seien nicht bekannt. Im Fazit bittet Sie um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Siedlung Ochsenkopf, es müsse dringend gehandelt werden. Zur Finanzierung lasse ein Aufstellungsbeschluss mit einer Veränderungssperre der Verwaltung bis zu zwei Jahre Zeit, es könnten bereits vorhandene Vorarbeiten genutzt werden.

Erster Bürgermeister Odszuck äußert sich dahingehend, dass die vorgetragenen Hinweise sicher richtig seien, er den gezogenen Schlüssen jedoch nicht immer folgen könne. Das Gremium habe genossenschaftlichem Wohnen stets wohlwollend gegenübergestanden, da selbiges sich darum bemühe, behutsam kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

Große Teile des Ochsenkopfes seien sicher schutzwürdig, es stelle sich aber die Frage, ob dies jedes einzelne Bauvorhaben betreffe. Das Ergebnis einer Bauleitplanung würde aus seiner Sicht auch zur Ausweisung von Bauflächen führen. Es stehe nicht fest, dass es zu einem vollständigen Erhalt komme. Die Ziele müssten in einem Abwägungsprozess aller Rechtsgüter gegenübergestellt werden.

In der daraus folgenden Aussprache melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Zieger, Stadtrat Steinbrenner, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Lachenauer:

- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt wird für erforderlich gehalten. Die rechtzeitige Aufstellung des Bebauungsplans sei im Falle eines kritischen Bauantrages nicht gesichert. Eine Veränderungssperre könne später noch erlassen werden.
- Im Spannungsfeld zwischen den Zielen erhaltenswerter Siedlungsstruktur sowie Klimaschutz und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenbereich spreche man sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Siedlung Ochsenkopf aus.
- Welche Möglichkeiten gebe es, bei Bedarf einzugreifen? Sei ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan überlegt worden? Welche Folgen hätte es, einen Aufstellungsbeschluss fassen zu lassen, ohne ihn weiter zu verfolgen.
- Die Wohnverhältnisse für Familien in der Siedlung seien sehr beengt und nicht mehr zeitgemäß.
- Der Zielkonflikt zwischen Wohnversorgung und Siedlungsstrukturserhaltung lasse den Wunsch nach einer engen Kommunikation mit der Baugenossenschaft „Neu Heidelberg“ aufkommen, um mit ihr über ihre mittelfristigen Pläne und Ziele zu sprechen.
- Eine elektronische Teilnahme am Dialogforum Wohnen wäre wünschenswert.
- Es sei gut, dass man in der Öffentlichkeit sehen könne, wie intensiv man sich mit einem solchen Thema befasse und welche Kriterien dabei angelegt würden.
- Man solle der Genossenschaft ermöglichen, neuen Wohnraum zu schaffen und auch Barrierefreiheit herzustellen.

Stadtrat Steinbrenner stellt im Namen seiner Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den bereits für die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 13.10.2020 angekündigten Sachantrag:

Sofort wenn Baumaßnahmen in dem Bereich der Siedlung Ochsenkopf geplant sind (Bauvoranfrage, Bauantrag etc.) wird der SEBA darüber informiert, um ggf. einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zu fassen.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, über das aktuelle Bauvorhaben sei rechtzeitig informiert worden. Man habe ein Planungserfordernis geprüft. Das aktuelle Bauvorhaben greife nicht in schützenswerte Bereiche ein, die es in der Siedlung Ochsenkopf sicher gebe. Das geplante Vorhaben werde Wohnangebote nicht nur erhöhen, sondern auch verbessern. Artenschutzrechtliche Fragen seien unabhängig von der Frage, ob es sich um einen Bebauungsplan oder einen Bauantrag handle, zu prüfen. Ein Planverfahren würde für dieses Vorhaben voraussichtlich zu keinem anderen Ergebnis führen. Man müsse der Genossenschaft eine weitere Entwicklung ermöglichen, aber nicht um jeden Preis und nicht an jeder Stelle. Er schlägt vor, dass die Genossenschaft gebeten werde, ihre Ziele in diesem Gremium vorzutragen.

