

Stadt Mühlheim am Main, Freitag, 27. November 2020

## Bebauungsplan L21 – Waitz-Gelände

Bei der Informationsveranstaltung des Magistrats am Montag, den 23.11.2020 wurde die Behauptung aufgestellt, dass für den Fall, dass der Bebauungsplan L21 für das Waitz-Gelände in der vorgelegten Fassung Rechtskraft erlangen könnte, langwierige Rechtsstreitigkeiten zu erwarten seien. Verkürzt ausgedrückt handelt es um eine rechtstheoretische Fragestellung, inwieweit die Flächen für die politisch von allen Seiten gewünschte öffentliche Durchwegung bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ = zulässige Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche) heranzuziehen sei.

Durch die Zusendung eines Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg aus dem Jahr 1983 an die Stadtverwaltung sollte die Behauptung untermauert werden. Das Urteil wird dem im Bebauungsplan zugrundeliegenden Sachverhalt jedoch nicht gerecht, da es sich ausdrücklich auf die zur Erschließung des Grundstücks erforderlichen Verkehrsflächen bezieht. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein bereits voll erschlossenes Baugrundstück. Das heißt, dass im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens bereits ein Flächenbeitrag von 30% unter anderem auch für öffentliche Erschließungsflächen geleistet wurde. Der Magistrat hat sich bereits im Zusammenhang mit den zahlreichen Wohnungsbauprojekten, die in der Vergangenheit in der Stadt realisiert wurden, mit der Fragestellung von Dichten und der Einbeziehung von öffentlich zugänglichen Flächen auf Privatgrundstücken befasst.

Auch die Stadt Frankfurt, die oft als Referenzkommune für derartige Verfahren genannt wird, bezieht regelmäßig die *mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen* auf Privatgrundstücken in einem erheblichen Umfang in die Berechnung der GFZ mit ein. Als Beispiel lässt sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 925 der Stadt Frankfurt heranziehen. Im Bereich des Bebauungsplans wird unter Einbeziehung der öffentlich zugänglichen Flächen auf dem Privatgrundstück die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von 3,0 nach Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Der Anteil der *mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen* nimmt im Beispiel Frankfurt einen erheblich höheren Anteil ein als die Flächen mit gleicher Festsetzung im Bebauungsplan L21 der Stadt Mühlheim. Würden diese in Frankfurt nicht herangezogen werden können, dann würde sich das höchstzulässige Maß der Baunutzungsverordnung um mehr als 50% auf eine GFZ nahe 5,0 erhöhen. In Entwurf des Bebauungsplans L 21 wird dagegen mit einer GFZ in Höhe von 0,8 / 1,1 und 1,2 unter Beibehaltung der gängigen Berechnungspraxis ein Wert erreicht, der unter den Vorgaben in bereits bestehenden Bebauungsplänen in Lämmerspiel bleibt.

In einem Flugblatt sowie in der politischen Diskussion im Fachausschuss am 25.11.2020 macht sich die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen die Ausführungen eines ehemaligen Stadtplaners zu den Gründen einer vermeintlichen Rechtsunsicherheit des Bebauungsplans L 21 zu eigen.

Der Magistrat fordert alle politischen Akteure auf, sich der Bedeutung der zukünftigen Entwicklung des Waitz-Areals bewusst zu werden. Bislang wurden außer den nicht haltbaren und rein formellen Fragestellungen keine eigenen gestalterischen Vorstellungen geäußert. Folglich muss der Entwurf des Bebauungsplans L 21 auf breite politische Zustimmung stoßen.

Eine Verunsicherung der Bevölkerung durch einen derartigen Stil wird der Wichtigkeit der Zukunft Lämmerspiels nicht gerecht. Vielmehr wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstmals und unter erschwerten Rahmenbedingungen Informationsveranstaltungen für die interessierte Öffentlichkeit durchgeführt und in einem Livestream übertragen.

Diese mit großer Resonanz durchgeführten Veranstaltungen wurden durch die Fokussierung auf Verfahrensfragen konterkariert. Eine qualitative Diskussion um die städtebaulichen Ziele zur Gestaltung der Lämmerspieler Ortsmitte, deren Umsetzung in die Bauleitplanung einfließen können, fand nicht statt.

Umso mehr freut sich der Magistrat, dass die städtebaulichen Ziele, die durch die Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsbeschluss vorgegeben wurden und unter intensiver Einbeziehung der Anregungen der Bürgerinnen

und Bürger sowie Dank der Gesprächsbereitschaft des neuen Eigentümers in den Entwurf des Bebauungsplans L21 einfließen, zu derart hochwertigen Qualitäten führt.

So steht einer lebendigen Ortsmitte Lämmerspiels mit hoher Aufenthaltsqualität, einer neuen fußläufigen Durchwegung und der Schaffung von attraktivem Wohnraum für alle Generationen auch formal nichts entgegen.