

Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal
Fraktion Die Mühltaler in der Gemeindevertretung Mühlthal
Fraktion Die Linke in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktionen FUCHS, Die Mühltaler und Die Linke in der Gemeindevertretung Mühlthal bringen zur Behandlung in der Sitzung am 12. Juli 2016 unter dem Arbeitstitel

Bebauungsplan Kerngebiet Nieder-Ramstädter Diakonie

folgenden

Antrag

ein:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal beschließt, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Mühlthal aufzugeben, den folgenden Aufstellungsbeschluß i. S. v. § 2 Abs. 1 BauGB des nachfolgenden Bebauungsplanes i. S. v. §§ 8 ff BauGB „Kerngebiet Nieder-Ramstädter Diakonie“ auszufertigen:

Bebauungsplan „Kerngebiet Nieder-Ramstädter Diakonie“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457) geändert worden ist

Geltungsbereich:

Gemeinde Mühlthal, Gemarkung Nieder-Ramstadt, Flur 1, Flurstücke 335/6, 335/7, 336/3, 336/6, 344/9, 348/11, 348/12, 348/13, 348/14, 348/15, 348/16, 348/18, 348/19, 348/20, 348/21, 348/22, 348/23, 349/2, 350/3, 350/6, 350/7, 355/6, 355/8, 355/9, 355/16, 355/17, 355/22, 355/23, 355/32, 355/34, 355/35, 355/36, 355/37, 356/2, 359/6, 360/2; Flur 7, Flurstücke 144/1, 144/4, 158/6, 159/3, 159/5

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind alle Einrichtungen, die speziell Behinderten dienen, darunter insbesondere Behindertenwerkstätten, Ausbildungs- und Sportstätten für Behinderte sowie Wohnanlagen für Behinderte (Sondergebiet). Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind zulässig, soweit sie einen besonderen Bezug zur Behindertenbetreuung haben.

Zulässig ist darüber hinaus Wohnen (Wohngebiet allgemein) im Bereich folgender Flurstücke: Flur 1, Flurstücke 335/7, 336/3, 336/6, 344/9, 348/11, 348/12, 348/13, 348/14, 348/15, 348/16, 348/18, 348/19, 348/20, 348/21, 348/22, 349/2, 350/3, 350/7, 355/6, 355/8, 355/9, 355/16, 355/17, 355/22, 355/23, 355/32, 355/34, 356/2; Flur 7, Flurstücke 144/1, 144/4, 158/6, 159/3, 159/5

Soweit die Nutzung Wohnen (als Wohngebiet allgemein) erfolgt, müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 65 Prozent der Bruttogeschoßfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Die Bruttogeschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden i. S. v. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz auf die Geschoßfläche angerechnet.

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0,6. Die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen werden zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitgerechnet. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden i. S. v. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz auf die Geschoßfläche angerechnet.

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Maximal 40 Prozent der Flächen dürfen von Haupt- und Nebengebäuden einschließlich aller untergeordneter Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von Kraftfahrzeugstellplätzen oder Erschließungswegen in Anspruch genommen werden. Mindestens 60 Prozent aller Flächen sind als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. In diesen Grünflächen sind bekieste Wege ausnahmsweise zulässig. Diese Vorgaben gelten nicht für die Flurstücke 348/13, 348/14, 348/15, 348/16, 348/20, 355/9 und 355/20 auf Flur 1 sowie die Flurstücke 144/1 und 159/3 auf Flur 7.

Bauhöhen:

Die maximale Traufhöhe beträgt 11,00 m. Ausnahmsweise sind Traufhöhen bis 12,00 m zulässig, soweit dies bei geneigtem Geländeverlauf aus Gründen der vorgefundenen Topographie sinnvoll ist. Die maximale Firsthöhe beträgt 13,50 m. Bei Flachdachbauten beträgt die maximale Höhe 12,00 m, ausnahmsweise ist bei geneigtem Geländeverlauf aus Gründen der vorgefundenen Topographie eine maximale Höhe von 13,00 m zulässig. Zur Berechnung ist der natürliche Boden maßgeblich. Die maximalen Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.

Abstandsflächen:

Haupt- und Nebengebäude einschließlich aller untergeordneter Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind von den Grenzen des Bebauungsplangebietes mindestens 10 m entfernt zu errichten. Ergänzend findet § 6 HBO Anwendung, jedoch unter der Maßgabe, daß die Tiefe der Abstandsfläche i. S. v. § 6 Abs. 5 S. 1 HBO 2,0 H beträgt. In diesen Abstandsflächen ist mindestens alle 7 m ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Bepflanzung:

Pro 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Ortsrecht:

Das Ortsrecht ist vollumfänglich anzuwenden. Dies gilt insbesondere für die Stellplatz-, die Wasserversorgungs- sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Mühlthal.

Der Antrag soll vor der Sitzung der Gemeindevertretung im Umwelt-, Entwicklungs- und Bauausschuß behandelt werden.

Begründung

Problem:

Für das Gebiet des Kernbereiches der Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) besteht kein Bebauungsplan. Die dort befindlichen baulichen Anlagen haben in jüngster Zeit einen nicht unbeträchtlichen Wandel vollzogen. Das Konzept, Behinderte zentral unterzubringen, wird nicht mehr nachhaltig verfolgt. Die städtebauliche Folge ist, daß zahlreiche ehemalige Wohngebäude als solche auf dem Areal der NRD nicht mehr benötigt werden. An der Stiftstraße entstanden vor kurzer Zeit umstrittene großräumige Neubauten. In Zusammenhang mit diesen Bauten wurde das Fehlen eines Bebauungsplanes beklagt, der eine städtebauliche Ordnung gewährt. Ein solches Planungsgebot geht auch aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hervor (vgl. zum kommunalen Planungserfordernis etwa BVerwG, Urteil vom 17. 9. 2003 – 4 C 14.01). Nunmehr beabsichtigt die Leitung der NRD, das Areal neu zu beplanen.

Eigentümerin des Areals ist der Verein „Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie“. Der Verein nimmt sich laut Satzung unter anderem besonders der Menschen in sozial ungerechten Verhältnissen an (Präambel). Der Verein will gemäß seiner Tradition Menschen, die der Hilfe, Unterstützung, Assistenz, Förderung oder Pflege bedürfen, Nächstenliebe mit dem Ziel der vollen und wirksamen Teilhabe an der Gesellschaft und die Einbeziehung in die Gesellschaft durch Wort und Tat ermöglichen (Satzung § 2 Nr. 1). Zweck des Vereins ist unter anderem die Förderung des Wohlfahrtswesens sowie die selbstlose Unterstützung von Personen, die etwa nach Maßgabe des § 53 Nr. 2 der Abgabenordnung (AO) wirtschaftlich hilfsbedürftig sind (Satzung § 2 Nr. 2).

Zur Unterstützung der sozialen Tätigkeit hat der Verein in der Vergangenheit zahlreiche unentgeltliche Zuwendungen von Privatpersonen erhalten. Auch die Gemeinde Mühlthal und vor 1977 die Gemeinde Nieder-Ramstadt kamen der NRD gern entgegen, um insbesondere jenes Land als Bauland auszuweisen, das nun neu beplant werden soll.

In Mühlthal besteht ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Das Preisniveau auf dem freien Wohnungsmarkt ist bedingt durch die attraktive Lage sehr hoch. Insbesondere Menschen, die wirtschaftlich so schwach sind, daß sie i. S. d. § 53 Nr. 2 AO als förderungswürdig gelten, finden in Mühlthal kaum geeigneten Wohnraum.

Lösung:

Der NRD sollte es ermöglicht werden, die nicht mehr zum Zweck der Behindertenbetreuung erforderlichen Flächen anderen Stiftungszwecken zur Verfügung zu stellen. Das Areal eignet

sich insofern insbesondere für die Errichtung geförderten Wohnraumes. Dabei ist darauf zu achten, daß der Wohnraum preisgünstig hergestellt werden kann. Dafür eignen sich wirtschaftliche Bauformate. Insbesondere ist die Beschränkung auf vier Vollgeschosse sinnvoll, da hier ein kostenintensiver Aufzug entbehrlich erscheint und zugleich ein Viertel der Wohnungen in den Erdgeschossen barrierefrei gestaltet werden können.

Die maximale Geschößflächenzahl von 0,6 wurde aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte übernommen, welche die wertrelevante Geschößflächenzahl mit 0,6 ausweist. Bei viergeschossiger Bebauung verbleiben somit ausreichende durchgrünte Freiflächen, um auch sozial Schwächeren ein adäquates Umfeld bereitzustellen.

Die Maßgabe, mindestens 60 Prozent der Flächen als Grünflächen zu belassen, ergibt sich sowohl aus dem gegenwärtigen Charakter des Gebietes, es handelt sich um ein großzügig durchgrüntes Areal und unter anderem um eine Gärtnerei, als auch aus dem Umstand, daß das Gebiet in den Außenbereich übergeht. Daraus ergeben sich auch die Maßgaben, in ausreichender Zahl Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Schließlich wird mit dem Grenzabstand von mindestens 10 m auch zum Außenbereich ein harmonischer Übergang des Baugebietes in den Außenbereich gewährleistet.

Der minimale Grenzabstand von 10 m zum bebauten Innenbereich dient der Verträglichkeit mit dem bereits bebauten Gebiet insbesondere im Ahorn- und Birkenweg. Dort sind die tatsächlichen Grenzabstände zum Planungsgebiet zumeist erheblich größer. Überdies entsteht das Planungsgebiet an deren Gartenseite im Süden bzw. im Westen.

Zur Auflockerung und sozialen Durchmischung kann auf den Flächen, die dem Wohnen dienen, bis zu 35 Prozent Wohnraum erstellt werden, der keine Förderkriterien erfüllt.

Kosten

Der Gemeinde Mühlthal entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

64367 Mühlthal, den 21. Juni 2016

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS

Falko-Holger Ostertag als Vorsitzender der Fraktion Die Mühltaler

Tanja Eick als Vorsitzende der Fraktion Die Linke