



Stadt Rehau

Raum für Visionen

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

BEBAUUNGSPLAN DER STADT REHAU FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT REHAU FÜR DAS

„SONDERGEBIET SENIORENPAK AN DER KUNIGUNDENSTRASSE“

BEBAUUNGSPLAN + BEGRÜNDUNG

Landkreis
Regierungsbezirk
Region

Hof/Saale
Oberfranken
5 (Oberfranken-Ost)

Planung
I.A.

.....
Kugler
Stadtbaumeister

Entwurf
Endfassung

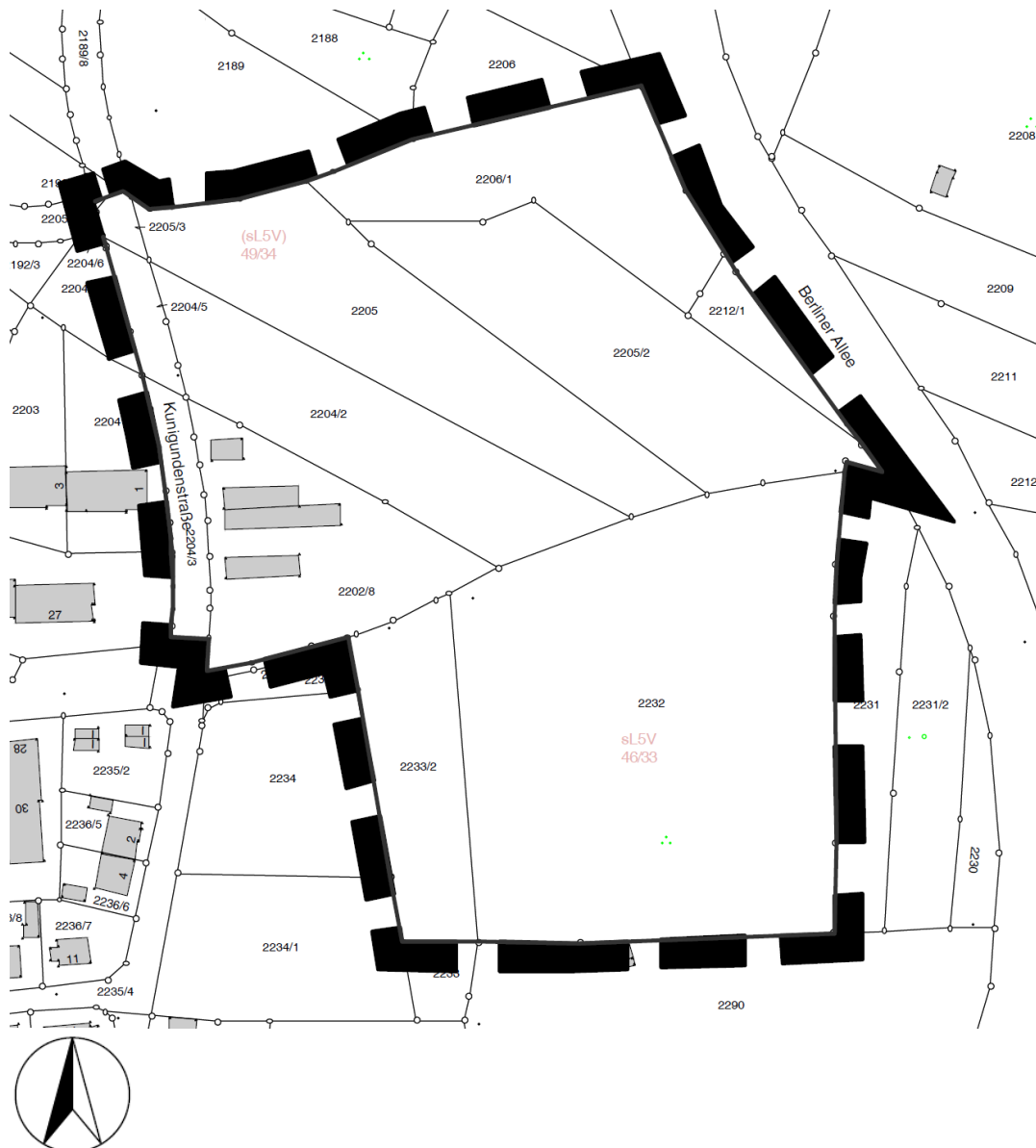
10.11.2020
xx.xx.xxxx

1.0 Bebauungsplan

Bebauungsplan zur Aufhebung des Bebauungsplans
„Sondergebiet Seniorenpark an der Kunigundenstraße“
in der Endfassung vom 04.11.2003

Bekanntgemacht im Amtsblatt der
Stadt Rehau vom 15.01.2004

Übersichtsplan des Geltungsbereiches o. M.
für den Bebauungsplan der Stadt Rehau „Seniorenpark an der Kunigundenstraße“



2.0 Verfahrensvermerke

- Der Bausenat der Stadt Rehau hat in seiner Sitzung am 10.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.20xx hat in der Zeit vom bis , nach ortsüblicher Bekanntmachung am , stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung nach Veröffentlichung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Rehau hat mit dem Beschluss des Bausenates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Rehau, xx.xx.xxxx

.....
Abraham, 1. Bürgermeister

3.0 Begründung

3.1 Planungsgrundlagen

Die Stadt Rehau hat den seit 11.12.1984 wirksamen Flächennutzungsplan von der Ortsplanungsstelle für Oberfranken erarbeiten lassen. 2018 wurde der Flächennutzungsplan letztmals im Bereich des Gewerbegebietes „Am Frauenberg-West“ geändert. Dabei wurden landwirtschaftliche Flächen zu Gewerbeflächen. Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans passt die Stadt Rehau die Darstellung im Bereich „Fichtig-Süd“ an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse an.

3.2 Veranlassung der Planung

Der Bebauungsplan „Seniorenpark an der Kunigundenstraße“ ist seit dem 15.01.2004 rechtskräftig. Die Bauleitplanung wurde dem damaligen Bedarf aufgrund der Nachfrage für Betreuungseinrichtungen in Zusammenarbeit und auf Kosten des Projektentwicklers bis zur Rechtskraft entwickelt. Nachdem das Projekt von den Initiatoren nicht verwirklicht wurde, war das Baurecht vorhanden, andere Interessenten wurden nicht gefunden. Die Altenbetreuung fand im Mehrgenerationenhaus einen innerstädtischen Standort.

Ab 2016 untersuchte die Stadt Rehau innenstadtnahe Möglichkeiten für ein Wohngebiet. Nach verschiedenen Abwägungen und Planuntersuchungen wurde im Stadtrat im Mai 2019 das städtebauliche Konzept für die Wohnbebauung „Fichtig-Süd“ zur Beratung im Stadtrat vorgestellt. Es wurde der Durchführungsbeschluss gefasst und die Verwaltung mit den weiteren Planungsschritten beauftragt.

In der Stadtratssitzung am 25.09.2019 wurde der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst und der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan.

In Folge dieser Planung befinden sich Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplans „Seniorenpark“ außerhalb des Bebauungsplans „Fichtig-Süd“. Im Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenpark“ erfasst.

Der Bebauungsplan „Fichtig-Süd“ und die 40. Änderung des Flächennutzungsplans haben die Vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung der „Träger öffentlicher Belange“ durchlaufen. Am 28.10.2020 erfolgte die Abwägung der Anregungen des Flächennutzungsplans und am 11.10.2020 die Abwägung der Anregungen zum Bebauungsplan. Die Entwurfsfassungen wurden erstellt und es ist davon auszugehen, dass die Rechtskraft bzw. Wirksamkeit der Bauleitpläne herbeigeführt wird.

Für die nicht im Geltungsbereich liegenden Flächen bestünde ohne Aufhebung somit der Bebauungsplan „Seniorenpark“ fort. Um diese unklare Rechtssituation zu vermeiden, erfolgt das Aufhebungsverfahren. Die Rechtskraft der Aufhebung wird zeitgleich mit dem Inkrafttreten der Nachfolgebauleitplanung herbeigeführt. Damit entsteht kein rechtsfreier Raum.

3.4 Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Die verbleibende Fläche, für die der neue Bebauungsplan keine Wirkung entfaltet, ist unerschlossen und bleibt vorerst nicht bebaubar. Die Flächennutzungsplanänderung sieht hier die Darstellung „Wohnbauflächen“ vor. Mittelfristig kann so eine weitere Entwicklung erfolgen. Auch hier wäre dann eine Bauleitplanung anzustrengen.

Entschädigungsansprüche werden durch die Planung der Stadt Rehau nicht erwartet, weil die Voraussetzungen nach § 42 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vorliegen.

3.5 Aufstellungsverfahren

Die Stadt Rehau führt im Rahmen des § 13 BauGB die Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren durch. In diesem Verfahren wird nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Für die Aufstellung der Planung „Wohnbaugebiet Fichtig-Süd“ ist der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen und dem Ausgleich Bestandteil des Verfahrens.

3.4. Kosten

Die Kosten für diese Bauleitplanung trägt die Stadt Rehau.

Rehau, 10.11.2020

I.A.

Kugler

Stadtbaumeister