

Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühltal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühltal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 26. September 2023 unter dem Arbeitstitel

Vorranggebiet aus Regionalplan einhalten

folgenden

Änderungsantrag zu den Drucksachen 2023/148 und 2023/150

ein:

Das „Gebiet NRA 18“ bleibt dem Regionalplan entsprechend im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen und Wald, hilfsweise als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, erhalten.

Begründung

Problem:

Der Klimawandel fordert auch von den Kommunen passende Antworten, auch um zumindest die Folgen für die Menschen erträglicher zu machen. Die Regionalplanung ist darauf bereits eingegangen und hat besondere geeignete Flächen als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ bzw. als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Das bezeichnete Gebiet „NRA 18“ am Bahnhof in Mühltal ist eine solche besondere Fläche, die dem Klima dient. Insbesondere die Belüftung Nieder-Ramstadts verläuft über dieses Areal, wobei weitere Details dem professionell erarbeiteten behördlichen Regionalplan zu entnehmen sind. Es wäre daher insbesondere unter Klimaschutz- bzw. Klimawandelanpassungsaspekten sehr problematisch, diese Fläche nicht mehr wie vorgesehen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zu nutzen.

Auch in Mühltal ist Wohnraum knapp bzw. teuer. Dabei ist festzustellen, daß teurer Wohnraum in Mühltal durchaus angeboten wird, durch die aktuelle Situation bedingt zuletzt sogar in größerem Umfang. Problematisch ist es jedoch, preisgünstigen Wohnraum zu finden. Zwar sieht das am 20. September 2023 durch die Investoren vorgelegte Konzept vor, einen kleinen Teil als „Gefördertes Wohnen“ auszulegen. Indes ist nicht erkennbar, um wie viel Wohnfläche es sich dabei wirklich handeln soll, wie lange die „Förderung“ andauern soll und vor allem, wie teuer die Mieten dabei sein werden.

Der allgemein entstehende Wohnraum am Bahnhof dürfte teuer werden. Dafür sprechen nicht nur die allgemeinen Baukosten, sondern auch besondere Maßnahmen, die in der Broschüre des Investors versprochen werden. Dies betrifft etwa ein umfangreiches Tiefgaragensystem, den Bau einer Kita, eine weitere fußläufige Erschließung von Süden her über den Steilhang, den Bau eines zusätzlichen Parkdecks für 50 PKW-Stellplätze, ein besonderes Wasserkonzept, welches das Niederschlagswasser nutzen möchte, die Quersubventionen für

das „Geförderte Wohnen“ durch das gesamte Projekt und weitere Maßnahmen, die als Besonderheit in dem Papier versprochen werden. Hinzu treten weitere außergewöhnliche Aufwendungen wie etwa die Kosten für den erforderlichen besonderen Schallschutz des zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße liegenden Projektes, die sich naturgemäß letztlich auch auf die Preise für das Wohnen auswirken. Nach allem dürften die Mietpreise somit kalkulatorisch mindestens 20,- Euro pro Quadratmeter betragen. Wohnraum in diesen Preisklassen ist aber in Mühlthal keine Mangelware, weswegen er – und schon gar nicht aus sozialen Aspekten heraus – nicht neu erstellt werden muß. Das zwar optisch sehr ansprechende Papier der Investoren mit fröhlichen Menschen darauf und einem Eiswagen äußert sich zu diesem zentralen Punkt leider nicht.

Ferner weist das Konzept eine „zweispurige Planstraße“ aus. Unter Berücksichtigung der in dem Papier dafür genannten Gründe, möglicher Begegnungsverkehr auch größerer Fahrzeuge, gilt dies auch für die Erschließungsstraße zum Bahnhof selbst. Wird die etwa 250 m lange Erschließungsstraße ab der Einmündung in die Nieder-Ramstädter Straße bis zur Gastronomie zwischen dem Bahnhof und dem Areal „NRA 18“ jedoch konsequent auch auf Zweispurigkeit ausgelegt, so würde dort das Längsparken für PKW entfallen, was etwa 40 Stellplätze kosten würde. Daher ist es für die Gemeinde nicht wirklich hilfreich, wenn das Projekt 50 „zusätzliche“ öffentliche Stellplätze beinhalten sollte, weil damit insbesondere die Stellplatzverluste an der Erschließungsstraße kompensiert würden. Vor allem aber besteht die große Gefahr, daß diese „zusätzlichen“ Stellplätze insbesondere durch die Bewohnerschaft des Neubaugebietes genutzt würden, weswegen faktisch weniger Stellplätze vorhanden wären und Erweiterungen des Stellplatzangebotes für den Bahnhof durch die Umwandlung des Gebietes entfielen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, daß die Dadina als Betreiberin einer potentiellen Buslinie bis an den Bahnhof eine solche Zweispurigkeit nicht benötigt.

Lösung:

Die Fläche „NRA 18“ bleibt dem Regionalplan entsprechend dem Klima vorbehalten. Nach der Stellungnahme des HSGB vom 15. September 2023 gibt es keine Haftungsansprüche des Investors auch bei Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 19. Mai 2020. Solche Ansprüche könnten allenfalls in besonderen Ausnahmesituationen einschlägig sein, die hier jedoch wie dargelegt nicht vorliegen.

Kosten:

Kosten entstehen der Gemeinde Mühlthal durch eine unterbleibende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Es entfallen vielmehr die mit einem Baugebiet anfallenden Kosten.

64367 Mühlthal, den 22. September 2023

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS