

# A4NEU2 Globalalternative - STADTENTWICKLUNG & WOHNEN: BEDARFSORIENTIERTER WOHNUNGSBAU - SOZIAL, ÖKOLOGISCH, NACHHALTIG

Antragsteller\*innen:

## Text

1 Das Rhein-Main-Gebiet ist eine Wachstumsregion - auch in Mühlheim sind die  
2 Folgen dieser Entwicklung zu spüren. Die sozial problematischen und  
3 umweltschädigenden Folgen müssen für Mühlheim gebremst und planerisch bewältigt  
4 werden. Der Klimawandel erschwert das Wohnen durch hohe Sommertemperaturen,  
5 Dürre und Trockenheit und führt zu einer Konkurrenz zwischen  
6 Wohnflächennachfrage und nachhaltiger Flächennutzung. Gleichzeitig leiden  
7 zuzugswillige Wohnungsinteressent\*innen sowie viele Mühlheimer\*innen unter dem  
8 begrenzten Wohnungsangebot und dem hohen, teilweise unbezahlbaren Mietniveau.  
9

10 Hier ist eine nachhaltige, sozialgerechte und umweltorientierte Entwicklung des  
11 Mühlheimer Stadtgebiets gefragt. Wir fordern deshalb eine nachhaltige und  
12 qualitativ hochwertige Stadtentwicklungsplanung, die Bürger\*innen nicht als  
13 lästige Verfahrensbeteiligte sieht, sondern die Weichen für eine demokratische  
14 Planungskultur stellt. Die Bedürfnisse der Bürger\*innen müssen in den  
15 Mittelpunkt gerückt werden - und nicht parteipolitischen Interessen.  
16

### 17 NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

18  
19 Wir GRÜNEN stehen für eine inhaltliche Neuausrichtung der Stadtentwicklung. Es  
20 braucht einen nachhaltigen, zukunftsorientierten und das gesamte Stadtgebiet  
21 umfassenden Stadtentwicklungsplan - wie beispielsweise in Offenbach, Hanau und  
22 Seligenstadt. Dieser muss in einem umfassenden Bürger\*innendialog diskutiert und  
23 mit unterschiedlichen Interessengruppen in einem „Masterplan Mühlheim 2040“  
24 ausformuliert werden, der künftig als grundlegende Leitlinie aller planerischen  
25 Einzelmaßnahmen dient.  
26

27 Es braucht eine Überarbeitung von Gebiets- und Stadtstrukturen mit besonderen  
28 Schwerpunkten auf ökologischen Zielen – mit der Unterscheidung zwischen Schutz-  
29 Zonen (Wald, Streuobstwiesen, Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasser) und Nutz-  
30 Zonen (Wohnen, Gewerbe, Mischgebiete) – und damit eine Aktualisierung und  
31 Überprüfung von nicht mehr aktuellen Gebietsausweisungen. Anstatt an  
32 überalterten Bebauungsplänen festzuhalten, die den Zielen von Nachverdichtung  
33 und Klimaschutz widersprechen, müssen soziale, wirtschaftliche und ökologische  
34 Aspekte berücksichtigt werden. Die Werkzeuge des Baugesetzbuchs, die die Stadt  
35 und die Parlamentarier\*innen zur Verfügung haben, müssen unbedingt genutzt  
36 werden, um Mühlheim zukunftsfähig zu machen.  
37

### 38 MENSCHENNAHE STADTPLANUNGSPOLITIK UND BÜRGER\*INNENBETEILIGUNG

39 Ein Kulturwandel in der Mühlheimer Planungspolitik beinhaltet einen umfassenden  
40 Bürger\*innendialog über die künftige Entwicklung der Stadt - egal ob beim  
41 stadtübergreifenden Entwicklungsplan oder bei lokalen Bebauungsplanungen, die  
42 konkrete und einschneidende Auswirkungen auf die Anwohner\*innen haben. In  
43 benachbarten Kommunen ist dies Standard, in Mühlheim fehlt diese Praxis jedoch  
44 gänzlich. Dieser Dialog kann in Bürger\*innenworkshops und unter Beteiligung der

45 heimischen Wirtschaft und der Vereine durchgeführt werden.

46

47 Die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats, der mehrmals im Jahr die Stadt bzw.  
48 städtische Wohnungsbauunternehmen und private Bauherr\*innen in Gestaltungsfragen  
49 bei wichtigen, das Stadtbild prägenden Bauvorhaben berät, ist für uns zwingend  
50 zu prüfen. Die Beiratsmitglieder müssen hierbei interessenunabhängig sein und  
51 dürfen nicht in Mühlheim wohnen bzw. hier Planungsaufträge annehmen. In vielen  
52 Städten und Gemeinden wurde inzwischen bewiesen, dass damit die Neutralität  
53 qualifizierter Berater gewährleistet bleibt. Allerdings erfordert dies auch eine  
54 Öffnung der politisch Zuständigen wie der Bauverwaltungen der Stadt und des  
55 Kreises für Fragen der Gestaltungsqualität von Bauvorhaben. Das bedeutet  
56 menschenorientierte Stadtplanung, wie sie das Baugesetzbuch vorsieht, diese in  
57 Mühlheim aber seit vielen Jahren ignoriert wird. Qualitätvolles Planen und Bauen  
58 darf sich nicht mit der Erfüllung von Mindeststandards der hessischen Bauordnung  
59 zufriedengeben.

60

61 Insbesondere im Falle größerer Neubaugebiete und einschneidender Baumaßnahmen  
62 ist eine Verbindung von offensiver wie fachlich engagierter Stadtplanung und  
63 intensiven Beteiligungsverfahren, welche die Anliegen der Mühlheimer\*innen und  
64 insbesondere der betroffenen Anwohner\*innen berücksichtigt, notwendig. Zudem  
65 setzen wir uns im Zuge der Planungsbeauftragung für eine externe und unabhängige  
66 Begutachtung sowie für öffentliche Ausschreibungen und Entwurfswettbewerbe ein.

67

68 Den Wünschen und Renditeerwartungen von Investor\*innen und Immobilienunternehmen  
69 darf die Stadt Mühlheim nicht weiter nachlaufen. Projekte wie auf dem ehemaligen  
70 Gärtnerei-Gelände am Wingertsweg in Dietesheim oder dem ehemaligen Traveller-  
71 Gelände an der Kolpingstraße in Lämmerspiel sind das Ergebnis der die Interessen  
72 der Bürger\*innen wie auch großräumige bzw. gesamtstädtische Ziele ignorierende  
73 Planungspolitik der vergangenen Jahre. Ein weiteres Beispiel hierfür kündigt  
74 sich nun auf dem Waitz-Gelände in Lämmerspiel an.

75

## 76 BEZAHLBARER WOHNRAUM UND SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG

77

78 Eine soziale und bürger\*innenfreundliche Infrastruktur muss durch eine  
79 nachhaltige Stadtentwicklung aufrechterhalten und fortlaufend angepasst werden.  
80 Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesstätten-, Grundschul- und  
81 Betreuungsplätzen, mit Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnungen für  
82 Senioren\*innen und mit bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache  
83 Wohnungssuchende wie junge Familien, Auszubildende und Studierende muss bei  
84 wachsenden Einwohner\*innenzahlen mitgedacht werden.

85

86 Im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) müssen – insbesondere bei  
87 größeren Neubaumaßnahmen - Investor\*innen ausreichend zur Finanzierung der  
88 Folgekosten ihrer Projekte herangezogen werden. Mit städtebaulichen Verträgen  
89 sind - im rechtlich zulässigen Umfang - die leistungslosen privaten  
90 Planungswertgewinne der Baumaßnahmen zur Finanzierung des geförderten  
91 Wohnungsbaus und der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur wie  
92 Kindertagesstätten und Grundschulen heranzuziehen. Die exorbitanten  
93 Bodenwertsteigerungen der letzten Jahrzehnte – auch in Mühlheim – dürfen bei  
94 Investor\*innenprojekten und damit zusammenhängenden Bebauungsplanverfahren nicht  
95 allein der privaten Gewinnmaximierung dienen. Es muss hier zudem eine

96 verpflichtende Quote von insgesamt mindestens 40 Prozent für sozialen  
97 Wohnungsbau, Baugenossenschaften und gemeinschaftlichem Bauen bzw. Baugruppen  
98 festgelegt werden. Insbesondere falls die Stadt Mühlheim Grundstücke verkauft,  
99 muss dessen Bebauung an strenge ökologische und sozialgerechte Bedingungen  
100 geknüpft werden. Die Anwendung des Baugebots, das bezweckt, dass  
101 Vorhaltegrundstücken nicht unbebaut zur Profitmaximierung missbraucht, sondern  
102 als Baugrundstücke für Wohnraum genutzt werden, muss geprüft werden.

103  
104 Es muss insgesamt eine signifikante Erhöhung der Anzahl an preiswerten Wohnungen  
105 und Sozialwohnungen stattfinden, damit mehr bezahlbarer Wohnraum für alle  
106 Lebensphasen geschaffen wird. Insbesondere muss mehr sozialer Wohnungsbau nicht  
107 nur durch die städtische Wohnbaugesellschaft stattfinden und in Bebauungsplänen  
108 verankert werden. Zudem muss die Verlängerung der Sozialbindung von bisherigen  
109 Sozialwohnungen weiterhin geprüft werden.

110  
111 Wir wollen einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Mühlheim erstellen und  
112 diesen nach zwei Jahren aktualisieren, damit er vor Gericht Gültigkeit behält.  
113 Hiermit wollen wir bezahlbaren Wohnraum durch Begrenzung der  
114 Mieterhöhungsmöglichkeiten sichern und den Mieter\*innen Rechtsschutz sowie eine  
115 Handhabe gegen Mietwucher geben.

116  
117 Wir unterstützen zudem die Entwicklung einer Strategie zur Förderung von  
118 Umzugsketten oder zum Wohnungstausch. Ziel ist zum Einen der Verbleib in der  
119 Nachbarschaft, zum Anderen die Übernahme von Umzugs- und Renovierungskosten  
120 sowie die Sicherung des derzeitigen Mietniveaus für beide Parteien. Zur  
121 Finanzierung könnten die Einnahmen der Stadt aus der Fehlbelegungsabgabe  
122 verwandt werden. Zudem wollen wir den Wohnheimbau für Auszubildende und  
123 Studierende fördern und Pilotprojekte des Mehr-Generationen-Wohnens  
124 unterstützen.

## 125 126 ÖKOLOGISCHE STADTENTWICKLUNG

127  
128 Neben sozialen müssen insbesondere ökologische und klimatologische Betrachtungen  
129 bei der Schaffung von neuem Wohnraum berücksichtigt werden. Dies heißt, dass bei  
130 der Ausweisung von Neubaugebieten Frischluftschneisen für die Kaltluftzufuhr  
131 nicht zugebaut, Grünflächen nicht versiegelt und Flussläufe nicht eingeschränkt  
132 werden dürfen. Es benötigt eine flächenschonende Bauweise, in der durch  
133 Nachverdichtung Fläche bzw. Wohnraum effektiv genutzt wird.

134  
135 Eine Netto-Null-Versiegelung soll angestrebt und Entsiegelungsprogramme sollen  
136 gefördert werden. Dies bedeutet insbesondere, dass wenn eine Versiegelung  
137 unumgänglich ist, entsprechende Ausgleichsflächen vor der Versiegelung  
138 geschaffen werden müssen.

139 Auf das B-Plan-Verfahren Nr. 81 zwischen Mühlheim und Dietesheim soll verzichtet  
140 werden, damit keine Verbauung des landschaftlichen Freiraums mit Blickverbindung  
141 zum Mainuferbereich ermöglicht wird.

142  
143 Einer Diskussion über die Chancen und Risiken einer Wohnbebauung im Augenwald-  
144 Bereich stimmen wir nur zu, wenn von vorneherein weitreichende Forderungen im  
145 Verfahren zwingend gesichert werden können: min. 40% mietpreisreduzierter,  
146 geförderter Wohnungsbau, hohe ökologische Standards wie autoarmes Wohnen (S-

147 Bahn-Nähe), emissionsarmes Bauen und Wohnen mit innovativen Energiesparmodellen,  
148 überdurchschnittliche Grünflächenanteile, hoher Anteil an Erholungsflächen für  
149 die Allgemeinheit und vor allem Schonung der landschaftsprägenden Elemente des  
150 Auenbereichs. Im Rahmen einer planerischen, ergebnisoffenen Vorprüfung ist zu  
151 untersuchen, ob diese Forderungen bzw. Ziele überhaupt realisierbar sind.

152  
153 Für Neubauten müssen allgemeine Vorgaben erarbeitet werden, die u.a. moderne und  
154 effiziente Heizsysteme, Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen umfassen können.  
155 Im Bereich der Bestandswohnungen und -häuser wäre die Einrichtung einer  
156 Beratungsstelle für klimaeffiziente Sanierungen sinnvoll. Ressourcenschonendes  
157 und energiesparendes Bauen und insbesondere der Einsatz klimaneutraler Baustoffe  
158 u.a. bei Gebäudehülle und Dämmung soll verstärkt werden. Insbesondere städtische  
159 Neubauten und Neubauten durch die Wohnbau GmbH müssen klimaneutral entstehen. Es  
160 darf jedoch keine Erhöhung des Mietpreises unter dem Deckmantel der ökologischen  
161 Sanierung geben.

## 162 163 STÄDTEBAULICHE QUALITÄT

164  
165 Durch eine nachhaltige Stadtentwicklung soll die Aufenthaltsqualität in Mühlheim  
166 deutlich verbessert werden. Es sollen Begegnungsorte für alle Bürger\*innen und  
167 ein sozial verträgliches Miteinander geschaffen werden. Wir fordern innerhalb  
168 einer qualitätvollen Stadtentwicklungsplanung die Erarbeitung eines  
169 Gestaltungskonzepts für Altstadtkerne und stadträumlich bedeutsame Orte. Ebenso  
170 ein Konzept zur Regulierung von Vergnügungsstätten wie Spiel- und  
171 Automatenhallen, Spielcasinos und -banken sowie Wettannahmestellen, die vielfach  
172 mit ihrer Bereitschaft zu hohen Mietzahlungen die Innenstadtmieten hochtreiben  
173 und klassischem Einzelhandel und Dienstleistern das Leben schwer machen.

174 Die unbefriedigende Verkehrs- und Ladenentwicklung der Ortskerne muss gemeinsam  
175 mit Eigentümer\*innen, Anwohner\*innen und allen Mühlheimer\*innen neu gedacht und  
176 aufgewertet werden.

177  
178 Das Stadtbild in der Mühlheimer Altstadt und an der Brückenmühle muss erhalten  
179 und verbessert werden. Der Bereich der Brückenmühle und des Brückenmühlparkplatz  
180 muss u.a. durch Baumpflanzungen, eine Brücke und das Ersetzen des Industriezauns  
181 durch eine der Mühle angemessene Zaungestaltung erheblich aufgewertet werden.  
182 Die Belebung der Mühlheimer Altstadt durch eine Verpachtung des städtischen  
183 Gebäudes „Abtshof“ als Restaurant oder für bürger\*innennahe  
184 Stadtentwicklungsprojekte ist uns ein wichtiges Anliegen.

