
**Sitzung des Gemeinderates am 17. Juli 2024
(öffentlich) - Beschlussvorlage 49/2024**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Spöttfeld II“,
hier:**

**Billigung des Entwurfs Bebauungsplan „Spöttfeld II“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften
Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeiter: Bgm Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643 / 9107-11

1 Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den vorliegenden Beschlussvorschlägen.
- b) Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Spöttfeld II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
-

2 Problem und Ziel

Die Gemeinde Rheinhausen ist ein gefragter Wohnstandort. Es stehen jedoch nach wie vor nur wenige Bauplätze für zahlreiche Bauwillige zur Verfügung. So befinden sich die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz und stehen in der Regel nicht als Baufläche zur Verfügung. Auch die im Zuge des Bebauungsplans „Spöttfeld“ entstandenen 107 Bauplätze sind bereits verkauft und somit ebenfalls nicht mehr verfügbar. Eine Bebauung des Plangebiets „Hauptstraße 85“ ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zeit unrealistisch. Ziel ist vielmehr die Sicherstellung der Zugänglichkeit zum Bürgerzentrum durch Freihaltung einer Trasse von Westen her. Eine Bebauung des Alten Schulareals wird von dem privaten Investor weiterhin angestrebt. Aufgrund der schwierigen Marktsituation im Baugewerbe ist jedoch aktuell nur eine Bebauung von ca. 35 Prozent der Flächen realistisch. Aus diesem Grund plant die Gemeinde eine Baugebietserweiterung vom Spöttfeld Richtung Osten. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

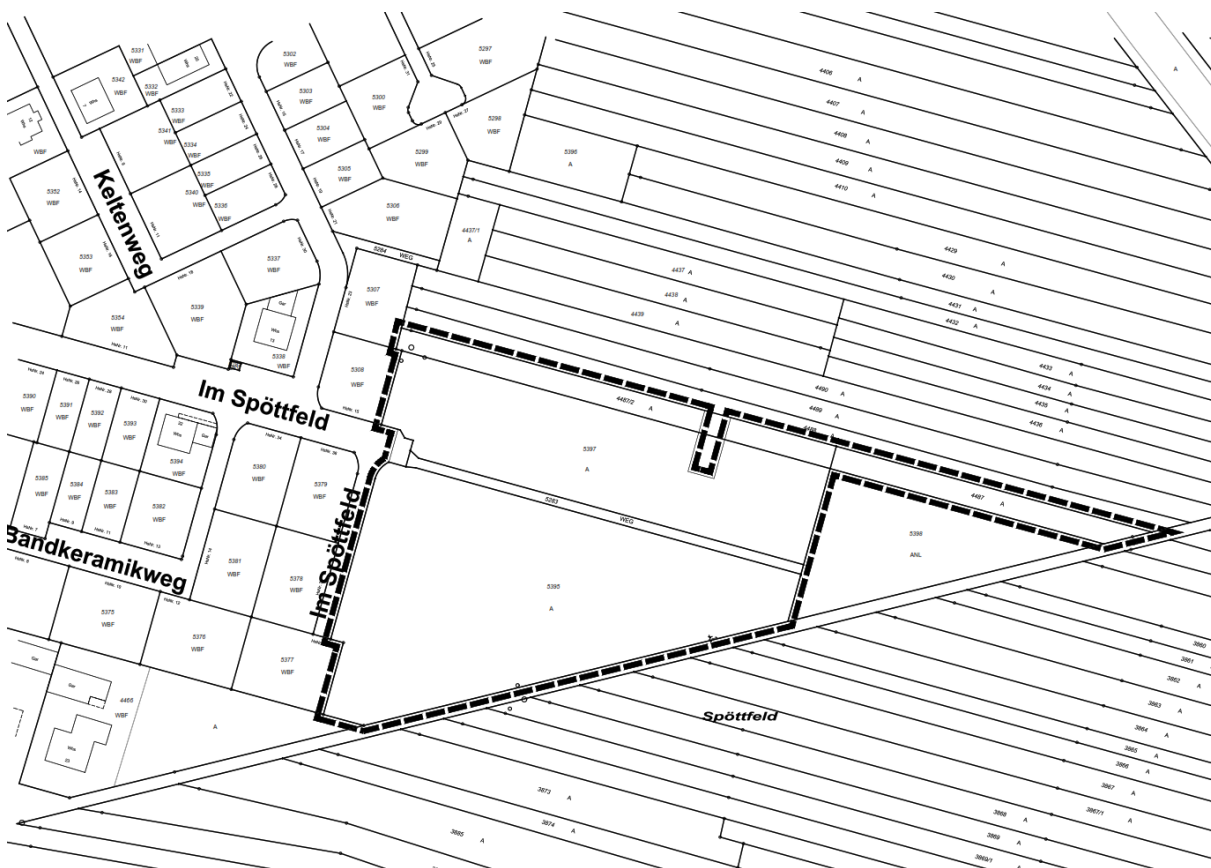
– Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland

- städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Siedlungsbestand
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange

3 Lösung

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet (rd. 1,23 ha) befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Im Norden wird es von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Grünflächen mit einzelnen Bäumen am südlichen Gebietsrand sowie die bereits im Bebauungsplan „Spöttfeld“ zum Kinderspielplatz vorgesehene Erschließungsstraße. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen (ohne Maßstab):



Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die dazu notwendige punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich derzeit zur Genehmigung beim Landratsamt Emmendingen. Es wird diesbezüglich von einer zeitnahen Genehmigung ausgegangen. Die Durchführung im Regelverfahren umfasst eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung und eine Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

4 Alternativen

Andere inhaltliche Festsetzungen.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Der Verkauf der Grundstücke führt über die Auskehrung der Grundstückserlöse zu Mehreinnahmen im Haushalt. Die Einnahmen sind bereits zur Finanzierung des Baus des Gebäudes Q1 wie auch der Ortskernsanierung Oberhausen fest eingeplant.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

Cover und Satzungen, Planzeichnung, Bebauungsvorschriften, Begründung, Umweltbericht einschließlich Anlagen, Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung