

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Bauverwaltungsabteilung
Verfasser/in
Reichenbach, Tobias

Vorlagen-Nr.
600/14/2018
Aktenzeichen
61 10 10

Anlagedatum
22.01.2018

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Minseln	02.05.2018	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	03.05.2018	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	17.05.2018	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans "Weihermatten";
Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung
sowie Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und
Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Abschluss
eines Erschließungsvertrages**

Beschlussvorschlag

Es ergehen folgende Beschlüsse:

- a) Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen und Lösungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen (§ 4 Abs.2 BauGB) zugestimmt.
- b) Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf „Weihermatten“ wird als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung gebilligt.
- c) Es wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplanentwurf durchgeführt.
- d) Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Rheinfelden (Baden) und der freiraum³ GmbH & Co. KG zu. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit dem Bauherren endzuverhandeln und abzuschliessen.

Anlagen

Zusammenfassung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung
Bebauungsplanentwurf

Erschließungsvertrag

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

Produktgruppe: 5110-060

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfeldern (Baden) hat am 26.09.2017 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“ gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in dem amtlichen Verkündigungsorgan „Badische Zeitung“ am 13.10.2017 in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2017 mit Äußerungsfrist bis zum 01.12.2017.

Eine Zusammenfassung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange mit Lösungsvorschlägen der Verwaltung sowie der Bebauungsplanentwurf sind dem Vorlagebericht in Kopie angeschlossen.

Aufgrund der während der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Einwendungen ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Weihermatten“ gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weiterhin hat der neue Grundstückseigentümer der Flst-Nrn. 80 und 4392 auf Gemarkung Minseln zwischenzeitlichen einen Bauantrag eingereicht. Auf Grund seiner rechtzeitigen Bauvoranfrage (Einreichung vor Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses) musste das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Der vorgesehene öffentliche Weg auf betroffenen Grundstück kann so nicht mehr realisiert werden. Der Grundstückseigentümer hat klar signalisiert, dass er sich weder finanziell noch verfahrenstechnisch sich an den Kosten für die Bebauungsplanänderung und das Umlegungsverfahren beteiligen möchte. Beide Flurstücke werden somit vom Geltungsbereich ausgenommen.

Weitere Änderungen betreffen die Festsetzung von Hausgruppen im MI 2 auf den derzeitigen Flurstücken 81 und 81/1. Diese wurden für den vorliegenden Entwurf zu Einzel- und Doppelhäusern geändert.

Die Gebäudehöhen betragen max. 8,5m bis 13m für das Sägewerksgebäude. Für die Bereiche mit möglichen 3 geschossigen Gebäuden wurde eine max. Höhe von 11m gewählt, diese befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Sägewerksgebäude und im Bereich „MI 2“, wo die bestehenden Gebäude ähnliche Höhen vorweisen. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert je nach Gebäudeart von II bis III.

Die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes wird derzeit noch geprüft.

Auf den derzeitigen Flurstücken 4597 und 4598 hat ein Bauinteressent eine Anfrage zu einer Bebauung mit Reihenhäusern gestellt. Die Verwaltung empfiehlt an der bisherigen Festsetzung mit Doppelhaushälften festzuhalten.

Zur Sicherstellung und Umsetzung der Erschließung soll der beigefügte Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rheinfeldern (Baden) abgeschlossen werden