

## Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktionen FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 6. Februar 2018 unter dem Arbeitstitel

### **Bebauungsplan An der Wettermühle**

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 „An der Wettermühle“ auszufertigen:

### **Bebauungsplan „An der Wettermühle“**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294) geändert worden ist

Geltungsbereich:

Gemeinde Mühlthal, Gemarkung Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbacher Straße, gegenüber der Feuerwehr, Flurstücke 291, 295

Art der baulichen Nutzung Flurstück 291:

Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, vgl. § 3 Absatz 2 BauNVO. Zulässig sind ferner Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, vgl. § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 30 Prozent der Bruttogeschosßfläche Wohnungen herzustellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, vgl. § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB. Die Bruttogeschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden i. S. v. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz auf die Geschosßfläche angerechnet.

Gebietscharakter Flurstück 291:

Wohnen allgemein i. S. d. § 4 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung Flurstück 291:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen werden zur Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitgerechnet. Die Grundfläche 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 Grundfläche angerechnet.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Maximal 60 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 30 Prozent aller Flächen sind als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. In diesen Grünflächen sind bekieste Wege ausnahmsweise zulässig.

Bauhöhen Flurstück 291:

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,90 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,90 m. Bei Flachdachbauten beträgt die maximale Höhe 9,70 m.

Dachneigung Flurstück 291:

Zulässig sind bis zu 35 Grad geneigte Dächer sowie Flachdächer.

Ortsrecht Flurstück 291:

Das Ortsrecht ist vollumfänglich anzuwenden. Dies gilt insbesondere für die Stellplatz-, die Wasserversorgungs- sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Mühlthal. § 7 Absatz 2 Stellplatzsatzung in der Fassung vom 20.12.2016 findet keine Anwendung. Soweit Stellplätze an der Straße errichtet werden, ist mindestens nach 7,50 m, die von Stellplätzen in Anspruch genommen werden, ein mindestens 1,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, auf dem ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,16 m in 1 m Höhe gepflanzt wird.

Lärmschutz Flurstück 291:

Die DIN 4109 sowie die DIN 18005 sind einzuhalten. Bei der Grundrißgestaltung ist insbesondere darauf zu achten, daß die Schlafräume nicht zur Bundesstraße 426 hin ausgerichtet werden sollen.

Art der baulichen Nutzung Flurstück 295:

Maximal 40 Stellplätze für PKW im westlichen Grundstücksteil, die dem Flurstück 291 dienen.

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

## **Begründung**

Problem:

Mühlthal braucht bezahlbaren Wohnraum und Einnahmen. Neue Wohngebiete sollen nach Möglichkeit bestehende Wohngebiete durch Verkehr nicht oder nur wenig belasten.

Lösung:

Die Gemeinde ist die einzige Instanz, die Bauland ausweisen darf. Sie sollte Bauland ausweisen und von dem dadurch entstehenden Planungsgewinn selbst profitieren. Zugleich sorgt sie mit einer echten Quote von 30 Prozent für die Errichtung preisgünstigen Wohnraumes. Das derart vorteilhafte Baugebiet sollte gegenüber der Feuerwehr in Nieder-Ramstadt entstehen. Die Lage unmittelbar an bereits bestehender Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen gut.

Sollte der Bauhof an der bestehenden Stelle aufgegeben werden, wäre eine direkte Zufahrt an die Rheinstraße möglich, ansonsten dürfte die Zufahrt über die Nieder-Beerbacher Straße noch als akzeptabel angesehen werden.

Das Grundstück 291 dürfte eine Fläche von knapp 3.000 Quadratmeter Größe haben. Unter Ansatz der Geschößflächenzahl, der Größe des Grundstückes, der Möglichkeit, ein Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zu errichten und der Abzüge für Treppenhäuser und Wände ergibt sich eine mögliche Wohnfläche auf dem Areal von etwa 2.500 Quadratmeter.

Somit müßten etwa 750 Quadratmeter preisgünstiger Wohnraum errichtet werden, also beispielsweise jeweils 4 Wohnungen zu 45, zu 60 und zu 82 Quadratmeter Größe. Zugleich könnte die Gemeinde das Grundstück, das bereits durch die Nieder-Beerbacher Straße erschlossen ist, bei einem angenommenem Quadratmeterpreis von lediglich 290,- Euro für gut 800.000,- Euro verkaufen und damit erhebliche Einnahmen generieren. Diese Einnahmen könnten teilweise in den Erwerb anderer Grundstücke investiert werden, für die kein Baurecht besteht.

Um ein Abstellen von Kraftfahrzeugen vor dem Grundstück zu verhindern und damit möglicherweise die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr zu gefährden, wird das Querparken entlang der gesamten straßenseitigen Grundstücksfront erlaubt. Damit wird verhindert, daß Kraftfahrzeuge auf der Nieder-Beerbacher Straße parken, denn diese würden somit auch die Stellplätze quer zur Straße blockieren.

Der westliche Teil des Flurstücks 295 dient der Herstellung von Parkplätzen, die der Bebauung auf Flurstück 291 dienen. Für die nach öffentlichem Recht als Baulast erfolgende Zuordnung der Parkplätze zu Flurstück 291 dürfte eine Entschädigung in Höhe von etwa 200.000,- Euro angemessen sein.

## **Kosten**

Der Gemeinde Mühlthal entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten. Sie macht einen Gewinn in sechs- bis siebenstelliger Höhe und es wird für die Gemeinde kostenfrei preisgünstiger Wohnraum errichtet.

64367 Mühlthal, den 16. Januar 2018

## Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS