

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften

„Rebbürgerfeld II – Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am 25.09.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rebbürgerfeld II – Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Ziele und Zwecke der Planung

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 Entwicklung 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 (§ 13 BauNVO) sollen daher im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Neben dem städtebaulichen Anpassungsbedarf besteht demnach vor allem Regelungsbedarf im Bereich der Ferienwohnungen, sodass der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld II“ neu gefasst werden soll.

Der Planbereich wird begrenzt durch:

- Im Rebbürgerfeld, Mühlbachstraße, Kapellenweg, Am Bannstein,
- dem 1. Verbindungsweg im Osten,
- die Hauptstraße im Westen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 16.09.2024. Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (nicht maßstabsgenau):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, ca. 4,0 ha (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rebbürgerfeld II – Neufassung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, im zweistufigen Verfahren, also mit einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung, aufgestellt. Die Belange von Natur und Umwelt müssen dennoch berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Rheinhausen, 25.09.2024

gez.

Dr. Jürgen Louis

Bürgermeister