Beschlussvorlage 2020/339	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**12.03.2024**	**öffentlich**

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen - Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

1. Der städtebauliche Vorentwurf für eine mögliche künftige bauliche Entwicklung der Flurnummer 949, Gmkg. Rederzhausen (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Architekturbüro Wolfgang Rockelmann & Kollegen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz erarbeiteten Entwurf zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen vom 12.03.2024 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 12.03.2024 (Anlage 2-4).

   Der Entwurf zur Einbeziehungssatzung und die Begründung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Diskussion (nö)	09.06.2016 PUA (SV 2016/185)
Empfehlung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung	19.03.2020 PUA (SV 2020/081)
Aufstellungsbeschluss	28.05.2020 (SV 2020/101) vertagt auf 04.06.2020 STR
Änderung des Geltungsbereichs	15.07.2021 STR (SV 2021/246)
Erneute Änderung des Geltungsbereichs	22.02.2024 STR (SV 2024/038)

A. Historie

In der **Stadtratssitzung am 04.06.2020** (SV 2020/101) wurde neben der **Einleitung des Verfahrens** zur Aufstellung der **Einbeziehungssatzung** folgender Beschluss gefasst:

„ […].
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem, durch den Grundstückseigentümer beauftragten, Planungsbüro eine mögliche Siedlungsstruktur mit entsprechender Erschließung für den Bereich zwischen Hochstallerweg und Mandelbergstraße zu erarbeiten und dem zuständigen Gremium zur Entscheidung vorzulegen."

In **2021 wurde ein Stadtratsbeschluss** zur Änderung des Geltungsbereiches gefasst, um die geplante Ausgleichsfläche mit aufzunehmen (SV 2021/246). Der vorgesehene städtebauliche Vertrag ist vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss seitens der Vorhabenträger zu unterzeichnen. Dies kam längere Zeit aufgrund von Uneinigkeiten über die genehmigungsfähige Planung und die Erschließung jedoch nicht zu Stande.
Die Verwaltung und die Eigentümer bzw. Bauwerber verhandelten anschließend, u.a. in einem Eigentümertermin im März 2023, über die Planung bis ein gem. der Einbeziehungssatzung und dem Einfügen gem. § 34 BauGB **genehmigungsfähiger Hochbauentwurf vorlag**. Zu diesem Zeitpunkt, Juni 2023, wurde dann der Verwaltung mitgeteilt, dass nun seitens der Eigentümer der Wunsch bestehe die **Ausgleichsfläche** auf ein Grundstück an der Paar zu verlegen. Diese Änderung musste anschließend in die Planunterlagen und den städtebaulichen Vertrag eingearbeitet werden.
In der vergangenen **Stadtratssitzung am 22.02.2024** wurde der Geltungsbereich entsprechend erneut angepasst (SV 2024/038).

B. Städtebaulicher Vorentwurf, Flurnr. 949 Gesamtfläche

Aktuell besteht bei den Eigentümern des Flurstücks 949, Gmkg. Rederzhausen **kein Interesse die gesamte Fläche zu entwickeln**. Abgesehen von den Bauplätzen, die im Westen durch die Einbeziehungssatzung entstehen, soll die restliche Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
Um sich für die Zukunft die grundsätzliche **Möglichkeit ein Baugebiet zwischen Hochstallerweg und Mandelbergstraße** zu entwickeln nicht zu „verbauen", sollten demnach Überlegungen bzgl. einer möglichen Erschließung für eine Siedlungsstruktur angestellt werden.
Hierfür wurde zunächst ein **Baugrundgutachten** zur Prüfung der Bebaubarkeit des gesamten Flurstücks 949, Gmkg. Rederzhausen erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass im mittleren Teil des Bereichs eine **Versickerung** schwierig und wenn überhaupt nur eingeschränkt möglich sein wird. Sollte es in Zukunft zu einer Entwicklung des restlichen Baugebietes kommen, muss für die Entwässerung des Gebietes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine größere Lösung entwickelt werden.
Für die potentielle Bebauung der **gesamten Fläche** zwischen Hochstallerweg und Mandelbergstraße, hat das Planungsbüro ein **skizzenhaftes städtebauliches Konzept** entworfen (Anlage 1). Hier lag der Fokus hauptsächlich auf der verkehrlichen Erschließung. Im Bereich der Einbeziehungssatzung wird eine Fläche („Straße 2") für eine künftige **Durchgangsstraße** freigehalten. Aufgrund der steilen Topographie wird eine Straßenneigung von um die 8% nicht umgangen werden können, ähnliche Steigungen liegen auch im benachbarten Baugebiet „Blattenweg" vor. Die Schleppkurven und die freie Sicht (Sichtdreiecke) wurden überprüft.
Im südlichen Teil der Flurnummer 949 wurde keine Bebauung vorgesehen. Hier bestünde dann die Möglichkeit den naturschutzfachlichen Ausgleich herzustellen oder ggf. Retentionsraum zu schaffen. Die Gebäude sind nur beispielhaft eingezeichnet, bei einer tatsächlichen späteren Entwicklung des Baugebietes muss eine detailliertere Betrachtung erfolgen, es können dann auch weitere Haustypen neben Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen werden.

C. Sachstand Einbeziehungssatzung

In der heutigen Sitzung soll der **Billigungs- und Auslegungsbeschluss** für die **Einbeziehungssatzung** (Anlage 2-4) gefasst werden.

Im Westen der FlurNr. 949, entlang des Hochstallerwegs, weist der heute vorgelegte Entwurf der **Einbeziehungssatzung** drei Bauplätze aus. Da im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nur wenige Festsetzungen getroffen werden dürfen, werden lediglich die Lage der Gebäude und Garagen/Stellplätze, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung und die Grünordnung festgesetzt. Im Übrigen richtet sich das Baurecht nach § 34 BauGB bzw. vertraglichen Vereinbarungen. Daneben trifft die Satzung Festsetzungen zur naturschutzfachlichen Kompensation.
Die benötigten Ausgleichsflächen kommen in einer Flussschleife der Paar (Flurnr. 916, Gmkg. Rederzhausen) zu liegen, die Ortsrandeingrünung im Norden sowie die private Grünfläche im Südosten dienen u.a. als Minimierungsmaßnahme. Sie verbleiben in Privateigentum und sind vom Antragsteller herzustellen und zu pflegen.
Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche auf Flurnr. 973 (s. auch Anlage 1 „Straße 1") ist derzeit keine im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinne abschließende Herstellung vorgesehen,

für die gesicherte Erschließung sollen im Rahmen der Baugenehmigungen Sondernutzungsvereinbarungen nach bürgerlichem Recht zwischen den Eigentümern und der Stadt geschlossen werden. Das bedeutet, dass falls auf diesem Flurstück jemals eine Straße abschließend hergestellt werden sollte, dann alle anliegenden Eigentümern zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen wären. Die Eigentümer werden vertraglich hierauf hingewiesen.

Für die Baulandausweisung im Rahmen der Einbeziehungssatzung wird die **Drittellösung** angewandt. Der südlichste Bauplatz Nr. 3 wird der Stadt zur Vergabe im Rahmen des Baulandmodells zur Verfügung stehen. Die Stichstraße für die Erschließung der potentiellen Restfläche der Flurnummer 949 wurde ebenfalls der Stadt gesichert. Gemäß vertraglicher Vereinbarungen können die Eigentümer die Fläche weiterhin nutzen bis die Herstellung der Verkehrsfläche nötig wird.
Die Stadt beteiligt sich entsprechend zu 1/3 an allen anfallenden Kosten (Planung, Ausgleichsmaßnahmen, etc.).

Anlagen:

1. Plandarstellung mit pot. Erweiterung des Baugebietes FlurNr. 949, Red.
2. Planzeichnung (12.03.2024)
3. Satzungstext (12.03.2024)
4. Begründung (12.03.2024) mit Anlagen:

   Anlage 4a Baugrundgutachten/17.02.2021
   Anlage 4b Grünordnung Bestandsaufnahme/16.01.2024
   Anlage 4c Grünordnung Eingriffs- und Ausgleichsberechnung/16.01.2024

5. Stellungnahme der Verwaltung (nö)