

Beschlussvorlage

Bereich Amt	Vorlagen-Nr.	Anlagedatum
Bauverwaltungsabteilung	600/06/2017	13.11.2017
Verfasser/in	Aktenzeichen	
Ripka, Christiane Schweizer, Martin	600	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2017	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	14.12.2017	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans "Ortskern Nollingen"; Entwurfsbilligung und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

Es ergehen folgende Beschlüsse:

- Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Ortskern Nollingen“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
- 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.
- Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der Testplanung V1 weitergeführt.
- Für den Umbau des Gebäudes auf Grundstück Flurst.Nr.: 52/3 wird einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.
- Für das Bauvorhaben auf den Grundstücken Flurst. Nr.: 52/1 und 52/2 wird eine Ausnahme der Veränderungssperre in Aussicht gestellt, da das geplante Bauvorhaben den Grundzügen der Planung entspricht. In der Kurzstellungnahme (siehe Anlage) empfiehlt der Geologe auf einen Keller zu verzichten, um einen Grundwasseraufstau zu vermeiden. **Im Zuge der Tiefbauarbeiten ist die Baumaßnahme durch den Gutachter zu begleiten und gegebenenfalls die von ihm vorgegebenen Maßnahmen durchzuführen.** Diese Hinweise sind umzusetzen.

Anlagen

Bebauungsplanvorentwurf
Kurzstellungnahme von Geoterra vom 23.11.2017

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.

Erläuterung zu e):

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 der Variante 3 ist das geplante Bauvorhaben dargestellt.

Nach dem aktuellen Planungsstand (Oktober 2017) soll das geplante Wohngebäude nicht unterkellert werden. Die Entwässerung soll über eine Hebeanlage in die Kanalisation in der Oberen Dorfstraße erfolgen. Durch die Rohrleitungsgräben ergeben sich lediglich oberflächliche Geländeanschnitte. Der Tiefstpunkt der Kanalleitung wird an dem geplanten Wohngebäude sein. Bisher wurde von tiefer greifenden Geländeanschnitten durch die Rohrleitungsgräben ausgegangen, die zu einer veränderten Strömungsrichtung des Grundwassers führen können. Unter den nun veränderten Voraussetzungen ergeben sich deutlich geringere Eingriffe in das Grundwasser. Eine schädliche Auswirkung auf benachbarte Gebäude ist dadurch minimiert und kann ggf. durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei der Planung des Wohngebäudes vermieden werden.