Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühltal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühltal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 19. Juni 2018 unter dem Arbeitstitel

Baugebiet Waschenbacher Straße

folgenden

Antrag

ein:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühltal ist grundsätzlich offen für eine Wohnbebauung in Nieder-Ramstadt in der Waschenbacher Straße 14 und 16, Flurstücke 71/3 und 72/5. Entlang des Waschenbaches im Westen und im Norden des Areals soll ein mindestens 10 m breiter Gewässerschutzstreifen und an diesen anschließend auf dem Gelände ein öffentlicher Spazierweg entstehen, der im Idealfall in den Weg Schneckenmühle mündet. Die Gemeinde Mühltal wäre bereit, die Grundstücke oder Teile davon zu erwerben. Ein Teil der entstehenden Wohnfläche soll i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB förderungsfähiger Wohnraum sein. Der Gemeindevorstand wird daher beauftragt, mit den Eigentümern und möglichen sonstigen Berechtigten Kontakt aufzunehmen, um die bezeichneten Überlegungen zu besprechen und eine Realisierbarkeit zu prüfen.

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

Es wird beantragt, die Abstimmung in der Gemeindevertretung namentlich durchzuführen.

Begründung

Problem:

Mühltal braucht nach Auffassung einer lokalen politischen Mehrheit neuen bezahlbaren Wohnraum. Vor der Ausweisung von Neubaugebieten, die in Randlagen zur Natur liegen, sollen als politisch beeinflußte Nachverdichtung zunächst Baulücken geschlossen werden, die von vorhandener Bebauung bereits umschlossen sind. Neue Wohngebiete sollen bestehende Wohngebiete durch Verkehr nicht oder nur wenig belasten.

Als problematisch wird häufig ferner gesehen, daß die mit der Baulandausweisung entstehenden Planungsgewinne mitunter nur den Eigentümern der Grundstücke zukommen, deren Gelände von recht wertlosem Land in wertvolles Bauland umgewandelt wird. Es wird daher danach gestrebt, daß die Planungsgewinne soweit rechtlich möglich auch der Kommune zufallen, die diese Gewinne durch politische Entscheidungen erst ermöglicht.

Lösung:

Die Grundstücke Waschenbacher Straße 14 und 16, Flurstücke 71/3 und 72/5, beschreiben eine typische Baulücke. Im Norden, Westen, Süden und Osten sind sie von Wohnbebauung umschlossen, lediglich im Nordosten öffnen sie sich zur Natur hin. Über die Waschenbacher Straße, hier ist den Grundstücken bereits eine Hausnummer zugewiesen, sind sie auch bereits erschlossen. Würde diese Baulücke auf den zusammen knapp 4.000 Quadratmeter großen Grundstücken geschlossen, würde sich für andere Wohngebiete keine besondere Verkehrsbelastung ergeben, da die Waschenbacher Straße ohnehin eine Sammelstraße ist, die von dort sehr schnell an die Bundesstraße 426 anschließt. Dennoch wurde es bislang versäumt, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diese Baulücke zu schließen.

Im unmittelbaren Anschluß an die Grundstücke verläuft im Westen bzw. im Norden der Waschenbach. An diesem wäre ein Schutzstreifen freizuhalten. Ferner sollte ein Spazierweg für die Öffentlichkeit entstehen. Das verbleibende Bauland wäre damit etwa 3.000 Quadratmeter groß.

Bei einer Baulandausweisung sollte zur Sicherstellung der Errichtung preisgünstigen Wohnraumes von der einzigen Möglichkeit, die der Bundesgesetzgeber anbietet, Gebrauch gemacht werden. Im Bebauungsplan sollte die Errichtung förderungsfähigen Wohnraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgeschrieben werden.

Um die Möglichkeit einer Baulandausweisung mit den Eigentümern bzw. sonstigen Berechtigten auszuloten und um eine faire Verteilung der entstehenden Planungsgewinne zu realisieren - die Eigentümer geben das Land, die Gemeinde das Baurecht -, soll der Gemeindevorstand unter Leitung des Bürgermeisters mit diesen Gespräche aufnehmen. Darin sollen die geschilderten Überlegungen, die auch die Interessenlage der Gemeinde beschreiben, ausgedrückt werden.

Kosten:

Sollte die Gemeinde Mühltal Grundstücke erwerben können und diese in Bauland umwandeln, würde sie davon nach einem Verkauf als Bauland auch finanziell profitieren.

64367 Mühltal, den 28. Mai 2018

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS