

## Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 28. März 2017 unter dem Arbeitstitel

### **Angepaßte Bebauung**

folgenden

### **Änderungsantrag**

zur Drucksache 2017/071

ein:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal begrüßt es, wenn sich die Fahrradfirma Riese und Müller mit dem Hauptsitz in Mühlthal niederläßt. Um die Akzeptanz des Projektes auch in der Bevölkerung zu steigern, beschließt sie, in der “2. Änderung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Auf Ruckelshausen” der Gemeinde Mühlthal in Artikel I (1) c) den in Abs. 4 neu anzufügenden Satz 3 dahingehend zu ändern, daß die maximale Gebäudehöhe nicht 16 m, sondern 14,5 m beträgt.

### **Begründung**

Problem:

Die Umlegung des Gewerbegebietes “Auf Ruckelshausen” wurde erst vor kurzer Zeit damit beworben, daß sich dort attraktives und nicht störendes Gewerbe ansiedeln würde und daß es zurückhaltende bauliche Strukturen haben würde. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde daher auf 10 m festgelegt. In der Bevölkerung ist es regelmäßig unverständlich, wenn Vorschriften, die aus gutem Grund eingeführt wurden, nicht gleichermaßen für alle gelten.

Die Planer des Projektes haben in der Sitzung des Umwelt-, Entwicklungs- und Bauausschusses am 16. März 2017 überzeugend dargestellt, daß die vorgesehene Halle der Firma Riese und Müller jedoch eine Höhe von 14,5 m haben sollte. Erst dadurch sei das gesamte Projekt gut realisierbar. Jedoch soll der Boden der Halle erst in einer Höhe von 1,5 m bis 2,0 m über dem Niveau der angrenzenden Straße beginnen. Der Eingang und die Einfahrt in die Halle müßten also über eine Treppe bzw. eine Rampe erfolgen. Lediglich die Sattelzüge, welche außen anfahren, um über eine Rampe bodengleich in die Halle ab- und einzuladen, müßten fast keine Steigung überwinden. Durch dieses Anheben der Halle würde deren Höhe auf 16 m steigen.

Dieses Anheben wurde mit Mehrkosten im niedrigen sechsstelligen Eurobereich begründet. Dieser Betrag sei anzusetzen, da wegen der Hanglage mehr Boden auszuheben und abzufahren

sei. Zugleich müsse zwar auch Boden aufgeschüttet und vor allem kostenintensiv verdichtet werden, dennoch gebe es Mehrkosten, sollte die Höhe der Halle bei 14,5 m bleiben.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind somit pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die für das gesamte Projekt verkauft würden, etwa 5 Euro pro Quadratmeter anzusetzen, die für die Mehrkosten beim Aushub anfielen, um die Gebäudehöhe von 14,5 m einzuhalten. Um diesen Betrag müßte die Verkäuferin also ihre Preisforderung reduzieren, damit das ganze Projekt für die Käufer wirtschaftlich bleibt.

Lösung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 10,0 m um 45 Prozent auf 14,5 m angehoben. Denn es liegt im öffentlichen Interesse, daß sich die Firma Riese und Müller in Mühlthal ansiedelt. Voraussetzung für diese Ansiedlung ist nach überzeugender Darstellung der Planer, daß eine Halle mit einer maximalen Höhe von 14,5 m errichtet werden darf. Damit liegt vermutlich auch für die Bevölkerung ein nachvollziehbarer Grund vor, um die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise anzuheben.

Indes liegt es nicht im öffentlichen Interesse, daß die Verkäuferin, die in Mühlthal insbesondere nicht gewerbesteuerpflichtig ist, einen möglichst hohen Kaufpreis erzielt. Dies wäre dann gegeben, wenn die Gebäudehöhe auf 16 m heraufgesetzt würde. Es liegt vielmehr im öffentlichen Interesse, die maximal zulässige Gebäudehöhe nach Möglichkeit zu beschränken. Dieses öffentliche Interesse hat die Gemeindevertretung mit der Verabschiedung des ursprünglichen Bebauungsplanes, der aus guten Gründen eine maximale Gebäudehöhe von 10 m vorsieht, nachdrücklich bekundet. Bereits die maximale Gebäudehöhe von 14,5 m ist demnach ein - notwendiger - Kompromiß, um die Ansiedlung der Fahrradfirma überhaupt zu ermöglichen. Darüber hinausgehende Kompromisse, die nicht der Ansiedlung der Firma, sondern lediglich der Gewinnmaximierung der Verkäuferin dienen, liegen dagegen nicht im öffentlichen Interesse, weswegen sie abzulehnen sind.

Kosten:

Der Gemeinde Mühlthal entstehen keine Kosten.

64367 Mühlthal, den 28. März 2017

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS