

Im Aufstellungsbeschluss des GR zu diesem BP vom Juni 2020 gibt es zum heutigen Billigungsbeschluss ein paar Unterschiede. Z.B. haben wir hier im letzten Jahr hinter dem Kürzel GRZ die Zahl 0,55 beschlossen, heute steht hier eine 0,8. Die Grundflächenzahl GRZ setzt fest, welcher Anteil der Fläche des Grundstücks bebaut werden darf, also vor einem Jahr 55% , jetzt 80%.

In der Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung geregelt, dort werden GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ gleichwertig dargestellt.

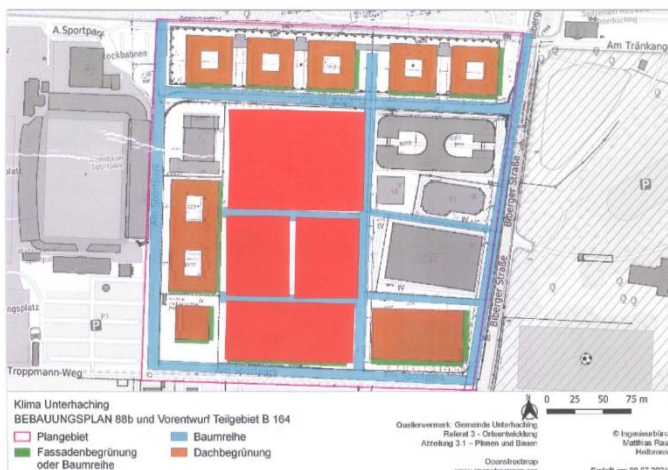
Ich würde sagen die GRZ ist nach der GFZ die zweitwichtigste Vorgabe im Planungsrecht.

Um es deutliche zu machen, warum ich Bedenken bei einer so hohen GRZ habe. Im Mittelteil des Gewerbegebiets steht ja auch noch ein Bebauungsplan aus, so wie ich es verstanden habe, soll in Richtung Westen analog weiterentwickelt werden. Dort gilt jetzt schon eine GRZ von 0,8, aber eine wesentlich kleinere Geschossflächenzahl von 1,0. Also könnten entweder große ebenerdige Hallen, oder kleinere mehrgeschossige Bürogebäude gebaut werden. Mit einem dann analogen Baurecht wären das dann sehr große und mehrgeschossige Gebäude.

Dann könnte das Gebiet nicht wie gewünscht so aussehen



Sondern unter Umständen so



Da wird es wohl wenige Freiflächen für die im Klimagutachten gewünschten Baumreihen und Durchlüftungsschneisen geben. Schon heute steht auf dem nordöstlichsten Grundstück kein einziger Baum oder anständiger Strauch, nur Rasen und Ziergräser! Ist das noch der von uns gewünschte hochwertige Gewerbebestandort, oder doch eher mehr Masse statt Klasse?

Für mich ist z.B. Infineon ein hochwertiger Standort, ich hab die GRZ bei Google ungefähr vermessen, dort liegt sie innerhalb der Teiche zwischen 0,35 und 0,4, also weniger als der Hälfte!



Schon in naher Zukunft wird die Wertigkeit eines Gewerbestandorts sicher zu einem großen Teil über ökologische Faktoren definiert. Und dazu wird auch zählen, ob der Mensch, wenn er aus dem Fenster schaut einen Baum oder Strauch sieht, oder in 6 Meter Entfernung im nächsten Gebäude einen weiteren Menschen, der in seinen Bildschirm starrt. Wir sind hier sowohl mit der GRZ als auch der GFZ an der allerersten Grenze des baurechtlich zulässigen!

Ich verstehe also deswegen nicht, warum die GRZ ohne Hinweis und weitere Beratung im Bauausschuss dermaßen erhöht wurde. Es gab 63 Beschlüsse zu so wichtigen Dingen wie Klammersetzung, Bindestrichen und Knödeln, da hätte man auch kurz über die GRZ reden können.

Um zu meinem Verbesserungsvorschlag zurückzukommen, ich würde es als einfacher naiver Greenhorn-Gemeinderat doch sehr begrüßen, wenn auf eine Erhöhung um 45% hingewiesen werden würde. Ich frage mal in die Runde, ob das jemand aufgefallen ist, oder ob das in irgend einer Form kommuniziert wurde? Ich finde es gehört nicht zu unseren Aufgaben 2 ellenlange Dokumente nach Änderungen durchzufieseln.

Darum wäre mein Vorschlag, sämtliche nachträglichen Änderungen farblich oder kursiv hervorzuheben, und Wesentliche in der Beschlussvorlage zu benennen und vor allem auch zu begründen.

Ich schlage ebenfalls vor, den Bauausschuss schon im Vorfeld der Planungen für den Mittelteil miteinzubeziehen, das würde auch der Verwaltung eine Menge Arbeit für etwaige Umplanungen ersparen, bzw. beim Ingenieurbüro Kosten ersparen.

Ich hoffe mit meinen Vorschlägen auch die Arbeit einiger Kolleginnen und Kollegen hier zu erleichtern, vielen Dank

Max Heiland, Gemeinderat