

Beschlussvorlage Nr. 032/2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	14.03.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.03.2017	nicht öffentlich

Betreff:

Abstimmung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 - Historischer Ortskern Neustadtgödens -

Sachverhalt:

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit dem beauftragten Planungsbüro Boner und der Denkmalpflege sind einige Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes für den historischen Ortskern Neustadtgödens zur Sprache gekommen, die einer grundsätzlichen politischen Beratung bedürfen:

Nachverdichtung

Es ist zu klären, ob im Rahmen der Bebauungsplanänderung Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen werden sollen und in welcher Form. Grundsätzlich bestehen drei Möglichkeiten:

- a: überall im historischen Ortskern; aber nicht auf den Bleichwiesen
- b: nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und zwar mit eigener verkehrlicher Erschließung (dort wo es räumlich möglich ist)
- c: nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und zwar mit einer Erschließung über das Vordergrundstück

Empfehlung des Planungsbüros:

Die Variante c bietet die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung. Sie bietet den Grundstückseigentümern genügend Möglichkeiten, ihre Grundstücke effektiver zu nutzen. Dies ist aus unserer Sicht erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit des Ortes zu gewährleisten.

Intensität der Nachverdichtung

Falls die Variante c zum Tragen kommt, ist zu klären, wie intensiv eine Nachverdichtung ausfallen soll. Die Steuerung könnte über verschiedene Festsetzungen erfolgen:

Grundflächenzahl: denkbare Spanne: 0,25 bis 0,4

Überbaubarer Bereich: großzügig oder restriktiv

Bauweise:	nur Anbauten an bestehende Gebäude oder auch freistehende Gebäude
Gebäudehöhen:	großzügig oder restriktiv
Mindestgrößen abgetrennter Grundstücke:	denkbare Spanne: 350 bis 500 qm

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Es ist zu klären, ob zukünftig auch Ferienwohnungen zugelassen werden sollen, da hierzu eine spezielle Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden müsste. Weiterhin ist zu klären, ob Ferienwohnungen im gesamten Ortskern oder nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen werden sollen.

Die Zulässigkeit in den vorderen Grundstücksbereichen birgt die Gefahr, dass dort verstärkt Ferienwohnungen entstehen könnten, die nur in der Saison genutzt werden und ansonsten leer stehen (Stichwort Rollladensiedlung).

Zulässigkeit von Solaranlagen

Der historische Ortskern bedarf eines besonderen Schutzes vor Verunstaltungen. Deshalb ist zu klären, ob Anlagen zur Solarnutzung grundsätzlich zugelassen werden sollen.

Falls dem so sein sollte, müsste eine Regelung getroffen werden, die eine Verträglichkeit mit dem historischen Erscheinungsbild des Ortes gewährleistet.

Es ist darüber zu beraten, welche Festsetzungen hinsichtlich der Nachverdichtung, der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Solaranlagen in den Bebauungsplanentwurf einfließen sollen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsbüro Boner einen Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der in der Sitzung getroffenen Vorschläge für die einzelnen Festsetzungen zu erarbeiten.

Stamer

Eiklenborg

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen