

Aufhebung der Bebauungspläne „Sommerfeld“ im Stadtteil Hausgereut im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2021 beschlossen, die Bebauungspläne mit Bebauungsvorschriften „Sommerfeld“ vom 07.12.1973, „Sommerfeld“ 1. Änderung vom 21.05.1976 und „Sommerfeld“ 2. Änderung vom 24.10.1986 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzuheben.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Sommerfeld“ im Stadtteil Hausgereut ist am 07.12.1973 rechtskräftig geworden. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Am 21.05.1976 wurde der Bebauungsplan „Sommerfeld“ 1. Änderung und am 24.10.1986 der Bebauungsplan „Sommerfeld“ 2. Änderung rechtskräftig.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sommerfeld“ wurde die in Teilbereichen des Bebauungsplans „Sommerfeld“ vorgesehene zweigeschossige Wohnbebauung in eine Bauweise mit 1 Vollgeschoss sowie anstelle von zwei Bauplätzen ein Kinderspielplatz vorgesehen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sommerfeld“ wurde ein Teil der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) in eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrrätehaus mit Schulungsraum umgewandelt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Stadtteil Hausgereut. Die Bauflächen der Bebauungspläne werden im Norden und Osten durch bestehende Baustrukturen und nordwestlich von der Lindenstraße begrenzt. Im südlichen und westlichen Bereich grenzt das bestehende Wohnbaugebiet an die freie Landschaft an.

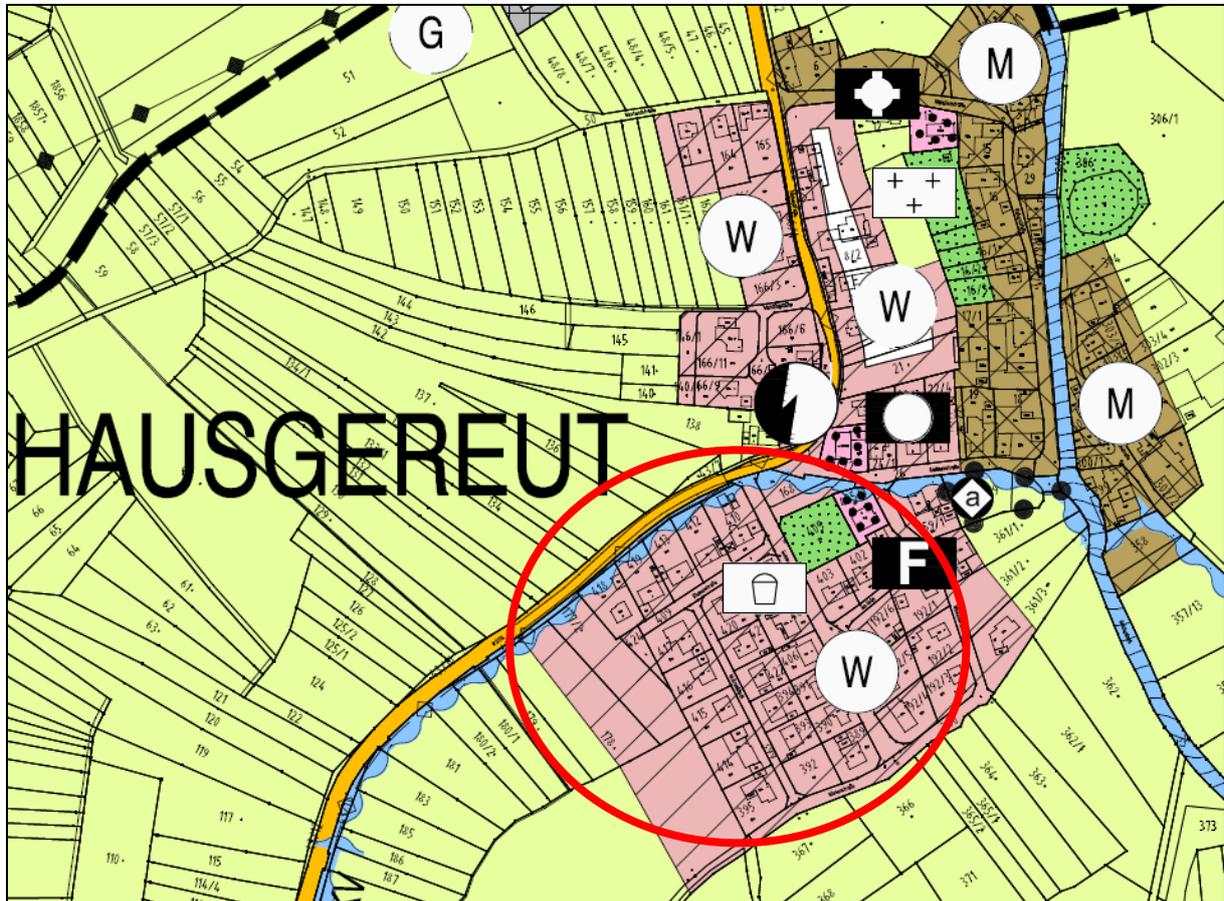
Geltungsbereich: Aufhebung der Bebauungspläne „Sommerfeld“



Übergeordnete Planung:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Planausschnitt: Flächennutzungsplan



3. Anlass der Aufhebung

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sehen überbaubare Grundstücksflächen, Höhen und Dachgestaltungen vor, welche den Vorstellungen der Bauherren an eine moderne, zeitgemäße Gebäudestellung nicht mehr entsprechen und eine angemessene Entwicklung im Plangebiet nicht zulassen.

Da Erweiterungsbauten und Veränderungen an vorhandenen Gebäuden kaum möglich sind und automatisch eine notwendige Befreiung erfordern, hat die Stadt Rheinau beschlossen die Bebauungspläne „Sommerfeld“ aufzuheben. Im Sinne der Innenverdichtung soll weiterer Wohnraum durch Dachgeschossaufbauten oder Aufstocken, ohne zusätzliche Baulandanspruchnahme, ermöglicht werden.

Damit erfolgt die Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

4. Städtebauliche Konsequenzen aus der Aufhebung

Das bestehende Baugebiet „Sommerfeld“ im Stadtteil Hausgereut ist zum Großteil bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. In dem Bebauungsplangebiet sind derzeit lediglich Flächen im Westen des Plangebiets unbebaut. Für diese Fläche ist noch keine Erschließungsstraße hergestellt. Für eine

sinnvolle Erschließung dieser Flächen wären eine Vergrößerung des Geltungsbereiches und auch eine zeitgemäße Anpassung der Bebauungsvorschriften notwendig. Eine Bebauung dieser Flächen ist in absehbarer Zeit nicht gewünscht, weshalb auf diese Baufläche derzeit verzichtet wird. Diese Teilfläche ist somit zukünftig dem Außenbereich zuzuordnen.

Eine hinreichende städtebauliche Entwicklung für den bereits bebauten Bereich der Bebauungspläne ist auch nach der Aufhebung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachentwicklung der Bebauung innerhalb des Bereichs der Bebauungspläne ermöglicht. Gleichzeitig werden den Bauherren im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden sowie Erweiterungsbauten und Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen der Bauherren erlauben.

Da für den Bereich der Bebauungspläne eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für die zukünftigen baulichen Maßnahmen ein Baurecht gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben. Somit besteht für den Bereich der aufzuhebenden Bebauungspläne weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

5. Planungsgrundlagen - Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne „Sommerfeld“ im Stadtteil Hausgareut verlieren auch die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Somit besteht nach der Aufhebung der Bebauungspläne „Sommerfeld“ bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Eine hinreichende Prägung des Gebietes ist vorhanden.

6. Verfahren und Umweltbericht

Die Aufhebung der Bebauungspläne „Sommerfeld“, „Sommerfeld“ 1. Änderung und „Sommerfeld“ 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Mit der Aufhebung der Bebauungspläne soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Das Plangebiet ist kleiner als 70.000 m². Die Aufhebung der Bebauungspläne hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Bebauungsplan vom 07.12.1973. Am 21.05.1976 wurde der Bebauungsplan „Sommerfeld“ 1. Änderung und am 24.10.1986 der Bebauungsplan „Sommerfeld“ 2. Änderung rechtskräftig. Somit sind die Bebauungspläne „Sommerfeld“, „Sommerfeld“ 1. Änderung und „Sommerfeld“ 2. Änderung aufzuheben.

Rheinau, den

Michael Welsche

(Bürgermeister)