
**Sitzung des Gemeinderates am 25. September 2024
(öffentlich) - Beschlussvorlage 68/2024**

Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld II – Neufassung“

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

1 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld II – Neufassung“.

2 Problem und Ziel

Aufgrund des Planungserfordernisses im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rebbürgerfeld II – Neufassung“ soll zur Sicherung der Planung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen durch den Beschluss einer Veränderungssperre nach §§ 14ff. BauGB sichergestellt werden, dass nach § 14 Abs. 1 BauGB

- 1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB („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 anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

3 Lösung

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 Entwicklungen 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 (§ 13a BauNVO) sollen daher im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

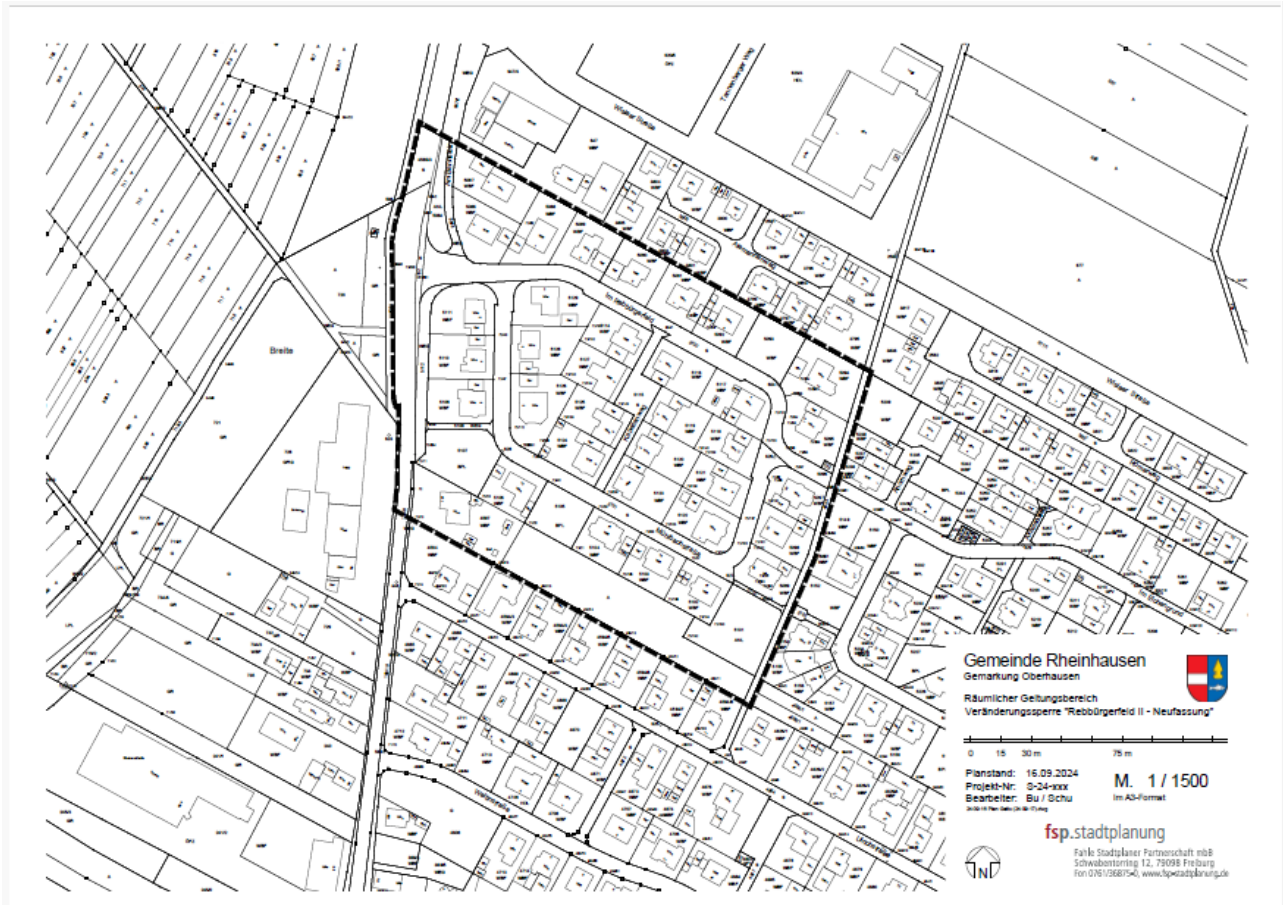
Neben dem eingangs bereits erwähnten Anpassungsbedarf besteht demnach vor allem Regelungsbedarf im Bereich der Ferienwohnungen, sodass der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld“ neu gefasst werden soll.

Die zu sichernde Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung;
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch verstärkte Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich;
- Vermeidung unerwünschter Fehlentwicklungen;
- Ausschluss von Ferienwohnnutzungen.

Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld II – Neufassung“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem maßstabsgetreuen Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist; sie wird veranschaulicht durch die nachfolgende Abbildung (nicht maßstabsgetreu):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, ca. 4,0 ha (Stand 16.09.2024, o. M.)

4 Alternativen

Keine.

5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Verfahrenskosten in derzeit nicht benannter Höhe.

6 Sonstige Kosten

Keine.

7 Verweis auf Anlagen

- Plan Veränderungssperre Rebbürgerfeld II Neufassung
- Satzung Veränderungssperre Rebbürgerfeld II Neufassung