

I. Vermerk **Vorstellung der Nachverdichtungsstudie**

Im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung wird die vom Planungsbüro Instara erarbeitete Nachverdichtungsstudie am 06.06.2017 im Sitzungssaal des Rathauses vorgestellt.

Anwesend sind hierbei

1. 10 Zuhörer
2. Herr Lohreit vom Planungsbüro Instara
3. Seitens der Verwaltung
Bürgermeisterin Schorfmann
AgV Ritthaler sowie
der Unterzeichnende

Beginn 19.00 Uhr

Ende 20.35 Uhr

Bürgermeisterin Schorfmann begrüßt alle Anwesenden und erläutert kurz den Hintergrund für die Erarbeitung der Nachverdichtungsstudie. Sie weist darauf hin, dass es sich um ein gefördertes LEADER-Projekt gehandelt hat, weil die Studie auch weitere Aussagekraft für andere Kommunen beinhalten kann. Die Studie wurde mittlerweile auch auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt, wobei die Anlage dazu mit der Darstellung der einzelnen Grundstücke nicht enthalten ist. Die Erarbeitung dieser Studie ist auch von Bedeutung, weil vor der Ausweisung von neuen Baugrundstücken zunächst geprüft werden muss, ob durch eine Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten weiterer benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Studie wurde im Bau- und Planungsausschuss bereits öffentlich vorgestellt. Hierbei wurde aber festgelegt, dass eine weitere öffentliche Vorstellung im Rahmen einer solchen Bürgerversammlung vorzusehen ist.

Im Anschluss erläutert Herr Lohreit vom Planungsbüro Instara nochmals den Planungsanlass und die Aufgabenstellung. Hierbei weist er darauf hin, dass insbesondere in den Jahren 1960 bis 1980 diverse Grundstücke im Ortskern bebaut wurden, die größtenteils zwischen 700 m² bis 800 m² groß sind. Die Gebäude weisen heute einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf wobei auch die Anpassung der Gebäude an altersgerechte und barrierefreie Wohnungen eine große Rolle spielt. Bei den Grundstücksgrößen ist festzustellen, dass heutzutage die Nachfrage eher nach kleineren Grundstücken mit einer Größe von 500 m² bis 600 m² besteht.

Aus diesen Gründen wurde festgelegt, die älteren bebauten Bereiche im Ortskern zu untersuchen und hierbei zu prüfen, inwiefern eine bauliche Nachverdichtung möglich ist. Die verschiedenen Untersuchungsbereiche werden von Herrn Lohreit dargestellt. Er weist darauf hin, dass die jeweiligen Grundstücke auch durch eine Begehung vor Ort untersucht und insbesondere die Gebäudetypen anhand verschiedener Merkmale eingeordnet wurden.

Im Anschluss erläutert Herr Lohreit die unterschiedlichen Darstellungen der einzelnen Bebauungspläne und weist auf die Unterschiede hinsichtlich der Geschossflächen und Grundflächenzahlen hin. Es wird deutlich gemacht, dass in einzelnen Bereichen eine Grundflächenzahl von 0,2 gilt während in den neueren Baugebieten schon eine Grundflächenzahl von 0,3 gilt. Auch die Anzahl der Vollgeschosse ist teilweise unterschiedlich festgesetzt. Überwiegend gilt hier aber die Festsetzung von 1 Vollgeschoss. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken bieten oft noch Möglichkeiten für eine Anpassung und bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass lediglich Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken für eine bessere Ausnutzbarkeit möglich sein können, sofern die privaten Grundstückseigentümer dies auch wünschen. Es stehen nach dieser Untersuchung nur sehr wenige freie Grundstücke (Baulücken) zur Verfügung, die aber aktuell von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Verkauf angeboten werden. Herr Lohreit erläutert einige konkrete Vorschläge für Maßnahmen wie beispielsweise die Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ), für bestimmte Bereich die Erhöhung der Geschossflächenzahl, die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ggf. Anpassung der örtlichen Bauvorschriften.

Im Anschluss an diese Präsentation besteht die Möglichkeit für Rückfragen seitens der Zuhörer.

Zunächst bedankt sich Bürgermeisterin Schorfmann bei Herrn Lohreit für die Vorstellung der Nachverdichtungsstudie und erkundigt sich, ob beispielsweise die Gartenbereiche der Birkenstraße, die hinten an die Feldstraße angrenzen, durch eine Änderung des Bebauungsplanes auch von der Seite her bebaut werden könnten. Herr Lohreit erklärt, dass solche Überlegungen grundsätzlich vorstellbar sind, wobei letztendlich der Rat entscheiden muss, wo welche Festsetzungen getroffen werden. Beispielsweise könnte eine Bebauung in zweiter Linie nicht von allen Nachbarn gewünscht werden.

Frau Schnakenberg weist darauf hin, dass bei einer Nachverdichtung auch an ausreichend Parkflächen für Fahrzeuge gedacht werden muss. Konkret ist durch die starke Verdichtung im Bereich der Findorffstraße zu beobachten, dass Fahrzeuge zum Teil auf dem Parkplatz der Grundschule abgestellt werden. Bei einer weiteren Erhöhung der zulässigen Wohnungen im Bereich der Findorffstraße müsste damit auch dieses Problem untersucht werden. Auch andere Zuhörer haben die Sorge, dass eine zu starke Ausnutzung der Grundstücke erfolgt und nennen als aus ihrer Sicht negative Beispiele die zuletzt durchgeführte Bebauung im Bereich der Findorffstraße und die verdichtete Bebauung im Bereich der Speckmannstraße, wo zuletzt ein größeres Mehrfamilienhaus entstanden ist. Bei einer verdichteten Bebauung muss neben dem Problem der Stellplätze auch betrachtet werden, dass der Verkehrsfluss insgesamt auf den entsprechenden Straßen zunimmt.

Bürgermeisterin Schorfmann weist darauf hin, dass die Gemeinde zunächst nur die Möglichkeiten aufzeigen kann, die sich im Rahmen der Nachverdichtungsstudie ergeben. Ob und inwieweit dies auch Wunsch der Grundstückseigentümer ist, können nur diese beurteilen. Sofern Grundstückseigentümer eine entsprechende Veränderung für ihre Grundstücke haben möchten, wäre ein Antrag an die Gemeinde zu stellen. Letzten Endes muss der Gemeinderat entscheiden, ob und inwieweit eine Änderung erfolgt. Hierbei ist auch zu betrachten, dass die Gemeinde selber nicht die Möglichkeit hat, die Planungskosten zu tragen. Z.B. erfolgt bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen auch eine Kostenbeteiligung seitens der begünstigten Grundstückseigentümer. Bei der Schaffung von Neubaugebieten oder anders bezogenen Änderung von Bebauungsplänen haben die Kosten jeweils die Erschließungsträger oder die Nutznießer der Planänderungen getragen. Daher wird zu gegebener Zeit auch im Gemeinderat darüber zu entscheiden sein, welche Kostenregelung bei einer Änderung von Bebauungsplänen für eine Nachverdichtung getroffen wird. Herr Lohreit ergänzt diese Ausführungen damit, dass der Mindestsatz bei einer Planänderung bei EUR 5.000,00 liegen wird, selbst wenn eine Planänderung nur für ein einzelnes Grundstück erfolgt.

Im Anschluss bedankt sich Bürgermeisterin Schorfmann bei allen interessierten Zuhörern für die Teilnahme und schließt die heutige Informationsveranstaltung.

Aufgestellt Grasberg, den 06.06.2017

Im Auftrag



(Koppen)

Anlage: Anwesenheitsliste (nicht alle Anwesenden haben sich eingetragen)