

Gesprächsnotiz

Anlass: **Runder Tisch „Luitpoldstraße Nord“**
Wann: 24.01.19, 17:00 bis 18:40 Uhr

Teilnehmer: Herr Reiß – Bürgerinitiative
Herr Gawlick – Bürgerinitiative
Herr Gousetis – Bürgerinitiative
Herr Schaffer – Bürgerinitiative
Herr Kleb – Bürgerinitiative
Herr Schweizer – Grundstückseigentümer
Herr Klebs – Grundstückseigentümer
Herr Henkel – OBR Friesenheim
Frau Kraus – OBR Friesenheim
Herr Ehlers – OBR Friesenheim
Herr Schreider – OBR Friesenheim
Herr Dillinger – Bau- und Umweltdezernent
Herr Magin – Bereich Stadtplanung
Herr Babelotzky – Bereich Stadtplanung
Herr Popp – Bereich Umwelt
Frau Münzner – Bereich Stadtplanung (Protokollführerin)

Herr Dillinger begrüßt alle Teilnehmer und umreißt das Ziel des gemeinsamen Gesprächs. Es geht darum eine mögliche Kompromisslösung zwischen den unterschiedlichen Interessen zu suchen, nämlich der Schaffung von Wohnraum sowie der Berücksichtigung naturräumlicher und artenschutzrechtlicher Aspekte, sowie Missverständnisse auszuräumen und wechselseitiges Verständnis und Vertrauen aufzubauen.

Anhand einer PowerPoint Präsentation erläutert Herr Babelotzky den bisherigen Sachstand der sich aus der Grundlagenermittlung ergibt. (Siehe Power-Point-Präsentation im Anhang).

Ein Schwerpunkt des Sachstandberichts war die Vorstellung der Eckpunkte der Artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme:

Ein von den Eigentümern beauftragter Gutachter hat während der Vegetationsperiode 2018 die Biotopstrukturen untersucht und deren Wechselwirkungen analysiert. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den Betrachtungsraum gibt es demnach keine signifikante Relevanz für Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger und Insekten, jedoch Relevanz für Vögel und Fledermäuse. Durch eine teilweise Umnutzung der privaten Grundstücksflächen und dem damit verbundenen Eingriff ist eine Gefährdung der Population besonders geschützter Arten nicht zu erwarten; ein Eingriff mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich.

Eine ausreichende Substanz zur Gewährleistung des Artenschutzes ist zu erhalten und bei einer baulichen Entwicklung der Grundstücksflächen zu beachten.

Eine artenschutzrechtliche Analyse steht noch aus, da hierzu städtebauliche Konzepte erforderlich sind.

Das gilt auch für externe Ausgleichsflächen, deren Umfang und Wertigkeit erst nach dem definierten Eingriffsumfang ermittelt werden kann.

Die Bestandsaufnahme soll Mitte Februar dem Naturschutzbeirat vorgestellt werden. Die Eigentümer sind damit einverstanden, dass sie anschließend von der Stadt zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt wird.

Planungsziele/Zielvorgaben

Aus der Grundlagenermittlung ergeben sich bislang folgende Zielvorgaben für eine Planung:

- Beachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte
- Erhalt bedeutsamer Einzelbäume
- Naherholungsfunktion sichern
- Schutzfunktion gegenüber Einsichtnahme und BASF-Einflüssen erhalten
- Wohngärten (städtische Pachtflächen) belassen
- Mikroklima erhalten
- Fußwegbeziehungen erhalten und ggf. aufwerten
- Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Altersgerechten Wohnraum schaffen
- Familiengerechten Wohnraum schaffen
- Parkraumprobleme vermeiden oder entschärfen
- Entwässerungsflächen bereitstellen
- Wirtschaftliche Bebauung ermöglichen
- Eigentumsrechtliche Funktionszuweisung für Waldflächen (keine herrenlose Flächen)
- Bodenschutz beachten
- Befahrbarkeit Feuerwehr/Müllfahrzeug

Die Liste ist vorläufiger Stand. Es kann zu einem späteren Zeitpunkt weitere Ergänzungen geben. In zahlreichen Punkten herrscht Konsens. Einige Zielvorgaben stehen im Widerspruch zueinander – in diesen Fällen muss ein Kompromiss gefunden werden.

Die Bürgerinitiative stellt eine Idee für eine künftige Bebauung vor (siehe Anhang). Diese sieht eine intensive bauliche Nutzung entlang der Luitpoldstraße als Seniorenheim, Demenzstation, betreutes Wohnen oder privates Pflegeheim in mehrgeschossiger Bauweise vor. Der Baumbestand soll dadurch erhalten und in einen umzäunten Park mit Spazierweg ausschließlich für Bewohner und Gäste (zur Naherholung) einbezogen werden.

Das Nutzungskonzept wurde nach Aussage der BI auch dem Bereich Soziales und Integration vorgestellt.

Die Eigentümer betonen, dass ihnen eine harmonische und nachhaltige Gebietsentwicklung am Herzen liegt. Sie sind aufgeschlossen für altengerechtes Wohnen wünschen sich aber eine Durchmischung der Zielgruppen auch mit Wohnraum für Familien. Konzepte müssen außerdem wirtschaftlich und vermarktbar sein. Gerne möchten sie einen Beitrag gegen den Wohnungsmangel leisten.

Die Verwaltung sieht bei einer behutsamen baulichen Entwicklung außerdem die Chance neben der Schaffung von Wohnraum auch Teile der Waldflächen dauerhaft zu sichern, die Artenvielfalt zu erhöhen und der Naherholungsfunktion im Gebiet rund um den Zehnmorgenweiher neue Impulse zu geben.

Weitere Vorgehensweise:

Die Teilnehmer verständigen sich darauf drei unterschiedliche Ansätze näher untersuchen zu lassen.

- 1) Beibehaltung der heutigen Gartengrenze. Stark verdichtete mehrgeschossige Bebauung Wohnbebauung nur in vorderer Baureihe (1. Baureihe) so wie sie heute gemäß § 34 BauGB bereits zulässig wäre (entsprechend der Idee der BI, Folie 17).
- 2) Verschiebung der heutigen Gartengrenze nach Westen in Verbindung mit einer gemischten Baustruktur. Grünflächenausgleich angrenzend am Gebiet (entsprechend der Folie 18).
- 3) Verschiebung der heutigen Gartengrenze nach Westen in Verbindung mit einer sehr stark aufgelockerten Bebauung. In jedem Fall verbleibt mindestens die Hälfte des heutigen Waldbestands. Grünflächenausgleich angrenzend am Gebiet (entsprechend der Folie 19).

Diese drei Varianten werden von der Verwaltung näher ausgearbeitet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen, wirtschaftlichen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die benannten Zielvorgaben hin untersucht, um sie miteinander vergleichen zu können.

Hinsichtlich der Einschätzung des Bedarfs an Senioreneinrichtungen wird die Stadtplanung das Gespräch mit der benachbarten städtischen Senioreneinrichtung und dem zuständigen städtischen Dezernat suchen.

Die Stadt wird eine Pressemeldung aufsetzen und mit BI und Eigentümern abstimmen um die Öffentlichkeit über die Inhalte des Gesprächs zu informieren (bereits erfolgt).

Folien, Gesprächsprotokoll und Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme (Entwurfsstand) werden ab Mitte Februar öffentlich zur Einsicht gestellt. Die Stadt wird über den Ort der Veröffentlichung vorab noch einmal gesondert informieren.

Liegen die Untersuchungsergebnisse vor, soll erneut das Gespräch gesucht werden. Der Gesprächsrahmen ist noch näher zu definieren.

4-126:
gez. Münzner