

Gemeinderatssitzung  
am 26.04.2017



Öffentlicher Teil  
Vorlage 2017-04-05

Bearbeiterin: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 621.41

## TOP 5 Bebauungsplan Rebbürgerfeld III: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Offenlage

### I. Beschlussvorlage

#### A Problem und Ziel

Im Zuge der Standortsuche für eine Flüchtlingsunterkunft im Frühjahr 2016 wurde aus der Mitte des Gemeinderates eine Bebauung des Flurstücks Nr. 5148 der Gemarkung Oberhausen (Ecke Herbolzheimer Straße/Im Vogelsang) vorgeschlagen. Die damalige Prüfung durch den zuständigen Kreisbaumeister ergab, dass das Grundstück grundsätzlich bebaubar ist (E-Mail vom 18.04.2016). Die Lage des Grundstücks innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Rheinhausen steht demnach einer Bebauung des Grundstücks bei Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nicht entgegen.

#### B Lösung

Zwei bestehende Grundstücke sind in der Zufahrt des Kastanienweges neu zu ordnen (Flst.Nr. 5268 und 5185 Gemarkung Oberhausen). Dadurch können drei/vier neue Grundstücke gebildet und erschlossen werden. Die beiden bisherigen Grundstückseigentümer sind bereit, sich mit ihren Grundstücken an einer Neuordnung dieses Bereichs zu beteiligen, sofern für sie keine Kosten entstehen. Dies erscheint sachgerecht, da die beiden Eigentümer bereits jetzt volles Baurecht haben und die Änderung von der Gemeinde veranlasst und angestrebt wird. Die Gemeinde ist auf die Mitwirkung der beiden Eigentümer angewiesen. Etwaige Kosten für die Neuordnung der beiden Grundstücke wie Notarkosten, Eintragungskosten, ggf. Grunderwerbsteuer sind daher von der Gemeinde Rheinhausen zu tragen. Mehr- oder Minderflächen im Vergleich mit den beiden jetzigen Grundstücken werden zum Baulandpreis der zusätzlich entstehenden Baugrundstücke ausgeglichen. Der Baulandpreis für die zusätzlich entstehenden Baugrundstücke wird zu einem späteren Zeitpunkt vom Gemeinderat festgelegt. Für die beiden Grundstückseigentümer gelten die bisherigen Bedingungen für eine Bebauung ihrer Grundstücke ohne Bauverpflichtung fort.

**C Alternativen**

Nichtentwicklung der Erweiterung des Bebauungsgebietes; anderweitige Festsetzungen.

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

Aus dem Verkauf der drei bis vier zusätzlichen Grundstücke kann die Gemeinde Rheinhausen zusätzliche Einnahmen erzielen. Die Höhe dieser Einnahmen ist abhängig von den späteren Erschließungskosten und aktuell noch nicht abschätzbar.

**E Sonstige Kosten**

Verfahrenskosten, die durch den späteren Verkauf der neu entstehenden Baugrundstücke finanziert werden.

**F Verweis auf Anlagen**

– Unterlagen B-Plan-Verfahren.

**G Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld III“ und beschließt die Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.
3. Die Kosten des Verfahrens für die Neuordnung der Grundstücke Flst.Nr. 5268 und 5185 der Gemarkung Oberhausen werden von der Gemeinde Rheinhausen getragen. Für die beiden neu zu bildenden Grundstücke gilt auch weiterhin keine Bauverpflichtung.