

Gemeinderatssitzung  
am 19.04.2023



Öffentlicher Teil  
Vorlage 2023-03-06

Bearbeiterin: Bürgermeister Dr. Louis  
Telefon: 07643/9107-11

## TOP 6

"Westliche Hauptstraße 90-150" in Rheinhausen

- a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB
- b) Änderung der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen

### **A Problem und Ziel**

Die Gemeinde Rheinhausen verfolgt das Ziel, die rückwärtigen Flächen der an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke möglichst weitgehend von Bebauung freizuhalten, damit keine Bebauung mehr in zweiter, dritter und ggf. weiterer Reihen erfolgen kann. Die Bebauung hatte sich zuvor in den letzten Jahren immer weiter nach Westen ausgedehnt, ohne dass es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen hätte. Anlass der Planung war die Bauvoranfrage zu einer Bebauung des Grundstücks FSt. Nr. 257/1, Hauptstraße 112a und 112b. Durch die der Bauvoranfrage zugrundeliegende Planung droht die hintere Baulinie erneut weiter nach Westen verschoben zu werden, was dem dargestellten Ziel der Gemeinde widerspricht. Die Gemeinde Rheinhausen strebt eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen entlang der oberen westlichen Hauptstraße zwischen den Grundstücken Hausnummer 90 und Hausnummer 150 an. Mit dem Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ soll eine hintere Baulinie bestimmt werden.

Am 14. Dezember 2022 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Beschluss über den Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen.

Das Vorhaben Grundstück F1St. Nr. 257/1 ist jedoch versehentlich nicht in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“ der Gemeinde Rheinhausen aufgenommen worden und somit auch nicht im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre enthalten. Gegenwärtig wäre die Zulässigkeit der anhängigen Bauvoranfrage für das Grundstück F1St. Nr. 257/1, Hauptstraße 112a und 112b daher nach § 34 BauGB zu bewerten. Dies würde dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Rheinhausen widersprechen.

**Das Grundstück F1St. Nr. 257/1 wurde jedoch nur versehentlich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“ aufgenommen.** Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück F1St. Nr. 257/1 war gerade der Anlass und Hintergrund für den gefassten Aufstellungsbeschluss (siehe Begründung der Beschlussvorlage der Gemeinderatssitzung am 14. Dezember 2022). Auch das Sicherungsbedürfnis für die Veränderungssperre wurde damit begründet, dass bereits eine Bauvoranfrage für das Grundstück F1St. Nr. 257/1, Hauptstraße 112a und Hauptstraße 112b gestellt wurde. Daher war es bereits am 14. Dezember 2022 beabsichtigt, dass sich das Grundstück F1St. Nr. 257/1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“ befindet.

## **B Lösung**

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Rheinhausen, die westlich an die Hauptstraße angrenzenden Hinterliegergrundstücke von einer Bebauung freizuhalten, kann durch eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ in der Gestalt erfolgen, dass die Westgrenze auf dem benachbarten Grundstück F1St. Nr. 260/12 verlängert wird, sodass der Teil des F1St. Nr. 257/1, auf dem die Errichtung von zwei Wohngebäuden geplant ist, vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist. Gleichzeitig wird auch der übrige Geltungsbereich in Richtung Westen erweitert, um auch auf diesen Grundstücken eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Nur durch die Festlegung einer hinteren Baugrenze für alle im Plangebiet liegenden Grundstücke ist es möglich, eine unerwünschte Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich zu verhindern. Ohne die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Die genaue räumliche Abgrenzung des geänderten Plangebiets des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan (**Anlage 1**).

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen, ist es auch erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Gebiet „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen vom 14. Dezember 2022 entsprechend dem geänderten Bebauungsplan zu erweitern. Für eine effektive Sicherung der Planung ist es erforderlich, dass die Veränderungssperre dem Plangebiet dem aktuellen Bebauungsplan entspricht.

Die genaue räumliche Abgrenzung des geänderten räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan (**Anlage 3**).

## **C Alternativen**

Keine. In der Vergangenheit hat der Gemeinderat den planerischen Willen geäußert, dass es ein „Ausfransen“ der Bebauung nach Westen entlang der westlichen Hauptstraße zu verhindern gilt. Hierzu wurde die Veränderungssperre am 14. Dezember 2022 erlassen, die es nun zu erweitern gilt.

**D     Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

Planungs- und Rechtsberatungskosten in derzeit noch nicht bestimmter Höhe.

**E     Sonstige Kosten**

– Keine.

**F     Verweis auf Anlagen**

- Gemeinde Rheinhausen: Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“, Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss (**Anlage 1**);
- Entwurf einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen (**Anlage 2**);
- Gemeinde Rheinhausen: Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“, Geltungsbereich Veränderungssperre (**Anlage 3**).

**G     Beschlussvorschlag**

- a) Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen gemäß dem als **Anlage 1** beiliegenden Lageplan vom 4. April 2023.
- b) Der Gemeinderat erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Gebiet „Westliche Hauptstraße 90-150“ in Rheinhausen vom 14. Dezember 2022 entsprechend dem als **Anlage 2** beigefügten Entwurf der Änderungssatzung für den in dem als **Anlage 3** beiliegenden Lageplan vom 4. April 2023 dargestellten räumlichen Geltungsbereich.