

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
21.06.2024	XI/81-2024

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	01.07.2024	

**Anfrage von Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Sachstand Baugebiete Eschbach „Am Heidigkopf/ Vor der Gaß“ und Merzhausen „Am Weiher II“**

### **Beschlussvorschlag:**

In Erledigung der Anfrage von Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Drucksache-Nr. XI/81-2024, vom 24.01.2024, wird nachfolgender Sachstand zur Kenntnis genommen.

### **Sachdarstellung:**

Anfrage von Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 24.01.2024:

1. Welche Verträge wurden bisher für die Gebiete geschlossen?

*Für beide Baugebiete wurden Kaufverträge für alle benötigten landwirtschaftlichen Flächen abgeschlossen.*

2. Welche Rechtsfolgen hat dies?

*Der Kaufpreis für die erworbenen Flächen in Merzhausen wurde noch Ende letzten Jahres an die Verkäufer gezahlt. Für die Flächen in Eschbach wird der Kaufpreis an die Verkäufer nach der notariellen Beurkundung des Nachtrags zur Messanerkennung ausgezahlt.*

3. Wie sieht der Zeitplan für die Entwicklung der Baugebiete aus?

*Am Weiher II: Es wird davon ausgegangen, dass wenn das Thema der Entwässerung abschließend geklärt ist, in der nächsten Sitzungsrunde der Beschluss zur Offenlage des Bauungsplannentwurfs gefasst werden kann. Danach werden die dann eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und abgewogen, sodass hoffentlich in der letzten Sitzungsrunde dieses Jahrs der Satzungsbeschluss erfolgt und der Plan dann mit Bekanntmachung rechtsverbindlich in Kraft treten kann.*

*Am Heidigkopf/ Vor der Gaß: Hier ist auch noch die Entwässerung insbesondere von Regenwasser zu klären. Diesbezüglich wird aktuell geprüft, ob noch weitere Flächen südlich des Baugebiets angekauft und für eine offene Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden können. Anschließend können auch hier die Unterlagen für die Offenlage fertiggemacht und das Verfahren, wie bei „Am Weiher II“, fortgesetzt werden. Ob der Offenlagebeschluss in der nächsten Sitzungsrunde möglich ist, ist von dem Verlauf der Gespräche mit den Grundstückseigentümern abhängig.*

*Besonderheit bei diesem Bebauungsplan ist noch, dass im Parallelverfahren für einen Teilbereich der Regionale Flächennutzungsplan geändert wird. Diesbezüglich ist noch zu klären, ob für das weitere Verfahren das Entwässerungsthema mit ggf. Regenrückhaltebecken abschließend geklärt sein muss. Davon hängt dann auch ab, in welcher Sitzung der Verbandskammer der Beschluss zur Offenlage gefasst werden kann. Die nächstmögliche Verbandskammer findet im November statt. Die Offenlage wäre dann voraussichtlich Anfang 2025. Allerdings benötigt der Regionalverband die Unterlagen für diese Sitzung bereits bis zum 05.08.2024. Das heißt es ist aktuell noch nicht absehbar, ob dieser Sitzungstermin eingehalten werden kann.*

*Bebauungsplanverfahren und Planungen generell sind von vielen Faktoren abhängig, die oft nicht vorher abzusehen sind und es kommt dadurch leider öfter zu ungeplanten Verzögerungen im Planungsprozess. Aufgrund dessen kann immer nur der aktuell vorgesehene Zeitplan genannt, aber dessen Einhaltung nicht garantiert werden.*

4. Gab es Änderungen zu den ursprünglichen Planungen? Wenn ja, welche?

*Hier stellt sich die Frage, was mit ursprünglicher Planung genau gemeint ist.*

*Am Weiher II: Hier dürfte die wesentlichste Änderung sein, dass das Gebiet auf Wunsch des Ortsbeirats nicht mit einer straßenmäßigen Ringerschließung erschlossen werden soll, sondern mit einem Wendehammer abschließt, sodass die Wegeparzelle 48/1 in der Flur 10 nicht als Zufahrt verwendet wird.*

*Am Heidigkof/ Vor der Gaß: Hier sind neben Einzel- und Doppelhäuser eine Art Wohnhof und im östlichen Bereich Terrassenhäuser als Mehrfamilienhäuser vorgesehen, was Beides noch nicht von Anfang an Gegenstand der Planung war.*

*Wie unter dem Punkt 3. bereits genannt, wird die Planung zur Offenlage nochmal durch die verschiedenen Gremien gehen und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. In dem Zuge kann die Planung auch nochmal, sofern terminlich möglich, durch das Planungsbüro vorgestellt und näher erläutert werden.*

5. Welche Energieversorgung bzw. welches Wassermanagement ist geplant?

*Die Untersuchung für das Energiekonzept Plus-Energie-Siedlung, welches 2023 von den Energielenkern erstellt wurde und bei dem die Varianten Kaltes Nahwärmenetz-Erdwärmesonden, Kaltes Nahwärmenetz-Eisspeicher und dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe betrachtet worden sind, hat ergeben, dass die dezentrale Lösung mit Wärmepumpen die wirtschaftlichste und von der Umsetzung her einfachste ist. Die Energielenker empfehlen deshalb diese Variante. Für diese Variante sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen für eine leitungsgebundene Infrastruktur notwendig.*

*Weiteres, wie zum Beispiel ein Einbauverbot für durch fossile Brennstoffe betriebene Anlagen, ist zum gegebenen Zeitpunkt in den Kaufverträgen zu regeln.*

*Darüber hinaus ist vorgesehen im Bebauungsplan die Errichtung von Photovoltaikanlagen und/ oder Solarthermie verbindlich festzusetzen.*

*Bezüglich des Wassermanagements kann gesagt werden, dass für beide Baugebiete, durch Festsetzung im Bebauungsplan, Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens einem Nutzvolumen von 5m<sup>3</sup> und zusätzlichen 3m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zum Sammeln von Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu errichten sind. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser z. B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein direkter Anschluss- und*

*Benutzungszwang kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, sondern wäre ebenfalls in den Kaufverträgen vorzusehen.*

*Bezüglich des Umgangs insbesondere mit Niederschlagswasser findet aktuell ein intensiver Austausch mit den Wasserbehörden statt. Eine große Herausforderung stellen dabei die kaum versickerungsfähigen Böden dar, weshalb gemeinschaftlich versucht wird alternative Lösungen zu finden.*

*Darüber hinaus sind u.a. Kunstrasenflächen und Schottergärten, sowie nicht wasserdurchlässiges Geovlies nicht zulässig. Bei flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung ist zudem eine Dachbegrü-  
nung vorzusehen.*

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann  
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann  
Sachbearbeitung