

Griesheim.

Gemeinsam.

Gestalten.



Bürgerbeteiligung in unserer Stadt.

Bürgerbeteiligung „Konversion Südost“

Arbeitsunterlage für die Projektwerkstätten

Stand: 24.03.2017

Bürgerbeteiligung „Konversion Südost“

www.griesheim-gestalten.de

Stadt Griesheim "Konversion Südost"

1. Entwicklung und politische Beschlusslage

Das rund 10 ha große Areal in Nachbarschaft zum August-Euler-Flugplatz wurde jahrzehntelang von den US-Streitkräften für militärische Zwecke genutzt. Die Rückgabe der Liegenschaft von den US-Streitkräften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) erfolgte im Jahr 2007.

2009 hat die BlmA mit der Stadt Griesheim erste konkrete Verhandlungen über die künftige Entwicklung dieser Flächen geführt. Schließlich hat man sich im Frühjahr 2012 in einem Vertrag darauf verständigt, eine gemeinsame Rahmenplanung/Masterplanung erstellen zu lassen, um das Nutzungspotential auszuloten.

Das Büro Raumwerk aus Frankfurt wurde einvernehmlich ausgewählt und beauftragt, einen Rahmenplan und eine grobe Bebauungsstudie als Grundlage für einen darauf aufbauenden Bebauungsplan zu erstellen. In der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 17.11.2014 wurden die erarbeiteten Planungen vorgestellt.

Aufgrund eines Beschlusses des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 wurde die BlmA ermächtigt, Konversionsgrundstücke an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmungen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune mehrheitlich beteiligt ist, abweichend vom bisherigen Verfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert - ohne Bieterverfahren - zu veräußern. Dieses Erstzugriffsrecht hat die BlmA der Stadt Griesheim mit Schreiben vom 20.05.2014 angeboten. Die Ausübung setzt allerdings eine verbindliche Zweckerklärung der Kommune voraus, wonach der Erwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen muss, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder es auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt.

Aufgrund eines Beschlusses des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestags vom 22.04.2015 zur Unterstützung der Kommunen zur wirtschaftlichen Anschlussnutzung ehemaliger militärisch genutzter Flächen gewährt die BlmA für bestimmte Fallkonstellationen Verbilligungsmöglichkeiten. Genauer ergibt sich aus der "Richtlinie der BlmA zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)", die am 25.11.2015 novelliert wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2015 beschlossen, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) eingeräumte Option zum Erstzugriff für die Teilbereiche A, C, D, F, H und I der Konversionsflächen auszuüben. Gleichzeitig wurde der Magistrat beauftragt, konkrete Verhandlungen mit den zuständigen Vertretern der Bundesanstalt zu führen.

Mit Schreiben vom 29.09.2015 hat die Stadt gegenüber der BlmA Griesheim eine entsprechende Erklärung abgegeben. Als Schwerpunkt des Bedarfs wurde auf den Flächen A und D Sozialer Wohnungsbau/Unterkünfte für Flüchtlinge und Gemeinbedarf (Sporthalle, Rückhaltebecken) angemeldet. Die Flächen C und F wurden als Standort für familienfreundlichen Wohnungsbau in ökologischer

Bauweise und entsprechend geringem Energieverbrauch benannt, während der Bereich H als Kompensationsfläche für die künftige Bebauung und der Bereich I als Gemeinbedarfsfläche bezeichnet wurden.

Die BImA bestätigte mit Schreiben vom 14.10.2015, dass die Bereitschaft besteht, entsprechende Verhandlungen über den Direktverkauf zu führen und bat um Vorlage eines hinreichend konkreten Nachnutzungskonzepts (NNK), aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben. Die BImA erwartete daher verbindliche Aussagen über die Art der Bebauung, die Anordnung der Baufenster, das Ausmaß der künftigen Bebauung über die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Maßzahlen GRZ und GFZ. Ferner sollte eine Flächenbilanz (absoluter und prozentualer Anteil von Nettobauland, Verkehrsflächen, Grünflächen, usw.) vorgelegt werden.

Die BImA hat schließlich mit Schreiben vom 22.09.2016 festgelegt, dass das Konzept in seiner Endfassung spätestens am 31.12.2016 eingereicht werden muss. Aufgrund der vorgenannten Vorgaben, erarbeitete das Büro Raumwerk ein städtebauliches Konzept, das in der gemeinsamen Sitzung des Wirtschafts- und Finanzausschusses mit dem Stadtplanungs- und Bauausschuss am 31.08.2016 präsentiert wurde.

Die von den städtischen Gremien und von Teilen der Bürgerschaft geäußerte Kritik am vorgestellten Konzept führte dazu, dass diese Planung seitens des Magistrats und der Verwaltung überarbeitet wurde. In der Bürgerversammlung am 28.11.2016 wurde dieses modifizierte Modell neben den fünf Konzepten der in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen und den zwei Konzepten von Anwohnerinitiativen vorgestellt. Auch über das Internet konnten Bürgerinnen und Bürger Anregungen, Kritik und Anmerkungen einreichen. Diese Inhalte wurden den Stadtverordneten in einem Bericht zur Verfügung gestellt.

Der Beschluss über das NNK wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15. Dezember 2016 schließlich einstimmig gefasst, so dass es bei der BImA am 30.12.2016 fristgerecht vorgelegt werden konnte.

2. Nachnutzungskonzept

Dieses Konzept, bestehend aus einem Lageplan und zwei Tabellen sieht im Wesentlichen folgendes vor:

Wohnbebauung, Wohnprojekte und besondere Wohnformen

Die vorgesehene künftige Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung. Von zwei- und dreigeschossigen Reihen-/Doppelhäusern gemischt mit Geschosswohnungsbau im Westen entwickeln sich die Gebäude nach Osten zum reinen Geschosswohnungsbau mit bis zu 5 Geschossen.

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommensschichten. Die Hälfte des Wohnraums soll als bezahlbarer und geförderter Wohnraum errichtet werden. Durch die Bereitstellung von Flächen für einen ökonomischen Wohnungsbau und Quartiersgaragen als Alternative zu Tiefgaragen werden die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass dies zusammen mit Verbilligungen der BImA und öffentlichen Zuschüssen gelingen kann. Eine Mischung von frei

finanziertem, bezahlbarem und gefördertem Wohnraum soll in diesem Gebiet entstehen.

Im neuen Quartier sollen Flächen für das in Planung befindliche inklusive Wohnprojekt bereitgestellt werden. Private Baugruppen und Projekte wie ein Mehrgenerationenhaus sollen bei der Vergabe von Flächen unterstützt werden.

Öffentliche Frei, Grün- und Freizeitflächen

Die Schaffung von öffentlichen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, vorzugsweise für die Anwohner und frei von PKW/Erschließungsverkehr, ist eines der Kennzeichen des Nachnutzungskonzeptes. Die Freiflächen unterbrechen von Nord nach Süd die Bebauung. Zukünftiger Mittelpunkt ist eine breite Achse auf der Fläche D, die von einer West-Ost verlaufenden Allee gekreuzt wird, welche vorhandene Kastanienbaumbestände integriert (zusammen ca. 5700 m²).

Das Quartier befindet sich am Übergang zum Naturschutzgebiet. Es entsteht auch auf Flächen, die sich die Natur über die Jahre/Jahrzehnte immer weiter zurück erobert hat. Die Flächen südlich der neuen Erschließungsstraße – soweit sie nicht heute bereits Naturschutzgebiet sind – sollen überwiegend als Ausgleichsfläche dienen bzw. als naturnaher Park ausgestaltet werden. Ganz bewusst soll dieser Übergang für die Bewohner zugänglich gemacht werden.

Soziale und gewerbliche Infrastruktur

Flächen für Gewerbe, wo sich Büros, Gastronomie oder Nahversorgung einmieten kann, sind in den Erdgeschossen von einzelnen Gebäude im Norden (A) und im Süden (D und F2) mit ca. 4.500 m² vorgesehen. Darüber hinaus kann auf einer 9.000 m² großen Fläche südlich des Universitätsgeländes eine Fläche für Handwerker entstehen, soweit diese Fläche nicht für einen Umzug des Bauhofs benötigt wird. Letzteres wäre der Fall, wenn der dringend erforderliche Neubau der Feuerwehr auf dem heutigen Bauhofgelände erfolgen würde.

Flächen für Gemeinbedarf sind sowohl in den Erdgeschossen von Gebäuden (z.B. für Kinderbetreuung) als auch auf der Fläche H/I für ein Museum und die Vereine vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung des Quartiers und Konzepte für den ruhenden Verkehr

Kernpunkt des verkehrlichen Konzeptes ist der Neubau einer Erschließungsstraße südlich der zukünftigen Bebauung von Theißstraße bis Flughafenstraße. Diese südliche Straße (noch ohne Namen) soll Verkehre aus den derzeitigen Straßen aufnehmen und über die Flughafenstraße ableiten.

Eine Reduzierung/Rückbau der Nehringstraße (ab Theißstraße) zu einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße und keine Durchfahrt zwischen Gutermuthstraße und Groenhoffstraße für PKW sind dabei angedacht. Die Groenhoffstraße und die Gutermuthstraße werden mit dieser Straße verbunden.

Bürgerbeteiligung „Konversion Südost“

Eine Unterbrechung der Lilienthalstraße am Übergang zum TU-Gelände für den PKW-Verkehr ist vorgesehen. Diese Straße soll aber offen für Fußgänger, Radfahrer (und Bus) bleiben. Eine Zufahrt zu der geplanten Quartiersgarage von Osten soll dabei erhalten bleiben.

PKW-Stellplätze sollen überwiegend in Tief- oder Quartiersgaragen entstehen (ausgenommen F1). Für PKW von Besuchern, Menschen mit Behinderung sowie den Lieferverkehr sind ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

3. Beschreibung der neu gebildeten Flächen nach dem Nachnutzungskonzept

Fläche A

Hier sollen ein Mischgebiet(MI) in offener Bauweise mit ein bis zwei Gebäuden und ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit zwei bis drei Gebäuden entstehen.

- Geschosswohnungsbau mit Flachdach und vier Vollgeschossen (ohne Staffelgeschoss)
- Im Erdgeschoss (Bereich MI) nach Möglichkeit Nahversorgung, freie Berufe, Gastronomie
- Eine Quartiersgarage mit drei Ebenen im östlichen Bereich
- Parkmöglichkeiten für Besucher und Anlieferung ebenerdig, für Bewohner und Beschäftigte in Tiefgaragen oder der Quartiersgarage
- Fußweg auf der Westseite der MI-Fläche. Evtl. Durchgang zur Straße "Im Dürren Kopf" über die öffentliche Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer
- Nach Möglichkeit Erhalt der Kastanienbaumallee. Südlich davon anlage eines Fuß- und Radwegs

Fläche D

Hier sollen ein Mischgebiet(MI) in offener Bauweise mit zwei bis drei Gebäuden und allgemeine Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit je zwei bis drei Gebäuden entstehen

- mehrgeschossiger Wohnungsbau
- Im Erdgeschoss (Bereich MI) nach Möglichkeit Nahversorgung, freie Berufe, Gastronomie vorgesehen
- In einem Gebäude könnten auch Gemeinbedarfsflächen vorgesehen werden (z.B. Kinderbetreuung, Stadtteiltreff, ...)
- Eine Quartiersgarage mit drei Ebenen ist im süd-östlichen Bereich geplant
- Parkmöglichkeiten für Besucher und Anlieferung ebenerdig, für die Bewohner und Beschäftigte in Tiefgaragen oder der Quartiersgarage

Fläche C

Hier sollen Reihenhäuser (16 Wohneinheiten) entsprechend der nördlich und westlich angrenzenden Flächen entstehen. Zwei Vollgeschosse mit Flach- oder Satteldach sind erwünscht. Eine Durchfahrt von der Nehringstraße in die verlängerte Gutermuthstraße ist nicht vorgesehen.

- Die Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage (oder Quartiersgarage)
- Oberirdische Stellplätze für Besucher vorgesehen

Fläche F1

Hier soll auf drei Baufeldern allgemeine Wohngebiete entstehen, die durch zwei eingeschaltete öffentliche Grünflächen gegliedert werden.

- Im nördlichen Bereich (entlang der Nehringstraße) sollen je zwei bis drei Mehrfamilienhäuser mit drei 3 Vollgeschossen und Flachdachbauweise zulässig sein.
- Im südlichen Bereich könnten Reihen- und Doppelhäuser oder Mehrfamilienwohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in Flachdachbauweise entstehen.

Bürgerbeteiligung „Konversion Südost“

- 1/3 der erforderlichen Stellplätze sollen ebenerdig erstellt werden, die restlichen Plätze in Tiefgaragen oder der Quartiersgarage

Fläche F2

Hier soll ein besonderes Wohngebiet entstehen, um ein Inklusionswohnprojekt zu realisieren.

- Der hier auf vier Vollgeschossen (ohne Staffelgeschoss) entstehende Wohnraum soll Menschen verschiedenen Alters und mit unterschiedlichem Betreuungs- und Pflegebedarf dienen.
- Im Erdgeschoss nach Möglichkeit Nahversorgung, freie Berufe, Gastronomie
- Im westlichen Teil soll eine Quartiersgarage mit drei Ebenen entstehen oder ein weiterer Baukörper

Fläche G

Dieses Areal ist als öffentliche Grünfläche vorgesehen Sie soll entsprechend den Hinweisen im Scoping-Termin als Puffer zur angrenzenden Natura 2000-Fläche dienen.

Flächen H und I

- 12.249 qm dieses insgesamt 43.892 qm großen Areals sind Landschaftsschutzgebiet, zum großen Teil mit Wald bestockt und müssen daher von jeglicher baulichen Nutzung frei bleiben.
- Eine Teilfläche von 18.372 qm soll als Ausgleichsfläche für die im Gebiet entstehende Bebauung dienen. Gewünscht ist, dass dieser Teilbereich als öffentlich zugänglicher Park von der Bevölkerung genutzt werden kann.
- In der nordöstlichen Ecke dieses Gebiets soll eine Teilfläche von 10.200 qm als Gewerbefläche genutzt werden. Möglicherweise kann dieses Areal auch als Gemeinbedarfsfläche (neuer Standort für den städtischen Bauhof oder für ein Museum oder der Nutzung durch Vereine) dienen.