

Gemeinderatssitzung  
am 21.10.2020



*Naturparadies am Oberrhein*

Öffentlicher Teil  
Vorlage 2020-07-05

Bearbeiterin: Bürgermeister Dr. Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az.

## TOP 5

- a) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB
- b) Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Zwischen den Ortsteilen“ in Rheinhausen

### I. Beschlussvorlage

#### A Problem und Ziel

Die kommunale Infrastruktur der Gemeinde Rheinhausen wurde in den vergangenen 15 Jahren im Bürgerzentrum mit einem Bürgerhaus (Bürgermeisteramt, Konzert- und Festsaal, Bibliothek), Feuerwehrrätehaus, Bauhof, Musikzentrum, Generationenhaus (Kindertagesstätte, stationäre Pflege, integratives Kaffeehaus), Grundschule, Wohnhaus für betreutes Wohnen, Gesundheitszentrum (Hausärzte, Apotheke, Ambulanter Pflegedienst, Tagespflege, Physiotherapie), Vollsortimenter und Sparkassen-Geschäftsstelle neu errichtet. Ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung ist derzeit in der Projektierung.

Die unmittelbar nördlich an das Bürgerzentrum angrenzende Fläche wurde bislang größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Mehrere Jahrzehnte bestand hier ein landwirtschaftlicher Betrieb, der im vergangenen Jahr aufgegeben wurde. Zusammen mit der Hofstelle und den Bewirtschaftungsgebäuden umfasste der Betrieb rund 2 ha landwirtschaftlicher Flächen zwischen den Ortsteilen. Diese bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche soll deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Rheinhausen strebt eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen zwischen den Ortsteilen an. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Überplanung des Geländes zwischen dem Bürgerzentrum und der Ringsheimer Straße erfolgen, um somit das Bürgerzentrum mit dem Ortsteil Niederhausen zu verbinden.

## **B Lösung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Ziele des Bebauungsplans sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bereits soweit konkretisiert, dass für die einzelnen Bereiche bereits jeweils angegeben werden kann, welcher Baugebietstyp dort festgesetzt werden soll. Dabei wurde darauf geachtet, dass die geplanten Nutzungen der einzelnen Teilbereiche untereinander und mit der bestehenden Umgebungsbebauung kompatibel sind.

Das derzeit in der Projektierung befindliche Wohnhaus für Menschen mit Behinderung im Nordosten des Bürgerzentrums hat einen über das verfügbare Grundstück hinausgehenden größeren Platzbedarf, um 36 Menschen mit Behinderung und mehrere FSJ-Wohnungen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Die **Gemeinbedarfsfläche** ist entsprechend nach Norden zu erweitern.

Südlich der Ringsheimer Straße soll im östlichen Teil des Plangebietes ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** entstehen, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sollen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen werden.

Auf den restlichen Flächen soll ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** entstehen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist in Rheinhausen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem weiterhin dynamisch wachsenden Europa-Park Rust und der Wasserwelt Rulantica weiterhin sehr groß. In dem zuletzt entwickelten Baugebiet Spöttfeld gibt es keine freien Bauplätze mehr. In Rheinhausen besteht erheblicher Bedarf an neuem zusätzlichen Wohnraum. Bei der Verwaltung melden sich ständig viele Interessenten, denen die Gemeinde derzeit keine Bauplätze anbieten kann. Im Bereich des vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets (WA) befindet sich auch der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb mit seiner Hofstelle und den Bewirtschaftungsgebäuden. Diese Flächen sollen mit überplant und aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck muss ein Großteil der bestehenden Gebäude zunächst abgebrochen werden. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen werden, um zu verhindern, dass lukrative Ferienwohnungen für Europapark-Besucher anstelle von dringend benötigtem Wohnraum errichtet werden.

Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Nutzungsbereiche (WA, GEE, Gemeinbedarfsfläche) ergibt sich aus dem Lageplan vom 09.10.2020 (siehe unter Punkt B 2 dieser Vorlage).

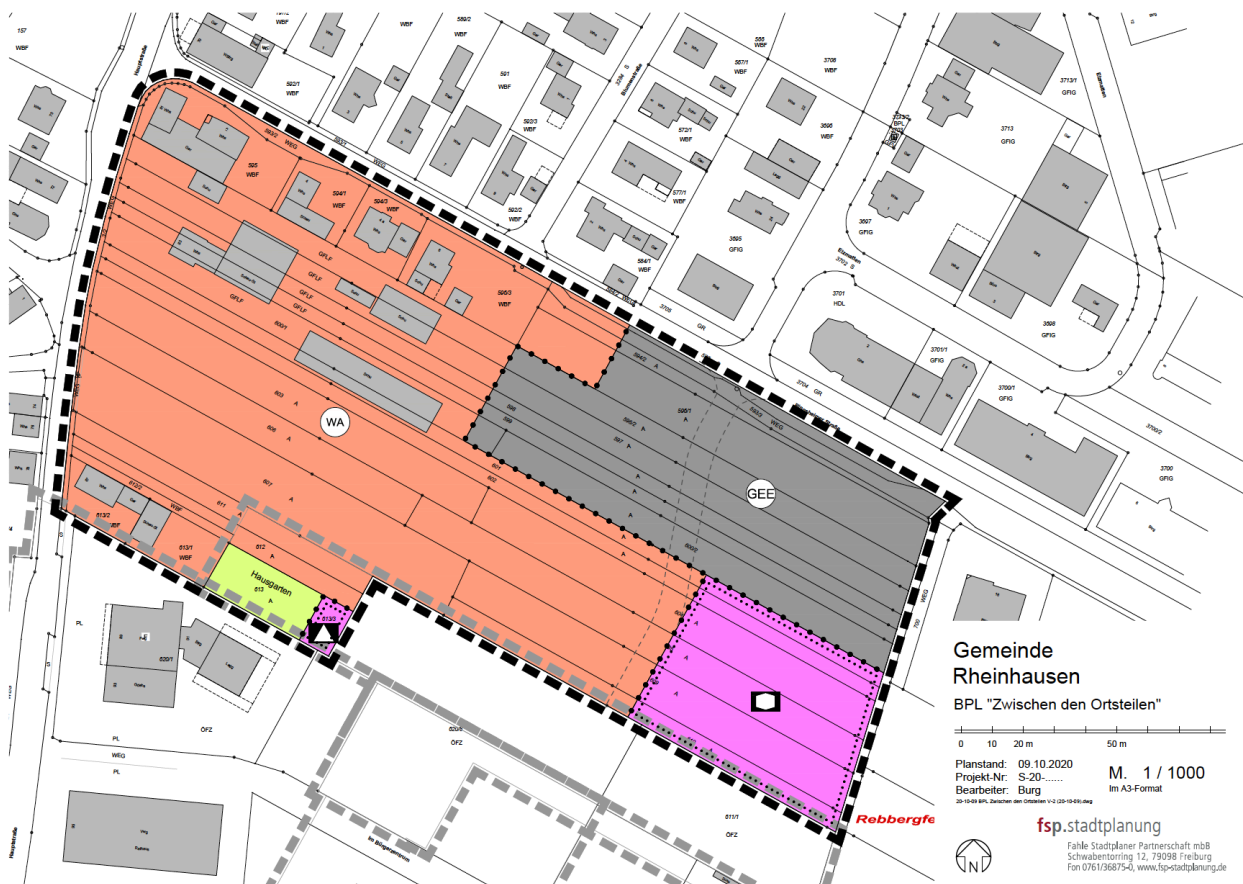
Im östlichen Teil des Plangebietes soll eine Straße den Ortsteil Niederhausen mit dem Bürgerzentrum verbinden, so dass für die Menschen im Norden der Gemeinde ein unmittelbarer Zugang zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Bürgerzentrum entsteht, insbesondere zu dem Gesundheitszentrum mit Hausärzten und Apotheke, zur Kindertagesstätte St. Josef und der Grundschule.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre**

Das Gebiet der Veränderungssperre entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“. Das ca. 3,1 ha große Plangebiet (ca. 31.471 qm) liegt zwischen den Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen und wird im Westen von der Landesstraße 104, im Norden von der Ringsheimer Straße (K 5121), im Osten von dem Wirtschaftsweg Trotte-REWE und im Süden von den Einrichtungen des Bürgerzentrums (Bauhof, Grundschule, öffentlicher Parkplatz, Wohnhaus für Menschen mit Behinderung) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 594/1, 594/2, 594/3, 595, 596/1, 596/2, 596/3, 597, 598, 599, 600/1, 600/2, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 609, 610, 611, 612, 613, 613/1, 613/2 und 613/3.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen:



Im nördlichen Bereich (Gemarkung Niederhausen Flst.Nr. 596/3) überlagert das Plangebiet den Bebauungsplan „Niederfeld-Ost“ der Gemeinde Niederhausen vom 19.11.1963, zuletzt geändert durch die 6. Änderung der Gemeinde Rheinhausen vom 21.12.1981.

### 3. Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Zwar liegen derzeit für das Plangebiet noch keine konkreten Bauanträge vor. Aufgrund der Erfahrungen in den Nachbargemeinden und der unmittelbaren Nähe zu dem weiterhin dynamisch wachsenden Europa-Park Rust und der Wasserwelt Rulantica ist jedoch zu erwarten, dass sehr schnell spekulative Grundstückskäufe erfolgen und in dem Gebiet Bauanträge gestellt werden, die den Planungszielen der Gemeinde zuwider laufen. Insbesondere befürchtet die Gemeinde, dass aufgrund einer zu erwartenden hohen Rendite unerwünschte Ferienwohnungen beantragt werden können.

Damit ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

### C Alternativen

Keine.

**D    Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

Planungs- und Rechtsberatungskosten in derzeit noch nicht bestimmter Höhe.

**E    Sonstige Kosten**

Keine.

**F    Verweis auf Anlagen**

- Entwurf einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Zwischen den Ortsteilen“ in Rheinhausen

**G    Beschlussvorschlag**

- a) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB.
- b) Der Gemeinderat erlässt eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ in Rheinhausen entsprechend dem beigefügten Wortlaut.