

Ergebnisprotokoll über die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Altes Schulareal“ der Gemeinde Rheinhausen am 5. Juli 2022 im Bürgerhaus Rheinhausen

Rheinhausen, 5. Juli 2022

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 20.20 Uhr

Anwesende

Vorsitzender: Bürgermeister Dr. Jürgen Louis

Verwaltung: Ingrid Kern, Stefanie Reiss

Bauleitplanung: Patricia Schulte, Büro fsp, Freiburg

Naturschutz: Ralf Wermuth, Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Eschbach

Artenschutz: Markus Winzer, Büro Kunz GalaPlan, Todtnauberg

Vorhabenträger: Michael Elison, Bernd Götzinger (Architekt), Rüdiger van der Vliet

Ca. 30 Einwohner/innen

Zeit, Ort und Tagesordnung für die Veranstaltung wurden am 24. Juni 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Rheinhausen ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister Dr. Louis begrüßt alle Anwesenden und lobt das große Interesse der Öffentlichkeit an dem Vorhaben. Er betont, dass es sich heute um eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt, die vom Gemeinderat im Hinblick auf das nur einstufige Verfahren ausdrücklich gewünscht war, vom Gesetz in diesem Fall jedoch nicht vorgeschrieben ist. Es gehe in dem Termin darum, die Öffentlichkeit möglichst früh in die Planungen einzubeziehen und mit ihren Anregungen und Wünschen mitzunehmen.

Bürgermeister Dr. Louis stellt die anwesenden Fachplaner und die Vertreter des Vorhabenträger vor.

Nach einer Kurzvorstellung von Investor Elison als Initiator des Vorhabens erläutert Architekt Götzinger den Planungsstand. Dieser weicht in mehreren Punkten von den ersten Planungsüberlegungen ab, die im Mai 2021 im Gemeinderat öffentlich vorgestellt worden sind:

Statt 9 Gebäude sind nun 5 Gebäude geplant. Diese haben mehr Abstand zu den Nachbargebäuden. An die Stelle von Pultdächern sind Flachdächer getreten, die die Firsthöhe deutlich reduzieren. Dafür ist nun eine einheitliche Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss geplant. Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze beträgt ca. 84 Tiefgaragenstellplätze und 41 oberirdische Stellplätze entlang der Schulstraße und des Verbindungswegs Schulstraße/Neuweg.

Planerin Schulte vom Büro fsp stellt die Eckpunkte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“ vor.

Bürgermeister Dr. Louis weist darauf hin, dass es dem Gemeinderat wichtig ist, dass vor allem die Angrenzer in die Entwicklung des alten Schulareals eng einbezogen werden. Auch sei es wichtig, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen gebaut wird und die Stellplätze auch tatsächlich einschließlich der Tiefgaragenplätze genutzt werden.

Frage 1:

Wieviele Stellplätze wird es für wieviele Wohnungen geben?

Antwort Architekt Götzinger: Es sind ca. 125 Stellplätze (ca. 84 Tiefgaragenstellplätze und ca. 41 oberirdische Stellplätze) bei ca. 77 Wohneinheiten in 5 Gebäuden geplant. Nach dem vorgesehenen Stellplatzschlüssel sind wir auf diese 77 Wohneinheiten begrenzt, da sich mehr Stellplätze nicht herstellen lassen. Bei der Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Gebäude sind die Investoren jedoch auf eine gewisse Flexibilität angewiesen, um im Vermarktungsprozess auf eine sich ggf. ändernde Nachfrage leichter reagieren zu können. Daher sehen 2 Gebäude jeweils 24 Wohneinheiten vor und 3 Gebäude jeweils 16 Wohneinheiten. Letztlich können jedoch nur so viele Wohneinheiten entstehen wie auch Stellplätze für diese Wohneinheiten eingerichtet werden können. Deshalb sind wir auf 77 Wohneinheiten in der Summe begrenzt.

Frage 2 Öffentlichkeit: Wird es ein Parkverbot in der Schulstraße geben? Dies wäre sinnvoll, damit nicht die ganze Straße zugeparkt wird so wie in der Hauptstraße bei der ehemaligen Festhalle.

Antwort Bürgermeister Dr. Louis: Für die Einrichtung eines Parkverbots braucht es eine verkehrsrechtliche Anordnung der Unteren Straßenbaubehörde beim Landratsamt Emmendingen. Die Einrichtung eines Parkverbots ist auch aus meiner Sicht angebracht. Dies bedeutet jedoch auch, dass Anwohner wie auch deren Besucher auf der östlichen Seite der Schulstraße nicht mehr vor den eigenen Anwesen parken können. Schließlich gilt ein Parkverbot für alle Verkehrsteilnehmer.

Frage 3 Öffentlichkeit: Handelt es sich bei den geplanten Wohnungen um Mietwohnungen oder um Eigentumswohnungen?

Antwort Architekt Götzinger: Die entstehenden Wohnungen sollen alle zum Verkauf angeboten werden. Eine Vermietung der Wohnungen durch die Investoren ist nicht vorgesehen. Ob einzelne Käufer ihre Eigentumswohnung allerdings später an Dritte vermieten, bleibt ihnen selbst überlassen. Die Mehrfamilienhäuser sollen das gesamte Spektrum des Marktes abbilden. Ein Großteil der Wohnungen soll zwischen 2-3 Zimmern haben. Gleichzeitig werden auch 1-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 120 qm angeboten werden. Da im Moment nicht abgesehen werden kann, ob alle Wohnungstypen im Markt auf Interesse stoßen, ist eine Änderung im Vermarktungsprozess möglich.

Frage 4 Öffentlichkeit: Einzelne Gebäude werden im Vergleich zur ursprünglich vorgestellten Planung nun deutlich höher. Verfügen die Wohnungen über Balkone und in welche Richtung sind diese geplant?

Antwort Planerin Schulte: Im Bebauungsplan wird festgeschrieben, dass aus Rücksichtnahme auf Angrenzer Balkone und auch Terrassen bei den südlichen Gebäuden nicht nach Süden ausgerichtet sein dürfen.

Frage 5 Öffentlichkeit: Gilt dieses Verbot im Bebauungsplan auch für das Attikageschoss?

Antwort Architekt Götzinger: Damit es sich um eine Attikawohnung handelt, muss das Geschoss im Vergleich zum übrigen Gebäude eingerückt sein. Dieser unbebaute Teil soll einen Umlauf ermöglichen. Die begehbaren Dachterrassen werden an den Längsseiten ausgebaut werden.

Frage 6 Öffentlichkeit: Bereits während des Abrisses der Schule, aber auch beim Bau der Mehrfamilienhäuser sollte eine Fläche für Baustellenfahrzeuge ausgewiesen werden. Es soll dadurch verhindert werden, dass die Schulstraße für den übrigen Straßenverkehr vollständig gesperrt wird. Wird dies berücksichtigt?

Antwort Architekt Götzinger: Eine vollständige Sperrung der Schulstraße in der Bauphase ist von uns momentan nicht geplant. Wir gehen davon aus, dass das Grundstück über eine ausreichende Fläche verfügt, um sämtliche Fahrzeuge und sonstige Gerätschaften abstellen zu können. Denkbar ist jedoch, dass vorübergehend eine halbseitige Sperrung eingerichtet werden muss.

Frage 7 Öffentlichkeit: Ich kann mir vorstellen, dass im Rahmen der Ortskernsanierung auch eine Umleitung durch die Schulstraße führen wird. Gibt es schon Pläne, wie dieses erhöhte Verkehrsaufkommen in der dann teilweise gesperrten Schulstraße bewältigt werden soll?

Antwort Bürgermeister Dr. Louis: Derzeit liegen weder für dieses Projekt noch für die Ortskernsanierung Oberhausen Bauzeitenpläne vor. In beiden Verfahren befinden wir uns in einem noch recht frühen Stadium. Das Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden auf dem alten Schulareal muss erst noch geschaffen werden. Auch gibt es dementsprechend noch keinen Entwurf des Bauantrags.

Zur Ortskernsanierung Oberhausen: Die Kanalerneuerung in der Haupt- und Kirchstraße wird rund 18 Monate dauern. Für eine Umleitung der Baustelle können wir auf mehrere Straßen ausweichen. Ein Schnittpunkt stellt der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Kirchstraße/Rheingasse dar. Hier müssen wir darauf hinwirken, dass dieser Bereich möglichst frühzeitig freigegeben werden kann, damit wir über die Kirchstraße den Verkehr umleiten können und nicht zwingend über die Schulstraße gehen müssen.

Frage 8 Öffentlichkeit: Wie sollen die Mehrfamiliengebäude beheizt werden?

Antwort Architekt Götzinger: Es liegen noch keine konkreten Pläne vor. Wir denken derzeit über eine Wärmeerzeugung mittels Grundwasserpumpe nach. Dazu führen wir momentan Gespräche mit Energieversorgern.

Frage 9 Öffentlichkeit: Ist die Versorgung mit Wasser und der Abfluss von Abwasser durch den deutlich erhöhten Bedarf überhaupt gesichert?

Antwort Architekt Götzinger: Gegenüber dem früheren Zustand, als auf dem Grundstück noch eine Grundschule mit Lehrschwimmbecken und Sporthalle in Betrieb war, wird es keinen erhöhten Bedarf geben.

