

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanungs- und
Umweltabteilung

Vorlagen-Nr.
601/88/2020

Anlagedatum
30.09.2020

Verfasser/in
Reichenbach, Tobias
Schweizer, Martin

Aktenzeichen
600

Beratungsfolge

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

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplans "Neumatt Nord" nach § 13 a BauGB;

- a) Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**
b) Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Es ergehen nachstehende Beschlüsse:

- a) Dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1. Änderung „Neumatt-Nord“ zwischen der Stadt Rheinfelden und dem Vorhabensträger auf der Gemarkung Rheinfelden in der Fassung vom 08.06.2020, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Vorhabensträger endzuverhandeln und abzuschliessen.
- b) Es wird die erste Änderung des Bebauungsplans „Neumatt Nord“ 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

Eine private Bauherrschaft plant die Errichtung eines Mehrparteienhauses an der Cranachstraße in Nollingen. Die Planung wurde bereits im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt.

Die Bebauungsidee ist derzeit nicht genehmigungsfähig, weil sie den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans „Neumatt-Nord“ hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung widerspricht. Die überbaubare Fläche (Baufenster) wird ebenfalls überschritten. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen werden.

a) Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach S 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 08.06.2020 beigefügt ist.

b) Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Neumatt Nord“ ist seit dem 10.05.1990 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Flurstück 5716 auf Gemarkung Rheinfeldern. Geändert werden insbesondere die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Fläche. Ebenso geändert wird die Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse von 2 auf 3, die Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zu Parkierung und Grünplanung.

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 S 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. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt und ist beigefügt.