

Gemeinderatssitzung
am 27.07.2022

Öffentlicher Teil
Vorlage 2022-04-08



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

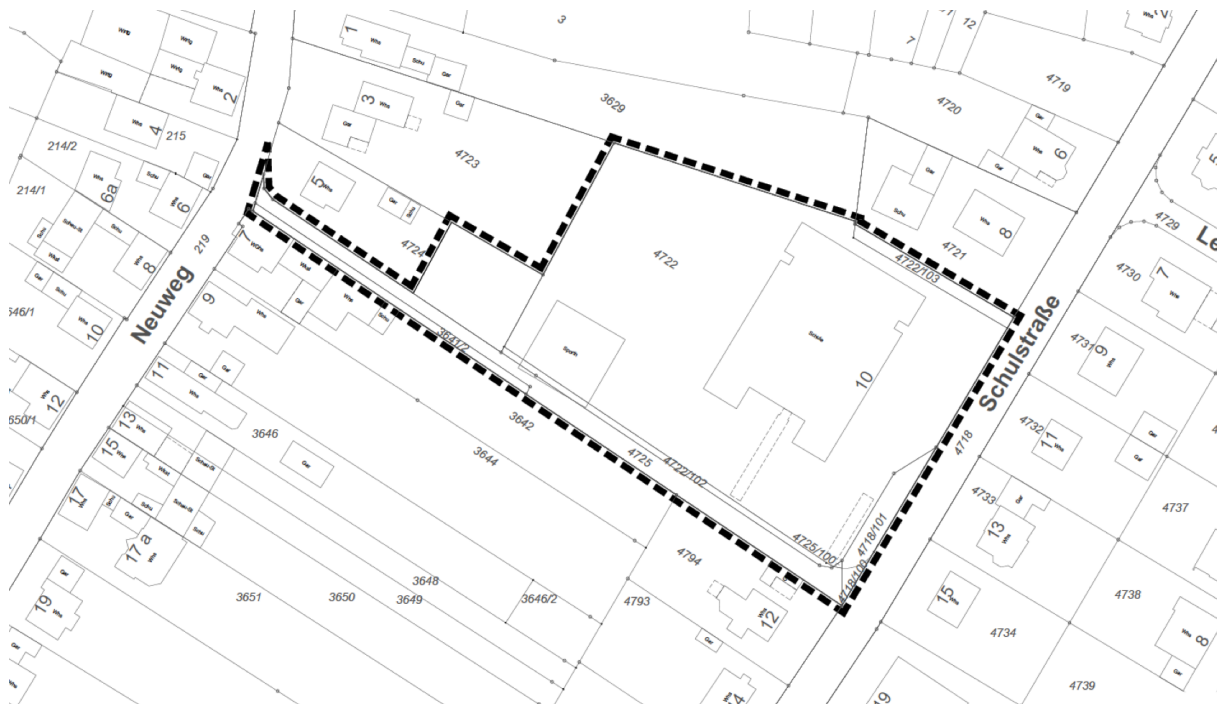
Telefon: 07643/9107-11

Az. 621.4

TOP 8 Bebauungsplan „Altes Schulareal“: Beschluss der Offenlage

A Problem und Ziel

In seiner Sitzung vom 26. Mai 2021 hat der Gemeinderat für den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altes Schulareal“ sowie die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

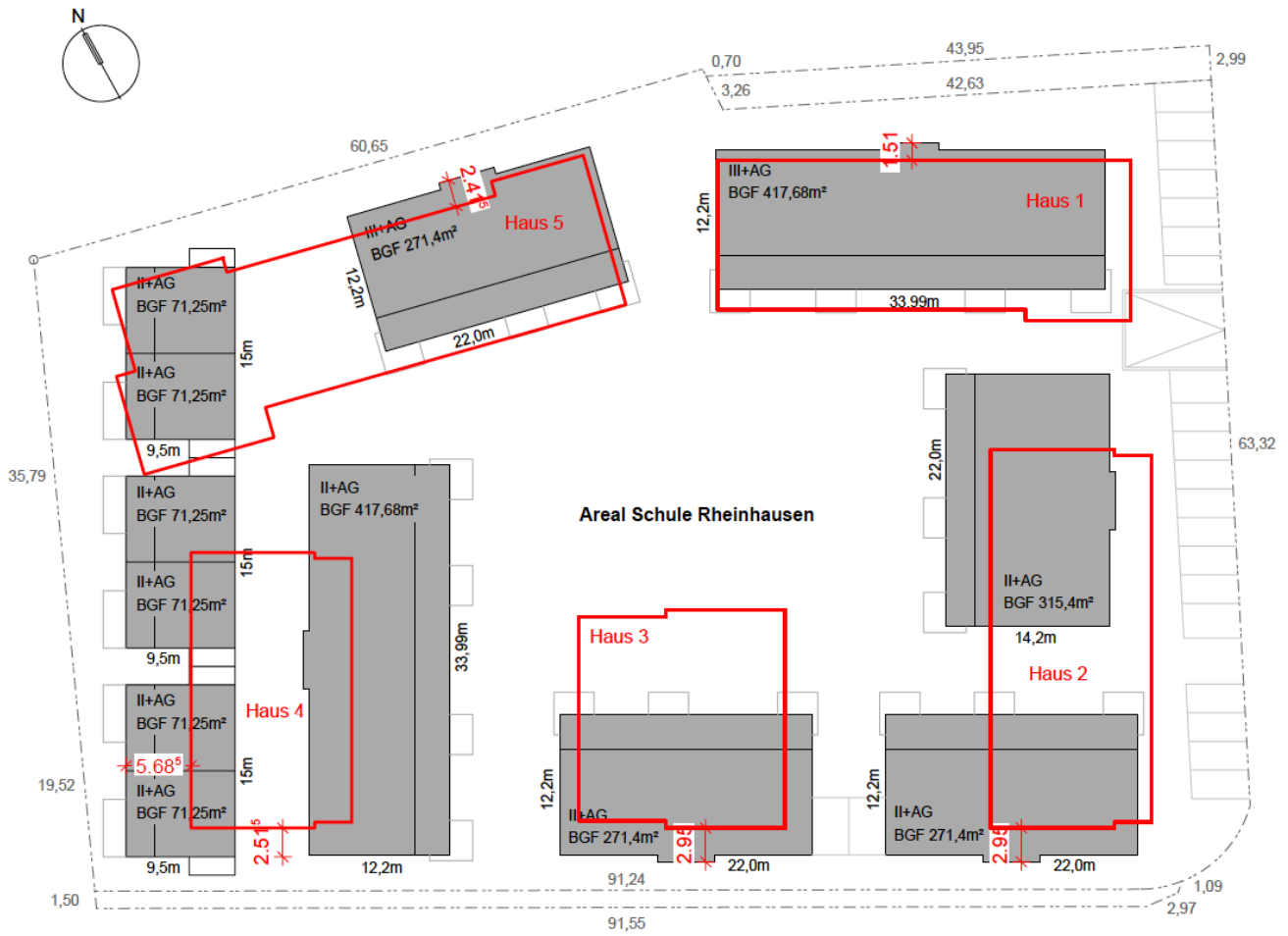


Im Zuge des beabsichtigten Verkaufs des Grundstücks der ehemaligen Grund- und Hauptschule an einen Investor zur Bebauung des Areals mit Geschosswohnungen ist der Bebauungsplan „Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Untere Sandle“ der Gemeinde Oberhausen vom 9. August 1965 in der Fassung der 9. Änderung der Gemeinde Rheinhausen vom 28.09.2005 zu ändern. Vorhabenträger für die Bebauung des alten Schulareals ist die „Wohnpark Rheinhausen GbR“ (nachfolgend als Investorengruppe bezeichnet), deren Gesellschafter die Projektbau Freiburg GmbH mit Sitz in March-Hugstetten und die Immokonzert Breisgau GmbH & Co. KG mit Sitz in Rheinhausen sind. Die Investorengruppe hat das Grundstück überplant. Die Planvorstellungen der Investorengruppe wurden bereits mit den unmittelbaren Angrenzern abgestimmt. Diese Planvorstellungen sind hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Gebäude, der zulässigen First- und Traufhöhen der Gebäude, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl möglichst detailliert in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Gemeinde in ihren planerischen Absichten ebenso wie die Anwohner vor späteren Änderungen zu schützen. Die Einwohnerschaft wurde am 20. Juni 2022 im Zuge einer freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über den aktuellen Planungsstand informiert. Die Niederschrift über die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung liegt als Anlage bei.

Erläuterungsbedarf gab es im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Wesentlichen bei den veränderten Gebäudehöhen, der geringeren Anzahl der Gebäude (jetzt 5 Gebäude gegenüber 9 Gebäude bei den ersten Überlegungen zur Überplanung des Areals, die im Mai 2021 von einem Vertreter der Investorengruppe öffentlich vorgestellt wurden) sowie dem Verhältnis von Wohneinheiten zur Zahl der zu erstellenden Parkplätze. Im Einzelnen sehen die aktuellen Pläne zu den genannten Planungskomplexen vor:

- Insgesamt verringert sich die überbaubare Fläche um rund 200 qm. Statt der ursprünglich geplanten 9 Gebäude soll es nur noch 5 Gebäude geben, die jedoch eine größere Kubatur aufweisen.
- Die Gebäude rücken mehr von den Außengrenzen des Areals ab, so dass sich der Abstand zu den angrenzenden Nachbargebäuden im Süden (zusätzlicher Abstand von 2,51 m und 2,95 m) und im Westen (zusätzlicher Abstand von 5,68 m) wahrnehmbar vergrößert.
- Anstelle der ursprünglich geplanten Pultdächer sind nun Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vorgesehen. Dadurch verringert sich die maximale Gebäudehöhe von 13,52 m auf 12 m. Die Firsthöhe der Gebäude bleibt damit deutlich unter den höheren Gebäuden der Umgebungsbebauung.
- Durch die obigen Änderungen wird eine einheitliche Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss möglich.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist mit 16 Wohneinheiten (3 Gebäude) bzw. 24 Wohneinheiten (2 Gebäude) bestimmt. In der Summe lässt sich diese Anzahl an Wohneinheiten jedoch nicht umsetzen, da der maßgebliche und im Ergebnis begrenzende Faktor für die Zahl der möglichen Wohneinheiten die Zahl der zu verwirklichenden Pkw-Stellplätze ist. Die Zahl der Stellplätze, die tatsächlich errichtet werden können, ist nach Angaben der Investorengruppe auf 77 Stellplätze (Tiefgarage zuzüglich der Flächen entlang der Schulstraße und des Verbindungswegs Schulstraße-Neuweg) begrenzt. Dennoch soll auf Wunsch der Investorengruppe die höhere Anzahl an Wohneinheiten festgeschrieben werden, um entsprechend der Marktsituation – die aufgrund der aktuellen Kriegslage und der damit einhergehenden Erhöhung der Kreditzinsen und der Inflation nur schwer einschätzbar ist – kleinere oder größere Wohneinheiten bauen zu können. Im Ergebnis bleibt es jedoch dabei, der begrenzende Faktor für die Zahl der tatsächlich baubaren Wohneinheiten ist die Zahl der nachgewiesenen Stellplätze. Und diese ist auf 77 Stellplätze begrenzt. Dies ist der Investorengruppe bekannt.

Die Änderungen zwischen den ersten öffentlich vorgestellten Planungsüberlegungen im Mai 2021 und den heutigen Plänen, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sollen, zeigen die beiden nachfolgenden Skizzen:

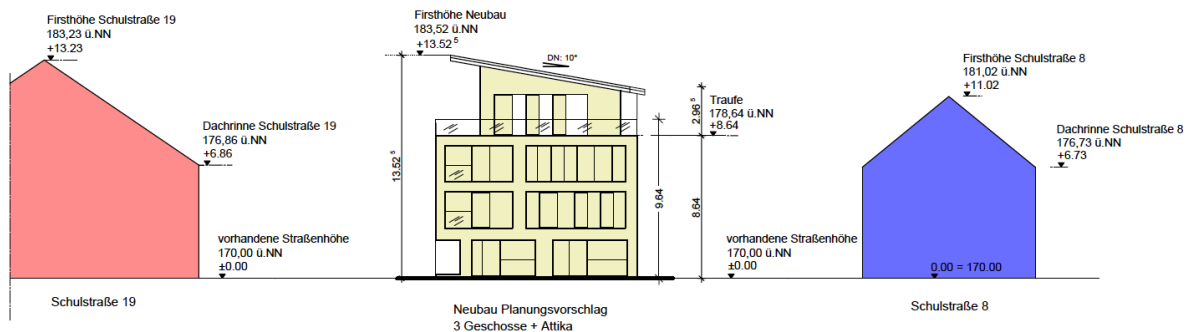


Lageplan DWG Beschluss Gemeinderat

+ Lageplan Projektbau Freiburg neu

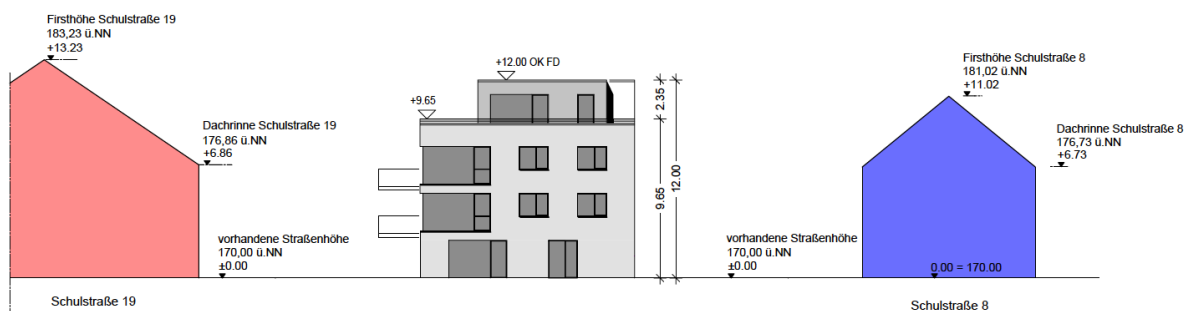
M 1/500

Stand 08.07.2022

schematische Ansicht mit vorhandener Umgebungsbebauung

Ansicht Baukörper Beschluss Gemeinderat / Schulstraße 19+8

M 1/250 auf A3
Stand 08.07.2022



Ansicht Baukörper neu / Schulstraße 19+8

M 1/250 auf A3
Stand 08.07.2022

B Lösung

Der Gemeinderat hat über die Festsetzungen des Bebauungsplans wie auch über die Offenlage des Bebauungsplans Beschluss zu fassen.

C Alternativen

Andere Festsetzungen als vorgeschlagen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Investor; hinzu kommen Einnahmen aus dem Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke. Die öffentliche Erschließung ist von der Gemeinde zu bezahlen.

E Sonstige Kosten

Keine.

F Verweis auf Anlagen

- Verschiedene Beratungsunterlagen zum Bebauungsplan, insbesondere der Entwurf des Bebauungsplans „Altes Schulareal“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 27.07.2022;
- Protokoll der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.06.2022.

G Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB.