

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2024/0214

Verantwortlich: **Dez. 6**  
 Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Sachstandsbericht und Satzungsbeschluss Junge Hälden (Antrag der CDU-Ortschaftsratsfraktion)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	15.05.2024		Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Der Bebauungsplanentwurf „Junge Hälden – 3. Änderung“ ermöglicht auf städtischem Grundstück die Errichtung von 12 Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus.

Aktuell ist der Bebauungsplanentwurf in der Endabstimmung und soll danach erneut öffentlich ausgelegt werden – einschließlich der umweltbezogenen Informationen.

Der Satzungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn die in der ersten und kommenden öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen (Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit) bearbeitet wurden. In der Regel liegt zwischen öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und Satzungsbeschluss mindestens ein halbes Jahr (in Abhängigkeit vom Ergebnis der Offenlage auch länger).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## **Erläuterungen**

Der Bebauungsplanentwurf „Junge Halden – 3. Änderung“ ermöglicht auf städtischem Grundstück die Errichtung von 12 Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus. Die Planung lag bereits Ende 2012 öffentlich aus. Es ist eine erneute (zweite) Offenlage erforderlich.

## **Rückblick**

Es wurde zunächst 2008 versucht, mit einer Bauvoranfrage Baurecht zu erhalten. Diese wurde aufgrund zahlreicher Nachbareinsprüche wieder zurückgezogen. Das Bebauungsplanverfahren startete insofern erst im November 2009 – nach Vorliegen der ersten naturschutzfachlichen Beurteilung - mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die lange Verfahrenslaufzeit hängt zum einen mit der Vielzahl der zu bearbeitenden Stellungnahmen zusammen (erste öffentliche Auslegung und im Nachgang hierzu), zum anderen mit Bebauungsplänen denen eine höhere Priorität eingeräumt wurde. Darüber hinaus unterscheidet sich der Arbeitsaufwand und die Verfahrenslaufzeit für kleine Plangebiete nicht besonders im Vergleich zu größeren Bebauungsplanverfahren.

## **Priorität**

Das Planverfahren wurde zwischenzeitlich neu eingestuft und rangiert aktuell in der höchsten Priorität – zusammen mit den großen Potentialgebieten für den Wohnungsbau („Zentrum III“ in Neureut und „Oberer Säuterich“ in Durlach-Aue), in denen Wohnraum für ca. 4.500 Einwohner geschaffen werden soll.

Aufgrund von Personalwechsel und den genannten beiden anderen Planverfahren konnte die dem Ortschaftsrat Grötzingen im Juni 2023 angekündigte zweite öffentliche Auslegung leider noch nicht durchgeführt werden. Die Stadtverwaltung arbeitet jedoch daran, diese zeitnah durchzuführen.

## **Aktuelle Anpassungen der Planung**

Seit Juni 2023 gab es umfangreiche Anpassungen in der Begründung, den Festsetzungen und der Planzeichnung. Der Bebauungsplanentwurf wurde an die neuen städtischen Standards (beispielsweise Grünordnung) angepasst, die im März 2024 final vorlagen – jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Lage im Stadtgebiet, kleinteilige Bebauung) und der Tatsache, dass die Planung nicht komplett „umgekrempelt“ werden sollte.

Im Sinne des Schutzes vorhandener Bäume und um eine ausreichende Pflege des wertvollen Baumbestands westlich der Straße am Knittelberg sicherzustellen, war eine Planänderung zugunsten der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche/Verkehrsgrünfläche entlang der Straße Am Knittelberg erforderlich. Die neuen Baugrundstücke östlich der geplanten Erschließungsstraße im Bereich 2 werden dadurch etwas kleiner. Dies wurde im Vorfeld mit der Ortsverwaltung Grötzingen abgestimmt.

Auch die Kosten wurden neu kalkuliert – entsprechend der aktuellen Erschließungsbeitragsatzung. Hierbei ging es darüber hinaus um Klärung grundsätzlicher Fragen, die auch andere Bebauungspläne betreffen.

## **Erneute öffentliche Auslegung**

Aktuell ist der Bebauungsplanentwurf in der Endabstimmung und soll danach öffentlich ausgelegt werden – einschließlich der umweltbezogenen Informationen. Hierzu zählen - neben den Gutachten - auch die Inhalte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und Trägerbeteiligung. Da es sich hierbei um die zweite Auslegung handelt, ist umfangreiches Material vorhanden, das zu anonymisieren und entsprechend aufzuarbeiten ist. Auch dies wird einige Wochen in Anspruch nehmen.

## **Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn die in der ersten und kommenden öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen (Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit) bearbeitet wurden. In der Regel – liegt zwischen öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und Satzungsbeschluss mindestens ein halbes Jahr (in Abhängigkeit vom Ergebnis der Offenlage auch länger).