



Stadt Rehau

Raum für Visionen

Martin-Luther-Str. 1 95111 Rehau Tel.: 09283/2053 Fax: 09283/2060

BEBAUUNGSPLAN DER STADT REHAU FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GOETHESTRASSE/ RUDOLF-BREITSCHEID-STRASSE BEGRÜNDUNG

Stadt	Rehau
Landkreis	Hof/Saale
Regierungsbezirk	Oberfranken
Region	5 (Oberfranken-Ost)

Planung Stadt Rehau

I.A.

.....
Kugler
Stadtbaumeister

.....
Abraham
1. Bürgermeister

Entwurf
Entwurf Überarbeitung
Endfassung

27.01.2021
05.07.2022

1.0 Planungsgrundlagen

Die Stadt Rehau hatte 2015 sehr konkrete Anfragen zur Ansiedlung eines Hotels. Der Standort an der Goethestraße hat sich dabei aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zum Stadtkern als besonders geeignet erwiesen.

Mit dem Bebauungsplan Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße ordnete die Stadt Rehau die bauliche Entwicklung für das Gelände, das vormals mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut war. Die Darstellung als Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan wurde beibehalten und mit den Nutzungen Gastronomie und Beherbergung und in einem geringen Teil Wohnen präzisierend festgesetzt.

2.0 Veranlassung der Planung

Beim Hotelprojekt konnte der erste Investor wie auch ein zweiter Investor trotz einer Grundausslastung durch die örtliche Industrie nicht die erforderliche Wirtschaftlichkeit darstellen und die Entwicklung geriet ins Stocken. Intensive Bemühungen der Wirtschaftsförderung führten nicht zum ursprünglich geplanten Erfolg.

Die Chance, dass im Bereich der Hotellerie in absehbarer Zeit ein neuer Interessent zu finden ist, erscheint sehr gering aufgrund der aktuellen Lage durch die Pandemie. Das Gastgewerbe ist durch die Einschränkungen durch die Hygienevorschriften wirtschaftlich sehr angeschlagen. Eine Erholung wird auch auf der Investorensseite nicht vor fünf Jahren nach Beendigung der Einschränkungen erwartet.

3.0 Beschreibung des Baugebiets

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

4.0 Erschließung

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

5.0 Altlasten

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

6.0 Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

7.0 Erläuterung der Planungsziele

7.1 Art der Nutzung

Anstelle der Festsetzung Mischgebiet wird Besonderes Wohngebiet festgesetzt, womit die gemischte Nutzung möglich aber nicht wie im Mischgebiet zwingend erforderlich wird. Die zulässigen Nutzungen werden vom EG bis DG um das Wohnen ergänzt. Im EG werden Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig.

7.2 Baulinien

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

7.3 Baugrenzen

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

Ergänzend werden Balkone an der Nordseite und an der Südseite zugelassen, die über die Baugrenzen hinausragen dürfen. Es müssen jedoch die Abstandsflächen eingehalten werden. Diese Ausführung ist städtebaulich vertretbar, weil die Nachbarbebauung in diesem Bereich weit abgerückt ist. Im Bebauungsplan an den Marktwiesen hat sich diese Regelung bewährt. An den West- und Ostfassaden sollen keine über die Baugrenzen hinausragenden Balkone zugelassen werden, weil hier mit den Baugrenzen eine Distanz zu den Nachbarn erreicht wird, die nicht weiter eingeschränkt werden soll.

7.4.1 Wandhöhen

Für das WB 1 wird ergänzend zur Vorgängerplanung eine größere Nutzfläche für Investoren erforderlich. Der Grundbaukörper soll erhalten bleiben, aber die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht werden. Auch hier sind gegenüber den östlichen und westlichen Nachbarn durch Rücksprünge in Anlehnung an die Abstandsflächen die Auswirkungen soweit als möglich gemindert. Zu den öffentlichen Flächen wurde sich auf eine Zäsur beschränkt, die durch die optionalen Balkonvorbauten in Ihrer Wirkung unterstützt werden. Die Möglichkeit, die Attika abzusenken, wird aus den Festsetzungen herausgenommen, die Mindestwandhöhe in Ergänzung mit der maximalen Wandhöhe definieren den Baukörper in ausreichendem Umfang.

Ansonsten wird auf die Begründung zum rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016 verwiesen.

7.4.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für 13,00 m Wandhöhe betragen bei $0,4 H = 5,20$ m. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die geplante Nutzung ist so angelegt, dass die Baugrenzen vollumfänglich ausgenutzt werden. Das war bei dem Vorgängerprojekt nicht der Fall, so dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück möglich waren. Die Fl.Nr. 629 Gemarkung Rehau ist ohne Bebauung geplant, womit hier Abstandsflächen durchaus übernommen werden könnten.

Zum Grundstück Fl.Nr. 629/7 Gemarkung Rehau wäre eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf das Gartengrundstück ebenso eine Lösung. In dem laufenden Änderungsplan soll mit der Festsetzung einer geringeren Abstandsflächentiefe die Möglichkeit geschaffen werden, einen klar definierten Baukörper zu errichten.

Der Gesetzgeber öffnet diese Möglichkeiten. Die Anwendung erscheint im konkreten Fall städtebaulich vertretbar, weil die Abweichung verhältnismäßig gering ist und andererseits die Qualität des neuen Baukörpers durch Rücksprünge der Fassaden oder Gebäudehöhe in einem verhältnismäßig geringen Bereich gestalterisch nicht nachvollziehbar wäre.

Um entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Rechtssicherheit zu erhalten, wird eine durchgängige Behandlung der Abstandsflächen über die gesamte Baulänge festgesetzt.

7.5 Begrünungsmaßnahmen

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

8.0 Umweltbericht

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

9.0 Gründungsverhältnisse

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

10.0 ---

11.0 Altbergbau

Siehe Begründung rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.01.2016.

12.0 Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung trägt die Stadt Rehau.

Rehau, 05.07.2022

Kugler
Stadtbaumeister