

Gemeinderatssitzung
am 26.07.2017



Naturparadies am Oberrhein

Öffentlicher Teil
Vorlage 2017-06-04

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis /
Stefanie Burg, fsp
Telefon: 07643/9107-12
Az. 621.41

TOP 4

Bebauungsplan „Bürgerzentrum“: Erste Änderung und Erweiterung

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung der bisherigen planerischen Überlegungen und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Beauftragung der Fachplaner

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ wurde im Jahr 2011 rechtskräftig. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung der kommunalen Infrastruktur zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. In den vergangenen Jahren wurde der Bebauungsplan konsequent umgesetzt, sodass beide Ortsteile eine gemeinsame neue Mitte mit einer bezogen auf die Gemeindegröße sehr guten Infrastrukturausstattung erhalten haben.

Konkret sind der Bau des Bürgerhauses mit Gemeindeverwaltung und einem großen Konzert- und Festsaal sowie einer Mediathek, der Bau des Feuerwehrgerätehauses, Bauhofs und eines Musikzentrums, des Generationenhauses St. Josef mit Kindertagesstätte und Pflegebereich, eines Hauses für Betreutes Wohnen und die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Bankgeschäftsstelle für die Nahversorgung zu nennen.

Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde drei weitere Grundstücke, welche im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, erwerben. Diese sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um im Zusammenhang mit bisher unbebauten Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan einen Schulneubau zu realisieren.

Die bestehende Grundschule in Oberhausen weist erhebliche bauliche Mängel auf, insbesondere bestehen gravierende Defizite hinsichtlich des Brandschutzes. Der aktuelle Schulbetrieb wird von der Unteren Baurechtsbehörde nur noch befristet geduldet. Aus infrastruktureller Sicht ist es sinnvoll, die Grundschule in der Mitte der Gemeinde anzusiedeln, da

durch die Bündelung der Gemeinbedarfseinrichtungen wertvolle Synergien entstehen. Zudem führt dies zu kurzen Wegen und einer weiteren Stärkung des Bürgerzentrums.

B Lösung

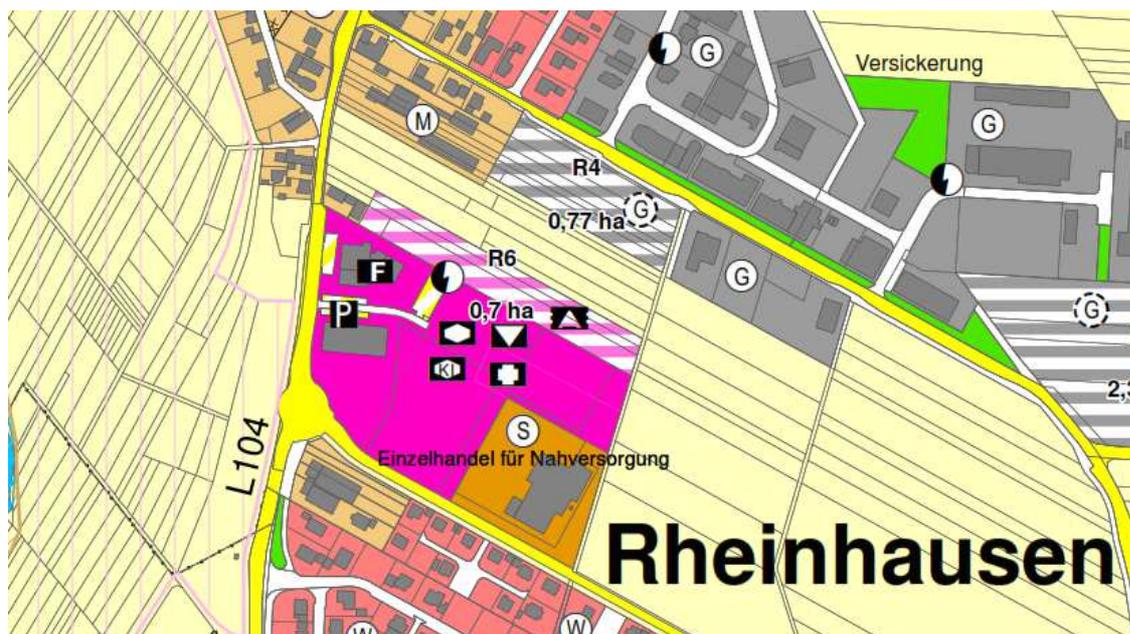
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

Konkret sollen mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Möglichkeit zur Errichtung der geplanten neuen Grundschule zwischen den beiden Ortsteilen in der Mitte der Gemeinde
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- ökonomische Erschließung im Anschluss an bestehende Straßen
- Einbeziehung der im Nordosten befindlichen Restflächen in die weitere städtebauliche Entwicklung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim, zu dem auch die Gemeinde Rheinhausen gehört, befindet sich derzeit in einer grundlegenden Fortschreibung. Das Verfahren ist bereits weit fortgeschritten, die Offenlage wurde durchgeführt und der Feststellungsbeschluss ist für den Herbst 2017 geplant. In der Offenlagefassung wurde der Teilbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereits in Form eines Flächensteckbriefes untersucht und als geplante Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Im Rahmen der Offenlage wurden keine gravierenden Stellungnahmen zu der Fläche vorgetragen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche Bestandteil des künftigen Flächennutzungsplans sein wird. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ aus dem künftigen FNP entwickelt werden kann.

Die folgende Abbildung zeigt die FNP-Darstellung (Stand Offenlage):



Die folgende Abbildung verdeutlicht den geplanten Schulneubau (Architekturbüro Hess und Volk, ohne Maßstab):



Für den Erweiterungsbereich sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“ übernommen werden, wobei innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Schule“ ergänzt werden muss. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen unverändert übernommen werden.

Die folgende Abbildung zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ (ohne Maßstab) mit eingetragenem geplantem Geltungsbereich (geplante BPL-Grenze in schwarz, alte BPL-Grenzen in grau dargestellt):

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Für die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens liegt ein Honorarangebot von fsp.stadtplanung, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freiburg in Höhe von ca. 11.000 EUR brutto vor. Die angebotenen Leistungen umfassen im Einzelnen: Grundleistung (Erstellung der Satzung, der textlichen Festsetzungen bzw. Übernahme der Festsetzungen und Erstellung der Planzeichnung sowie der Begründung); Flächengröße Mindestansatz, Honorarzone I unten gem. HOAI: 5.000 EUR netto; Administrative Leistungen: Beschlussanträge und Vorschläge: 800 EUR netto; Abwägung: 1.000 EUR netto; Beteiligungsverfahren 800 EUR netto; Zusammenfassende Erklärung: 300 EUR netto; Summe aller Leistungsbau- steine: 7.900 EUR netto zzgl. 6 % Nebenkosten und Sitzungsteilnahmen.

Da mit der Bauausführung des Schulneubaus noch nicht begonnen wurde, stehen die benötigten Haushaltsmittel zur Verfügung.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

Keine.

G Beschlussvorschlag

1.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bürgerzentrum“, billigt die bisherigen planerischen Überlegungen und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit Scoping gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

2.

Mit der fachplanerischen Begleitung des Bebauungsplanverfahrens wird das Büro fsp.stadtplanung, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freiburg in Höhe von ca. 11.000 EUR brutto beauftragt.