

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Rebbürgerfeld – Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen hat am 26.06.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rebbürgerfeld – Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Ziele und Zwecke der Planung

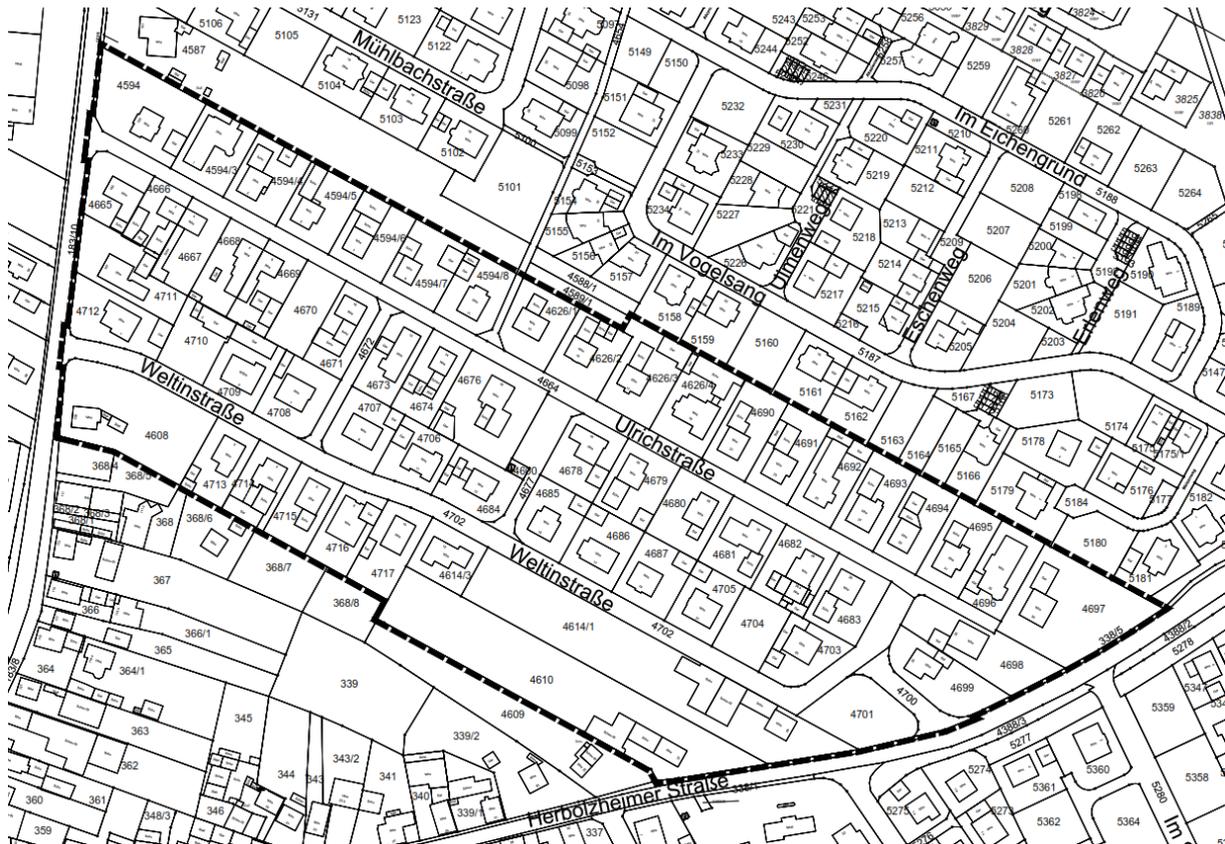
Der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld“ in der Fassung der 1. Änderung stammt aus den 1960er Jahren. Es besteht demnach im Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen ein entsprechender Anpassungsbedarf. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch seine attraktive Lage aber nicht nur ein beliebtes 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.

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

Der Planbereich wird begrenzt durch:

- die Grünflächen, überwiegend in Form privater Hausgärten, der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Mühlbachstraße und Im Vogelsang im Norden,
- die Herbolzheimer Straße im Osten,
- die großzügigen, als eine Art grüne Quartiersmitte in Erscheinung tretenden, privaten Grünflächen zwischen Herbolzheimer Straße und Hauptstraße im Süden,
- die Hauptstraße im Westen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 26.06.2024. Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (nicht maßstabsgenau):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, ca. 5,8 ha (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rebbürgerfeld – 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, 25.07.2024

gez.

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister