

Gemeinderatssitzung
am 14.12.2022



Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-07-13

Bearbeiterin Bürgermeister Dr. Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az.

TOP 13

"Westliche Hauptstraße 90-150" in Rheinhausen

- a) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB
- b) Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Die Bebauung entlang der oberen Hauptstraße nach Westen zwischen der Rheingasse im Süden und dem Abenteuerspielplatz im Norden hat sich in den letzten Jahren immer weiter nach Westen ausgedehnt, ohne dass es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen hätte. Der Gemeinderat hat wiederholt deutlich gemacht, dass man eine weitere wilde Bebauung von hinteren Grundstücksbereichen, die zu einer Bebauung in zweiter, dritter und ggf. sogar vierter und weiterer Reihen führen, nicht länger mittragen will.

Mit der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes Emmendingen war daher abgestimmt, dass die Baulinie vom Gemeinderat durch eine Klarstellungssatzung bestimmt werden könnte. Zwischenzeitlich wurde jedoch für das Grundstück Flst.Nr. 257/1, Hauptstraße 112 a und 112 b eine Bauvoranfrage eingereicht, die die hintere Baulinie erkennbar erneut weiter nach hinten zu verschieben droht. Über diese Bauvoranfrage hat der Gemeinderat hinsichtlich der Erteilung des kommunalen Einvernehmens zu entscheiden. Bei einer bloßen Verweigerung des kommunalen Einvernehmens wird das Landratsamt dieses ggf. ersetzen. Die Fassung einer Klarstellungssatzung ist durch die eingereichte Bauvoranfrage nicht länger zielführend.



Eine gebietsverträgliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung entlang der oberen westlichen Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hausnummer 90 und Hausnummer 150 kann nunmehr nur durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase soll durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Gemeinde Rheinhausen strebt eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen entlang der oberen westlichen Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hausnummer 90 und Hausnummer 150 an. Mit dem Bebauungsplan "Westliche Hauptstraße 90-150" soll eine hintere Baulinie bestimmt werden.

B Lösung

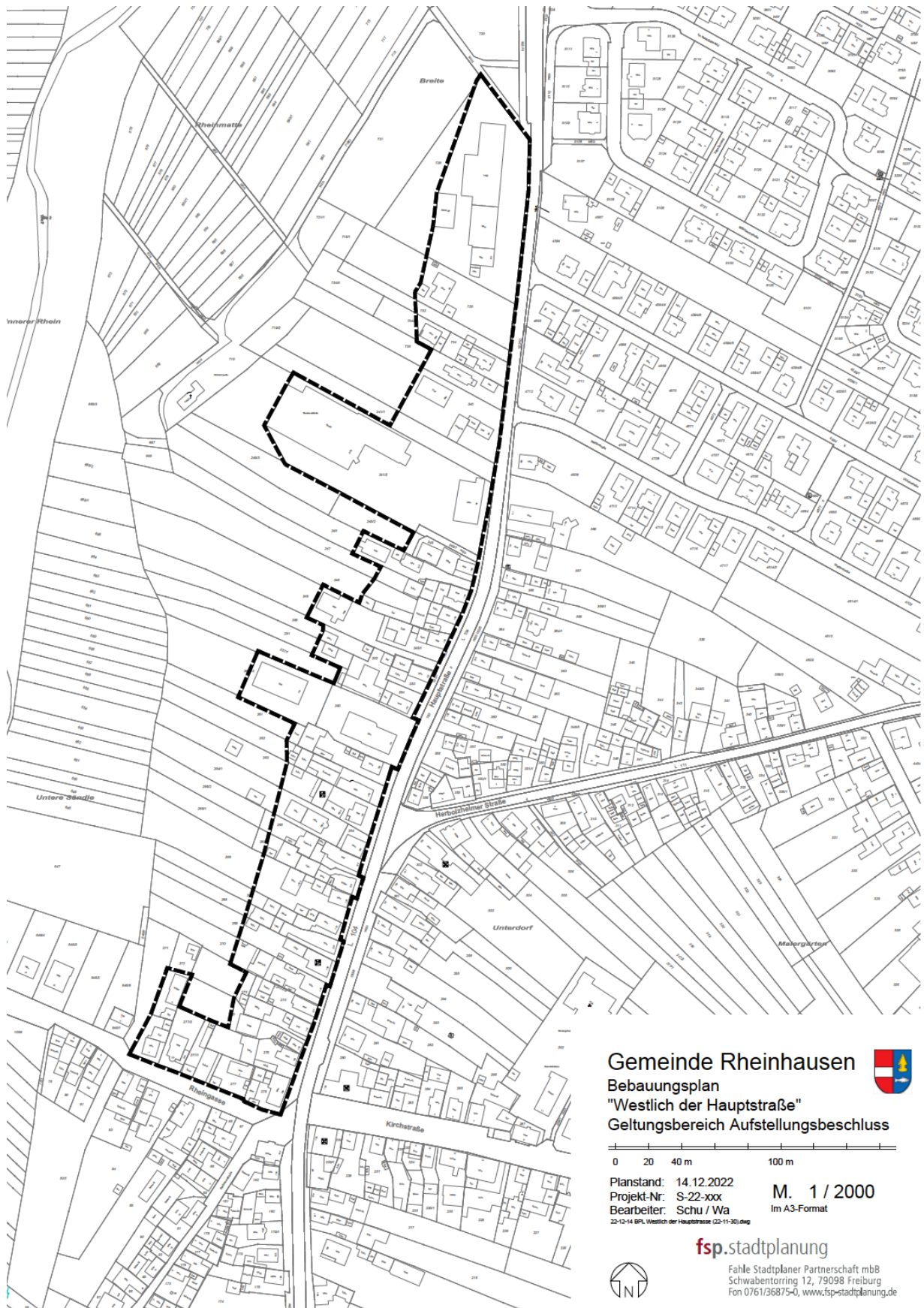
1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB

Die Bebauung der Grundstücke im Bereich Hauptstraße 90-150 ist in den letzten Jahren immer weiter nach Westen „ausgefranst“. Sie stellt sich als überaus ungeordnet dar. Die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich droht sich dadurch immer weiter in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu verschieben. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Sie möchte, dass diese Fehlentwicklung nicht fortgesetzt wird. Ferner hat diese Entwicklung dazu geführt, dass einzelne Grundstücke durch Grundstücksteilungen nicht mehr direkt über die Hauptstraße erschlossen werden, sondern Hinterliegergrundstücke geworden sind, die nur durch die Überfahrt anderer privater Grundstücke erreicht werden können. In Zukunft drohen weitere Grundstücksteilungen, durch die es zu unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen kommt.

Anlass der Planung ist die nun vorliegende Bauvoranfrage zu einer Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 257/1, Hauptstraße 112 a und 112 b. Der Lageplan zu der Bauvoranfrage Flst.Nr. 257/1, Hauptstraße 112 a und 112 b zeigt die beabsichtigte Bebauung. Durch die der Bauvoranfrage zugrundeliegende Planung droht die hintere Baulinie erneut weiter nach Westen verschoben zu werden. Dies widerspricht dem Ziel der Gemeinde, die rückwärtigen Flächen der an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke möglichst weitgehend von Bebauung freizuhalten und würde dazu führen, dass keine dauerhaft gesicherte Erschließung des Hinterliegergrundstücks gewährleistet wäre.

