

Gemeinderatssitzung
am 14.12.2022



Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-07-05

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-11
Az. 621.4

TOP 5

Erweiterung des Baugebietes „Spöttfeld“

- a) Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Spöttfeld II“: Aufstellungsbeschluss
- b) Verlängerung des Städtebaulichen Vertrags über
die Erschließung des Baugebietes „Spöttfeld“
- c) Festlegung der Straßennamen
- d) Anlegung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet „Spöttfeld“

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Die Gemeinde Rheinhausen hat seit dem Jahr 2017 in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG das Neubaugebiet Spöttfeld entwickelt. Nachdem der Verkauf der 107 neuen Grundstücke im Spöttfeld innerhalb weniger Monate vollzogen werden konnte und zwischenzeitlich auch schon der überwiegende Großteil der Grundstücke bebaut ist, stellt sich die Frage nach einer Erweiterung des Baugebiets.

Ursprünglich ist die Gemeinde von einem möglichen Plangebiet von rund acht Hektar ausgegangen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden der Gemeinde jedoch die zahlreichen privaten unbebauten Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes, vor allem im Baugebiet „Rebbürgerfeld“ aus den 1990er Jahren, nachteilig angerechnet. Trotz der nach wie vor bestehenden akuten Notlage auf dem Wohnungsmarkt stehen diese unbebauten Grundstücke im Altbestand jedoch nach wie vor nicht dem allgemeinen Markt zur Verfügung.

Die Gemeinde Rheinhausen bzw. badenovaKONZEPT haben daher im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnitts des Spöttfelds mehr Grundstücke erworben als am Ende aus diesen rechtlichen Gründen erschlossen werden konnten. Dies erweist sich nun für eine weitere Erschließung des Baugebietes als Vorteil. Es brauchen weder Gespräche mit

Grundstückseigentümern geführt zu werden noch fallen Kosten für den Grunderwerb an. Auch sind diese Grundstücke aktuell nicht verpachtet, so dass auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen der zukünftigen Bewirtschaftung entzogen werden. Sämtliche Grundstücke, die für eine Erweiterung vorgesehen sind, stehen bereits im Eigentum des Erschließungsträgers.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2017 hatte diese Grundstücke auch schon einmal berücksichtigt. An die damaligen Vorüberlegungen für die Überplanung des Gesamtgebietes kann nun angeknüpft werden. Zahlreiche Punkte, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu klären sind, wurden vorliegend bereits im Zuge der Erschließung des ersten Abschnitts geprüft bzw. auch schon für den zweiten Abschnitt mit abgearbeitet. Im Einzelnen:

– Regenwasserversickerung

Das nördlich der Herbolzheimer Straße angelegte Versickerungsbecken wurde bereits für das Gesamtgebiet bemessen. Für eine Erweiterung des Baugebietes wird daher kein neues Versickerungsbecken benötigt.

– Erschließung

In der Hauptachse 2 (Straße „Im Spöttfeld“) wurde bereits der Schmutz- und Regenwasserkanal bis zum geplanten Spielplatz verlegt. Nur die deutlich weniger aufwändige Wasserleitung muss noch verlegt werden.

– Kampfmittelbelastung

Eine mögliche Kampfmittelbelastung des Erweiterungsgebiets wurde bereits bei der Erschließung des ersten Abschnitts geprüft. Eine Kampfmittelbelastung besteht danach nicht.

– Lärmschutz

Auch mögliche Lärmbelastungen wurden bei der Erschließung des ersten Abschnitts abgearbeitet. Diese betrafen im Wesentlichen den Verkehr in der Herbolzheimer und Wislaer Straße und haben keinen Einfluss auf das Erweiterungsgebiet.

B Lösung

a) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Erweiterungsgebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung ist demzufolge erforderlich.

Die Gemeinde Rheinhausen hat zunächst einen Aufstellungsbeschluss zur baurechtlichen Entwicklung des erweiterten Baugebiets „Spöttfeld II“ zu fassen. Rechtsgrundlage für die Erweiterung des Baugebietes ist § 13b BauGB. Dieser lautet:

"Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen."

Der in Bezug genommene § 13a BauGB lautet:

"(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. (...)

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls."

Die Gemeinde Rheinhausen ist eine Eigenentwicklergemeinde. Dies bedeutet, dass grundsätzlich keine über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden jedoch ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern (Landesentwicklungsplan 2002, Ziffer 3.1.5). Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen (Ebda., Ziffer 3.1.9).

Der innere Bedarf besteht. Auch wenn ein großer Teil der Grundstücke im Baugebiet Spöttfeld I an Einheimische (Einwohner zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs und Rückkehrer aus anderen Orten, die zuvor keine Wohn- oder Baumöglichkeiten in Rheinhausen gefunden haben) vergeben wurde, besteht auch weiterhin eine Notlage auf dem örtlichen Bau- und Wohnungsmarkt. Dies hat u.a. zu tun mit der attraktiven geographischen Lage Rheinhausens (Autobahnanschluss zu den Oberzentren Freiburg und Offenburg in nur 2 km Entfernung; Anschluss an die Rheintalbahn mit der Möglichkeit zur Nutzung der Regiokarte in nur 4 km Entfernung), mit der Nähe Rheinhausens zum benachbarten Europa-Park als Deutschlands größtem Freizeitpark und dem Priorat der Priesterbruderschaft Pius X mit angeschlossenen Kindergarten, Grund- und Realschule St. Dominikus. Der Europa-Park und das Priorat erzeugen eine große Nachfrage nach Wohnraum in Rheinhausen. Insofern wird Wohnraum in Rheinhausen nicht nur von Einheimischen nachgefragt. Es findet ein Verdrängungswettbewerb statt, ausgelöst durch die oben genannten Faktoren. Zur Befriedung des inneren Bedarfs braucht es daher eine weitere Siedlungsentwicklung. Die

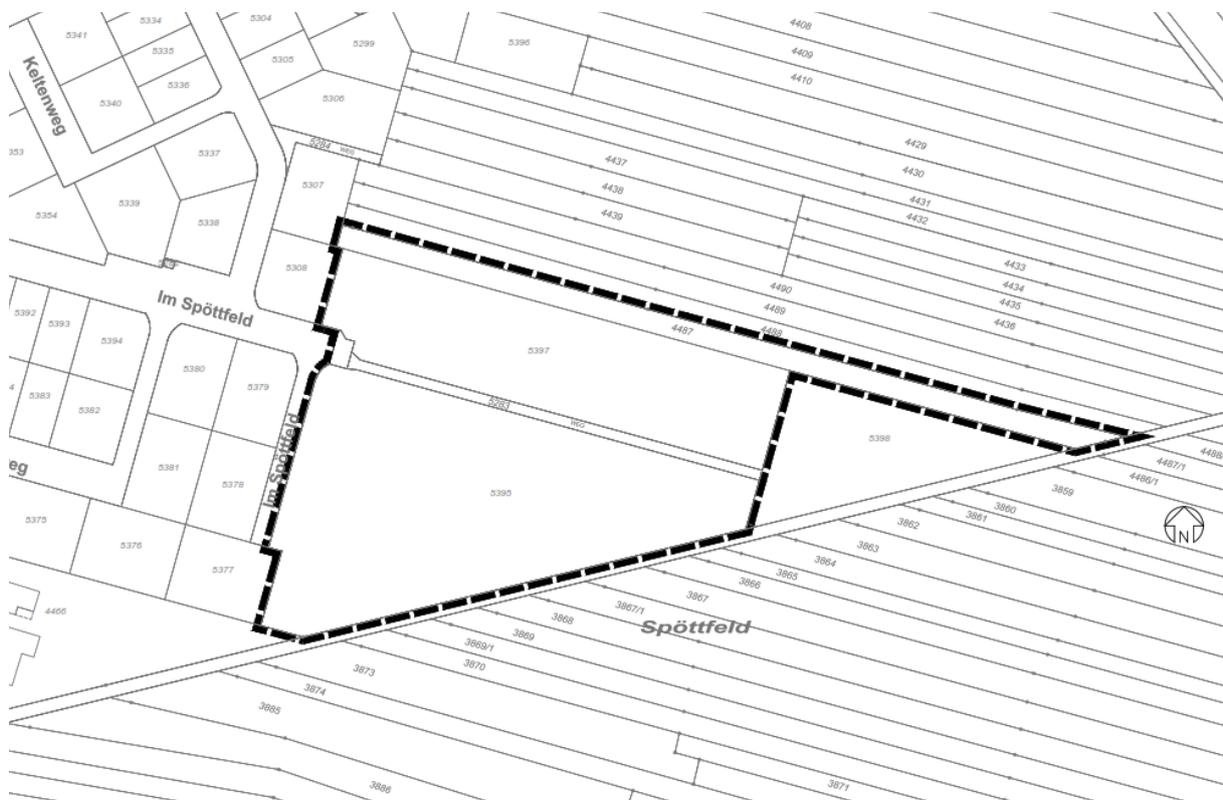
Erweiterung des Baugebietes entspricht als Arrondierung des bestehenden Baugebietes „Spöttfeld“ den Vorgaben der Landesentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich in Rheinhausen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Im Norden wird es von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des geplanten Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Der Bebauungsplan „Spöttfeld II“ knüpft dabei an die bestehende Bebauung an und stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Kinderspielplatz her. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Grünflächen mit einzelnen Bäumen am südlichen Gebietsrand sowie die bereits im Bebauungsplan „Spöttfeld“ zum Kinderspielplatz vorgesehene Erschließungsstraße.

Die Planung verfolgt dabei folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland;
- städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Siedlungsbestand;
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung;
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus folgender Darstellung (unmaßstäblich):



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 1,23 ha (Stand 14.12.2022)

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §§ 13, 13a BauGB durchgeführt. Vor der Durchführung der Offenlage sind noch mehrere

Fragestellungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu klären, so dass in der Sitzung des Gemeinderates am 14. Dezember 2022 nur der Aufstellungsbeschluss zu fassen ist.

Zusammenfassend spricht für die Erweiterung des Baugebietes Spöttfeld um gut einen Hektar:

– Es besteht nach wie vor eine Notlage auf dem Wohnungsmarkt. Der Bau weiteren Wohnraums ist daher dringend erforderlich.

– § 13b BauGB ermöglicht eine schnelle Erschließung des Baugebietes, allerdings nur bis Ende des Jahres. Der aktuelle Flächennutzungsplan, der voraussichtlich erst in dem Zeitraum 2030-2035 fortgeschrieben werden wird, sieht keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vor.

– Zu einer schnellen und vereinfachten Erschließung nach § 13b BauGB trägt bei, dass es sich um ein nur einstufiges Verfahren handelt, zudem ein Umweltbericht sowie ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht verlangt werden. Auf eine förmliche Umweltprüfung kann also verzichtet werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dementsprechend wird der Begründung zur Offenlage ein Umweltbeitrag beigelegt werden.

– Die Grundstücke des Erschließungsgebietes befinden sich bereits im Eigentum des Erschließungsträgers. Die Erweiterung des Baugebiets schließt an das Bestandsgebiet an, so dass die neuen Grundstücke sehr flächensparend und kostengünstig erschlossen werden können. Auch sind die Infrastrukturleitungen in Teilen für das Erweiterungsgebiet bereits verlegt. Die weiteren Leitungen für die Wasserversorgung, für das Regen- und Schmutzwasser sind vorbereitet. Erschließungskosten fallen im Verhältnis zur Zahl der zu erschließenden Bauplätze kaum an.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen – Herbolzheim stellt für die betroffenen Flächen eine geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser mittels einer Berichtigung an die zukünftige Nutzung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans berichtigt.

b) Verlängerung des Städtebaulichen Vertrags

Für die Erschließung der Erweiterungsgebiets ist der nach wie vor laufende Städtebauliche Vertrag mit dem Erschließungsträger badenova KONZEPT GmbH & Co. KG zu verlängern. Der am 28. Juni 2017 notariell beurkundete Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Rheinhausen und der badenova KONZEPT GmbH & Co. KG hat gemäß § 15 des Vertrags eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 und kann auf Wunsch der Gemeinde um bis zu drei Jahre, also maximal bis zum 31. Dezember 2027 verlängert werden. Bereits der ursprüngliche Städtebauliche Vertrag umfasste als Geltungsbereich das jetzige Erweiterungsgebiet. Der Grund hierfür bestand damals im Zuschnitt der Grundstücke, die anders gar nicht hätten erworben werden können.

Durch einseitige Willenserklärung der Gemeinde Rheinhausen kann also der Städtebauliche Vertrag mit der badenova KONZEPT bis zum 31. Dezember 2027 verlängert werden. Der Erschließungsträger ist sodann zu beauftragen, die noch nicht erschlossenen Grundstücke des Geltungsbereichs des Städtebaulichen Vertrags vom 28. Juni 2017 nach Maßgabe des noch zu erstellenden Bebauungsplans „Spöttfeld II“ zu erschließen.

c) Festlegung der Straßennamen

Die bisherigen Planungen gehen von einer möglichen Entwicklung des Erweiterungsbereichs wie folgt aus:



Im Zuge einer Erweiterung des Baugebietes sind die neu entstehenden Straßen namentlich zu benennen. Gemäß § 5 Absatz 4 GemO ist es die Angelegenheit der Gemeinde, die innerhalb der bewohnten Gemeindeteile dienenden Straßen, Wege, Plätze und Brücken zu benennen. Bei Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs aus dem Jahr 2017 ist die Straße „Im Spöttfeld“ in Richtung des noch anzulegenden Kinderspielplatzes weiterzuführen und würde daher auch für den neu entstehenden Abschnitt den Straßennamen „Im Spöttfeld“ tragen. Für den neuen Erschließungsbogen gilt es noch einen Straßen- bzw. Wegenamen festzulegen.

Die bisherigen Straßennamen im Baugebiet Spöttfeld nehmen zum Teil Bezug auf frühere archäologische Funde und lauten „Im Spöttfeld“, „Am Schelmenkopf“, „An den Platanen“ sowie „Keltenweg“ und „Bandkeramikweg“. Es bietet sich an, den einmal aufgegriffenen Bezug zu den archäologischen Funden fortzuführen. Mit Frau Elisabeth Westermann, die als ehrenamtliche Mitarbeiterin des Landesdenkmalamtes tätig ist, wurden folgende Vorschläge abgestimmt:

- Jadeweg (bezugnehmend auf den Fund eines Jadebeils im Baugebiet Spöttfeld I);
- Hallstattweg (bezugnehmend auf Funde aus dem 6. Jahrhundert vor Christus, der Älteren Eisenzeit. Der österreichische Ort Hallstatt ist namensgebend für diese Epoche);
- Zum / Am / Im Weinbühl (bezugnehmend auf die seit dem Jahr 1330 sprachlich nachgewiesene Bezeichnung des Gebietes unterhalb des Schelmenkopf).

Weitere Vorschläge sind aus der Mitte des Gemeinderates willkommen.

d) Die Anlegung des im ursprünglichen Bebauungsplan „Spöttfeld“ vorgesehenen Kinderspielplatzes steht noch aus. Sie soll im Zusammenhang mit der Erschließung der Erweiterung des Baugebietes erfolgen. In der Investitionsübersicht zum ersten Bauabschnitt des Baugebietes Spöttfeld waren Kosten von 150.000 EUR brutto zur Anlegung des Kinderspielplatzes berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, diese im Zuge der Erweiterung des Plangebietes auf 250.000 EUR brutto aufzustocken.

C Alternativen

Beibehaltung des derzeitigen Erschließungszustandes Spöttfeld I.

Aufgrund des angestrebten Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet „Spöttfeld“ und dem geplanten Kinderspielplatz sowie der Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebiets (Eigentum der badenovaKONZEPT GmbH) ergeben sich für die wohnbauliche Entwicklung keine räumlichen Alternativen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Unmittelbar keine. Die Kosten zur Erschließung der Erweiterung des Baugebietes Spöttfeld werden über das bei dem Erschließungsträger geführte Projektkonto abgewickelt. Die späteren Erlöse aus dem Verkauf der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke fließen der Gemeinde nach Abzug der Erschließungs- und Projektkosten spätestens bei Vertragsende zu. Die Mehreinnahmen, die in den anstehenden Bau des Gebäudes Q1 und der Ortskernsanierung Oberhausen einfließen könnten, hängen von dem Umfang der Erweiterung ab. Je mehr Bauland ausgewiesen werden kann, je höher sind zwangsläufig die Einnahmen.

E Sonstige Kosten

– Keine.

F Verweis auf Anlagen

– Keine.

G Beschlussvorschlag

a) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

b) Die Gemeinde Rheinhausen verlängert den Städtebaulichen Vertrag mit der badenova KONZEPT GmbH & Co. KG über die Erschließung des Baugebietes Spöttfeld vom 28. Juni 2017 bis zum 31. Dezember 2027 und beauftragt die badenova KONZEPT GmbH & Co. KG mit der Erschließung des Baugebietes „Spöttfeld II“.

c) Als Straßennamen für das Baugebiet „Spöttfeld II“ werden die Bezeichnungen „Im Spöttfeld“ für die Weiterführung der Anschlussstraße aus dem Bestandsgebiet sowie „Jadeweg“ für die Ringanbindung festgelegt.

d) Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Spöttfeld II“ wird der Kinderspielplatz im süd-östlichen Winkel des Baugebietes durch den Erschließungsträger für ca. 250.000 EUR brutto angelegt.