

---

**Sitzung des Gemeinderates am 27. September 2023  
(öffentlich) - Beschlussvorlage 24/2023**

---

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Hauptstraße 85“**

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB**
- **Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB**

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

---

**1 Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße 85“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße 85“ und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchzuführen.

---

**2 Problem und Ziel**

Zur Erschließung des erweiterten Bürgerzentrums mit den geplanten Einrichtungen des Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und einer neuen Kindertagesstätte, betreuten Wohnungen und einem Quartierbegegnungszentrum braucht es insbesondere für den Ortsteil Niederhausen einen direkten Zugang ins Bürgerzentrum von der Hauptstraße. Momentan befinden sich in diesem Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch wenn die Grundstücke für die weitere Gebietsentwicklung bislang nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen, so ist es dennoch wichtig, jetzt die für die innerörtliche Erreichbarkeit des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen notwendige Wegeverbindung von Westen baurechtlich zu sichern. Zudem braucht es zur späteren Erschließung der an die Hauptstraße angrenzenden Flächen, vor allem im hinteren Bereich, eine Erschließungsstraße. Darüber hinaus sollen entlang der Hauptstraße geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden, um einen baulichen Lückenschluss zwischen der nördlich und südlich bereits angrenzenden Bebauung herzustellen. Deshalb soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung der westlichen Erschließung des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen;
- Sicherstellung der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke
- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

– Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („kurze Wege“)

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3 Lösung

Der Gemeinderat hat die entsprechenden bauleitplanerischen Beschlüsse zu fassen.

Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße 85“ umfasst die Flurstücke Nrn. 603, 606, 611 und 612. Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 2,0 ha, befindet sich an der Hauptstraße (L 104) in Niederhausen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich Teile einer erkennbar aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle und ein erkennbar derzeit nicht bewohntes Wohnhaus. Die Flächen östlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt und im Süden befindet sich ein Wohngebäude. Im Westen wird das Plangebiet von der Hauptstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus folgender Darstellung (ohne Maßstab):



Planungsverfahren. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie ohne die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Der in der Gemeinderatsitzung am 16.02.2022 gefasste Aufstellungsbeschluss wird hiermit aufgehoben.

### 4 Alternativen

Anderweitige Festsetzungen.

### 5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Planungskosten in derzeit nicht bezifferter Höhe.

### 6 Sonstige Kosten

Keine.

## **7 Verweis auf Anlagen**

- Hauptstraße 85, Cover + Satzungen
- Hauptstraße 85, Bebauungsvorschriften
- Hauptstraße 85, Planzeichnung
- Hauptstraße 85, Begründung
- Hauptstraße 85, Umweltbeitrag
- Hauptstraße 85, Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope
- Hauptstraße 85, Schalltechnische Untersuchung