

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanungs- und
Umweltabteilung

Vorlagen-Nr.
601/85/2020

Anlagedatum
30.09.2020

Verfasser/in
Reichenbach, Tobias
Schweizer, Martin

Aktenzeichen
600

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	13.10.2020	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	15.10.2020	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	22.10.2020	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

3. Änderung des Bebauungsplans "Kapfbühl" nach § 13 a BauGB, Ortsteil Karsau;

a) Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

b) Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Es ergehen nachstehende Beschlüsse:

- a) Dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zur dritten Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ zwischen der Stadt Rheinfelden und dem Vorhabensträger auf der Gemarkung Rheinfelden in der Fassung vom 14.09.2020, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Investoren endzuverhandeln und abzuschließen.
- b) Es wird die dritte Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ gemäß § 13 a i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Es wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Anlagen

Entwurf des städtebaulichen Vertrages
Bebauungsplanänderungsentwurf

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

a) Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der mit der dritten Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ überplante Bereich betrifft sieben Flurstücke. Das Plangebiet ist insgesamt 7.090 m² groß, wovon 381 m² auf die Verkehrsfläche und 6.709 m² auf die Baugrundstücke entfallen.

Das Plangebiet ist bebaut und die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgebäudes zu Wohnraum auf Flurstück.-Nr. 1835. Das rund 1709 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapfbühl“.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung sowie der kompletten Erschließung des Vorhabens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die öffentliche Erschließung ist gewährleistet.

Zu einer Realisierung des Bauvorhabens ist der Abschluss eines Städtebauliches Vertrages notwendig, der als Anlage in der Fertigung vom 14.09.2020 beigelegt ist.

b) Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Kapfbühl“ ist in seiner ersten Änderungsfassung seit dem 18.07.1964 rechtsverbindlich. Für insgesamt sieben Grundstücke ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die geplante Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken ist aufgrund dieser Festsetzung nicht genehmigungsfähig.

Mit der vorliegenden dritten Änderung soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, sodass neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen zulässig sind. Dies entspricht dem Charakter des Plangebietes, der sich über den Lauf der Zeit entwickelt hat sowie auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Da im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2017/2018 bereits an anderer Stelle eine Änderung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet durchgeführt wurde, wird über das vom oben genannten Vorhaben betroffene Grundstück hinaus das gesamte Gewerbegebiet zum Mischgebiet geändert.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine wesentlichen Umweltbelange berührt sind. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Artenschutzfachliche Untersuchungen wurden durchgeführt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für den Umbau eines Bestandsgebäudes sowie ggf. weitere zukünftige Maßnahmen geschaffen werden.