Die Gemeinde Rheinhausen verfolgt das städtebauliche Ziel, die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke, an die Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hausnummer 90 und Hausnummer 150 angrenzen, von einer Bebauung soweit wie möglich freizuhalten und dabei nur den reinen Bestandsschutz der bereits genehmigten und errichteten Gebäude zu berücksichtigen. Ferner verfolgt die Gemeinde Rheinhausen das städtebauliche Ziel, die sich daran westlich angrenzenden Hinterliegergrundstücke von einer Bebauung freizuhalten, soweit etwa bestehende Gebäude keinen Bestandsschutz genießen. Nur durch die Festlegung einer hinteren Baugrenze für alle im Plangebiet liegenden Grundstücke ist es möglich, eine unerwünschte Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein zu vermeiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass das am weitesten in den rückwärtigen Bereich hineinragende Gebäude, das aus Sicht der Gemeinde als städtebauliche Fehlentwicklung anzusprechen ist, den Maßstab für die weitere zulässige Entwicklung in den rückwärtigen Bereich hinein bildet. Mit dem Bebauungsplan "Westliche Hauptstraße 90-150" möchte die Gemeinde eine hintere Baugrenze für den gesamten Geltungsbereich bestimmen, um hierdurch die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich steuern zu können und eine verlässliche Erschließung der Grundstücke dauerhaft sicherzustellen. Als zulässige Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.12.2022.



Gemeinde Rheinhausen
Bebauungsplan
"Westlich der Hauptstraße"
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss



0 20 40 m 100 m

Planstand: 14.12.2022
Projekt-Nr: S-22-xxx
Bearbeiter: Schu / Wa
22-12-14 BPL Westlich der Hauptstraße (22-11-30).dwg

M. 1 / 2000
Im A3-Format



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

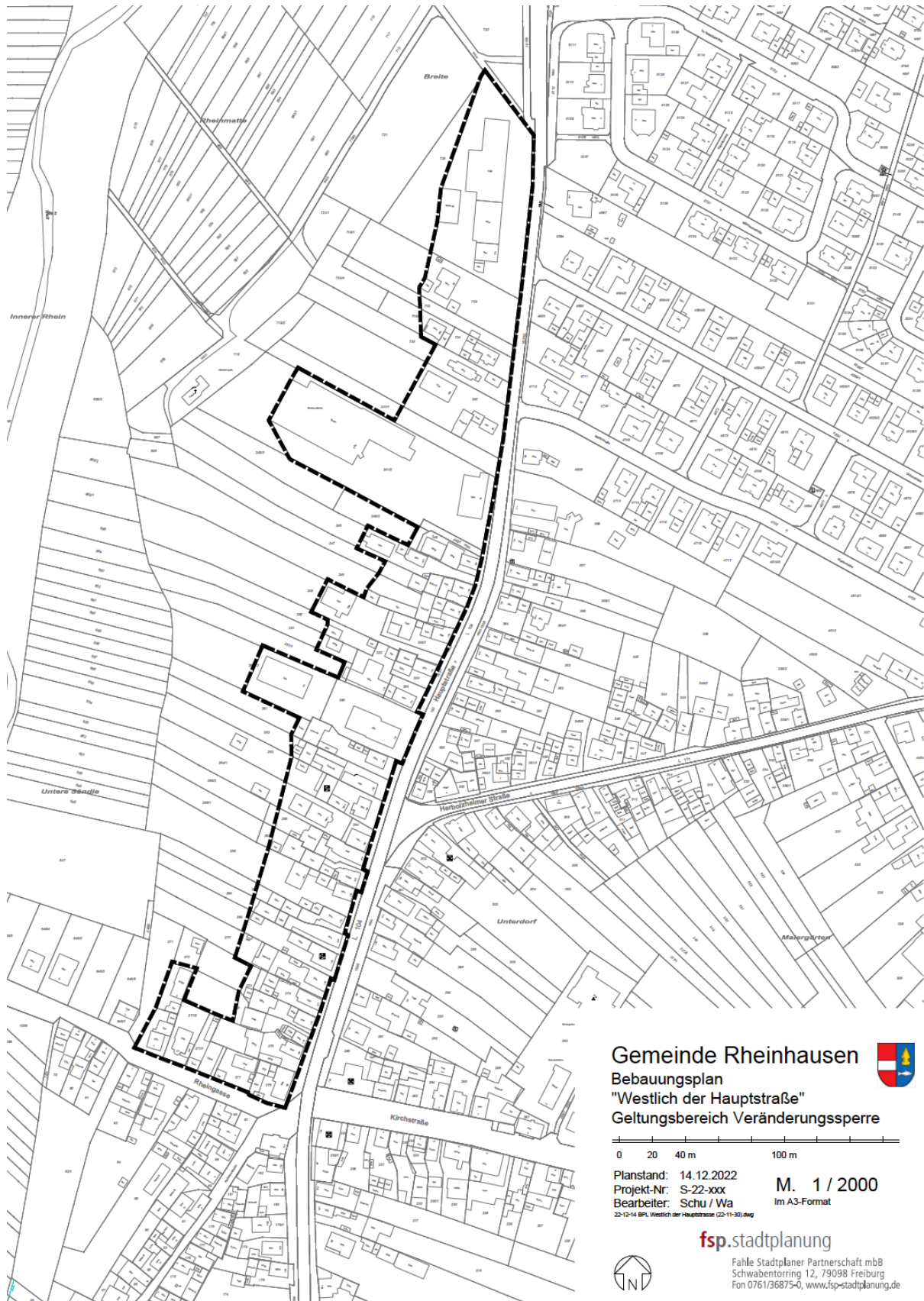
2. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen ist es erforderlich, eine Veränderungssperre nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlassen.

