

# Beschlussvorlage

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR.:

vom/der <b>Fachbereich 6</b>	Vorlage-Nr: VO/0164/24 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 12.06.2024 Verfasser Pap
<b>Städtebaulicher Vertrag Hainchesbuckel; Ergänzung</b>	
Beratungsfolge	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
17.06.2024	Magistrat
26.06.2024	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
27.06.2024	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
11.07.2024	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

## Sachverhalt/Begründung:

In der Sitzung vom 18.07.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark den Entwurf des städtebaulichen Vertrags „Hainchesbuckel“ – welcher mit dem Vertragspartner „Rügemer“ abgeschlossen werden soll – beschlossen. Eine Vertragsunterzeichnung ist noch nicht erfolgt, da seitens Rügemers weitere Fragen bezüglich des Erschließungsbeitragsrechts aufgeworfen wurden.

Das bisherige städtebauliche Konzept eines Industrie- und Gewerbegebiets „Am Hainchesbuckel“ sieht eine in west-östlicher Richtung verlaufende interne, d.h. „mittig“ innerhalb des Gebiets verlaufende Erschließungsachse vor. Sollte hingegen die neu herzustellende Erschließungsstraße am südlichen Rand des neuen Industrie- und Gewerbegebiets – in der Lage des bestehenden Feldwegs – verlaufen, entstünde für die Liegenschaft Messenhäuser Straße 42 (welche sich unmittelbar südlich des Feldwegs sowie im Besitz von Rügemer befindet) eine neue beitragsrechtliche Situation. Durch die dann vorhandene zweiseitige Erschließung entstünde ein „Erschließungsvorteil“, welcher eine Erschließungsbeitragspflicht für das Grundstück Messenhäuser Straße 42 nach sich ziehen würde. Diese zusätzliche Kostenposition würde zu einer Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme für Rügemer führen, so dass keine Mitwirkungsbereitschaft mehr bestünde.

Aufgrund möglicher Auswirkungen des Aufstellungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans auf den Zeitplan der Gebietsentwicklung „Am Hainchesbuckel“ soll der Zeitpunkt, an dem die Möglichkeit eines beidseitigen Rücktrittsrechts von dem städtebaulichen Vertrag eröffnet wird, vom 31.12.2026 auf den 31.12.2030 verschoben werden.

Infolgedessen soll der erste Absatz des § 6 wie folgt geändert sowie ein neuer (zusätzlicher) zweiter Absatz eingefügt werden:

*„Beide Vertragsbeteiligte sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn feststeht, dass der in § 1 beschriebene Vertragszweck nicht erreicht werden kann. Dies wird unwiderleglich vermutet, wenn der aufzustellende Bebauungsplan „Am Hainchesbuckel“ nicht bis zum 31.12.2030 in Kraft getreten ist.*

*Rügemer ist weiterhin zum Rücktritt berechtigt, wenn infolge des Verlaufes der zur Erschließung des Plangebietes neu zu erstellenden, von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße eine Zweiterschließung des Betriebsgeländes von Rügemer an der Messenhäuser Straße 42 (Gemarkung Urberach Flur 7, Flurstück 251/16) stattfindet und Rügemer für diese Zweiterschließung zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden kann.“*

### **Beschlussvorschlag:**

Der am 18.07.2023 beschlossene Vertragstext des städtebaulichen Vertrags „Hainchesbuckel“ wird geändert sowie ergänzt.

Der erste Absatz des § 6 wird wie folgt geändert sowie ein neuer (zusätzlicher) zweiter Absatz eingefügt:

*„Beide Vertragsbeteiligte sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn feststeht, dass der in § 1 beschriebene Vertragszweck nicht erreicht werden kann. Dies wird unwiderleglich vermutet, wenn der aufzustellende Bebauungsplan „Am Hainchesbuckel“ nicht bis zum 31.12.2030 in Kraft getreten ist.*

*Rügemer ist weiterhin zum Rücktritt berechtigt, wenn infolge des Verlaufes der zur Erschließung des Plangebietes neu zu erstellenden, von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße eine Zweiterschließung des Betriebsgeländes von Rügemer an der Messenhäuser Straße 42 (Gemarkung Urberach Flur 7, Flurstück 251/16) stattfindet und Rügemer für diese Zweiterschließung zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden kann.“*

Der städtebauliche Vertrag soll zeitnah abgeschlossen werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Nein**