



Beschlussvorlage 2024/038	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	22.02.2024	öffentlich

**Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen
- erneute Änderung des Geltungsbereichs -**

Beschlussvorschlag:

Der durch den Stadtratsbeschluss Nr. 2021/246 vom 15.07.2021 beschlossene Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen wird wie folgt erneut geändert:

Der Geltungsbereich 1 umfasst die folgenden Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke (T) der Gemarkung Rederzhausen:

993/1, 949 (T), 949/1, 949/2 und 973 (T)

Der Geltungsbereich 2 für die Ausgleichsfläche umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 916 der Gemarkung Rederzhausen.

Der neue, geänderte Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 22.02.2024 (Anlage 2) mit breiter schwarzer Strichlinie umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

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)

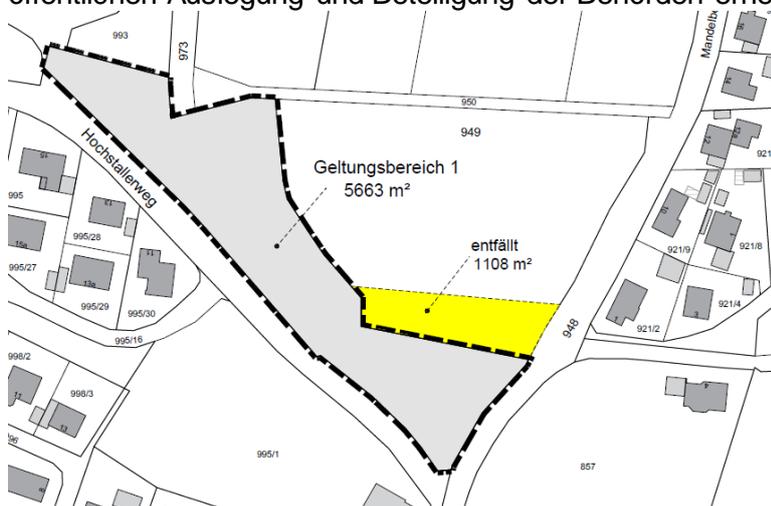
A. Historie

Zuletzt wurde in diesem Verfahren **2021 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 damals aufgrund von Uneinigkeiten über die genehmigungsfähige Planung 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, welcher nun wiederum vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu unterzeichnen ist.

B. Sachstand

Aufgrund der geschilderten Umstände wird es **notwendig den Geltungsbereich** vor der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden erneut **anzupassen**.





Die notwendigen **Ausgleichsflächen**, die den geplanten baulichen Eingriff kompensieren, sollten ursprünglich auf einem Teilbereich der FlurNr. 949 nördlich der Bestandsgebäude Hochstallerweg 2+4 vorgesehen werden (vgl. Anlage 1). Da die Eigentümer die Fläche Flurnummer 949, abgesehen von den Bauplätzen, nunmehr weiterhin landwirtschaftlich nutzen wollen, wurde auf ihren Wunsch hin die Ausgleichsfläche nun auf einer Teilfläche der Flurnummer 916, ebenfalls Gemarkung Rederzhausen, geplant (s. Anlage 2 Geltungsbereich 2 und Anlage 3). Die Fläche liegt in einer Flussschleife der Paar und kann, neben der ökologischen Aufwertung, zum Schutz der dort vorkommenden Biber beitragen.

An der ursprünglichen Planung, die baurechtlichen Voraussetzungen für drei Bauplätze (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) entlang des Hochstallerwegs (im Bereich „Eingriffsfläche G1“) zu schaffen, ändert sich nichts. Der Geltungsbereich 1 umfasst somit weiterhin drei benachbarte Bestandsgebäude, die drei neuen Bauplätze, Verkehrsflächen sowie private Grünflächen. Zusätzlich wird ein Streifen nördlich der Hausnummern 2 und 4 im Geltungsbereich beibehalten, um vorsorglich eine Sickermulde für wildabfließendes Hangwasser bei Starkregen einzuplanen und umsetzen zu können (s. Abbildung).



Vorlagennummer: 2024/038



Anlagen:

1. Alter Geltungsbereich (15.07.2021)
2. Neuer Geltungsbereich (22.02.2024)
3. Informationen zur geplanten Ausgleichsfläche