

Gemeinderatssitzung  
am 16.02.2022

Öffentlicher Teil  
Vorlage 2022-01-05



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 621.41

## TOP 5

### Bebauungsplan „Hauptstraße 85“:

### Aufstellungsbeschluss und freiwillige frühzeitige Beteiligung

#### **A Problem und Ziel**

Zur Erschließung des erweiterten Bürgerzentrums mit den geplanten Einrichtungen des Wohnhauses für Menschen mit Behinderung und einer neuen Kindertagesstätte, betreuten Wohnungen und einem Quartierbegegnungszentrum braucht es insbesondere für den Ortsteil Niederhausen einen direkten Zugang ins Bürgerzentrum von der Hauptstraße. Die Wegeverbindung ist durch einen Bebauungsplan baurechtlich zu sichern.

Auch wenn die Grundstücke entlang der Hauptstraße mit den Grundstücken Flst.Nr. 596/2, 597, 598, 599, 600/2, 601, 602, 603 und 606 der Gemarkung Niederhausen derzeit für die weitere Gebietsentwicklung nicht zur Verfügung stehen, so ist es dennoch wichtig, jetzt die für die innerörtliche Erreichbarkeit des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen notwendige Wegeverbindung von Westen zu sichern. Zudem braucht es zur späteren Erschließung der an die Hauptstraße angrenzenden Flächen, vor allem im hinteren Bereich, eine Erschließungsstraße. Auch dies ist durch einen Bebauungsplan, der die zukünftige Art der Bebauung entlang der Hauptstraße und die Lage der Erschließungsstraße ins Bürgerzentrum festlegt, zu sichern.

#### **B Lösung**

Der Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ soll zum einen die für die innerörtliche Erreichbarkeit des Bürgerzentrums für den Ortsteil Niederhausen notwendige Wegeverbindung sichern, zum anderen die Lage der für eine Erschließung der an die Hauptstraße angrenzenden Flächen, auch für den hinteren Bereich, mit einer Erschließungsstraße festlegen. Zudem sind Art und Umfang der bebaubaren Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße zu bestimmen.

Die notwendigen bauleitplanerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ sind zu treffen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Vorgeschaltet wird eine



**E     **Sonstige Kosten****

Keine.

**F     **Verweis auf Anlagen****

– Verschiedene Beratungsunterlagen zu dem Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ mit Stand vom 16.02.2022.

**G     **Beschlussvorschlag****

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße 85“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße 85“ und den Entwurf der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt, zunächst eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.