

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Marguery, Alexandre
Laile, Katharina

Vorlagen-Nr.
600/13/2022
Aktenzeichen
601

Anlagedatum
05.10.2022

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	27.10.2022	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	14.11.2022	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bebauungsplan "Friedrichstraße" - Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Friedrichstraße“ wird gemäß den §§ 14 ff. Baugesetzbuch die bestehende Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

Anlagen

Satzungsentwurf mit Lageplan

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe
☐ Weisungsfreie Pflichtaufgabe
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ☐ ja, in Höhe von _____ ☒ nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ☐ ja, in Höhe von jährlich _____ ☒ nein

Erläuterung: _____

2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ☐ ja ☒ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

- ☐ ja ☒ nein

_____ unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: _____

3. Personelle Auswirkungen

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: _____

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ☐ ja ☒ nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

☒ keine	☐ negativ	☐ positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Die Friedrichstraße ist eine der Haupt-Geschäftsstraßen in der Rheinfelder Innenstadt.

Aufgrund der in weiten Teilen des Gebietes vorherrschenden Kleinteiligkeit hinsichtlich der Eigentümer- und Gebäudestrukturen, eignen sich die Räumlichkeiten der vorhandenen Geschäfte im Falle einer Geschäftsaufgabe jedoch nicht für alle innenstadtrelevanten Branchen gleichermaßen. Dabei kann auch eine Flächenkonkurrenz zu anderen, einzelhandelsfremden Nutzungen wie beispielsweise Gaststätten entstehen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Funktion der Friedrichstraße als Standort für Geschäftslagen gestärkt und beginnenden Trading-Down-Prozessen entgegengewirkt werden. Ziel der Planung ist, die Friedrichstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs mittels einer entsprechenden Steuerung der zulässigen Art baulicher Nutzung zu fördern.

Die grundsätzlichen Zielstellungen dabei sind:

- zukünftiger Ausschluss von neuen Schank- und Speisewirtschaften
- Regulierung der zulässigen Art baulicher Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten

Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.10.2020 den Erlass einer Veränderungssperre. Die Veränderungssperre ist daraufhin am 03.11.2020 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Veränderungssperre hat in den letzten zwei Jahren bewirkt, dass für den künftigen Planbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht durchgeführt werden konnte, und dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden durften.

Gemäß § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren jedoch außer Kraft.

Angesichts der längeren Dauer der Erstellung des Bebauungsplans sowie seiner Komplexität wird vorgeschlagen, insbesondere mit der Einbeziehung der Überarbeitung des Seveso-III-Stadtentwicklungskonzepts, die Veränderungssperre gemäß § 16 und § 17 des Baugesetzbuches um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre ist der Vorlage angeschlossen.