

## ÜBERARBEITUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE IM INNERÖRTLICHEN BEREICH UND VERDICHTUNG DER BEBAUUNG IN GARREL

### Einführung:

Die Gemeinde Garrel ist für viele Unternehmen und Privatpersonen ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit einer sehr guten Lebensqualität. Daher entwickelt sich auch die Einwohnerzahl unserer Kommune immer weiter nach oben. Inzwischen haben wir knapp unter 15.000 Einwohner – Tendenz steigend. Auch die örtliche Politik musste sich deshalb in Zusammenarbeit mit der Verwaltung in den letzten Wahlperioden in besonderem Maße mit der Schaffung von neuem Wohnraum befassen.

Seit mehreren Jahren gibt es hier jedoch zunehmende Probleme bei der Erweiterung der Bebauung in den Randbereichen. Insbesondere die planungsrechtlichen Einschränkungen durch die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) bremsen die eigentlich sehr positive Entwicklung aus.

Da die Entwicklung der Gemeinde auf diesem Gebiet in absehbarer Zeit an die Grenzen ihrer Machbarkeit stoßen wird, ist es jetzt erforderlich, sich rechtzeitig und verstärkt mit der Verdichtung der Bebauung und der Veränderung von Bauvorschriften im Hauptort zu befassen. Die zulässigen Maße, insbesondere auch die Höhe der Gebäude im Ortskern sowie die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) müssen neu festgelegt werden.

Durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm und die Ausweisung des dazugehörigen Sanierungsgebietes, aber auch durch in naher Zukunft anstehende größere Baumaßnahmen wie z.B. die geplante Bebauung des Geländes „ehemals Landhandel Looschen“ und des Geländes „ehemaliger Kindergarten, Johanneshaus und Schwesternhaus“ sowie durch eine mögliche Neugestaltung am Busbahnhof – Gelände „ehemals Fahrrad Tabeing“ ergibt sich zusätzlich ein dringender und nicht von der Hand zu weisender Handlungsbedarf. Es ist Zeit, hier eine umfassende Problemlösung in Angriff zu nehmen.

In Zeiten von zunehmender Wohnraumnachfrage und steigenden Mietpreisen sollten betroffene Kommunen außerdem sicherstellen, dass auch ein angemessener Anteil preiswerten Mietwohnraums geschaffen wird. Eine Verdrängung einkommensschwacher Gruppen aus dem Ortskern sollte zwingend vermieden werden. Um dies sicherzustellen, eignet sich das Instrument des städtebaulichen Vertrags zwischen Kommune und Investor. Hierin kann ein Prozentsatz an günstigem Mietraum als Bedingung für die Zustimmung zum Bau bzw. der Änderung des Bebauungsplans festgeschrieben werden. Eventuell können diese Festsetzungen auch im B-Plan oder F-Plan selbst definiert werden.

Die SPD-Fraktion im Gemeinderat Garrel beantragt daher die Überarbeitung der Bebauungspläne für den innerörtlichen Bereich mit dem Ziel einer Verdichtung der Bebauung im Kernort.

### **Wir schlagen hierfür folgende Vorgehensweise vor:**

- **Festlegung eines Bereiches im Ortskern Garrel, in dem eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll erscheint.**
- **Konkrete Festlegung von Straßenzügen und Bebauungsflächen bei denen eine Erhöhung der zulässigen Geschosszahl möglich sein sollte.**
- **Bearbeitung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. Aufstellung neuer Bebauungspläne, um Grundstücksinhabern und Investoren Perspektiven für eine Planung mit baulicher Verdichtung zu bieten.**
- **Modifizierung der Bebauungspläne im Ortskern im Hinblick auf die Anzahl von Wohneinheiten, um leichter die Wünsche des stark nachgefragten Mietwohnraumbedarfs bedienen zu können.**
- **Festschreibung bestimmter Anteile günstigen Wohnraums für Bauvorhaben**

In Zusammenhang mit diesem Antrag wird zudem angeregt, den zuständigen Gremien (Planungsausschuss und Gemeinderat) in regelmäßigen Abständen eine Darstellung des aktuellen Sachstandes zu präsentieren.