

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Foglia, Alexandra

Vorlagen-Nr.
601/51/2023
Aktenzeichen
601

Anlagedatum
24.11.2023

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Karsau	05.12.2023	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2023	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	14.12.2023	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

3. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse Nord,, nach § 13a Baugesetzbuch - Änderungsbeschluss sowie Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst nachstehende Beschlüsse:

- a) Es wird die Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse Nord“ gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.
- b) 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.
- c) Dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „Schildgasse Nord“ zwischen der Stadt Rheinfelden und dem Vorhabenträger in der Fassung vom 20.11.2023, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Investoren endzuverhandeln und abzuschliessen.

Anlagen

- Plan des Geltungsbereichs
- Entwurf des städtebaulichen Vertrages

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

<input type="checkbox"/> keine	<input checked="" type="checkbox"/> negativ	<input checked="" type="checkbox"/> positiv
Erläuterung	<u>Negativ:</u> Durch die Überbauung einer öffentlichen Grünfläche wird Boden versiegelt. <u>Positiv:</u> Durch die Erweiterung des Betriebes wird ein kompletter Neubau an anderer Stelle vermieden.	

Erläuterungen

a) Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

An die Stadtverwaltung wurde der Antrag zur Erweiterung bzw. zum Neubau einer Lagerhalle auf den Grundstücken Flurst.Nrn.: 2279 und 2280/1 herangetragen (siehe Abb. 1, Neubau in rot dargestellt). Dabei handelt es sich um eine Betriebserweiterung, die auch der Standortsicherung des Betriebes dient.

Das Grundstück 2279 befindet sich im städtischen Besitz.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schildgasse Nord“ vom 28.04.1986, in der 2. Änderungsfassung seit dem 13.11.1998 rechtsverbindlich. Die geplante Lagerhalle liegt größtenteils auf einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und ist somit nicht genehmigungsfähig, da diese nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und die Grundzüge der Planung berührt sind. Ebenfalls liegt das Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).



Darstellung Bauvorhaben mit BP „Schildgasse Nord“, ohne Maßstab. Quelle: Stadtbaeamt

Dies setzt, um eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben zu erlangen, eine Änderung des Bebauungsplanes „Schildgasse Nord“ gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch voraus.

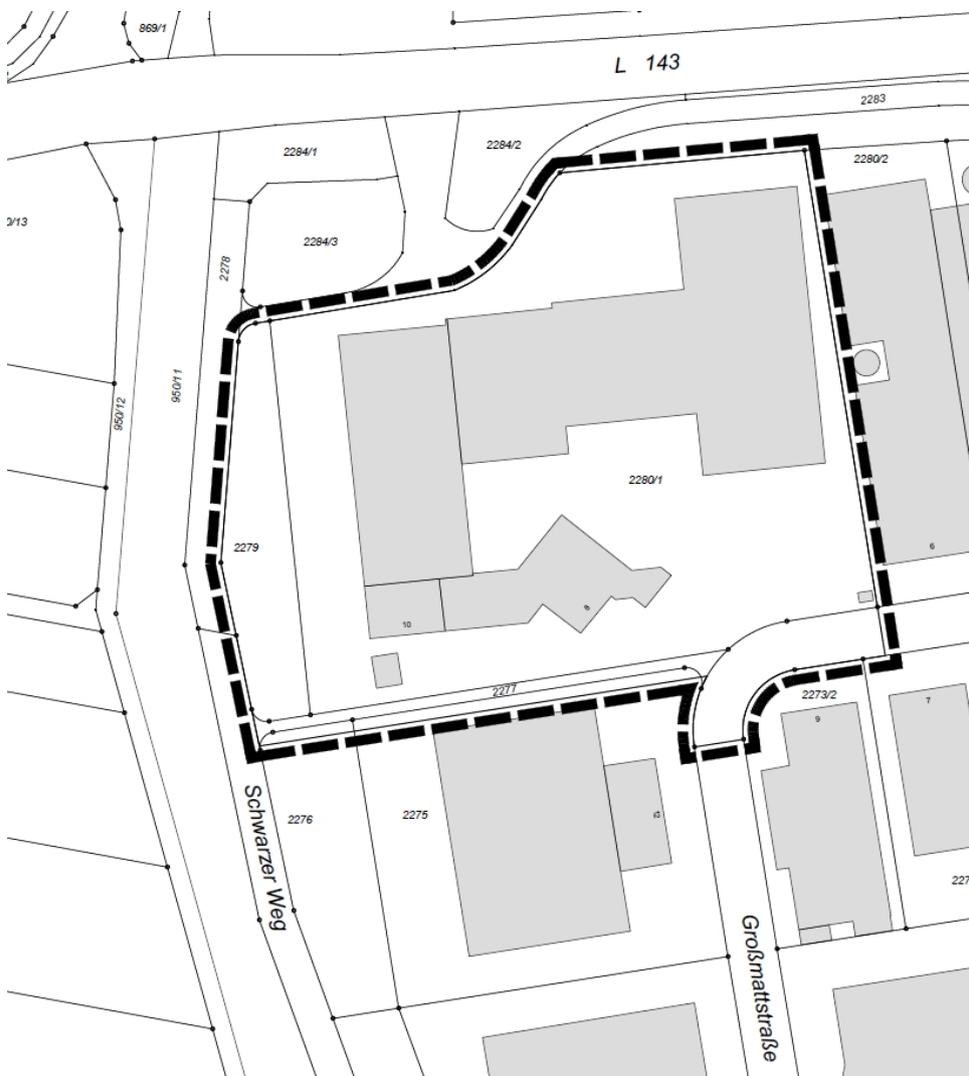
Die Fläche des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 11.300 m².

b) beschleunigtes Verfahren

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 werden durchgeführt.



Planausschnitt Geltungsbereich B-Plan „Schildgasse Nord, 3. Änderung“

c) Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung seines Betriebsgebäudes durch einen Anbau. Das Projekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Schildgasse Nord“. Der Vorhabenträger benötigt zum Erhalt einer Baugenehmigung die Änderung des Bebauungsplans. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen werden.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung des bestehenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Kosten der Bebauungsplanänderung sowie der kompletten Erschließung des Vorhabens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Durch das Flurstück, das an den Vorhabenträger veräußert werden soll, verläuft eine öffentliche Abwasserleitung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich eine vollständige Verlegung der Abwasserleitung auf seine Kosten zu veranlassen.

Die öffentliche Erschließung ist gewährleistet.

Um Planungssicherheit für die beteiligten Vertragsparteien zu schaffen, sollen hierfür in einem städtebaulichen Vertrag die wesentlichen Eckdaten sowie die weiteren Schritte festgelegt werden.

Zu einer Realisierung des Bauvorhabens ist der Abschluss eines Städtebauliches Vertrages notwendig, der als Anlage im Entwurf in der Fertigung vom 20.11.2023 beigefügt ist.