

Beschlussvorlage

Bereich Amt	Vorlagen-Nr.	Anlagedatum
Bauverwaltungsabteilung	600/14/2018/1	08.05.2018
Verfasser/in	Aktenzeichen	
Reichenbach, Tobias	61 10 10	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
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) Im WA1 werden Doppelhäuser festgesetzt.
- d) Eine Fläche für einen öffentlichen Spielplatz ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- e) 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.
- f) 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 Baugesetzbuch 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. 8,5 bis 13m für das Sägewerksgebäude. Für die Bereiche mit möglichen dreigeschossigen Gebäuden wurde eine max. Höhe von 11 m gewählt, diese befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Sägewerksgebäude und im Bereich „MI 2“, wo die bestehenden Gebäude ähnliche Höhen aufweisen. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert je nach Gebäudeart von II bis III.

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

Ergänzungen nach den Vorberatungen im Ortschaftsrat und Bau- und Umweltausschuss:

Doppel-/Reihenhausbebauung

Auf den derzeitigen Flurstücken 4597 und 4598 (WA1) hat ein Bauinteressent eine Anfrage zu einer Bebauung mit Reihenhäusern gestellt. Der Ortschaftsrat Minseln hat in seiner Sitzung vom 02.05.2018 mehrheitlich beschlossen, dort auch Reihenhäuser zuzulassen. Da eine Ausweisung von sowohl Reihen- als auch Doppelhäusern im Vollzug

des Bebauungsplans zu Schwierigkeiten führen kann, wird empfohlen, an der bisherigen Festsetzung des WA1 mit Doppelhäusern festzuhalten. Diese Festsetzung wurde aufgrund von Planungsgrundlagen des Eigentümers erstellt. Das Meinungsbild des Bau- und Umweltausschusses tendiert ebenfalls zum Festhalten an der Doppelhausbebauung. Reihenhäuser sind im südlichen Teil des Plangebiets festgesetzt.

Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen sind als private Grünfläche mit einer Breite von 5 Metern im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu wird für diese Flächen ein Pflanzgebot mit einmaliger Mahd im Jahr (ab Mitte September) festgesetzt, sodass eine extensive Saumvegetation entwickelt werden kann. Vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die Entwicklung eines Gehölzstreifens ist anzustreben. Der Gewässerrandstreifen soll zugleich als Retentionsfläche dienen und 20 cm unter dem Geländeneiveau der übrigen Grundstücksfläche liegen.

Durch die Festsetzung als Grünfläche mit dem beschriebenen Pflanzgebot ist diese nicht bebaubar. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht erlaubt, ebenso wenig dürfen standortfremde Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Darüber hinaus untersagt § 38 Abs. 4 WHG den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Lagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können. Das baden-württembergische Wassergesetz (WG) untersagt in § 29 Abs. 3 explizit die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich oder standortgebunden sind. Ab 01.01.2019 ist auch der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan und der rechtliche Rahmen aus dem Wasser- und Wasserhaushaltsgesetz werden für ausreichend zum Schutz des Gewässerrandstreifens erachtet.

Spielplatz

Die Ausweisung eines Spielplatzes wurde geprüft. Ergebnis der Prüfung ist, dass ein Bebauungsplanentwurf ohne Spielplatz vorgelegt wird. Ursprünglich sollten im Zuge der Dürrenbachrenaturierung Flächen, die für Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen, geschaffen werden. Da die Renaturierung aus besitzrechtlichen und technischen Gründen nicht umsetzbar ist, wurde ein Spielplatz auf der Grünfläche am Sägewerk geprüft. Diese Fläche wird allerdings für Ausgleichsmaßnahmen gebraucht und steht somit auch nicht zur Verfügung. Des Weiteren wurde eine Fläche hinter dem Getränkemarkt untersucht. Dort sind die Platzverhältnisse u.a. aufgrund des Gewässerrandstreifens zu eingeschränkt. Eine öffentliche Zuwegung ist nicht gegeben, weshalb diese Fläche nicht für einen Spielplatz geeignet ist.

Im Bau- und Umweltausschuss wurden mit Bauplatz 30 und dem Sportplatz, d.h. außerhalb des Plangebiets, zwei Möglichkeiten vorgestellt, an denen ein Spielplatz denkbar wäre, jedoch sind beide Flächen nicht in städtischem Besitz. Bauplatz 30 soll nach Vorstellung des Eigentümers der Schaffung von Wohnraum dienen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Schaffung von Wohnraum auch in ländlich geprägten Ortsteilen wie Minseln ein wichtiges Ziel. Im Baugebiet Weihermatten entstehen überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit eigenen Gärten, sodass ein Spielplatz nicht erforderlich ist.

Zwischen Sportplatz und Weiherstraße ist lediglich eine schmale und langgezogene Fläche vorhanden. Teilweise ist diese durch eine Altlast belastet. Daher ist eine Spielplatzfläche am Sportplatz nicht anzuraten.