Das Dialogforum Wohnen habe bislang nichtöffentlich getagt, da sehr unterschiedliche Standpunkte offen, ungeschützt ohne Presse ausgetauscht werden könnten. Hybride Sitzungen seien bislang noch ein sehr großer Aufwand. Wenn es möglich sei, werde auch hybride Teilnahme ermöglicht.

Stadträtin Marggraf stellt den **Sachantrag**:

Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft von Neu-Heidelberg soll dazu eingeladen werden in einem der nächsten Stadtentwicklungs- und Bauausschüsse eine Präsentation über ihre Ziele für die Siedlung Ochsenkopf für die nächsten 10 Jahre zu halten.

Dem Gremium soll dabei die Gelegenheit gegeben werden diese Ziele in einer Diskussion zu bewerten. Der Stadtverwaltung Heidelberg soll dadurch ermöglicht werden sich zu überlegen, wie sie diesen Prozess begleiten kann.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Sachantrag**, den Erster Bürgermeister Odszuck zuerst zur Abstimmung stellt:

Der Gemeinderat stellt einen Bebauungsplan für die Grundstücke Wieblinger Weg 83-95: Flurstück Nummer 3847, Gutachweg 1-5: Flurstück Nummer 3848/3, Ochsenkopfweg 2-22: Flurstück Nummer 3983/4, Wieblinger Weg 43/1 - 81 und Sechshäuserweg 2-12: Flurstück Nummer 3984/2, Sechshäuserweg 1-11: Flurstück Nummer 3984, Wieblinger Weg 39 (aktuelles Bauvorhaben): Flurstück Nummer 3994/7, Wieblinger Weg 41 (aktuelles Bauvorhaben): Flurstück Nummer 3994/8, Wieblinger Weg 68-74 und Rainbachweg 1-15 und Elsenzweg 17-19: Flurstück Nummer 3959, Wieblinger Weg 54-66 und Rainbachweg 2-16 und Elsenzweg 13-15: Flurstück Nummer 3959/21 auf. Ziel dieses Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein Schutz des historischen Bereichs des Ochsenkopfes mit dem Erhalt der vorhandenen Gartenflächen.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01:11:01 Stimmen**

Als nächstes stellt Erster Bürgermeister Odszuck den **Sachantrag** von Stadträtin Marggraf zur Abstimmung:

Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft von Neu-Heidelberg soll dazu eingeladen werden in einem der nächsten Stadtentwicklungs- und Bauausschüsse eine Präsentation über Ihre Ziele für die Siedlung Ochsenkopf für die nächsten 10 Jahre zu halten.

Dem Gremium soll dabei die Gelegenheit gegeben werden diese Ziele in einer Diskussion zu bewerten. Der Stadtverwaltung Heidelberg soll dadurch ermöglicht werden sich zu überlegen, wie Sie diesen Prozess begleiten kann.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:00:02 Stimmen**

Nachfolgend stellt Erster Bürgermeister Odszuck den **Antrag** der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Abstimmung:

Sofort wenn Baumaßnahmen in dem Bereich der Siedlung Ochsenkopf geplant sind (Bauvoranfrage, Bauantrag etc.) wird der SEBA darüber informiert, um ggf. einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zu fassen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 11:00:02 Stimmen**

**Es ergeht folgender Beschluss:**

***Sofort wenn Baumaßnahmen in dem Bereich der Siedlung Ochsenkopf geplant sind (Bauvoranfrage, Bauantrag etc.) wird der SEBA darüber informiert, um ggf. einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zu fassen.***

**Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft von Neu-Heidelberg soll dazu eingeladen werden in einem der nächsten Stadtentwicklungs- und Bauausschüsse eine Präsentation über Ihre Ziele für die Siedlung Ochsenkopf für die nächsten 10 Jahre zu halten.***

***Dem Gremium soll dabei die Gelegenheit gegeben werden diese Ziele in einer Diskussion zu bewerten. Der Stadtverwaltung Heidelberg soll dadurch ermöglicht werden sich zu überlegen, wie Sie diesen Prozess begleiten kann.***

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Beschluss und Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **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 <b>Begründung:</b> 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

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Fraktion B'90 - Die Grünen vom 13.10.2020 Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 13.10.2020