

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanungs- und
Umweltabteilung

Vorlagen-Nr.
601/80/2020

Anlagedatum
07.04.2020

Verfasser/in
Reichenbach, Tobias

Aktenzeichen

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2020	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	14.05.2020	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

a) Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfsbilligung zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

b) Zustimmung zum Abschluss eines Durchführungsvertrags

Beschlussvorschlag

Es ergehen nachstehende Beschlüsse:

- a) Es wird gemäß § 12 Baugesetzbuch i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.
- b) Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch gebilligt.
- c) Dem Entwurf zum Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Rheinfelden und den Vorhabensbeteiligten in der Fassung vom 13.12.2019, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Vorhabensbeteiligten endzuverhandeln und abzuschließen.

Anlagen

Bebauungsplanentwurf
Entwurf Durchführungsvertrag
Matrix zu den geprüften Standorten

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

Die Vorlage entspricht der Vorlage 601/76/2020 zum Bau- und Umweltausschuss am 12.03.2020. Ergänzt wurde auf Anregung aus dem Bau- und Umweltausschuss eine Matrix zu den geprüften Standorten für die Spielhallenverlagerung.

Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die geplante Verlagerung einer bestehenden Spielhalle aus der Emil-Frey-Straße im nördlichen Bahnhofsumfeld auf ein Grundstück im Gewerbegebiet Grendelmatt II. Dadurch können im nördlichen Bahnhofsumfeld zusammenhängende Flächen für eine umfassende Neustrukturierung gewonnen werden. Der Standort am Bahnhof soll dafür auf Dauer aufgegeben werden. Ein Durchführungsvertrag als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zur Offenlage vorgelegt.

Der Bebauungsplan erlaubt eine Spielhalle mit einer maximalen Fläche von 150 m², was aufgrund gewerberechtlichen Vorgaben maximal 12 Spielautomaten zulässt. Der Bebauungsplan „Grendelmatt II“ schließt allerdings bisher Spielhallen aus. Aus diesem Grund wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben erstellt. Das Vorhaben entspricht dem Entwurf des Vergnügungstättenkonzepts vom 06.11.2019.

Erläuterungen zum Durchführungsvertrag:

Zur Errichtung eines größeren Bauvorhabens (Geschäftshaus mit Büros, Einzelhandel, Hotel u.a.) entlang der Güterstraße soll das Grundstück des Spielhallenbetreibers auf Flst.Nr. 2561/1 an einen neuen Investor veräußert und das Gebäude abgebrochen werden. In dem neuen Vorhaben sollen keine Spielhallen oder sonstige Vergnügungstätten mehr zulässig sein. Zur Erledigung dieses Rechtsstreits und um die Spielhalle als potentiell Hindernis für das neue Bauvorhaben zu beseitigen, beabsichtigen die Parteien dieses Vertrages im Baugebiet „Grendelmatt II“ einen Ersatzstandort für die vorhandene Spielhalle zu schaffen, mit dessen Realisierung der Betrieb am bisherigen Standort verbindlich und auf Dauer aufgegeben wird.

Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Ersatzstandort sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geschaffen werden.

Der vorliegende Vertrag regelt daher sowohl als Durchführungsvertrag zum VHB/VEP nach § 12 BauGB die Realisierung des neuen Vorhabens (I.), wie auch Zug-um-Zug die Beendigung der Spielhallennutzung am bisherigen Standort (II.).

Hinzu kommen allgemeine Vertragsklauseln (III.).