



Stadt Rehau

Raum für Visionen

Stadt
Landkreis
Regierungsbezirk
Region

Rehau
Hof/Saale
Oberfranken
5 (Oberfranken-Ost)

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM TANNENBERG“

BEGRÜNDUNG



Entwurf 17.07.2020

Planung
i.A.

Stadt Rehau

.....
Simone Herrmann
(Hochbau)

.....
Abraham
1. Bürgermeister

Entwurf 17.07.2020

1. Planungsgrundlagen

Die Stadt Rehau hat mit dem seit 1984 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ein wirksames vorbereitendes Planungsinstrument, welches als Grundlage für weitere detailliertere Bebauungspläne dient. Der FNP beurteilt das gesamte Stadtgebiet und ermöglicht eine Charakterisierung der Flächen nach deren Nutzung (z.B. Wohnbauflächen oder Flächen für die Landwirtschaft, etc.).

Zeitgemäße Änderungen des Lebens- und Arbeitsumfeldes führen zu Änderungen des FNP. Aktuell hat die 41. Änderung vom 27.11.2019 ihre Gültigkeit.

Momentan laufende Änderungsverfahren haben keine Auswirkungen auf die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Tannenberg“.

2. Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan (B-Plan) wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 20.03.1991 rechtsverbindlich. Das damalige Ziel der Aufstellung des B-Planes „Am Tannenberg“ war, innerhalb des 30.631 m² großen Geltungsbereiches, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugebietsflächen zu schaffen.

Die baulichen Festsetzungen waren hierbei geprägt von den städtebaulichen Idealen der Entstehungszeit.

Rund 30 Jahre später ist mit der umgesetzten Erschließungsanlage und der strukturierten Parzellierung der Grundstücke eine geordnete Umsetzung gelungen. Die baulichen Vorgaben des B-Planes ermöglichen eine gute Ablesbarkeit der Struktur und Charakteristik dieses Baugebietes.

Im Rahmen der Beratungen zu aktuellen Bauvorhaben stellen sich jedoch zunehmend verschiedene Festsetzungen als nicht förderlich heraus und die Möglichkeit der Freistellung konnte dadurch nicht genutzt werden (z.B. andere Kniestockhöhen als die festgelegten 70 cm des B-Planes).

Mit der Aufhebung des B-Planes (§1 Abs. 8 BauGB) soll in Zukunft eine leichtere Umsetzung auch bei einfachen verfahrensfreien Bauten (z.B. Gartenhäuser) ermöglicht werden. Der zukünftige Rahmen, der durch den § 34 Baugesetzbuch (BauGB „Einfüegebot“) gegeben wäre, sollte sich für eine städtebaulich qualitätsvolle Ergänzungsbebauung als ausreichen darstellen.

3. Bisherige und künftige bauliche Entwicklung

Da von den ursprünglich 19 Grundstücken mittlerweile lediglich fünf noch unbebaut sind, würde eine Aufhebung des B-Planes die Grundzüge der Bauleitplanung nicht beeinträchtigen.

Der zukünftig geltende § 34 BauGB erzielt eine Grundordnung, ermöglicht aber auch Raum für moderne Häuserformen, die sich an den Bedürfnissen der Gegenwart orientieren. Eine städtebauliche Entgleisung der baulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB liegen vor und werden angewendet.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der B-Plan setzt für den Geltungsbereich „WR-reines Wohngebiet“ fest. Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen diesen Festsetzungen, so dass nach Aufhebung des B-Planes im Rahmen der Einfügung für die Art der Nutzung dieselben Kriterien maßgebend sind. Diese Feststellung ist sinngemäß auch für das Maß der Nutzung zutreffend.

4.2 Baugrenzen

Die Bebaubarkeit der Grundstücke und der Abstand zwischen Gebäuden werden durch die gesetzlichen Regelungen (Bayerische Bauordnung) umfassend geregelt. Bei der Einfügung in die umgebende Bebauung ist ein entsprechender Rahmen bezüglich der Vorgartenlinie gegeben. Das im B-Plan vorgegebene Baufenster wird aus städtebaulicher Sicht als entbehrlich betrachtet. Die südöstlich gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern Tannenberg 15, 17, 19, 21,23 liegen mit einer Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Hier gelten nach wie vor die Regelungen für den „Außenbereich“ nach § 35 BauGB.

4.3 Baugestaltung

Die Festsetzungen der Baugestaltung sind durch die Architektur der 90 er Jahre geprägt. Die Vorgabe der Firstrichtung, der Höhe des Kniestocks, der Sockelhöhe, der Traufhöhe talseits, etc. bis hin zu genauen Beschreibung der Einfriedung führen zu Zwängen, die in der Vergangenheit sehr häufig Befreiungen zur Folge hatten. Da die Entwicklung eines Baukörpers aber eine sehr individuelle subjektive Entscheidung ist, soll den Bauherren mit der Aufhebung des B-Planes mehr Freiraum für kreative zeitgemäße Lösungen gegeben werden.

Der Rahmen, der durch den § 34 BauGB gegeben wird, ist ausreichen um eine städtebaulich qualitative Ergänzungsbebauung herbeizuführen

4.4 Zusammenfassung

Mit der Aufhebung des B-Planes wird die weitere Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke erleichtert, ohne dass nachteilige Wirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten sind. Mit dem Wegfall des B-Planes sind Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zulässig. Die prägende Wirkung der bestehenden Bebauung ist gegeben, so dass eine geordnete Entwicklung zu erwarten ist.

5. Kosten

Die Kosten der Aufhebung des B-Planes trägt die Stadt Rehau.

6. Zeitfenster

Aufstellung Aufhebungsbeschluss:

Bausenat am

09.09.2020

Bekanntmachung der Aufstellung des Aufhebungsbeschlusses:

Amtsblatt Rehau am

26.09.2020

(Ausgabe Oktober 2020)

<u>Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“:</u>	
Schreiben vom	29.09.2020
Frist für die Stellungnahme	30.10.2020
<u>Echte Bürgerbeteiligung:</u>	
Veröffentlichung im Amtsblatt	26.09.2020 (Ausgabe Oktober 2020)
Auslegefrist	05.10.2020-06.11.2020
<u>Abwägung Echte Bürgerbeteiligung:</u>	
Bausenat	01.12.2020
(Anregungen)	
<u>Abwägung der Anregungen der „Träger öffentlicher Belange“:</u>	
Bausenat	01.12.2020
Hinweis zur redaktionellen Ergänzung	
<u>Aufhebungsbeschluss:</u>	
Bausenat	01.12.2020
<u>Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses:</u>	
Amtsblatt vom	Januar 2021

Rehau, 17.09.2020
I.A.

Simone Herrmann
Hochbau