

Gemeinderatssitzung
am 16.02.2022

Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-01-03



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 621.41

TOP 3

Zwischen den Ortsteilen:

- a) Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes;
- b) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom 21.10.2020;
- c) Aufhebung der Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ vom 21.10.2020;
- d) Aufhebung der Anordnung zur Umlegung gemäß § 46 Absatz 1 BauGB für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen“ auf der Gemarkung Niederhausen vom 10.02.2021.

A Problem und Ziel

Die Gemeinde Rheinhausen hat in den vergangenen Jahren die wesentlichen Einrichtungen der örtlichen öffentlichen Daseinsvorsorge im Bürgerzentrum zwischen den Ortsteilen angesiedelt. Hierzu gehören

- das Bürgerhaus mit Sitz des Bürgermeisteramtes, einem Konzert- und Festsaal und der katholischen öffentlichen Bücherei;
- das Generationenhaus St. Josef mit der Kindertagesstätte (3 U3- und 4 Ü3-Gruppen), dem Pflegeheim (36-Pflegeplätze) und dem inklusiven Kaffeehaus Café de la Vida;
- die kommunale Grundschule;
- das Betreute Wohnen mit 15 Wohnungen;
- das Gesundheitszentrum mit zwei Hausärzten, Apotheke, Tagespflege, Ambulante Pflegedienst, Podologen, Physiotherapie- und Fitnessanbieter;
- das Feuerwehrgerätehaus, der Bauhof und das Musikzentrum;
- der Vollsortimenter REWE mit Bäckerei und Café sowie Geschäftsstelle der Sparkasse.

Bis Mai 2022 soll auf dem REWE-Areal der Hüsemer Genussmarkt mit der Kaffeerösterei Puro Café, der Hüsemer Ölmühle und einem Hofladen umgesetzt sein.

Im Entstehen ist zudem ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung mit 36 Betreuungsplätzen und weiteren FSJ-Wohnungen. Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich aufgrund des hohen Bedarfs an entsprechenden Betreuungsplätzen im Landkreis Emmendingen die Platzzahl nochmals um 50 Prozent erhöht. Ursprünglich war man von nur 24 Betreuungsplätzen ausgegangen. Dies führt dazu, dass das Gesamtprojekt nicht mehr auf dem bisherigen Grundstück unterzubringen ist und weiter nach Norden geschoben werden muss. Dies schafft für die Gemeinde die Möglichkeit, eine Querverbindung nach Osten zu dem Verbindungsweg Trotte-REWE zu schaffen. Zur Umsetzung des Projektes müssen der Flächennutzungsplan angepasst und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das bestehende Bürgerzentrum zwischen den Ortsteilen aus der Vogelperspektive



Akuter Bedarf besteht zudem für die Schaffung weiterer Betreuungsplätze für Kinder im U3- und Ü3-Bereich. In den beiden bestehenden Einrichtungen Kindertagesstätte St. Josef und Kindergarten St. Johannes Bosco gibt es keine Möglichkeit, die jeweilige Betriebserlaubnis weiter zu erweitern. Auch eignen sich beide Gebäudekomplexe nicht für eine bauliche Erweiterung. Für den Kindergarten St. Johannes Bosco wurde eine Erweiterungsmöglichkeit bereits vor rund zehn Jahren im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte St. Josef durch das Architekturbüro Schlager geprüft und verneint.

Im Nördlichen Breisgau ist allgemein eine erhöhte Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kindergartenkinder festzustellen. In Rheinhausen kommt hinzu, dass durch das neue Baugebiet Spöttfeld und weitere größere private Baumaßnahmen in den kommenden Jahren von einer wachsenden Bevölkerung auszugehen ist und dadurch zusätzliche Nachfrage entsteht.

Während also für den Vorschulbereich ein großer Bedarf an zusätzlichen Betreuungsangeboten besteht, könnten in der neu errichteten Grundschule fast doppelt so viele Schüler aufgenommen werden. Um die bestehenden Kapazitäten in der Grundschule vollständig auszuschöpfen, müsste sich die Bevölkerung Rheinhausens schon nahezu verdoppeln und statt aktuell 3.981 Einwohner (Stand zum 30. September 2021) auf über 7.000 Einwohner steigen. Dies ist weder gewollt noch ist davon auszugehen.

Die Geburtenentwicklung in den letzten Jahren, die Auslastung der kommunalen Grundschule und die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen.

Geburten in der Gemeinde Rheinhausen 2016-2021

Jahrgänge	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Jährlicher Durchschnitt
Geburten	34	36	38	39	44	42	38,8

Aktueller Stand an Schülerinnen und Schülern in der kommunalen Grundschule Schuljahr 2021/22

Grundschulklassen	Klassenzug a	Klassenzug b	Gesamt
Klasse 1	16	16	32
Klasse 2	15	15	30
Klasse 3	17	17	34
Klasse 4	21	18	39
GESAMT			135 Schüler/innen

Der Klassenteiler liegt bei 29 bzw. 57 Kindern, d.h. eine Grundschulklasse ist maximal 28 Kinder groß. In den letzten Jahren wurde der Klassenteiler immer nur so gerade erreicht. Der Durchschnitt der letzten vier Jahre lag bei 33,75 Kinder jährlich.

Durchschnittlich wurden in den vergangenen zehn Jahren 36,8 Kinder jährlich geboren. Dies entspricht bei einer Einwohnerzahl zum 30. September 2021 von 3.981 Menschen einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 0,92 %.

Erwartete/Genehmigte Bauprojekte mit mindestens 10 Wohneinheiten (WE):

Bauprojekte	Wohneinheiten	Bewohner bei Faktor 2,5
Spöttfeld, 107 Bauplätze	180	450
Areal Alte Grundschule	60	150
Areal Festhalle Niederhausen	20	50
Hauptstraße 209	10	25
GESAMT	270	675

Aufgrund der bereits genehmigten bzw. der zu erwartenden Bauprojekte mit mindestens zehn Wohneinheiten ist von einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren von rund 675 Einwohner/innen auszugehen. Damit verbunden wird auch der Bedarf an Betreuungsplätzen steigen.

Nur aus den genannten größeren Bauprojekten ergibt sich ein zu erwartender Bevölkerungszuwachs von 675 Einwohner/innen. Ausgehend von derzeit 3.981 Einwohner/innen wird demnach mittelfristig die Bevölkerung auf rund 4.656 Einwohner/innen wachsen.

Bei einem jährlichen Geburtenanteil von 0,92 % an der Gesamtbevölkerung (siehe oben) ist dann von jährlich rund 43 Geburten (42,84 Geburten) auszugehen. Gegenüber heute mit 36,8 Geburten jährlich bedeutet dies, dass im Durchschnitt von zusätzlichen 6 Geburten jährlich auszugehen ist.

Bezogen auf die Einrichtungen der Kindertagesstätte St. Josef, des Kindergartens St. Johannes Bosco und der kommunalen Grundschule ergibt sich unterteilt nach Altersstufen U3 (Alter Kinder 1 und 2 Jahre = 2 Jahrgänge), Ü3 (Alter Kinder 3 Jahre bis zur Einschulung mit plus 6 Jahren = 3,5 Jahrgänge) und der Grundschule (4 Jahrgänge) folgender zusätzlicher Bedarf:

Kita U3-Betreuung 2 Jahrgänge (x 6): 12 Kinder zusätzlich zu betreuen

Kiga Ü3-Betreuung 3,5 Jahrgänge (x 6): 21 Kinder zusätzlich zu betreuen

Für den Vorschulbereich reichen die Kapazitäten jetzt schon nicht aus. Es entsteht ein zusätzlicher Betreuungsbedarf für 33 Kinder.

Anders verhält es sich bei der Grundschule. Der Klassenteiler zur Bildung von drei Parallelklassen liegt hier bei 57 Kindern. Aktuell besuchen je Jahrgang im Durchschnitt 33,75 Kinder die Grundschule, zu erwarten sind in einigen Jahren bis zu 43 Kinder je Jahrgang. Dies ist von dem oberen Klassenteiler von 57 Kindern immer noch so weit entfernt, dass auch bei Geburtenausreißern nach oben nicht von der Bildung einer dritten Klasse auszugehen ist.

In einem neu zu errichtenden Gebäude für die Kinderbetreuung mit voraussichtlich 7 Gruppen (3 U3- und 4 Ü3-Gruppen bei Einbeziehung der Kinder der Einrichtung St. Johannes Bosco) ist eine Verteilung der U3- und Ü3-Gruppen auf zwei Ebenen nicht empfehlenswert, solange die zur Verfügung stehenden Flächen eine ebenerdige Ansiedlung der gesamten Einrichtung hergeben. Dies ist hier der Fall. Allerdings wäre aufgrund des Flächenverbrauchs ein nur einstöckiges Gebäude nicht vertretbar. Daher sollen über dem Erdgeschoss betreute Wohnungen angesiedelt werden. Die bislang bestehenden 15 Wohnungen im Bürgerzentrum werden gut angenommen und sind ausgelastet. Hier besteht also ein zusätzlicher Bedarf für trägergestütztes ambulant betreutes Wohnen in Gruppen und Kleinwohnungen für ältere Menschen, damit diesen in barrierefreien und altersgerechten Wohnungen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben auch im Alter ermöglicht wird.

Weiterhin ist es notwendig, dass in dem neu entstehenden Quartier auch inklusive und generationsübergreifende Begegnungsmöglichkeiten für Treffen, Feiern und Veranstaltungen

geschaffen werden. Schließlich leben in diesem Quartier nach Umsetzung der beiden Bauvorhaben eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und einer weiteren Kindertagesstätte mit weiteren betreuten Wohnungen ca. 350 Kinder aus den beiden Kindertagesstätten und der Grundschule, ca. 36 Menschen mit Behinderung und ca. 50 Menschen in der Tagespflege des Gesundheitszentrums und in den betreuten Wohnungen zusammen. Nach Fertigstellung der beiden weiteren Einrichtungen dürften rund 200 Arbeitsplätze im Bürgerzentrum angesiedelt sein. Durch das Begegnungszentrum soll sich das Quartier zudem für sämtliche Einwohner Rheinhausens noch stärker öffnen.

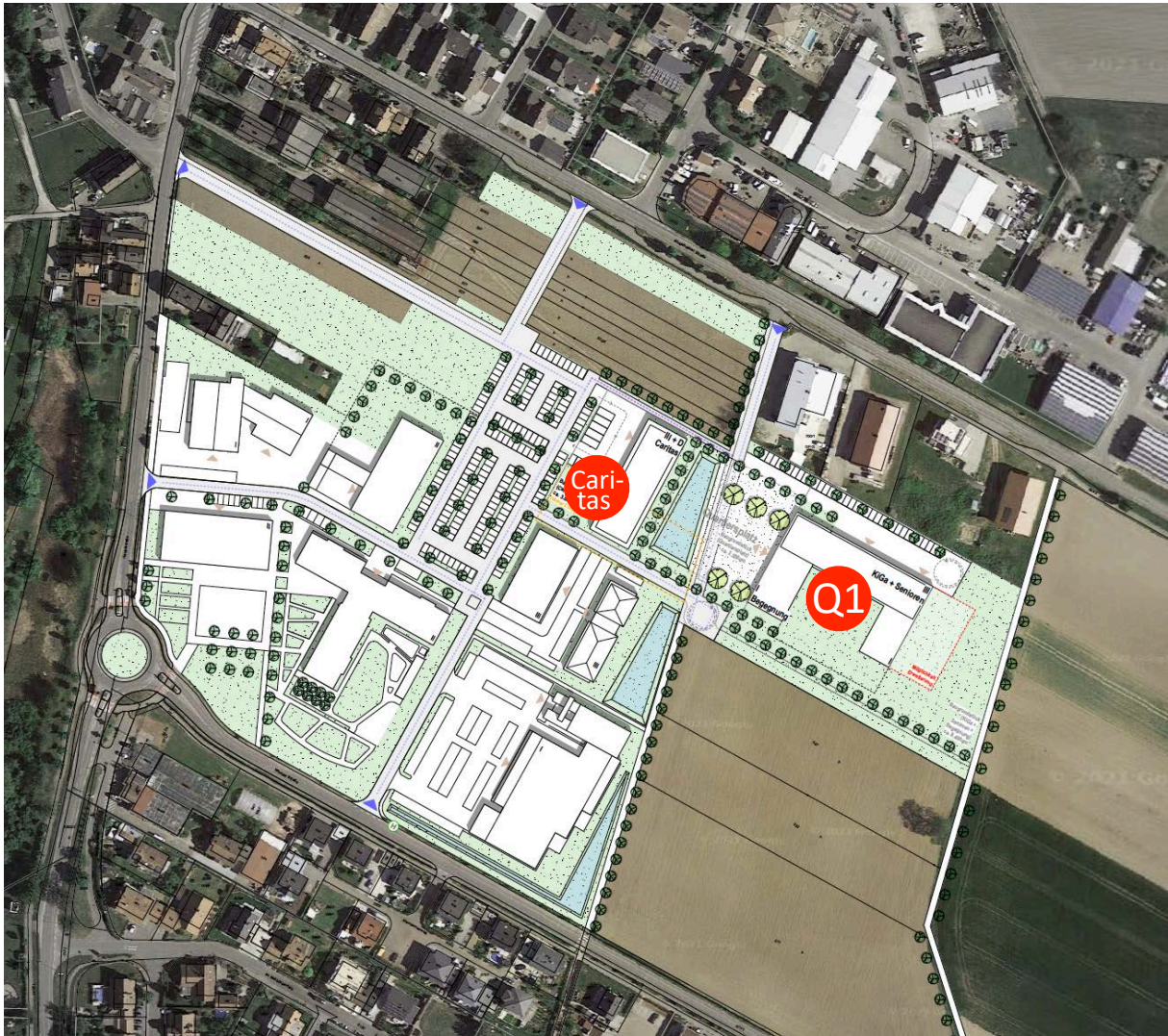
B Lösung

Für das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung sowie für die weitere Kindertagesstätte, das Betreute Wohnen und das Quartiersbegegnungszentrum bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans und parallel der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Gemeinde Rheinhausen konnte in den vergangenen Monaten – mit Ausnahme des erkennbar aufgegebenen Hofguts an der Hauptstraße und der dem Hofgut zugeordneten Restflächen – sämtliche landwirtschaftlichen Flächen zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen erwerben. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flst.Nr. 596/1, 604, 605, 607, 609, 610, 683, 688/1, 689, 691/1, 692, und 695 der Gemarkung Niederhausen. Diese Grundstücke stehen für eine Umsetzung der beiden Bauprojekte zur Verfügung.

Auch wenn die Grundstücke Flst.Nr. 603 und 606 der Gemarkung Niederhausen aktuell für die Gebietsentwicklung nicht zur Verfügung stehen, so ist es dennoch wichtig, die für die innerörtliche Erreichbarkeit des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen notwendige Wegeverbindung nach Westen zu sichern. Zudem braucht es zur späteren Erschließung der an die Hauptstraße angrenzenden Flächen, vor allem im hinteren Bereich, eine Erschließungsstraße. Dies ist durch einen Bebauungsplan, der die zukünftige Art der Bebauung entlang der Hauptstraße und die Lage der Erschließungsstraße ins Bürgerzentrum festlegt, zu sichern.

Die in den letzten Jahren erfolgte Ansiedlung der Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zentral für die gesamte Gemeinde in der Mitte des Siedlungsgebietes im Bürgerzentrum wird mit den weiteren Einrichtungen des Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und einer weiteren Kindertagesstätte und Betreutem Wohnen fortgesetzt. Der bestehende Parkplatz ist nach Norden hin zu erweitern. Die weitere Ansiedlung der beiden Gebäude ergibt sich dann folgerichtig. Das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung wird von dem ursprünglich angedachten Platz etwas nach Norden geschoben, die Kindertagesstätte, das Betreute Wohnen und das Quartiersbegegnungszentrum schließen sich im Nordosten an. Andere Flächen stehen der Gemeinde im Bürgerzentrum auch gar nicht zur Verfügung.



Mit roten Punkten markiert:

Caritas-Wohnhaus für Menschen mit Behinderung (links)

Q1 – Kindertagesstätte, Betreutes Wohnen und Quartiersbegegnungszentrum (rechts)

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21. Oktober 2020 beschlossen, einen Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ erlassen. Zudem hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10. Februar 2021 gemäß § 46 Abs. 1 BauGB die Umlegung für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen“ auf der Gemarkung Niederhausen angeordnet. Mit der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts sind diese Beschlüsse aufzuheben.

C Alternativen

Anderweitige inhaltliche Festsetzungen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes sind keine unmittelbar kosten- auslösenden Folgen verbunden.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

Keine.

G Beschlussvorschlag

a) Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Rheinhausen zwischen den Ortsteilen sind die oben genannten Eckpunkte zur Ansiedlung weiterer Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Danach erweitert sich das Bürgerzentrum nach Norden hin um das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung und nach Nordosten hin um eine Kindertagesstätte, betreute Wohnungen und ein Quartiersbegegnungszentrum. Für die zusätzlich erforderlichen Stellplätze wird der bestehende Parkplatz nach Norden erweitert.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Für die räumliche Erweiterung des Bürgerzentrums nach Norden und Nordosten ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Die Erschließung des so erweiterten Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen erfolgt durch eine neue Gemeinestraße im Bereich der Hauptstraße 85. Dies ist durch einen gesonderten Bebauungsplan zu sichern.

b) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom 21.10.2020 wird aufgehoben.

c) Die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans „Zwischen den Ortsteilen“ vom 21.10.2020 wird aufgehoben.

d) Die Anordnung zur Umlegung gemäß § 46 Absatz 1 BauGB für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen“ auf der Gemarkung Niederhausen vom 10.02.2021 wird aufgehoben.