

Haldenhof: Erschließung mit normalem B'Planverfahren

Martin Himmelheber (him)

21. Mai 2021

Weil ein wichtiges Grundstück nicht zu kaufen war, muss das Neubaugebiet Haldenhof nach dem klassischen Bebauungsplanverfahren erschlossen werden. Das hat Stadtplaner Joschka Joos dem Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) am Donnerstagabend erläutert.

Wie berichtet, hatte der Rat beschlossen, das Gebiet im beschleunigten Verfahren nach Paragraph 13b zu erschließen. Das ist möglich, wenn ein kleineres Neubaugebiet, das direkt an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt zur Abrundung erschlossen werden soll. Dabei muss der Bebauungsplan nur einmal öffentlich ausgelegt werden. „Auch gilt der Eingriff als ausgeglichen“, nannte Joos einen wichtigeren Vorteil. Die Kommune muss keinen Umweltbericht erarbeiten. Außerdem muss man die beanspruchte Fläche nicht mit Ökopunkten ausgleichen.

Das Neubaugebiet Erweiterung Haldenhof, wie es ursprünglich geplant war. Foto: him

Schneller Beschluss vor Grunderwerb

Weil das 13b-Verfahren Ende 2019 auslaufen sollte, hatte der Rat im Dezember 2019 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nach 13b zu beginnen. „Im Nachgang“, so Joos, hätten die Grundstücksverhandlungen um das fehlende Dreieck zwischen Haldenhof und Plake Straße begonnen. In zahlreichen Anläufen habe die Stadtverwaltung versucht, mit den Eigentümern in Verhandlungen zu kommen. Schließlich habe man tatsächlich einen Teil an den Tisch bekommen. Das Angebot: Entweder komplett an die Stadt verkaufen oder sich an den Erschließungen beteiligen und ein Grundstück auswählen.

Die Reaktionen seien zunächst positiv gewesen. „Doch zwei Wochen später kam die Absage.“

Schrambergs Berater in solchen Fragen Professor Sparwasser aus Freiburg habe dringend abgeraten, dennoch nach 13b zu planen. Das sei „nicht rechtssicher“.

Deshalb schlage die Verwaltung nun vor Baufeld A wie geplant zu erschließen, dafür aber das klassische Verfahren anzuwenden. Baufeld B soll als private Grünfläche ausgewiesen werden und unbebaubar bleiben.

Höhere Kosten wegen umfangreicher Planung und Ökopunkten

Auf Nachfrage aus dem Gremium erläuterte Joos, dass wegen des längeren und ausführlicheren Planungsprozesses, aber auch wegen der erforderlichen Ökopunkte die Kosten steigen werden. Für die Planung rechnet Joos mit etwa 10.000 Euro Mehrkosten. Bei den Ökopunkten könne er noch nichts sagen. Was es insgesamt umgerechnet auf die Quadratmeterpreise bedeute, lasse sich noch nicht abschätzen.

Ob auch die Kosten für das mit der Erschließung beauftragten Büros steigen oder sinken, wollte Oskar Rapp (Freie Liste) wissen. Die Fläche, die zu erschließen sei, sinke ja, entgegnete Joos. Auch die Baufläche werde geringer. Andererseits steige der Aufwand bei der Planung. Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr erinnerte daran, dass das Büro sein Honorar mit etwa sechs bis sieben Euro je Quadratmeter Fläche ansetze. Joos rechnet nicht mit gravierenden Auswirkungen auf die Baupreise.

Erst Grunderwerb, dann Planung

Jürgen Kaupp (CDU) mahnte mit Blick auch auf andere Verfahren künftig nur noch dann mit Plänen zu beginnen, wenn die Grundstücksfragen geklärt seien. Joos gab ihm Recht, erinnerte aber an den Zeitdruck damals. Auch habe die Stadt den Eigentümern ein gutes Angebot gemacht. „Sie hätten davon profitiert, es war nicht abzusehen, dass sie ablehnen.“ Auch Oberbürgermeisterin Eisenlohr bat um Nachsicht. Im Dezember 2019 sei die Verwaltung schnell gewesen und habe einen Vorschlag gemacht. „Wir haben es probiert, es hat leider nicht funktioniert.“

Ob nicht die bestehenden Gebäude entlang des Haldenhofwegs als Anschluss bewertet werden könnten, fragte Thomas Brugger (CDU). Auch das habe man geprüft, so Joos. Sparwasser sei überzeugt, das reiche nicht aus. „Wenn jemand klagt, ...“

Da der Ausschuss virtuell tagte, gab es am Ende keinen formellen Empfehlungsbeschluss. Der Gemeinderat wird am 10. Juni dann die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschließen.