
**Sitzung des Gemeinderates am 25. September 2024
(öffentlich) - Beschlussvorlage 69/2024**

**Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Rebbürgerfeld II – Neufassung“ und
Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Bearbeiter/in: Herr Louis
Telefon: 07643 / 91 07-11

1 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld II – Neufassung“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) für den dargestellten Geltungsbereich.

2 Problem und Ziel

Der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld“ wurde am 09.11.1981 als Satzung beschlossen und trat am 22.07.1982 mit Genehmigung durch das Landratsamt in Kraft. Es besteht demnach im Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen ein entsprechender Anpassungsbedarf, beispielsweise bezüglich der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, der Begrünung von Dächern sowie dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.

Das Gebiet ist weitgehend aufgesiedelt und liegt im bebauten Innenbereich von Rheinhausen im Ortsteil Oberhausen Bereich Im Rebbürgerfeld, Mühlbachstraße, Kapellenweg und Am Bannstein mit dem 1. Verbindungsweg zwischen Ober- und Niederhausen im Osten und der Hauptstraße im Westen. Das Gebiet weist ein großes Standortpotenzial auf, da kurze Wege zum Bürgerzentrum mit seinen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Lebensmittelmarkt und Gesundheitszentrum bestehen.

Durch die attraktive Lage ist das Gebiet aber nicht nur ein beliebtes Wohnquartier, sondern verzeichnet aufgrund der guten Erreichbarkeit regional und überregional bekannter touristischer Angebote – vor allem des Europaparks Rust – auch eine stetig wachsende Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Ferienwohnungen. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen führt allerdings zu einem Verlust von Wohnraum in Rheinhausen und somit in einer Gemeinde, die ohnehin eine Wohnungsknappheit verspürt. Auch kommt es im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung von Wohnungen in deren unmittelbarem Umfeld häufig zu Störungen im Alltagsleben durch Verkehr oder Lärm zu allen Tages- und Nachtzeiten. Verstärkend kommt hinzu, dass in der Gemeinde Rust sowie in verschiedenen anderen Nachbargemeinden die Entwicklungen in diesem Bereich seit einiger Zeit restriktiver gesteuert werden, um die Überprägung des Ortsbilds und andere städtebauliche negative Entwicklungen zu vermeiden. Somit wächst der Druck und die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in den umliegenden Gemeinden wie

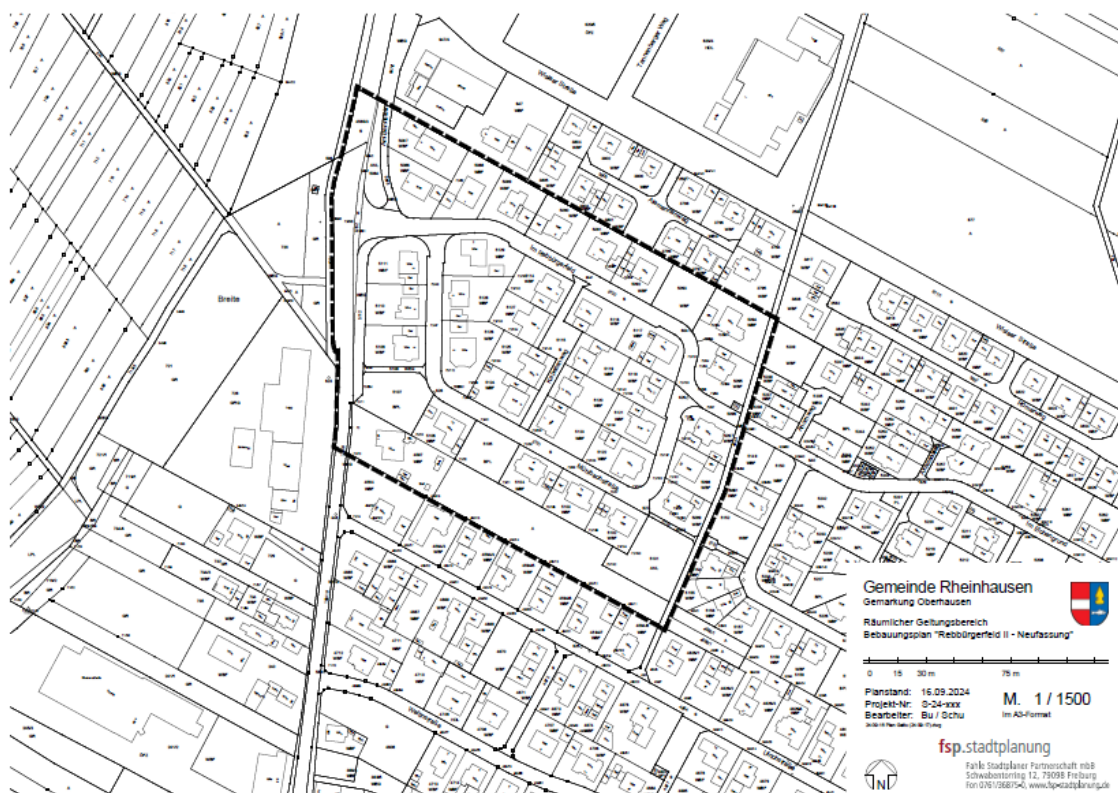
Rheinhausen zusätzlich. Ferienwohnnutzungen (§ 13a BauNVO) sollen daher im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Neben dem eingangs bereits erwähnten Anpassungsbedarf besteht demnach vor allem Regelungsbedarf im Bereich der Ferienwohnungen, sodass der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld“ neu gefasst werden soll. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung;
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch verstärkte Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich;
- Vermeidung unerwünschter Fehlentwicklungen;
- Ausschluss von Ferienwohnnutzungen.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberhausen und hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Es umfasst dabei im Wesentlichen den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Rebbürgerfeld“ vom 09.11.1981. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten (maßstabsgetreuen) Lageplan; sie wird veranschaulicht durch die nachfolgende Abbildung (nicht maßstabsgetreu):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 4,0 ha (Stand 16.09.2024, o. M.)

3 Lösung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll voraussichtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Da die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegen wird, ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, von deren Ausgang die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BG abhängig ist.

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Die Betrachtung der umweltbezogenen Schutzgüter, die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Prüfung der Belange des Artenschutzes sind jedoch erforderlich.

Von der Möglichkeit der Verfahrensverkürzung soll kein Gebrauch gemacht werden, es ist vielmehr eine freiwillige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geplant.

Zur Sicherung der Planung soll zudem – in einem separaten Tagesordnungspunkt – eine Veränderungssperre über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld II – Neufassung“ erlassen werden.

4 Alternativen

Keine.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Verfahrenskosten in derzeit nicht benannter Höhe.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

– Plan Bebauungsplan Rebbürgerfeld II Neufassung