



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0220 vom 11.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	02.11.2021	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 W "Baugebiet südlich der Eschstraße" vom 01.09.2021/09.09.2021

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird aus den genannten Gründen abgelehnt.

Sachdarstellung:

Der Antrag ist als Anlage beigefügt. Hiernach soll der Bebauungsplan geändert werden, um eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen erzielen zu können. Demgegenüber ist zu bedenken, dass die beantragte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, verbunden mit der Möglichkeit, die GRZ II von 0,6 voll auszunutzen, dazu führen kann, dass aufgrund der höheren Verdichtung der dörfliche Charakter Welbergens auf Dauer beeinträchtigt wird.

Durch die Erhöhung der GRZ kann es darüber hinaus zu einer deutlichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Flächenversiegelung kommen, die die begrenzten Kapazitäten der Niederschlagswasserkanalisation übersteigen könnte. Statt mehr Flächen zu versiegeln, sollte die bereits bebaute Fläche optimal genutzt werden, z.B. durch die Aufstockung der vorhandenen Gebäude mit höheren Trauf- und Firsthöhen. Dies ist vor einigen Jahren allerdings für den Planbereich abgelehnt worden. Hierdurch würde auch den gesetzlichen Vorgaben, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, Rechnung getragen.

Durch die erfolgreiche Umsetzung der Planungskonzeption mit einer straßenbegleitenden Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen stehen kaum Flächen für Anbauten zur Verfügung. Selbst durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen in die rückwärtigen Grundstücksflächen und die Erhöhung der GRZ bleibt fraglich, ob das eigentliche Ziel der Nachverdichtung, die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten, überhaupt erreicht wird. Vielmehr kann hier nur die Nutzung der rückwärtigen Frei- und Grünflächen mit weiteren Nebenanlagen bzw. selbstgenutztem Wohnraum erfolgen. Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Pflanzgebote unzulässig ist und die Anpflanzungen innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Nutzung hätten ausgeführt werden müssen.

Einer Aufhebung bzw. einer Verschiebung des auf privaten Flächen als Versiegelungsausgleich ausgewiesenen Pflanzgebotes auf öffentliche Fläche kann nicht zugestimmt werden, zumal der angrenzende Festplatz bereits eingegrünt ist. Es liegt in der Pflicht und Verantwortung der Bauherren, die versiegelten Flächen auf dem eigenen Grundstück wieder auszugleichen, durch z.B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Wildblumenwiesen. Hierbei wird insbesondere auf die klimatische Ausgleichsfunktion der Grün- und Freiflächen sowie den Erhalt von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, auch im Sinne der Biodiversität, hingewiesen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Antrag für beide Punkte abzulehnen.

Die vom Antragsteller mit Mail vom 09.09.2021 beantragte Erhöhung der GFZ II von 0,6 auf 0,8 macht nur Sinn in Verbindung mit einer Erhöhung der GRZ auf 0,4.

Umweltrelevanz:

Siehe Sachdarstellung.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten