

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Ripka, Christiane

Vorlagen-Nr.
601/14/2022/1
Aktenzeichen
601

Anlagedatum
02.11.2022

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	01.12.2022	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	15.12.2022	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Weitere Überbauung im Bereich des Fécamprings

Beschlussvorschlag

Die Stadtverwaltung schlägt vor:

1. Die Planung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den im Abgrenzungsbereich dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Rose-Zielmatt I- Erweiterung“. Mit dem Investor wird ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Anlagen

- Lageplan
- Projektplan
- Abgrenzungsbereich Bebauungsplan

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	Durch die Überplanung und spätere Bebauung wird Fläche versiegelt	

Erläuterungen

Ein Investor hat eine Bauvoranfrage für zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohnungen mit Tiefgarage gestellt, die auf dem Grundstück Flurst.Nr.: 2367 geplant sind (siehe beigefügte Anlage, Entwurf im Maßstab 1:1.000). Das südliche Wohngebäude soll mit 14 sozial geförderten Wohnungen errichtet werden. Des Weiteren ist auf dem Grundstück ein städtischer Kanal geplant, der Investor wird seine Zustimmung zur dinglichen Sicherung erteilen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher ist die Bauvoranfrage nicht genehmigungsfähig. Zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit wäre für den Bereich ein Bebauungsplan neu aufzustellen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



Das Grundstück 2367 grenzt direkt an den Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I“ an.

Da Rheinfelden (Baden) eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt ist und fast die Hälfte der Innenstadt in einer Störfallzone liegt, was eine Verdichtung der Innenstadt schwierig macht, könnte man den Bau der beiden Wohngebäude an dieser Stelle begrüßen. Aus Sicht der Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz wird das Projekt jedoch aus städtebaulichen Gründen kritisch gesehen:

- Das Projekt liegt im Außenbereich und außerhalb der Grenzen von Siedlungsgebieten.
- Aus städtebaulicher Sicht wird der Siedlungszusammenhang und Siedlungsrand durch die Planung deformiert.
- Da sich das Projekt in der Nähe einer stark befahrenen Straße befindet, sind Einschränkungen durch Lärmbelastungen auf das Wohnen zu erwarten.

Aus Sicht der Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz wird die Bebauung aus o.g. Gründen kritisch gesehen. Sollte sich aus der Diskussion in den Gremien eine Zustimmung zum vorliegenden Projekt ergeben, ist für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich ein Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufzustellen.

§ 13b BauGB ermöglicht es Baugebiete im Außenbereich zuzulassen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² haben, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile haben, ausschließlich der Wohnnutzung dienen und hierbei im Speziellen nicht der UVP-Pflicht unterliegen und FFH-Gebiete nicht beeinträchtigen.

Die Regelung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) sollen den Wohnungsbau am Ortsrand erleichtern. Der Passus ist jedoch umstritten, weil er eine Umweltprüfung nicht vorsieht. Eingeführt wurde die Vorschrift 2017, um möglichst schnell Wohnraum schaffen zu können. Ende 2019 lief die Regelung aus. Das Bundesinnenministerium erklärte im Sommer 2020 dann die Verlängerung bis 2022.

Das bedeutet, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I-Erweiterung“ ist bis zum 31.12.2022, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 zu fassen.



Luftbild, ohne Maßstab