

Vorlage

Vorlage: 2021/121

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
16.06.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung,, in Bühl-Vimbuch nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss

I. Sachverhalt:

Im südwestlichen Bereich Vimbuchs entlang der Oberhofstraße, besteht der rechtskräftige Straßen- und Bauflichtenplan „Rehbühn“ mit Polizeiverordnung aus dem Jahr 1959. Bereits im Jahr 2005 setzte sich der Ortschaftsrat Vimbuch mit dem Bebauungsplan, aufgrund seines Alters und der damit verbundenen neuen Anforderungen an die geänderte Baukultur und Bauentwicklung über eine Änderung oder Aufhebung, auseinander. In seiner nichtöffentlichen Sitzung am 13. Juni 2005 entschied sich der Ortschaftsrat Vimbuch für die Gesamtaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ aus dem Jahr 1959. Allerdings ruht dieses 2005 eingeleitete Verfahren seither.

Zwischenzeitlich liegen nun jedoch mehrere Anträge (Bauvoranfrage und Bauanträge) für diesen Bereich, sowie für ein im Westen an den Bebauungsplan angrenzendes Gebiet vor. Aufgrund dieser Tatsache hat sich der Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 18. Mai 2021 zunächst mit der Bauvoranfrage im Westen außerhalb des Geltungsbereiches auseinandergesetzt und beschlossen, dass für diesen Bereich auf jeden Fall ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Ziel des Ortschaftsrates ist, die gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in das vorherrschende Erscheinungsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rehbühn“ sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Straßen- und Bauflichtenplanes „Rehbühn“ noch weitere Bauanträge/Bauvoranfragen vorliegen, hat sich der Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 7. Juni 2021 ergänzend mit der Frage auseinandergesetzt, ob es nicht sinnvoller ist, den gesamten Plan zu überarbeiten.

Ausschlaggebend ist, dass bereits ein Bauvorhaben seitens der Baurechtsbehörde geprüft und hinsichtlich der Zulässigkeit in Bezug auf die erforderlichen Befreiungen und somit des Einfügens kritisch beurteilt werden muss. Gespräche mit den Investoren und Bauherren haben bisher auch noch nicht die gewünschten Ergebnisse gebracht. Ein weiteres Bauvorhaben ist erst eingegangen und bedarf noch der baurechtlichen Prüfung, wobei eine erste Inaugenscheinnahme auch darauf hindeutet, dass auch hier Befreiungen erteilt werden müssten.

Weitere mündliche und schriftliche Anfragen auf Nachverdichtung, wie ein Ausbau einer vorhandenen Scheune und Garagen, wurden in letzter Zeit auch gehäuft festgestellt.

Da bereits der Beschluss zur Aufhebung des Straßen- und Bauflichtenplan „Rehbühn“ vorliegt, wurde zunächst die daraus resultierende Konsequenz erörtert.

Eine Aufhebung des Planes würde bedeuten, dass sämtliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wären und so jederzeit Flachdächer als zukünftige Gestaltung zugelassen werden müssten. Dies hat der Ortschaftsrat jedoch mit seinem Wunsch, für das Bauvorhaben im Westen (auf Flst. Nr. 2103/3) einen Bebauungsplan aufzustellen, um gerade die Dachform zu steuern, anders entschieden.

Aufgrund dieser Tatsache bieten sich nun zwei Möglichkeiten an,

- die Gesamtüberplanung des Gebietes anzugehen oder
- insgesamt auf Überplanung des Bereiches (inkl. des westlichen Ortsrandes) zu verzichten und den Aufhebungsbeschluss von 2005 fortzuführen.

Vor dem Hintergrund dieser Fragestellung hat sich der Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 7. Juni 2021 einstimmig für die Gesamtüberplanung des Gebietes mit Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses entschieden.

Mit Überplanung des Gebietes Rehbühn besteht nun die Möglichkeit, dieses in der Zwischenzeit überwiegend bebaute Gebiet unter anderem hinsichtlich Regelungen zu zulässigen Gebäudekubaturen, Grundflächenzahl, Sicherung von Grünstrukturen etc. neu zu ordnen unter gleichzeitiger Bewahrung der ortstypischen Strukturen.

Prägend in diesem Gebiet sind zum einen große Grundstücke, die sich für Nachverdichtungen eignen, aber auch vorhandene bauliche Anlagen wie große Garagen / Scheunen, welche durchaus auch ausbaufähig wären.

Zur Sicherung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit der im FNP 2030 ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen, werden Flächen die im Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn, ohne Baurecht sind und eigentlich zu den „Siedlungserweiterungsflächen“ in Vimbuch zählen, zurückgenommen.

Der bisher erfolgte Aufhebungsbeschluss wird dabei in die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung umgewandelt.

Mit der Größe des Plangebietes von ca. 6,0 ha wird die zulässige Grundfläche von 2,0 ha für beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung überschritten. Für Gebiete mit einer Grundfläche von 2,0 ha bis unter 7,0 ha besteht nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB jedoch die Möglichkeit, eine Vorprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf mögliche erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen. Ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen ist das Verfahren nach § 13a BauGB möglich, ansonsten ist das Vollverfahren mit Umweltprüfung anzuwenden. Unabhängig von der Verfahrensart ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Da für das Gebiet Bauanträge vorliegen, ist aufgrund des Einhaltens der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für Bauvorhaben eine Behandlung dieses Tagesordnungspunktes im Technischen Ausschuss nicht möglich. Die Vorlage wird daher gleich nach Behandlung im Ortschaftsrat in den Gemeinderat geführt.

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ in Bühl-Vimbuch mit Umweltvorprüfung gemäß dem Abgrenzungsplan vom 28. Mai 2021 zu fassen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu beauftragen.

II. Klimatische Auswirkungen:

Die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ ist teilweise klimarelevant. Die klimatischen Auswirkungen werden sich jedoch in Grenzen halten, da sich die Planaufstellung über ein Bestandsgebiet erstreckt. Positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet wird sich dann die über den Bebauungsplan langfristig gesicherte, vorhandene Grünstruktur auswirken.

Die klimatischen Auswirkungen werden neben weiteren bedeutsamen umweltbezogenen Belangen wie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser oder Luft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über die Abhandlung der Umweltbelange ab- und eingearbeitet.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren ist mit ca. 40.000 € für Gutachten (Artenschutz, Umweltbelange und Vermessung) zu rechnen. Die benötigten Mittel sind im Profitcenter 5110 – Stadtplanung (S. 381 des Haushaltsplanes 2021) eingestellt.

IV. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ in Bühl-Vimbuch gemäß dem Abgrenzungsplan vom 28. Mai 2021 und beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Anlage Abgrenzungsplan vom 28.05.2021