

Zusammenstellung der im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung des Magistrates aufgeworfenen Fragestellungen und deren Beantwortung durch die der Stadt Mühlheim

In diesem Dokument sind die Fragen, die im Rahmen der Informationsveranstaltung des Magistrats am 25.08.2020 gestellt bzw. beantwortet wurden, zusammengestellt. Dazu wurde das Wortprotokoll auf die jeweilige Kernfrage reduziert. Die Antworten der Stadt Mühlheim beziehen sich auf den Kenntnisstand des jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und sind daher nicht identisch mit den Antworten, die in der Informationsveranstaltung gegeben wurden, als der Bebauungsplanentwurf in dem jetzt vorliegenden Detaillierungsgrad noch nicht erarbeitet wurde. Die Verweise (Begründung) beziehen sich auf die Begründung des Bebauungsplanentwurfs.

Was bedeutet beschleunigtes Verfahren?

(Begründung Ziffer 3) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt werden, wenn die folgenden gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind: das Plangebiet im Siedlungsinnenbereich liegt, die Grundflächengröße weniger als 20.000 qm, beträgt, keine Pflicht zur Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten zu erwarten sind. Bei einem beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit verzichtet werden. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Umweltbericht vorzusehen

Warum wird keine Umweltprüfung durchgeführt?

(Begründung Ziffer 3.) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann auf die formelle Umweltprüfung verzichtet werden.

Die Umweltbelange im Plangebiet zu den Themen Flora, Fauna, Verkehr, Lärm und Bodenverhältnisse wurden gutachterlich untersucht und die damit verbundenen Ergebnisse in der Begründung zusammengefasst.

Wurde das beschleunigte Verfahren von den Stadtverordneten beschlossen?

(siehe Begründung Ziffer 1) Die im Plangebiet vorhandene Gastronomie-, Wohn-, Hotel- und Tagungsnutzung wird aufgegeben. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes L9 gemäß § 2 BauGB mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnungsbau mit zwei bis vier Vollgeschossen und ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel zu erstellen. In den Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss sind aus den Anträgen der Fraktionen städtebauliche Ziele formuliert.

(Begründung Ziffer 3) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt werden, wenn die folgenden gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind: das Plangebiet im Siedlungsinnenbereich liegt, die Grundflächengröße weniger als 20.000 qm, beträgt, keine Pflicht zur Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten zu erwarten sind. Diese Kriterien werden eindeutig erfüllt, so dass die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss rechtmäßig ist.

Welche Vorgaben wurden von der Politik gemacht?

(Begründung Ziffer 1) Die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnungsbau mit zwei bis vier Vollgeschossen und ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel zu erstellen. In den Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss sind aus den Anträgen der Fraktionen folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- das EdVino als Gebäude erhalten,
- Durchgangsverkehr vermeiden,
- Möglichkeiten für eine fußläufige Querung umsetzen,
- Sicherung des vorhandenen Schulweges zur Brüder-Grimm-Schule,
- ein Stellplatzkonzept entwickeln, das auch dem Umfeld gerecht wird (kein zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Raum oder auf dem Parkplatz des Einkaufsmarktes),
- eine hohe Aufenthaltsqualität im neuen Quartier zum Beispiel auch nach ökologischen Gesichtspunkten sicherstellen,
- Chancen prüfen, eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Anne-Frank-Straße zur Bischof-Ketteler-Straße herzustellen,
- eine attraktive Mischung aus locker angeordnetem Geschosswohnungsbau in maximal drei- bis viergeschossiger Höhe sowie Gebäude/Räume für Dienstleistungen und Einzelhandel vorsehen,
- Wohnungen über den Verkaufsräumen bauen,
- Parkplätze unterirdisch anlegen,
- die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke der Stadt und der Turngemeinde Lämmerspiel e.V. von 1905 darstellen.

Wie werden die BürgerInnen beteiligt?

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie mit zusätzlichen Informationsveranstaltungen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 durchgeführt. Des Weiteren wurden in der Informationsveranstaltung am 25.08.2020 die Grundzüge der geplanten baulichen Entwicklungen vom Eigentümer vorgestellt. Neben den bereits genannten Möglichkeiten der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordneten eine 4-wöchige öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgen. In diesem Zeitraum kann eine Stellungnahme zu den Bebauungsplanunterlagen mit den dazugehörigen Gutachten verfasst werden.

Werden die erforderlichen Stellplätze überwiegend in der Tiefgarage untergebracht?

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können ca. 40 Stellplätze oberirdisch erstellt werden, davon sind 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die übrigen nachzuweisenden Stellplätze sind in der Tiefgarage geplant.

Werden ausreichend Parkplätze für Läden geplant?

Im Bauantragsverfahren sind die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim für Läden erforderliche Stellplätze nachzuweisen.

Darüber hinaus sind 6 zusätzliche öffentliche Stellplätze zur Stärkung des Einkaufsbereichs in der Bischof-Ketteler-Straße im Bebauungsplan Entwurf festgesetzt.

Ist sichergestellt, dass die Stellplätze den Wohnungen zugeordnet werden?

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze mit zu veräußern. Eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan gibt es nicht.

Warum werden auf dem Platz, angrenzend am Edvino so viele Stellplätze ausgewiesen?

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 6 öffentliche Stellplätze angrenzend zum Edvino festgesetzt. Des Weiteren sind von der Bischof-Ketteler-Straße zu erschließende Stellplätze für das Edvino sowie für Läden vorgesehen.

Wird die Tiefgaragenzufahrt von der Bischof-Ketteler-Straße zu einem Rückstau führen?

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist zur Vermeidung von Rückstausituationen an der Tiefgaragenzufahrt in den öffentlichen Verkehrsraum der Bischof-Ketteler-Straße im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ein Stauraum für mindestens 2 Fahrzeuge vorzusehen. Diese Umsetzung der Maßnahme ist im Bauantragsverfahren sicherzustellen

Kann die Bischof-Ketteler-Straße das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen?

(siehe Begründung Ziffer 5.1) Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Verkehrsentwicklungen wurden in der Verkehrsuntersuchung, Durth Roos Consulting GmbH vom 28.09.2020, dokumentiert. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen über die an der Bischof-Ketteler-Straße vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Insgesamt ca. 40 oberirdische Stellplätze bzw. Carport können von der Fritz-Erler-Straße, der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Bischof-Ketteler-Straße angefahren werden. Es wurde das Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der Bestandsnutzungen auf dem Grundstück sowie die zu erwartenden Verkehrsentwicklungen mit der geplanten Wohnnutzung untersucht. Der zu erwartende Mehrverkehr im Untersuchungsgebiet ergibt sich aus der Differenzbetrachtung zwischen dem Prognoseverkehr mit der geplanten Wohnbebauung und dem Verkehr durch die Bestandsnutzungen. Die Differenzbetrachtungen zeigen, dass durch die geplante Wohnbebauung gegenüber der Bestandssituation eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Bezogen auf den im Hauptstraßennetz vorhandenen Grundverkehr, erhöht sich der Verkehr im Querschnitt leicht um maximal 1,3 %. Hinsichtlich der Spitzenstunden sind ebenfalls nur marginale Veränderungen zu erwarten. Für die verkehrsrelevante Einmündung "Bischof-Ketteler-Straße (L 3064) / Obertshäuser Straße" wird auf Grund der Verkehrsveränderung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht beeinträchtigt sein.

Auf Grund des Stellplatzkonzeptes - es sollen ca. 9 Stellplätze über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße angebunden werden - sowie der Ermittlungen zum Ziel- und Quellverkehr über die Steinheimer Straße, sollten sich in beiden Straßenzügen mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Änderungen des Verkehrsgeschehens ergeben, die Auswirkungen auf die Tempo-30-Zone bzw. auf den Einmündungsbereich in die Bischof-Ketteler-Straße hätten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes L9 kann daher die derzeit bestehende Schulwegführung ohne weitere Einschränkungen beibehalten werden.

Sind die vorgesehenen Verkehrsflächen öffentlich zugänglich?

(Begründung Ziffer 5.3.5) Die Verkehrsflächen sind für Fußgänger und Fahrradfahrer öffentlich zugänglich. Die festgesetzten öffentlichen Stellplätze können über die private Verkehrsfläche (A) mit dem zusätzlichen Fahrrecht für die Allgemeinheit angefahren werden.

Welche Auswirkungen hat der zu erwartende Verkehr auf die Dietrich-Bonhoeffer-Straße und den Schulweg?

(Begründung Ziffer 5.1) Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung werden sich auf Grund des Stellplatzkonzeptes - es sollen ca. 9 Stellplätze über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße angebunden werden - sowie der Ermittlungen zum Ziel- und Quellverkehr über die Steinheimer Straße, für die beiden Straßen keine wesentlichen Änderungen des Verkehrsgeschehens ergeben, die Auswirkungen auf die Tempo-30-Zone bzw. auf den Einmündungsbereich in die Bischof-Ketteler-Straße hätten, ergeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes L9 kann daher die derzeit bestehende Schulwegeführung ohne weitere Einschränkungen beibehalten werden.

Welche Auswirkungen hat die Lage der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens auf die Wohnbebauung?

In der Fluglärnkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche.

Welche Freiflächen können die Bewohner - Kinder, Jugendliche, Erwachsene - ihren Bedürfnissen entsprechend nutzen?

(siehe Begründung Ziffer 5.3.6) Auf der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Aufenthaltsräume im Freien und ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

Können vorhandene Bäume erhalten werden?

(siehe Begründung Ziffer 8) Nach der vorliegenden ökologischen Bestandsaufnahme mit Baumgutachten sind überwiegend standortfremde und nichtheimischen Gehölzen vorhanden, die unter ökologischen und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht erhaltenswert sind. Als erhaltenswert wurden vier Bäume sowie eine Hainbuchenhecke beurteilt. Im Bebauungsplan sind zwei Bäume sowie die Hainbuchenhecke als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren sind insgesamt 20 heimische Laubbäume neu anzupflanzen.

Ist beim EdVino eine Außengastronomie vorgesehen?

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes L9 kann bei dem Edvino eine Außengastronomie realisiert werden. Die Umsetzung obliegt dem Eigentümer.

Wie werden die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt?

(Begründung 3.3.9, 3.3.11, 3.3.12) Derzeit ist das Plangebiet mit der bestehenden Gastronomie- und Hotelnutzung in Verbindung mit den Stellplatzflächen zu ca. 80% versiegelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind die Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet zu begrünen. Die Vorteile einer Dachbegrünung liegen in der Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie in der hohen Wasserspeicherung. Des Weiteren werden Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Im Plangebiet sind 20 heimische Laubbäume anzupflanzen, 30% der Grundstücksfläche ist zu begrünen

Gibt es alternative Planungsentwürfe, auch hinsichtlich der möglichen Nutzungen, z.B. einer Seniorenresidenz?

(Begründung Ziffer 5.3.1) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes L 21 sind diese Nutzungen zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept der Eigentümer sind vorwiegend Wohnungen geplant.

Wie viele Geschosse sind geplant?
Was ist ein Staffelgeschoss

(Begründung Ziffer 5.3.2) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind Gebäude mit 2 - 4 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Diese sind beidseitig der Verkehrsfläche versetzt angeordnet. Mit der 2-geschossigen Bebauung an der Dietrich-Bonhoeffer Straße sowie der 4-geschossigen Bebauung südlich der vorhandenen Tennisplätze wird die Anzahl der Vollgeschosse aus dem gültigen Bebauungsplan L9 übernommen. Eine Höhenabstufung erfolgt mit der dazwischen vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung, die nach dem gültigen Bebauungsplan L9 ebenfalls mit 4 Vollgeschossen zulässig ist. Die übrigen Gebäude auf den Flächen bis zur Bischof-Ketteler-Straße sind ebenso als 3-geschossige Bebauung geplant. Die 3-geschossige Bebauung an der Bischof-Ketteler-Straße wird durch den 1-geschossigen Ein- und Ausfahrbereich der Tiefgarage gegliedert. Das vorhandene 2-geschossige Gebäude mit Gastronomiebetrieb (Edvino) an der Bischof-Ketteler-Straße soll erhalten werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes L21 werden die zulässigen baulichen Ausnutzungen des gültigen Bebauungsplanes L9 übernommen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen verändert sich. Ein Staffelgeschoss ist das oberste Geschoss, das gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist, auf maximal drei Viertel der Brutto-Grundfläche.

Wie viele Wohnungen werden entstehen?

Die genaue Anzahl der Wohneinheiten kann erst mit der konkreten Grundrissgestaltung ermittelt werden. Auf Grundlage der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu realisierende Bruttogeschossfläche können ca. 120 Wohneinheiten realisiert werden.

Wie werden die Fassaden der Gebäude aussehen?

Im Bebauungsplanentwurf sind die Rahmenbedingungen zur Umsetzung eines Baukonzeptes festgelegt. Die weitere Fassadengestaltung und Freiflächenplanung ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens.

Wurde geprüft, ob entsprechend der vorhandenen Dachstrukturen auch geneigte Dächer zu realisieren sind?

(siehe Begründung Ziffern 5.3.2, 5.3.13) An der Bischof-Ketteler-Straße sind nur Sattel-, Walm, und Mansarddächer mit einer Traufhöhe von maximale 7,50 m zulässig. Damit wird die entlang der Bischof-Ketteler-Straße vorhandene Struktur aufgenommen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind begrünte Flachdächer vorgesehen.

Sind die vorhandenen Kindergarten- und Grundschulkapazitäten unter Berücksichtigung der weiteren Wohnbauentwicklungen in Lämmerspiel ausreichend?

(siehe Begründung Ziffer 4.3) In Lämmerspiel ist die Höhe des Versorgungsgrades bei Krippenplätzen 46,3 %. Der Gesetzgeber empfiehlt einen Versorgungsgrad in Höhe von 35 %. Damit ist eine Überschreitung der empfohlenen Kapazitäten von 11,3 % zu verzeichnen ist. Der Versorgungsgrad bei Kindergartenplätzen liegt in Lämmerspiel bei 142,5 %, so dass auch hier Reserven von 42,5 % bestehen. Die Schulbetreuung „Villa Brüder Grimm“ hat einen Versorgungsgrad in Höhe von 69,1 %. Zusätzlich bietet die Schule eine Hausaufgabenzeit, sowie Arbeitsgemeinschaften in den Mittags- und Nachmittagsstunden an. Mit den vorhandenen und geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen ist die Versorgung im Stadtteil Lämmerspiel für weitere Einwohnerzuwächse sichergestellt.

Hat die vorhandene Abwasserkanalisation genügend Reserven zur Entwässerung des Gebietes?

Die auf dem Grundstück vorhandene Nutzung ist bereits an technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktureinrichtungen kann die mit dem geplanten Vorhaben benötigten Kapazitäten abdecken.

Ist mit Altlasten im Boden oder bei den Gebäuden zu rechnen?

(siehe Begründung Ziffer 7) Im Plangebiet gibt es keine festgestellten Altlasten. Nach den Ergebnissen der geo- und umwelttechnischen Voruntersuchungen (Geo- und umwelttechnische Voruntersuchung, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 25.08.2020) ist davon auszugehen, dass die Arbeitsraumverfüllung der vorhandenen Gebäude mit anthropogenen Beimengungen durchsetzt sind. Wie im Zeitraum der Entstehung der Gebäude üblich, sind darin dann oft sogenannte Baureststoffe enthalten, die erfahrungsgemäß für solche Materialien meist zu einer Einstufung in die LAGA-Kategorie \geq Z 2 führen. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Vermerk enthalten.