

Letter of Intent (03.05.2022)

zwischen

Stadt Rheinfelden

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt,
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden/Baden
im Folgenden „Stadt“ genannt

und

###

im Folgenden „Projektträgerin (PT)“ genannt

Präambel

Gegenstand dieses Letter of Intent (im Folgenden: LOI) ist die zwischen der Stadt und der PT gemeinsam geplante Entwicklung eines neuen Quartiers „Römern“ auf Gemarkung Herten

Das zu überplanende Gelände hat eine Größe von ca. 60.000 m² Bruttogrundfläche, die nach dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden - Schwörstadt vom 12.12.2013 als „Flächen für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Im Norden, sowie im Süden des Gebietes, befinden sich gärtnerisch genutzte Teilflächen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die zweigleisige Bahnlinie Basel Badischer Bahnhof – Konstanz an. Diese Bahnlinie soll ab 2027 elektrifiziert werden. Südlich dieser Bahnlinie grenzt direkt das „Industriegebiet-West“ an. Im Nordwesten grenzt der Fußballplatz des SV Herten mit Flutlicht, Vereinsheim sowie ein weiteres Sportgelände mit Tartanbahn an das Plangebiet an. Über den Grundstücken Flst. 1389 - 1393 etwa in der Mitte des Plangebietes verlaufen Stromleitungen inkl. Masten der Energiedienst Rheinfelden AG. Die gesamte östliche Grenze des Plangebietes wird durch den offen fließenden Mattenbach eingefasst.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich derzeit durch die „Fährstraße“ erschlossen. Die Anwohnerstraßen Gartenstraße, Mattenbachweg und Rheinmattenweg führen vom Osten her ebenfalls auf das Plangebiet zu, werden jedoch durch den Mattenbach unterbrochen. Die leitungsmäßige Erschließung der Fläche soll durch den Mischwasserkanal in der „Bahnhofstrasse“ erreicht werden.

Die gegenseitigen Erwartungen an das Projekt sind zwischen Stadt und PT im Rahmen einer Videokonferenz am 23.12.21 ausgetauscht und in einem Aktenvermerk zu dieser Videokonferenz sowie einem Flyer „Planungsprozess Römern“ festgehalten worden.

Die Unterzeichner dieses LOI vereinbaren mit den nachfolgenden Regelungen einen „Korridor“, innerhalb dessen das Projekt gemeinsam umgesetzt werden soll. Sie sind sich dabei einig, dass die nachfolgend genannten Regelungen noch keine direkten oder indirekten Verpflichtungen begründen, sondern durch im Anschluss daran zu treffende Vertragsregelungen erst verbindlich gemacht werden müssen.

Unter Berücksichtigung dessen vereinbaren sich die Unterzeichnenden zu Folgendem:

1. Bauleitplanung

Im Hinblick auf die für die Realisierung des Projektes erforderliche Bauleitplanung soll folgendes gelten:

- 1.1 Für das Plangebiet ist eine überwiegende Wohnnutzung (bspw. WA) unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Die gerade im Hinblick auf die Störsensibilität der geplanten Wohnnutzungen notwendigen Lärmschutzanlagen für den im Plangebiet vorhandenen Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm werden von PT übernommen.
- 1.2 Geplant ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser, Reihenhäuser). Im Hinblick auf einen entsprechenden Bedarf muss im Geschosswohnungsbau 30 Prozent bezahlbarer (evtl. sozial geförderter) Wohnraum geschaffen werden.
Für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes im Südosten ist ein Mischgebiet bzw. Ausweitung eines bestehenden Gewerbegebietes auf den Flurstücken 1375 und 1377 vorgesehen.
- 1.3 Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (§ 17 BauNVO: GRZ 0,4, GFZ 1,2) herangezogen.
- 1.4 Der ortsübliche Stellplatzschlüssel soll Anwendung finden:
bis 50m² - 1 Stellplatz
50m² - 80m² - 1,5 Stellplätze
ab 80m² - 2 Stellplätze;
Ausnahmen von der Stellplatzverpflichtung sind zu begründen.

Geplant werden soll die Errichtung von zentralen Quartiersgaragen, in denen neben privaten Anwohner-Stellplätzen auch Stellflächen für Carsharing-Angebote

vorzusehen sind. Außerdem wird die Einrichtung von (mindestens zwei) öffentlich zugänglichen Ladestationen für Elektro-PKW angestrebt.

- 1.5 Es wird ein Nahwärmekonzept mit einem regionalen Versorger angedacht, so daß bei Bedarf ein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt werden kann; eine Klimaneutralität des Projekts wird angestrebt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Energiekonzept zu erstellen. Die Bebauung (Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude) soll einen höheren Energiestandard erreichen als die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Mindeststandards.

Um die für das Stadtklima wichtige Durchlüftung des Bebauungsgebiets zu gewährleisten, ist bei Gebäuden mit Dachflächen bis zu 15 Grad-Neigung (Wohn- und Nicht-Wohngebäude) mindestens eine extensive Begrünung vorzusehen. Die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen sind ebenfalls zu begrünen. Es ist eine flächendeckende Begrünung des Daches anzustreben. Davon ausgenommen sind Dachbereiche, die zur Solarstromerzeugung, für haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtung oder Dachterrassen genutzt werden. Grundsätzlich sind Dachflächen so zu gestalten, dass sie sich sowohl für die in Baden-Württemberg obligatorische Photovoltaiknutzung als auch für eine Dachbegrünung eignen.

Bei der Gestaltung des Straßenseitenraums im Bebauungsgebiet ist das Ziel, die Aufenthaltsqualität durch die Herstellung von Begegnungszonen mit ansprechender Bepflanzung und Sitzgelegenheiten zu erhöhen.

- 1.6 Die naturschutzrechtliche Kompensation soll gebietsnah im östlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Es sollte geprüft werden, ob eine vollständige Kompensation durch eine naturnähere Gestaltung des Mattenbachs (Renaturierung) erfolgen kann. Sollte sich bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausstellen, dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen notwendig sind, kann eine Kompensation westlich des Plangebiets in Erwägung gezogen werden.
- 1.7 Die Erschließung für Infrastruktur und Straßenbau erfolgt in enger Abstimmung mit der Tiefbauabteilung und wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Zur Vermeidung von Verkehrsemissionen ist im Bebauungsgebiet mit Ausnahme der Hauptverkehrsachsen eine Beschränkung des Individualverkehrs zu prüfen, Ziel ist die Herstellung von autofreien Zonen. Ausgenommen von einer generellen Durchfahrtsbeschränkung sind Notdienste ggf. Lieferverkehr zu festgelegten Zeiten).
- 1.8 Die für das Gebiet optimale planerische Konzeption wird im Wege einer Mehrfachbeauftragung für Städtebau ermittelt.

- 1.9 Die Kosten für im Bauleitplanverfahren erforderliche Aufträge/Gutachten werden von PT übernommen. Die Beauftragung entsprechender Büros erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
- 1.10 Im Sinne eines transparenten Planungsprozesses wird ein offener Planungsworkshop mit Bürgerbeteiligung und regionalen Naturschutzverbänden nach Vorliegen des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung stattfinden.
- 1.11 Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren (kein Verfahren nach §§ 13, 13a, 13b BauGB) durchgeführt, die erforderliche Anpassung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB.

2. Bodenordnung

Für die Projektrealisierung ist einerseits der Grundstückserwerb durch PT und andererseits eine von der Stadt durchzuführende Grundstücksneuordnung erforderlich. Diesbezüglich ist im Einzelnen folgendes vorgesehen:

- 2.1 PT ist bemüht möglichst alle im Plangebiet gelegenen Grundstücke von Privateigentümern freihändig zu erwerben. Bei solchen Erwerbsvorgängen verzichtet die Stadt auf Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Sollte ein Dritter im Plangebiet Grundstücke erwerben, wird die Stadt nach Möglichkeit ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben.
- 2.2 Eine amtliche Umlegung wird angestrebt. Diese Umlegung soll mit dem Flächenmaßstab und den üblichen gesetzlichen Abzügen durchgeführt werden.
- 2.3 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und die zugehörige Infrastruktur (Kanal, Wasser, Spielplatzflächen, ggf. Brückenbauwerke...), gehen nach Herstellung und der gesamthaften Abnahme in das Eigentum der Stadt über.

3. Weitere Zusammenarbeit

Die Unterzeichner des LOI beabsichtigen für die weitere Zusammenarbeit eine Projektgruppe bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und PT einzurichten, die alle erforderlichen Abstimmungen in regelmäßigen Treffen vornimmt.

Vorgesehen ist weiterhin der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, um die weiteren Einzelheiten zu regeln.

4. Ziel-Zeitplan zur Realisierung des Projekts

Als Ziel-Zeitplan für den weiteren Fortgang des Projekts streben die Parteien folgendes an:

Grundsätzlich trägt der PT die Kosten für die Planung und Erschließung. Im Gegenzug sichert die Stadt die Durchführung der öffentlichen Planungsverfahren zu.

- Sicherung der Grundstücke: 2./3. Quartal 2022
- Mehrfachbeauftragung und Planungsworkshop: 2. Halbjahr 2022 - Aufstellungsbeschluss: bis Ende 2022
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages: Sommer 2023
- Bauleitplanungsverfahren mit FNP parallel Umlegungsverfahren: 2023-2024
- Satzungsbeschluss 2024
- Planung und Ausschreibung 2024
- Baubeginn Erschließung 2025

5. Vertraulichkeit

5.1 Der vorliegende LOI wird nach Zustimmung durch den Gemeinderat mit der Unterzeichnung durch die Parteien wirksam.

5.2 Die PT verpflichtet sich, die vorstehenden Vertraulichkeitsverpflichtungen sämtlichen mit der Vorbereitung und Durchführung dieses Vorhabens betrauten Mitarbeitern (sofern diese nicht bereits durch das Arbeitsverhältnis zur PT zur Verschwiegenheit verpflichtet sind) und (externen) Beratern bzw. Dritten im gleichen Umfang aufzuerlegen. Die vorstehende Verpflichtung gilt im Verhältnis zu Beratern nicht, soweit diese bereits von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind.

6. Unverbindlichkeitsklausel

Mit diesem LOI halten die Parteien lediglich den Stand ihrer Verhandlungen fest. Sie begründen damit auch keine Verpflichtung das in diesem LOI benannte Areal zu erwerben oder zu veräußern.

7. Vergütung

Jede Partei trägt die in dem Zusammenhang mit den Verhandlungen und sonstigen Maßnahmen bisher angefallenen eigenen Kosten, sowie die Kosten, die mit

diesem LOI und den sich anschließenden Verhandlungen für den angestrebten Vertragsabschluss in Zusammenhang stehen, selbst.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft.

8.2 Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine wirksame Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

8.3 Vertrauliche Informationen, die die jeweils andere Partei erhalten hat, sind im Falle, dass eine weitergehende Vereinbarung über den Gegenstand dieses LOI nicht abgeschlossen wird, zu löschen.

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes

Rheinfelden, den

###, den

(Stadt Rheinfelden)
