Beschlussvorlage

Bereich Amt	Vorlagen-Nr.	Anlagedatum
Bauverwaltungsabteilung	600/70/2017	10.04.2017
Verfasser/in	Aktenzeichen	
Ripka, Christiane Schweizer, Martin	600	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	26.09.2017	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans "Ortskern Nollingen";
Entwurfsbilligung und Durchführung der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erlass einer
Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der
Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag

Es ergehen folgende Beschlüsse:

- a) Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Ortskern Nollingen“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
- b) Es wird der vorgestellte Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Nollingen“ als Grundlage für die Durchführung der freiwilligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch gebilligt.
- c) Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der Testplanung V... weitergeführt
- d) Es wird auf Grund der §§ 14 und 16 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Ortskern Nollingen“ beschlossen
- e) Für das Bauvorhaben auf den Grundstücken Flurst. Nrm.: 52/1 und 52/2 wird eine Ausnahme der Veränderungssperre erteilt, da das geplante Bauvorhaben den Grundzügen der Planung entspricht. Auflagen, die sich aus dem hydrologischen Gutachten ergeben, müssen auch nachträglich vom Bauherrn umgesetzt werden und werden als Bestandteil in die Baugenehmigung aufgenommen

Anlagen

Bebauungsplanvorentwurf

Satzung über Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von Betrag Euro nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

ja nein

unter

Kostenstelle Name der Kostenstelle

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Entwurfsbilligung und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfeldern (Baden) hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Nollingen“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Es wurde zwischenzeitlich ein Entwurf des Bebauungsplans „Ortskern Nollingen“ als Grundlage für die Durchführung der freiwilligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erarbeitet. Dieser ist der Beschlussvorlage beigefügt

Am 26.04.2017 wurden die Entwürfe und die Unterlagen zum Bebauungsplan dem Nollinger Ausschuss vorgestellt. Dieser regte an, eine zusätzliche Variante der Testplanung zu entwickeln, die eine Nachverdichtung vorsieht, allerdings mit einer geringeren Dichte. Hinzu kam die Anregung, für das Gebiet ein hydrologisches Gutachten zu beauftragen, um die vorhandenen Grundwasserproblematik zu untersuchen. Dieses hydrologische Gutachten soll zur Offenlage vorliegen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs gab es eine intensive Beteiligung der betroffenen Eigentümern und des Nollinger Ausschusses. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen hinsichtlich der Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfs.

Erllass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

Ebenfalls am 12.11.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Rheinfeldern (Baden) zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14 und 16 ff. des Baugesetzbuches für den Bereich des künftigen Bebauungsplans „Ortskern Nollingen“ erlassen.

Die Veränderungssperre trat mit öffentlicher Bekanntmachung in dem amtlichen Verkündigungsorgan „Badische Zeitung“ am 16.11.2015 in Kraft.

Nach § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch treten Veränderungssperren mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, längstens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Zur Sicherung der weiteren Planung empfiehlt die Verwaltung daher von der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, Gebrauch zu machen.

Der Entwurf der Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre ist der Beschlussvorlage angeschlossen.

Der Eigentümer der Grundstücke Flurst.Nr. 52/1 und 52/2 beantragt eine Ausnahme von der Veränderungssperre um auf seinen Grundstücken ein Doppelhaus mit 4 Wohneinheiten zu errichten. Das Bauvorhaben entspricht im Wesentlichen der Testplanung Variante 2. In Variante 3 ist das geplante Bauvorhaben dargestellt.