

Gemeinderatssitzung
am 16.02.2022

Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-01-06



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 621.41

TOP 6

Bebauungsplan „Elzblick“: Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen; Beschluss der Offenlage

A Problem und Ziel

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Juli 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Elzblick“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung liegt zwischenzeitlich vor. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abzuwägen und sodann die Offenlage zu beschließen.

Gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung gibt es mehrere Änderungen: Zum einen konnte die Gemeinde Rheinhausen die beiden im Juli 2021 noch nicht im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke Flst.Nr. 816 und 827/1 der Gemarkung Niederhausen erwerben. Damit befinden sich nun alle im Flächennutzungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebietes gekennzeichneten Grundstücke der Fläche R 2 mit 2,32 ha im Eigentum der Gemeinde Rheinhausen, so dass nunmehr nicht nur eine zügige Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet ist, sondern auch ein vereinfachter Grundstückszuschnitt und eine bessere Erschließung der Gewerbeflächen möglich ist.

B Lösung

Die Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sind abzuwägen.

Für die Offenlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Grundstück Flst.Nr. 816 im Norden erweitert. Es besteht nun ein direkter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Anders als noch für die die frühzeitige Beteiligung geplant soll nun die Fläche im Westen an den örtlichen Betrieb Schuler Bäckereitechnik gehen, die Fläche im Osten an die Netze BW. Jeweils Teilflächen der hinzugekommenen Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 816 gehen an die angrenzenden Firmen Ganter und Schönstein.

C Alternativen

Andere Abwägungen als vorgeschlagen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke; später Einnahmen aus dem Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

– Verschiedene Beratungsunterlagen zum Bebauungsplan, insbesondere der Entwurf des Bebauungsplans „Elzblick“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 16.02.2022.

G Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen entsprechend der beigefügten Anlage. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB.