

## **Niederschrift**

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen**

**am 11.04.2016 um 18.30 Uhr**

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
- 2. Gemeinderäte:** Andreas Aumüller, Pascal Bechtel, Hajo Böser, Martina Börzel, Daniel Born, Peter Brand, Florian Häfele, Margareta Hartkorn, Peter Hoffmann, Norbert Horn, Katharina Korrman, Tatjana Lindemann, Werner Most, Heinz Nagel, Peter Prestel, Karl Riegel, Hans Strubel, Peter vom Brocke, Matthias Werner, Margita Zieger, Thomas Zieger
- 3. Beamte, Beschäftigte usw.:** Melanie Horn als Protokollführerin  
Jennifer Perino, Anne Wicke

**Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 31.03.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;**

**Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;**

**Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 22 Mitglieder anwesend sind.**

**Es fehlten als beurlaubt:**

Katharina Egenberger

**nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:**

--

**als Urkundspersonen wurden ernannt:**

Martina Börzel, Hans Strubel

**Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und folgendes beschlossen:**

<b>Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen</b>		
Gremium: Gemeinderat		Sitzungstag: 11.04.2016
<b>TOP Nr.: 1</b>	<b>öffentlich</b>	<b>DS-Nr. GR36/2016</b>
<b>Fachamt: Büro des Bürgermeisters</b>		<b>zur Beschlussfassung</b>
<b>Ausweisung eines Neubaugebiets</b>		
<b>- erste Schritte zur Festlegung eines Neubaugebiets in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen</b>		

**Beratung:**

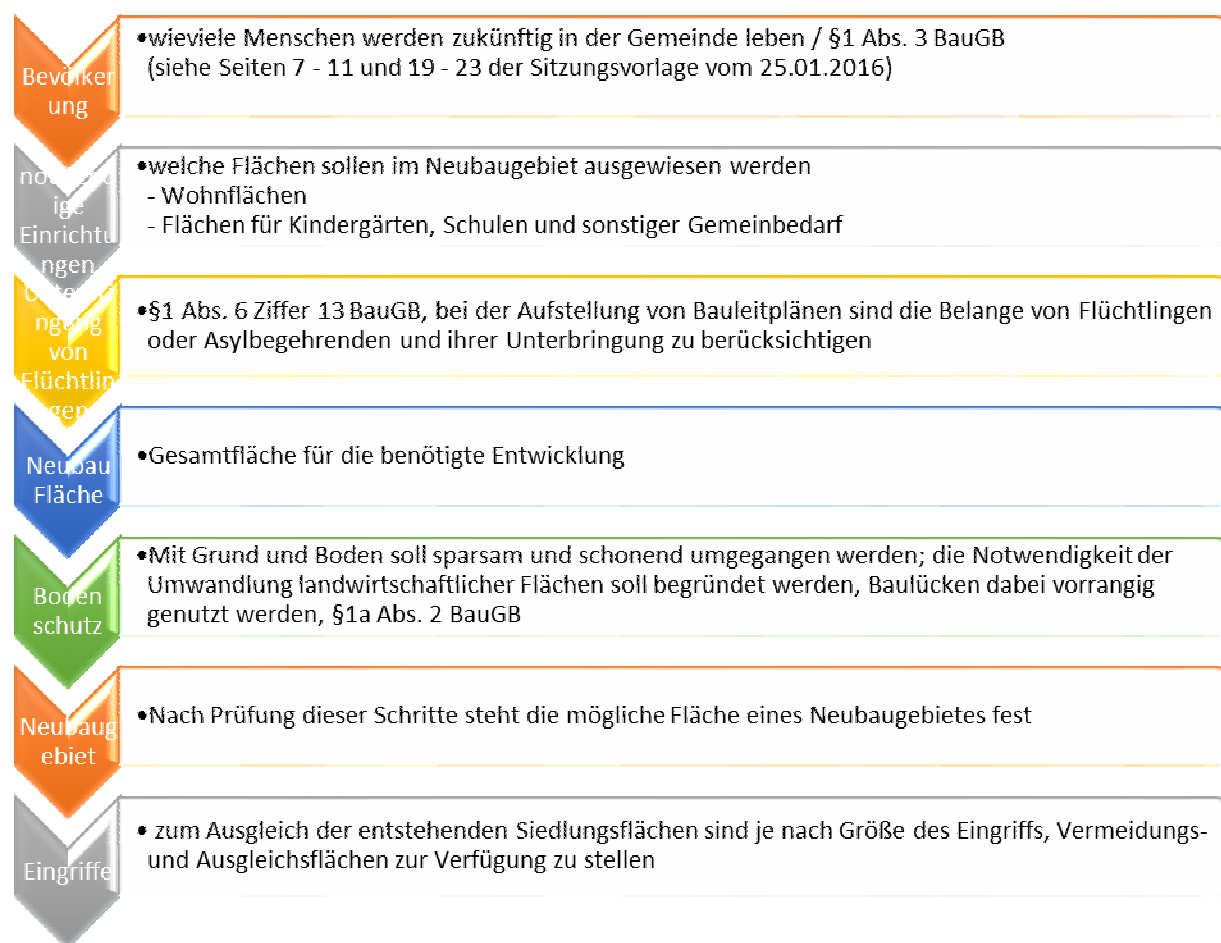
**Bürgermeister Büchner** erläutert ausführlich die Sitzungsvorlage des Tagesordnungspunktes.

**Einzelne Schritte zur Ausweisung eines Neubaugebietes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen hat sich in seiner Sitzung am 25. Januar 2016 mit dem Antrag der CDU-Fraktion auf Erschließung eines neuen Wohngebiets in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen befasst. Im Ergebnis wurde einstimmig beschlossen, dass die Einleitung eines Verfahrens zur Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen erfolgen soll. Aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes wurde angeregt, diesen in einer Sondersitzung noch einmal zu beraten. Dieser Anregung ist die Gemeindeverwaltung gerne nachgekommen.

Zu den Einzelheiten, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, wird auf die damalige Sitzungsvorlage, TOP Nr. 3, DS-Nr. GR4/2016 verwiesen. Nachfolgend sollen die einzelnen Schritte bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans noch einmal in einem Flussdiagramm dargestellt werden.

## Darstellung der einzelnen Schritte zur Ausweisung eines Neubaugebietes



### Formen der Erschließung

In Bezug auf die Erschließung wird seit Jahren in den Gemeinden die Form der privatrechtlichen Erschließung gewählt. Dies bedeutet, dass mit den einzelnen Grundstückseigentümern Vereinbarungen über die Kostentragung zur Herstellung der erforderlichen Einrichtungen getroffen werden. Dabei werden den Grundstückseigentümern grundsätzlich alle Kosten, die im Rahmen der Entwicklung eines Neubaugebiets entstehen, in Rechnung gestellt.

Die Umlegung, d.h. die grundbuchrechtliche Schaffung der Baugrundstücke erfolgt über das sogenannte Umlegungsverfahren. Dies geschieht zwar grundsätzlich öffentlich-rechtlich basiert jedoch letztendlich auf der privatrechtlichen Vereinbarung zur Erschließung der Grundstücke.

Nach den §§ 123 ff BauGB kann die Erschließung auch öffentlich-rechtlich erfolgen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erschließung nach dem BauGB nur Teile der entsprechenden Erschließungsanlagen erfasst.

Diese sind nach § 127 Abs. 2 BauGB wie folgt definiert:

*(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind*

1.  
*die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;*
  2.  
*die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);*
  3.  
*Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;*
  4.  
*Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;*
  5.  
*Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.*
- 

Zum Erschließungsaufwand nach BauGB gehören die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung sowie die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen. Die Gemeinde hat vom Gesamtaufwand einen Beitrag von 10 % selbst zu tragen.

Nicht zu den nach BauGB beitragsfähigen Anlagen gehören nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift die Anlagen zur Entwässerung der Privatgrundstücke, die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme sowie die Wasserversorgung. Hier fehlt es an der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Die Kosten für die Wasser- und Abwasserversorgung werden über Kommunalabgabengesetze der Länder geltend gemacht. Schwieriger gestaltet sich dies für Elektrizität, Gas und Wärme. Für diese Leistungen müssten nach ungeprüfter Auffassung der Gemeindeverwaltung die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke privatrechtliche Vereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen abschließen. Sofern die Gemeinde hier in Vorleistung tritt, sind keine Anspruchsgrundlagen mit Ausnahme der privatrechtlichen Geschäftsführung ohne Auftrag im mutmaßlichen Willen des Grundstückseigentümers ersichtlich. Inwieweit dies jedoch tatsächlich zutrifft, konnte nicht abschließend ermittelt werden.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass für die Gemeinde die privatrechtliche Erschließung wirtschaftlicher als eine öffentlich-rechtliche Maßnahme ist. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass die nach dem BauGB vorzunehmende Wertabschöpfung in diesem Fall vollumfänglich bei der Gemeinde verbleibt. Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Erschließung sind Teile der Erschließungsanlagen von der Gemeinde zu tragen.

<b>Stellungnahme der Gemeindeverwaltung</b>
---

Die Gemeindeverwaltung verweist zunächst auf die oben genannte Sitzungsvorlage (Sitzung vom 25.01.2016, TOP Nr. 3, DS-Nr. GR4/2016). Danach ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht unproblematisch. Die vorhergesagte demografische Entwicklung des Statistischen Landesamts Baden-Württembergs lässt nur Raum für eine geringfügige Erweiterung. Bei der Ausweisung größerer Flächen ist zu bedenken, dass bereits heute die öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen Kapazitätsgrenzen erreicht haben.

Darüber hinaus werden auf die Gemeinde in den kommenden Jahren erhebliche Kosten für die Unterbringung von Flüchtlingen, für den Neubau einer Mehrzweckhalle in Rheinhausen sowie für die erforderliche Sanierung/den Neubau des Rathauses in Oberhausen zukommen, die nur durch die Aufnahme von Darlehen realisiert werden können.

Um eine gute und vertretbare Entwicklung in der Gemeinde zu erreichen, sollten die einzelnen Fragen, die sich aus der Darstellung des Flussdiagramms ergeben, nacheinander beantwortet werden. Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wären zumindest die Fragen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung, die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie die Unterbringung von Flüchtlingen zu beantworten. Danach könnte die Größe des Gebiets und die eventuelle Lage in einer gesonderten Sitzung beschlossen werden. Erst danach könnte ein Erschließungsträger beauftragt werden. Die Gemeinde rät nach wie vor dazu, Baugebiete privatrechtlich zu erschließen.

Der Gemeinderat kommt überein, dass bei der Neuausweisung von Neubaugebieten auch Flächen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgewiesen werden sollen. Hintergrund dieses Wunsches ist, dass in den zurückliegenden Monaten viele Anfragen zu Mietwohnungen gekommen sind. Die Mietsituation in der Gemeinde stellt sich derzeit als sehr angespannt dar.

Weiterhin geht der Gemeinderat davon aus, dass mittelfristig in der Gemeinde ca. 500 Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung ankommen werden. Im Planungszeitraum wird dabei angenommen, dass ca. 250 Menschen bis zum Jahre 2031 davon in der Gemeinde verbleiben werden. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation dieser Neubürger ist davon auszugehen, dass diese eher Wohnraum im Altbestand nutzen werden. Da derzeit von einer „Vollbesetzung“ aller Wohngebäude in der Gemeinde auszugehen ist (siehe Sitzungsvorlage des Gemeinderates vom 30.06.2015, DS-Nr. GR64/2015) soll ein Neubaugebiet so viel Platz bieten, dass entsprechender Wohnraum im Altbestand geschaffen werden kann. Dabei ist beim Altbestand von den Wohngeldrichtlinien auszugehen. Dies bedeutet, dass für den Haushaltsvorstand 45 qm und für jede weitere Person 15 qm als Wohnflächenbedarf anzunehmen sind. Bei Neubaugebieten ist, wie aus der Sitzungsvorlage vom 25.01.2016, DS-Nr. GR4/2016, TOP Nr. 3, von 50 Einwohnern pro ha auszugehen.

Der Gemeinderat fasst darauf hin folgende Beschlüsse:

**Beschluss:**

**1.**

**Der Gemeinderat beschließt, dass in einem entstehenden Neubaugebiet auch Flächen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgewiesen werden.**

- **einstimmig**
- **Zustimmung**

**2.**

**Der Gemeinderat legt für die zukünftigen Planungen fest, dass von denen in der Zukunft zugewiesenen Flüchtlingen bis zum Planungshorizont 2031 ca. 250 Flüchtlinge in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen bleiben werden.**

- **einstimmig**
- **Zustimmung**

Die CDU-Fraktion stellt den Antrag die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen über den aktuellen Stand der „Flüchtlingsproblematik“ zu informieren. Insbesondere bittet die Fraktion um Mitteilung bzw. Veröffentlichung im Mitteilungsblatt in welchen Gebäuden wie viele Flüchtlingen untergebracht sind.

**Bürgermeister Büchner** erklärt daraufhin, dass dies aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sei. Gerne ist er jedoch dazu bereit, im Mitteilungsblatt Informationen zu den Begriffen GU, AU und Erstaufnahmestelle zu erläutern.

**Hinweis:**

**Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.**

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Gemeinderat: