

Gemeinderatssitzung
am 16.02.2022

Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-01-04



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 621.41

TOP 4

Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“: Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

A Problem und Ziel

Zur Umsetzung des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes für den Bereich zwischen den Ortsteilen ist im Rahmen eines bauleitplanerischen Verfahrens nach dem Baugesetzbuch Baurecht zu schaffen. Konkret geht es um die Errichtung eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung durch den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. und den Bau einer weiteren Kindertagesstätte, von betreuten Wohnungen und einem Quartiersbegegnungszentrum sowie die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes im Bürgerzentrum.

Die beiden mit hoher Dringlichkeit umzusetzenden Bauvorhaben eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und eines Gemeinschaftsgebäudes mit Kindertagesstätte, betreuten Wohnungen und Quartiersbegegnungszentrum wie auch die Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes können auf Grundstücken, die die Gemeinde in den vergangenen Monaten hat erwerben können, umgesetzt werden. Aufgrund der hohen Dringlichkeit beider Bauvorhaben und des großen öffentlichen Interesses an einer zügigen Umsetzung der beiden Baumaßnahmen ist im ersten Schritt das Baurecht für diese beiden Bauvorhaben zu schaffen. Das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung und die Erweiterung der Parkflächen grenzen an den bestehenden Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ an und überlagern diesen in einem untergeordneten Bereich in Teilen.

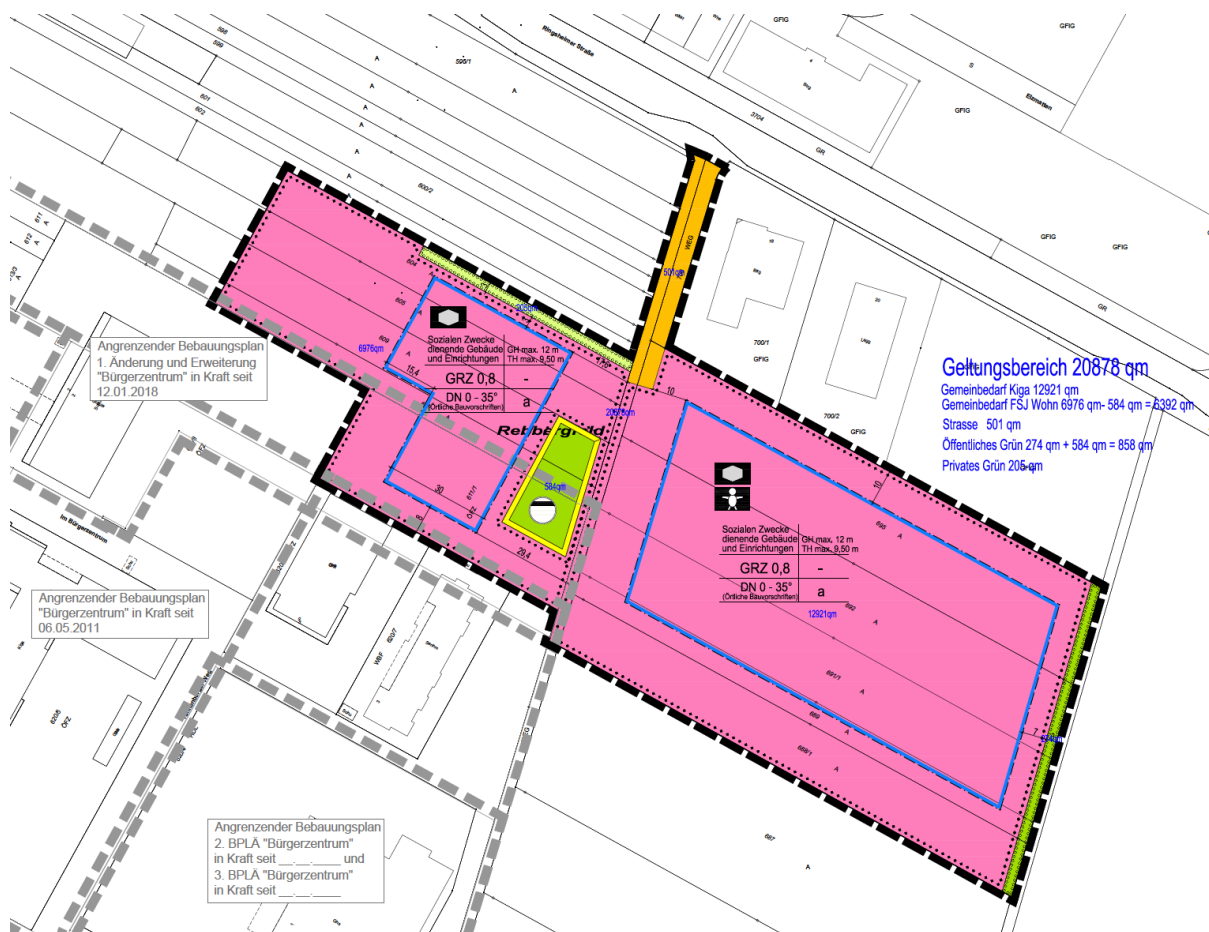
B Lösung

Die notwendigen bauleitplanerischen Festsetzungen für die räumliche Entwicklung des Bürgerzentrums nach Norden und Nordosten sind in einem neuen Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ zu treffen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren, also mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung durchgeführt. Parallel dazu ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim entsprechend zu ändern.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 596/1, 604, 605, 607, 609, 610, 683, 688/1, 689, 691/1, 692, und 695

der Gemarkung Niederhausen. Sie weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

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



Die Schaffung von Baurecht ist zu trennen von der Frage, wer die geplanten Gebäude später tatsächlich baut und diese nach Fertigstellung betreibt. Dies gilt vor allem für das Gebäude mit Kindertagesstätte, betreuten Wohnungen und Quartiersbegegnungsstätte. Der Bauherr und die Träger der verschiedenen Einrichtungen sind zu einem späteren Zeitpunkt zu bestimmen.

C Alternativen

Anderweitige Festsetzungen.

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

- Verschiedene Beratungsunterlagen zu den Änderungen des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ mit Stand vom 16.02.2022.

G Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ und den Vorentwurf der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.