

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanungs- und
Umweltabteilung

Vorlagen-Nr.
601/48/2019

Anledgedatum
22.08.2019

Verfasser/in
Ripka, Christiane
Reichenbach, Tobias

Aktenzeichen
60/601

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2019	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	22.10.2019	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bebauungsplan-Änderung "Stadtgebiet-Teilbereich IV"

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

1. Die geänderte Planung des Bauvorhabens in der Karl-Fürstenberg-Straße wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Auf Grundlage der vorgestellten Planung wird die Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgebiet - Teilbereich IV“ vorbereitet.

Anlagen

Pläne des Vorhabens

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

Ein örtlicher Investor beabsichtigt auf den Grundstücken Karl-Fürstenberg-Straße 3 und 5 den Abbruch von 2 Wohnhäusern und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das neue Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da es die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtgebiet - Teilbereich IV“ mit Rechtskraft vom 22.12.1967 nicht einhält. Eine Bebauungsplan-Änderung wird notwendig, da bei beantragter Umsetzung des Neubaus die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Befreiung nicht erteilt werden kann.

Die Grundstücke befinden sich in Planungszone 2 des Störfallradius, was ein Regelverfahren nach § 2 BauGB für die Bebauungsplan-Änderung voraussetzt.

Städtebaulich orientiert sich das Vorhaben in seiner Geschossigkeit an der Umgebung und schließt die blockrandartige Bebauung in der Karl-Fürstenberg-Straße ab. Die Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Gegenüber der ersten Vorstellung des Bauvorhabens am 06.06.2019 im BUA wurden folgende Punkte geändert:

- Balkone straßenseitig in der Tiefe von 1,5 m auf 0,75 m reduziert
- Reduzierung um 2 Wohneinheiten
- Der Baukörper wurde auf der Nordseite verkleinert.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wird das geänderte Bauvorhaben vorgestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Stadtgebiet-Teilbereich IV“ (1967)

Im Bauvorhaben sind in den beigefügten Planunterlagen Geschäftsräume mit 305 bzw. 125 m² Ladenfläche vorgesehen.

Das Märkte- und Zentrenkonzept von Lademann und Partner aus dem Jahr 2017 sieht einen Expansionsrahmen im Einzelhandel bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegt der Expansionsrahmen bei bis zu 9.400 m² Verkaufsfläche (vgl. Dr. Lademann und Partner 2017: 99 f.). Einen Überblick über die Sortimente gibt die nachfolgende Liste:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Rheinfelder Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Getränke	Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Wohnaccessoires	Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren	Bauelemente, Baustoffe
Pharmazeutika (Apothekerwaren)	Schnittblumen	Beleuchtungskörper
Zeitschriften / Zeitungen	Bücher / Druckerzeugnisse	Beschläge, Eisenwaren, Gitter
	Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel	Bodenbeläge, Teppiche
	Elektrokleinartikel (ohne Großgeräte)	Bootszubehör
	Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, Bilder / Bilderrahmen	Büromöbel
	Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien	Campingartikel, Zelte, Zubehör
	Haushaltswaren, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren	Computer
	Kosmetika, Parfüm	Elektro Großgeräte (weiße Ware), Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner
	Kürschnerwaren	Erde, Torf
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme, Stoffe und Nähzubehör	Farben, Lacke
	Lederwaren und Galanteriewaren	Fliesen
	Musikinstrumente und Zubehör	Fahrräder und Zubehör
	Optik und Akustik	Gartenhäuser, -geräte
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren/Bettwäsche, Matratzen/Roste, Gardinen und Gardinenzubehör
	Reformwaren	Herde, Öfen
	Sanitärwaren	Holz, Naturhölzer
	Schmuck, Gold- und Silberwaren	Installationsmaterial (Elektro und Sanitär)
	Schuhe und Zubehör, Fumituren	Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze (ohne Kinderbekleidung)
	Spielwaren	Kfz-Zubehör
	Sportkleinartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte)	Küchen, Badeinrichtungen
	Tonträger / Bildträger (bespielte und unbespielte)	Möbel, Gartenmöbel
	Uhren	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße
	Unterhaltungselektronik (braune Ware), Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone	Rollläden, Markisen
	Wasch- und Putzmittel	Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör
	Waffen, Jagdbedarf, Reiten, Angeln	Zäune
		Zooartikel / Tiernahrung, Tierpflegeprodukte

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 1: Rheinfelder Sortimentsliste. Quelle: Dr. Lademann und Partner 2017: 118)

Empfohlen wird für zentrenrelevante Sortimente ein Schwerpunkt auf die Ansiedelung von Betrieben mit einer Verkaufsfläche größer als 400 m² (vgl. Dr. Lademann und Partner 2017: 99 f.). Allerdings ist dabei zu beachten, dass die erforderliche Mindestverkaufsfläche je nach Unternehmen und Lage differiert und keine pauschale Aussage hinsichtlich des Flächenbedarfs einzelner Branchen oder Unternehmen getroffen werden kann.