

Gemeinderatssitzung
am 26.07.2017



Öffentlicher Teil
Vorlage 2017-06-05

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis
Telefon: 07643/9107-12
Az. 621.41

TOP 5

Bebauungsplan „Spöttfeld“:

- 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

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim hat die Gemeinde Rheinhausen das Gebiet "Spöttfeld" als zukünftiges Wohngebiet eingebracht. Der zukünftige Flächennutzungsplan sieht nach dem Stand der Offenlage das "Spöttfeld" als geplante Wohnbau- und Grünfläche vor. Zur Entwicklung des Wohngebietes ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

B Lösung

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, d.h. es findet eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Das Büro fsp.stadtplanung in Freiburg hat einen städtebaulichen Entwurf gefertigt. Der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzte Bereich des Plangebiets wird mit geringfügigen Abweichungen aus dem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Gebiet entwickelt. Von den in der Flächennutzungsplanfortschreibung dargestellten Grünflächen im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet sollen ca. 4.500 qm wohnbaulich genutzt werden, um der Gemeinde auch zukunftsblickend wohnbauliche Entwicklungen in östliche Richtung offenzuhalten. Etwa 940 qm der dargestellten Wohnbauflächen bleiben landwirtschaftliche Flächen. Auf dem als Grünfläche dargestellten Teilbereich des Flächennutzungsplans wird auf Bebauungsplanebene eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

festgesetzt. Der Grünstreifen im Nordwesten, angrenzend an die Herbolzheimer Straße, wird als solcher auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht als Bebauung 115 Häuser (Einzel- und Doppelhäuser) vor, im Einzelnen: 59 Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 538 qm), 48 Doppelhaushälften (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 280 qm) und 8 Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 694 qm) vor. Entsprechend den Festsetzungen zu den maximalen Zahlen der Wohneinheiten je Wohngebäude wären bis zu 190 Wohneinheiten realisierbar.

C Alternativen

Anderweitige Festsetzungen.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Keine (siehe Punkt E).

E Sonstige Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden von badenovaKONZEPT, dem von der Gemeinde Rheinhausen beauftragten Erschließungsträger, getragen.

F Verweis auf Anlagen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Spöttfeld“:
Satzungen, Planzeichnung, Bebauungsvorschriften, Begründung und Scopingpapier (Stand: 26.07.2017).

G Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Spöttfeld", billigt die bisherigen planerischen Überlegungen und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit Scoping gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.