Antwort Bürgermeister Dr. Louis: In Bezug auf die Wasserversorgung in der Gemeinde Rheinhausen erstellen wir derzeit ein Strukturgutachten. In dem Gutachten wird die Wasserversorgung auf eine Einwohnerzahl von 5.000 Einwohnern ausgerichtet, so dass die Versorgung auch bei einer weiter wachsenden Einwohnerzahl Reserven hat und gewährleistet ist.

Frage 10 Öffentlichkeit: Wenn die Gemeinde wächst, reicht dann überhaupt die neue Grundschule aus?

Antwort Bürgermeister Dr. Louis: Ja. Wir haben wiederholt bereits im Amtsblatt darüber informiert, dass wir in der Grundschule nicht am oberen Klassenteiler, sondern am unteren Klassenteiler sind. Im kommenden Schuljahr werden wir voraussichtlich nur eine Klasse 1 einrichten können, weil der Klassenteiler nicht erreicht wird. Weitere Grundschulkinder können uns also nur guttun. Anders sieht es bei der Kleinkind- und Kinderbetreuung aus. Hier benötigen wir weitere Betreuungskapazitäten. Deshalb befinden wir uns gerade in einer europaweiten Ausschreibung, um eine neue Kindertagesstätte zu bauen.

Frage 11 Öffentlichkeit: Auf dem „Alten Schulareal“ ist eine Population von Mauerseglern anässig. Ist dies in Ihren Planungen berücksichtigt worden?

Antwort Fachplaner Wermuth: Die natur- und artenschutzfachlichen Eingriffe sind insgesamt nicht schwerwiegend, da das Gebiet seit langer Zeit intensiv genutzt wird. Zum Artenschutz wird Herr Winzer ausführen.

Antwort Fachplaner Winzer: Die Mauersegler-Population ist uns bekannt. Den Tieren müssen alternative Standorte angeboten werden. Dazu werden Gemeinde und Investoren eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde schließen.

Frage 11 Öffentlichkeit: Wie sehen die nächsten Schritte der Planung aus?

Antwort Architekt Götzinger: Zunächst benötigen wir einen Bebauungsplan, der vom Gemeinderat zu beschließen ist. Im Anschluss daran kann der Bauantrag bei der Unteren Baurechtsbehörde gestellt werden. Aus artenschutzfachlichen Gründen ist der Abbruch des alten Schulgebäudes im Winter geplant. Mit einem Baubeginn kann frühestens im Frühjahr 2023 gerechnet werden.

Frage 12 Öffentlichkeit: Wieso müssen die Gebäude so groß und hoch sein? Können dort nicht Einfamilienhäuser wie im Baugebiet Spöttfeld gebaut werden? Diese würden die Privatsphäre der Anwohner besser schützen.

Antwort Bürgermeister Dr. Louis: Die im Spöttfeld entstehenden Einfamilienhäuser sind vielleicht die letzten Einfamilienhäuser, die wir in einem Baugebiet ausweisen konnten. Regierungspräsidium und Regionalverband, aber auch das Landratsamt, drängen auf eine intensivere Ausnutzung der Fläche, damit nicht eine Bebauung immer weiter nach außen erfolgt.

Antwort Architekt Götzinger: Die Höhe der neu entstehenden Gebäude ist leider notwendig, um angesichts der hohen Baukosten eine Wirtschaftlichkeit des Projektes ermöglichen zu können. Um für eine hohe Lebensqualität zu sorgen, soll eine große Tiefgarage errichtet und der gesamte Innenbereich begrünt werden.

Frage 13 Öffentlichkeit: Werden die entstehenden Wohnungen überhaupt bezahlbar sein angesichts des angespannten Immobilienmarktes?

Antwort Investor Elison: Genau aus diesem Grund sind wir darauf angewiesen, die Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht durch übermäßige Anforderungen zu gefährden. In einer Vielzahl von Gesprächen wurden von mir die Anliegen der unmittelbaren Angrenzer aufgenommen und nach Möglichkeit berücksichtigt. Beispielhaft möchte ich hier die Verlegung der Balkone in den Innenbereich und das Abrücken der Gebäude nennen.

Bürgermeister Dr. Louis erklärt, dass sich Einwohner bei weiteren Anregungen, Fragen und Bedenken gerne an den örtlichen Investor des Vorhabens, Herrn Elison, wenden können. Uns war es seitens des Gemeinderates ein Anliegen, Sie frühzeitig über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus zu informieren.

Rheinhausen, den 15.07.2022

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister

Stefanie Reiss
Schriftführerin