

Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktionen FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 8. Mai 2018 unter dem Arbeitstitel

Angepaßte Bebauung Dornberg

folgenden

Antrag

ein:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal bekundet die Bereitschaft, einem Baugebiet auf dem Dornberg zuzustimmen, das folgende Überlegungen beinhaltet:

1. Das im anliegenden Plan bezeichnete Baugebiet wird von einer zweispurigen Entlastungsstraße durchquert, die unmittelbar von der Dornwegshöhstraße möglichst bzw. nahezu geradlinig unmittelbar an die Straße „An der Flachsröße“ anschließt. Die Entlastungsstraße wird vor allen weiteren Baumaßnahmen und dauerhaft errichtet. Sie dient dem allgemeinen Kraftverkehr und hat mindestens einen kombinierten Rad- und Fußweg.
2. Die Kosten für den Bau der Entlastungsstraße trägt nicht die Gemeinde.
3. Das Baugebiet wird nördlich der Entlastungsstraße von einem halbkreisartigen Grüngürtel eingerahmt, der etwa 30 m breit ist und auf dem gegenwärtig bereits beplantem Gebiet liegt.
4. Die Gemeinde bekundet ihre Bereitschaft, diesen Grüngürtelbereich analog zum Baugebiet Tannacker zum Ackerlandpreis von 2,70 Euro pro Quadratmeter zu erwerben.
5. Neue Wohngebäude werden etwa 20 m nördlich bzw. südlich der Entlastungsstraße errichtet. In dem entstehenden freien Bereich werden die erforderlichen PKW-Stellplätze errichtet und Bäume gepflanzt.
6. Die Wohngebäude selbst sind mit dem Kraftverkehr grundsätzlich nicht anfahrbar. Ausnahmen gelten für Rettungsdienste, Menschen mit körperlichen Behinderungen und notwendige Lastentransporte.
7. Der parkähnliche Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Die Bebauung orientiert sich am vorhandenen Baumbestand. Bis auf die Terrassen liegen alle Freiflächen innerhalb des öffentlichen Parks.
8. Das gesamte Bauvolumen auf dem Areal steigt gegenüber dem vorhandenen bzw. dem bereits abgerissenen Bauvolumen um maximal 50 Prozent.
9. Die Bebauung hat maximal drei Vollgeschosse.
10. Es entstehen maximal 100 neue Wohneinheiten.
11. Auf das gesamte Areal verteilt werden 30 Prozent aller Wohnflächen als förderungsfähiger Wohnraum i. S. d. § 9 Absatz 1 Nr. 7 Baugesetzbuch errichtet.

Es wird beantragt, sämtliche Abstimmungen über den Antrag, also auch beispielsweise über dessen Zurückstellung, namentlich durchzuführen.

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

Begründung

Problem:

Mühltal braucht nach Auffassung einer politischen Mehrheit neuen und bezahlbaren Wohnraum. Neue Wohngebiete sollen jedoch bestehende Wohngebiete durch Verkehr nicht oder nur wenig belasten. Von neuen Wohngebieten sollen nach Möglichkeit auch bereits bestehende Wohngebiete profitieren, sie sollen keine Belastung darstellen.

Die gegenwärtig geplante Bebauung am Dornberg erfüllt diese Anforderungen nicht, die benachbarten Wohngebiete werden insbesondere mit mehr Verkehr belastet. Insbesondere deshalb ist die geplante Bebauung umstritten, ob sie wirklich kommt, ist wegen des laufenden Bürgerbegehrens ohnehin nicht sicher.

Problematisch ist insofern das Fehlen eines für beide Seiten – Nieder-Ramstädter Diakonie (NRD) als finanzielle Nutznießerin des Baugebietes und weite Teile der Bürgerschaft – akzeptablen Kompromisses.

Lösung:

Mit der dargestellten Planung gibt es einen Kompromiß zwischen den finanziellen Interessen der NRD und den berechtigten Interessen der Bürgerschaft. Aus dem Verkauf von Bauland für 100 Wohneinheiten ergibt sich ein großer finanzieller Gewinn, der insbesondere die Kosten für die Errichtung der Entlastungsstraße weit überwiegt. Die Bürgerschaft erhält eine neue Straße, die insbesondere die Bergstraße entlastet.

Der auf dieser Straße, deren Bau auch ein Verkehrsgutachten empfiehlt, entstehende Verkehr ist für die neuen Anwohner weit weniger problematisch als für die Anwohner der Bergstraße, weil die neuen Wohngebäude in großem Abstand zur Straße errichtet werden.

Mit der Begrenzung auf 100 neue Wohneinheiten werden auch die berechtigten Interessen der Anwohner der oberen Dornwegshöhstraße und der Alten Darmstädter Straße berücksichtigt. Auf diesen Straßen wird i.S.d. aktuellen Verkehrsgutachtens zur Bahnhofsbebauung zwei Drittel des Verkehrs fließen, da sie die Anbindung an das Oberzentrum Darmstadt sind.

Die Begrenzung des neuen Bauvolumens auf einen Zuwachs von 50 Prozent ergibt sich als Kompromiß aus der Auffassung der NRD, bereits die alten Bebauung habe vergleichbaren Kraftverkehr nach sich gezogen. Wird das Bauvolumen um maximal 50 Prozent erhöht, so wird es auch nach deren Auffassung nur 50 Prozent mehr Verkehr geben.

Mit der Quote zur notwendigen Errichtung förderfähigen Wohnraumes wird dem Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum Rechnung getragen. Die Gemeinde sollte dabei die vom Bundesgesetzgeber vorgeschlagene Lösung der zuverlässigen Festschreibung annehmen.

Mit dem parkähnlichen Charakter und der Beschränkung auf drei Vollgeschosse soll erreicht werden, daß die Bebauung einen harmonischen Übergang von Siedlungsareal in Naturfläche darstellt. Der entstehende Grüngürtel im Norden des Baugebietes soll ein Angebot für alle Menschen aus Mühltal zur Naherholung sein. Er sollte deshalb der Gemeinde gehören.

Mit der Ausweisung der PKW-Stellplätze nicht direkt an den Wohngebäuden entsteht ein ausgesprochen ruhiges unmittelbares Wohnumfeld. Zugleich wird durch den längeren Weg an die Stellplätze die politisch gewollte Nutzung von Fahrrädern sowie des ÖPNV attraktiver. Ist der Weg an die Bushaltestelle so weit wie der zum PKW, wird das ÖPNV-Angebot eher wahrgenommen, weil es diesbezüglich ebenso attraktiv wie die PKW-Nutzung ist.

Kosten:

Der Gemeinde Mühlthal entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

64367 Mühlthal, den 16. April 2018

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS

