

Betreff:**Bebauungsplan Nr. 30 "Neustadt I";
hier: Aufstellungsbeschluss für eine Neufassung**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	27.01.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.02.2022	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ neu aufzustellen (Aufstellungsbeschluss für eine Neufassung). Ziel dieser Neuaufstellung ist im Wesentlichen die Anpassung des Bebauungsplanes an die heutigen Gegebenheiten, die Sicherung der charakteristischen Straßenrandbebauung, der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ aus dem Jahr 1976 (s. anl. Kopie) umfasst die Grundstücke nördlich der Lange Straße im Bereich zwischen Drostestraße und Gartenstraße. Sämtliche Grundstücke in diesem Bereich sind entlang der Lange Straße bebaut - größtenteils mit älteren Gebäuden; im rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung wegen der festgesetzten Baugrenze und der fehlenden Erschließung derzeit nur bedingt möglich.

Da zur Zeit der Trend besteht, ältere sanierungsbedürftige Gebäude zu erwerben, um sie abzurechen, ist damit zu rechnen, dass an der Lange Straße demnächst weitere Bauanträge für neue Gebäude gestellt werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 30 setzt die Grundstücke an der Lange Straße als Mischgebiet mit geschlossener Bauweise und einer GRZ von 0,4 fest. Zudem ist eine II-III-geschossige Bebauung zulässig. Gestalterische Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht; der Bebauungsplan auf der gegenüberliegenden Straßenseite hingegen schon.

Bereits im Jahr 2014 haben sich die Ratsgremien für eine Überarbeitung dieses „alten“ Bebauungsplanes ausgesprochen, um ihn den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Anregung nun wieder aufzugreifen und den Bebauungsplan Nr. 30 komplett neu aufzustellen. Dabei sollten auch Gestaltungsvorgaben gemacht werden, um so den Charakter des Straßenzuges zu erhalten (z. B. Festsetzung einer Baulinie entlang der Lange Straße, Giebelständigkeit, maximale Firsthöhe usw.). Auch sollte die hintere Baugrenze gestrichen/geändert und die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke geregelt werden. Weiterhin sind das „Konzept über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten“ und evtl. Maßgaben zum Klimaschutz in die Planung zu integrieren.

Finanzielle Auswirkung

Es fallen Planungskosten an.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Vorgaben für Klimaschutzmaßnahmen könnten im Bebauungsplan festgesetzt werden.