Erläuterungen zu den Anträgen zum Kerngebiet der Nieder-Ramstädter Diakonie

a) Bebauungsplan:

Der Antrag verfolgt den Zweck, das Planungsrecht der Gemeinde auch tatsächlich umzusetzen. Ob anschließend überhaupt gebaut wird, ist und bleibt Sache der Eigentümerin.

Durch das Vorhaben der Eigentümerin, einen städtebaulichen Wettbewerb für das Areal durchzuführen, ergibt sich ein weiterer Zweck. Denn den Wettbewerbsteilnehmern können so verbindliche Rahmenbedingungen auf den Weg gegeben werden. Sie planen daher unter einer verläßlichen Aussage der obersten Planungsinstanz und nicht "ins Blaue" hinein.

Ein Aufstellungsbeschluß ist jedoch noch kein endgültiger Bebauungsplan. Damit werden allein Grundzüge eines späteren Bebauungsplanes festgelegt. Sollten sich etwa aus dem Wettbewerb gute Gründe für Abweichungen ergeben, können diese in den endgültigen Bebauungsplan eingearbeitet werden. Auch z. B. zu erhaltende Bäume oder Flächen etwa für Kinderbetreuung können in einem späteren verbindlichen Bebauungsplan noch erfaßt werden.

Die Eigentümerin hat ins Spiel gebracht, auf dem Areal Wohnbaufläche für 800 Menschen zu verkaufen. Fraglich ist, ob die rechtlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen dafür überhaupt vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß auch noch an anderen Stellen in Mühltal intensiv gebaut wird.

Wenn das Areal, das für Wohnbebauung in Betracht kommt, etwa 6,8 Hektar groß sein sollte und davon nur ein Viertel als Bauland zu je 370 Euro pro Quadratmeter verkauft würde, so kämen bereits etwa 6,3 Million Euro zusammen. Die Überlegung, die Eigentümerin müßte sich darüber hinaus "refinanzieren", ist schon angesichts eines solchen Gewinnes abwegig. Im übrigen ist die Gemeinde auch nicht im Wege von großzügigen Baulandausweisungen für Refinanzierungen von Sachanlagen zuständig, um die nicht gebeten wurde.

Mühltal hat viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Im Kommunalwahlkampf haben die konkurrierenden Gruppen damit geworben, sich genau dafür einzusetzen. Nun besteht die große Chance, diese Versprechen glaubwürdig umzusetzen. Mit einer Quote von 65 Prozent Wohnraum, der förderungsfähig wäre, könnte die Eigentümerin dennoch durch den freien Verkauf von Bauland hohe Gewinne einfahren und zugleich den eigenen satzungsgemäßen sozialen Zweck unter Beweis stellen. Eine Quote von 65 Prozent ist nicht außergewöhnlich, in Freiburg beispielsweise gibt es keine neuen Bebauungspläne mehr, bei denen diese Quote nicht mindestens 50 Prozent beträgt.

Völlig ohne Quote könnten dagegen wie bislang auch Einrichtungen für Behinderte erstellt werden. Nur soweit allgemeiner Wohnraum erstellt wird, ist zugleich auch förderungsfähiger Wohnraum zu errichten. All das ist ein guter Kompromiß.

Zumeist “funktionieren” Gebiete mit förderungsfähigem Wohnbau hervorragend. Beispiele wie Neu-Kranichstein oder Eberstadt Süd 3 schrecken zwar ab, sind aber keinesfalls typisch für Gebiete mit Sozialwohnungen, wenn sie auch gern für Schlagzeilen sorgen. Beispielsweise ist die Vermeidung des Baues von Hochhäusern nur eines von vielen Mitteln, die etwa Städteplanern zur Verfügung stehen, um keine sozialen Brennpunkte entstehen zu lassen.

Tatsächlich leben die Berechtigten für förderungsfähigen Wohnbau in der Mitte unserer Gesellschaft. Krankenschwestern, Polizisten und sehr oft auch studierte Sozialpädagogen in caritativen Einrichtungen haben zumeist ein Einkommen, das sie berechtigt, förderungsfähigen Wohnraum in Anspruch zu nehmen. In Mühltal gilt eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern und einem Jahreseinkommen von etwa 40.000,- Euro noch als förderungsfähig (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 5 HWoFG und § 1 WoFEGV). Auch bei uns leben sehr viele Menschen in diesen Einkommensklassen. Sie sind weder sozial auffällig noch haben sie sich angesichts des ohnehin kaum vorhandenen Angebotes von Sozialwohnungen darum bemüht.

Für einen hohen Anteil an förderungsfähigem Wohnraum auf dem Areal spricht auch der Umstand, daß die Eigentümerin zugleich Arbeitgeberin vor Ort ist und als solche bekanntermaßen keine hohen Löhne zahlt. Es liegt daher nahe, daß ein nicht geringer Anteil des förderungsfähigen Wohnraumes daher ohnehin zunächst den eigenen Arbeitnehmern der Eigentümerin angeboten wird und somit nicht “frei verfügbar” sein wird.

Mit den Mitteln des Baurechtes kann auf einzelne zukünftige Nutzer eines Gebietes grundsätzlich kein Einfluß genommen werden. Das ist Sache der gegenwärtigen Eigentümerin, die allein auswählen kann, wen sie als Käufer oder Mieter haben möchte. Es ist anzunehmen, daß die gegenwärtige Eigentümerin bzw. ein von dieser Eigentümerin ausgesuchter Käufer auch die Mieter von förderungsfähigem Wohnraum nach Kriterien auswählen wird, die eine angenehme Sozialstruktur auf dem Areal erwarten lassen.

b) Veränderungssperre:

Mit Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne für bereits bebaute Gebiete wird regelmäßig eine Veränderungssperre auf den Weg gebracht. Das sollte auch vorliegend geschehen. Damit wird zugleich signalisiert, daß es in Mühltal eine Vorzugsbehandlung für bestimmte Eigentümer nicht gibt.

64367 Mühltal, den 30. Juni 2016

Christoph Zwickler