185  
186 Wir uns weiterhin für ein Ortszentrum in Lämmerspiel ein, das dem Stadtteil eine  
187 Mitte gibt, zum Treffen und Verweilen einlädt und mit grünen und freundlichen  
188 Freiflächen Aufenthaltsqualitäten aufweist. Es sollte gastronomische Angebote  
189 machen und der täglichen Versorgung, auch mit Dienstleistungen, dienen. Neuer  
190 Wohnraum muss in erheblichem Umfang auch im bezahlbaren Bereich liegen und  
191 sollte nicht vom Niveau aktueller Eigentumswohnungen geprägt sein. Wir  
192 positionieren uns klar gegen Baudichte und Gebäudeformen, wie sie auf dem  
193 Bendingelände entstanden und für das Waitz-Gelände zu erwartet wird.  
194 Insbesondere bezüglich der Nahversorgung im Markwald setzen wir uns weiterhin  
195 ein, dass im gesamten Stadtgebiet alle Bürger\*innen und insbesondere  
196 hilfsbedürftige Senior\*innen eine Möglichkeit haben, stetige Versorgung zu  
197 erhalten. Hierfür kommt für uns ein städtisches Programm in Frage, das

198 Einkaufshilfen vermittelt und anfänglich mitfinanziert. Hier spielt nur die  
199 Maximierung der Verkaufsrenditen eine Rolle, ohne sich um die Bedingungen der  
200 Nachbarschaft wie der Anforderungen der Gesamtstadt zu kümmern.

201

202 Das Naherholungsgebiet darf nicht weiter nur verwaltet, sondern muss aktiv  
203 gestaltet werden. Durch die Einrichtung eines Natur- und Geschichtslehrpfades,  
204 der Aufwertung des Grill- und Spielplatzes und Renovierung der Wege und  
205 Aussichtsplattformen soll das Naherholungsgebiet wieder zu einem zeitgemäß  
206 gestalteten Begegnungsort werden.

207

208 Eine Entstehung neuer Gewerbegebiete ohne ein gesamtstädtisches  
209 Gewerbeflächenentwicklungskonzept darf es für uns nicht mehr geben.

210 WER DIE GRÜNEN IN MÜHLHEIM WÄHLT, ENTSCHEIDET SICH FÜR:

211 • den "Masterplan Mühlheim 2040" als nachhaltigen, zukunftsorientierten und  
212 das gesamte Stadtgebiet umfassenden Stadtentwicklungsplan

213 • intensive Bürger\*innenbeteiligung bei allen Mühlheimer  
214 Bebauungsplanprojekten

215 • die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats, der bei Projekten mit Bedeutung  
216 für das Ortsbild aufgrund ihrer Lage oder Größe in Gestaltungsfragen berät

217 • eine sozialgerechte Bodennutzung, bei der private Investor\*innen bei  
218 Projekten mit Bebauungsplan die benötigte soziale und technische  
219 Infrastruktur sowie einen 30% Anteil an geförderten Wohnungen  
220 mitfinanzieren

221 • mehr bezahlbaren und sozialen Wohnraum für alle Lebensphasen

222 • eine ökologische Stadtentwicklung, die Versiegelung minimiert, Begrünung  
223 schafft und energiesparendes Wohnen und Bauen unterstützt

224 • mehr Begegnungsorte für alle Mühlheimer\*innen

225 • eine Aufwertung der Bahnhofstraße und des Brückenmühlparkplatz, der  
226 Ortskerne und des Naherholungsgebietes

227 • eine evtl. Augenwald-Wohngebietsentwicklung nur unter zwingenden  
228 Bedingungen: min. 40 % mietpreisreduzierter Wohnungsbau, innovative  
229 ökologische Zielsetzungen und ein bürgerintegriertes Wettbewerbs-  
230 Verfahren.