Das Gebiet der Veränderungssperre entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“. Das Plangebiet liegt zwischen Rheingasse Hausnummer 2 bis Hausnummer 6 im Süden, der Hauptstraße zwischen den Hausnummern 90 und 150 im Osten, dem landwirtschaftlichen Weg beim Abenteuerspielplatz im Norden und der aktuellen Bebauung entlang der Hauptstraße nach Westen hin.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Oberhausen Flst.Nr.: teilweise 728, teilweise 729, teilweise 732, teilweise 734/3, 734, teilweise 735, teilweise 240, teilweise 241/1, teilweise 241/2, 245/1, 245, teilweise 246, teilweise 247, teilweise 248, teilweise 249, 249/1, teilweise 250, teilweise 251, 252, 253, 254, 260, teilweise 260/12, teilweise 261, teilweise 262, teilweise 263, teilweise 264/1, 264, teilweise 265, teilweise 265/1, teilweise 266, teilweise 267, teilweise 268, teilweise 269, teilweise 270, teilweise 271, teilweise 272, teilweise 273, 274, teilweise 275, 276, 277, 277/1, 277/2, 278.

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



Es liegt auch ein Sicherheitsbedürfnis vor. Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke ist bereits eine Bauvoranfrage für das FlSt. Nr. 257/1, Hauptstraße 112 a und Hauptstraße 112 b anhängig, die den Planungszielen der Gemeinde widerspricht. Aufgrund des hohen Marktdrucks ist zudem damit zu rechnen, dass jederzeit weitere Anträge eingereicht werden können, die den Planungszielen der Gemeinde Rheinhausen widersprechen.

3. Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Die vorliegende Bauvoranfrage für das Grundstück Flst.Nr. 257/1, Hauptstraße 112 a und 112 b läuft den Planungszielen der Gemeinde zuwider. Insbesondere befürchtet die Gemeinde, dass die hintere Baulinie durch immer neue Bauvorhaben, die wie die jetzige Bauvoranfrage die Bebauung immer weiter nach Westen verschieben, ohne eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und eine verlässliche Erschließung der Grundstücke nicht gesichert ist.

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

C Alternativen

Keine. In der Vergangenheit hat der Gemeinderat den planerischen Willen geäußert, dass es ein „Ausfransen“ der Bebauung nach Westen entlang der westlichen Hauptstraße zu verhindern gilt. Nach dem Vorliegen einer konkreten Bauvoranfrage ist der Erlass einer Veränderungssperre geboten, um ein erneutes Verschieben der Baulinie durch Erlass eines Bebauungsplans für dieses Gebiet zu unterbinden.

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 „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen

G Beschlussvorschlag

a) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ 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 „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen entsprechend dem beigefügten Wortlaut.