

ERWEITERUNG OSTRING

ATTRAKTIVES GEWERBEGEBIET SCHAFFT ARBEIT

Unter dem Motto „Nur wo Arbeit ist – entsteht auch Wohlstand“ haben wir in unserem Wahlprogramm angekündigt, ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Wenn es darum geht, neue Unternehmen anzusiedeln, sind geeignete Flächen und eine gute Anbindung Grundvoraussetzungen.

Das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Zellhausen wird um eine Fläche von rund 3ha erweitert. Das Plangebiet liegt im Süden des Gewerbegebietes südlich der Mainflinger Straße im Ortsteil Zellhausen. Die Zufahrt wird über den Ostring erfolgen. Lediglich für Rettungseinsätze und für Ausnahmesituationen wird die Zufahrt über die Sudetensiedlung freigegeben.

Die direkte Anbindung an die umliegenden Autobahnen ohne Ortsdurchfahrung, Gestaltungsmöglichkeiten durch flexible Grundstückseinteilung und das Angebot an Naherholung direkt vor der Geschäftstür bieten optimale Voraussetzungen.

AKTUELLER PLANUNGSSTAND

Die planungsrechtlichen Grundlagen sind demnächst erreicht, sodass dann die Erschließung und die Bebauung der Grundstücke möglich werden. Sobald die Bauleitplanung abgeschlossen ist, geht das Projekt in die Erschließungsplanung und Ausschreibung, geplant im Zeitraum Winter 2015/2016. Es liegen bereits Anfragen nach Gewerbeflächen vor.

Jetzt geht es an die konkrete Ausgestaltung. Die Gemeinde Mainhausen ist Eigentümerin des größten Teils der Fläche und kann dadurch den Verkauf der Flächen relativ gut steuern, so dass Betriebe und deren Bedürfnisse einerseits und die Belange der umliegenden Grundstücke andererseits zu einer verträglichen Nachbarschaft geformt werden können.

Inzwischen ist im Zuge der Planungen durch den Gewerbeverein der Bedarf an einem Hotel angemeldet worden. Der Wunsch nach einem Beherbergungsbetrieb soll nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Dies hängt jedoch davon ab, ob ein geeigneter Investor gefunden werden kann.



Mit diesem Vorhaben setzt die SPD auch ihre Wirtschaftspolitik, im Sinne und zum Wohl der gesamten Gemeinde, fort. Somit erhält Mainhausen neben einem attraktiven Wohngebiet im Ortsteil Mainflingen auch entsprechende Ersatzflächen für gewerbliche Nutzung verbunden mit entsprechenden Arbeitsplätzen und Gewerbesteuererträgen.



Der Kampfmittelräumdienst bei der Suche nach Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg auf dem geplanten Erweiterungsgrundstück

IMPRESSUM:
 V.i.S.d.P.R.: SPD Mainhausen
 Gisela Schobbe
 Schillerstraße 68
 63533 Mainhausen

REDAKTION:
 Ruth Disser, Kai Gerfelder, Katja Jochum, Gisela Schobbe, Frank Kollmus

www.spd-mainhausen.de

BÜRGERINFO

manroland - Ostring

Mai / Juni 2015



DER WÜRFEL BLEIBT MAINHAUSENGERECHT!



MANROLAND NEUBAUGEBIET STATT INDUSTRIEBRACHE

Schon seit mehreren Jahren sind die politischen Gremien mit der Zukunft des manroland-Geländes beschäftigt. Zunächst war die geplante Standortverlegung der Druckmaschinenherstellung und später die Insolvenz des Unternehmens ein Schock für unsere Gemeinde - vor allem für die Mitarbeiter des Unternehmens. Erfasst vom Strukturwandel in der Druckmaschinenbranche, ist der größte Arbeitgeber Mainhausens binnen kurzer Zeit von der Bildfläche verschwunden.

Während Mitte der neunziger Jahre noch 1.200 Beschäftigte auf dem Gelände arbeiteten, stehen dort seit etwa fünf Jahren die Räder still. Wo vor wenigen Jahren noch Generationen von Arbeiterfamilien gemeinsam malochten, ist schnell gähnende Leere eingekehrt.

Statt in einer Schockstarre zu verharren, musste aus unserer Sicht jedoch alles unternommen werden, um die Fläche neu und anders zu entwickeln. Es sollte auf keinen Fall eine Industriebrache entstehen.

Vor der Insolvenz der Grundstückseigentümerin manroland war zunächst eine gemeinsame Entwicklung der Fläche mit der Gemeinde Mainhausen angedacht. Einen diesbezüglichen Beschluss der Gemeindevertretung und Vertragsentwürfe lagen bereits vor. Durch die Insolvenz und die damit verbundenen neuen Eigentumsverhältnisse wurden die Karten jedoch neu gemischt: Der neue Firmeninhaber favorisierte den schnellen Verkauf der Gesamtfläche.

Zwischenzeitlich ist der Verkauf erfolgt, ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Käuferin aurelis Real Estate GmbH & Co. KG geschlossen und die Entwicklung des Geländes in ein Wohngebiet mit Nahversorger ist eingeleitet. Es wurde bereits viel berichtet, trotzdem haben die Mainhäuser Fragen, die wir gerne beantworten:

WAS IST AUF DEM GELÄNDE GEPLANT?

Auf der Fläche entsteht ein Wohngebiet nach modernsten Kriterien. Es sind Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

WAS ENTSTEHT SONST NOCH?

Gegenstand der Planung ist außerdem ein Supermarkt und ein Grundstück für Seniorenwohnen. Für eine mögliche Kindertagesstätte und einen Spielplatz ist ebenfalls eine Fläche reserviert. Die beiden Flächen gehen in das Eigentum der Gemeinde Mainhausen über.

WIE GROSS IST DIE GESAMTFLÄCHE UND WIE WIRD SIE GENUTZT?

Das Plangebiet umfasst ca. 8,5 ha und wird wie folgt aufgeteilt:

- Erschließungsstraßen 15 %
- Wohnen 73 %
- Einzelhandel 5 %
- Senioren/KITA/Spielplatz 7 %.

WIE VIELE WOHNGEBÄUDE ENTSTEHEN?

Insgesamt sind 116 Wohngebäude geplant. Davon 59 freistehende Einfamilienhäuser, 28 Doppelhaushälften, 14 Reihenhäuser und 14 Mehrfamilienhäuser (plus Seniorenwohnen). So entstehen ca. 280 Wohneinheiten, die Raum für 650 bis 700 Einwohner bieten.

WER IST HEUTE EIGENTÜMER DER FLÄCHE?

Die Fläche gehört der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG.

Die Firma aurelis ist ein deutschlandweit tätiges Unternehmen mit den Geschäftsfeldern Landentwicklung und Hochbau. So entwickelt das Unternehmen aus innerstädtischen Brachflächen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht.



WIRD DAS GESAMTE GEBIET NUR VON EINEM BAUTRÄGER BEBAUT?

Nein, aurelis selbst will nur als Projektentwickler fungieren. Die später erschlossenen und parzellierten Flächen werden an Privatkunden und Bauträger veräußert. Dadurch entsteht auch für die heimische Bauwirtschaft die Chance, an der Wertschöpfung teilzuhaben.

www.spd-mainhausen.de

WAS HATTE DIE FIRMA TERRAMAG DAMIT ZU TUN UND WELCHE KOSTEN SIND DER GEMEINDE ENTSTANDEN?

Die Firma Terramag hat die ersten Pläne entwickelt und verhandelte an der Seite der Gemeinde mit manroland.

Die Unterstützung durch Terramag endete mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages. Die angefallenen Kosten wurden vollständig von aurelis getragen.

Bei der Gemeinde Mainhausen sind somit keine Kosten für die Tätigkeit der Firma Terramag angefallen.

WARUM HAT DIE GEMEINDE MAINHAUSEN DIE FLÄCHE NICHT SELBST ENTWICKELT UND VERMARKETET?

Die Gemeinde Mainhausen war zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin des manroland-Geländes.

Nach der Insolvenz entschied sich der Rechtsnachfolger von manroland dafür, das Gelände in Gänze an aurelis zu verkaufen, um damit Vermarktungsrisiken auszuschließen.

WIE PROFITIERT DIE GEMEINDE DAVON?

Zunächst ist es für die Gemeinde wichtig, dass am Ortseingang keine hässliche Industriebrache verbleibt. Es entsteht stattdessen ein schönes und modernes Wohngebiet für rund 700 Einwohner. Dies entlastet auch den angespannten Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet.

Die Gemeinde bekommt außerdem an Geldleistungen:

- 2.300.000 € Infrastrukturkostenausgleich
 - 340.000 € Ablösung der Abwasser- und Wasserversorgung.
- Langfristig profitiert die Gemeinde weiterhin von erheblichen Steigerungen ihres Anteils an der Einkommensteuer.

GIBT ES WEITERE LEISTUNGEN?

Zusätzlich erhält die Gemeinde ein Grundstück für eine Kindertagesstätte sowie einen Spielplatz. Außerdem gehen alle öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Versorgungsanlagen in den Besitz der Gemeinde über.

WIE ERFOLGT DIE ERSCHLISSUNG ?

Das Neubaugebiet wird mit zwei Anbindungspunkten an die Klein-Welzheimer-Straße angebunden. An der Ortseinfahrt ist ein Kreisverkehr vorgesehen.

GIBT ES UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN?

Durch die Entwicklung des Areals als Wohngebiet erfolgt eine umfangreiche Entsiegelung des Geländes und eine Erhöhung des Grünflächenanteils. Auf Flora und Fauna sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Untersuchungen haben ergeben, dass sich keine geschützten Arten an oder in den Gebäuden niedergelassen haben. Alle weiteren Belange des Artenschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

WAS PASSIERT MIT DEM BILDSTOCK?

Die Mutter-Gottes-Statue am Rande des Neubaugebietes wird erhalten. Gegebenenfalls muss der Bildstock um einige Meter versetzt werden. Dies geschieht dann auf Kosten der Firma aurelis.

WARUM WIRD DAS GEBIET NICHT WEITERHIN ALS INDUSTRIEGEBIET GENUTZT?

Hauptgrund hierfür ist die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Gelegen zwischen zwei Ortsteilen, ist nach heutigen Gesichtspunkten die Belastung durch Schwerlastverkehr für die Anwohner nicht vertretbar. Entsprechenden Ausgleich schaffen wir mit dem Gewerbegebiet in Zellhausen.



GIBT ES AUCH IN ZUKUNFT EINEN BEZUG ZUM INDUSTRIESTANDORT?

Das historische Mauerwerk der Fa. Erwin Grimm soll erhalten bleiben und an hervorgehobener Stelle platziert werden. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, könnte ein Duplikat das Originalmauerwerk ersetzen.

Die Gemeindevertretung hat weiterhin beschlossen, die Straßennamen des Neubaugebietes nach Industriepionieren zu benennen.

WANN KÖNNEN SIE ANFANGEN ZU BAUEN?

Zurzeit läuft das sogenannte Bauleitverfahren. Mit einem neuen Bebauungsplan rechnen wir bis Frühjahr 2016, dann folgt die Erschließung des Geländes. Wenn alles gut läuft, kann im Laufe des Jahres 2017 dort gebaut werden. Wenn Sie Interesse an einem Grundstück haben, wenden Sie sich an das gemeindliche Bauamt. Die Mitarbeiter geben Ihre Kontaktdaten direkt an die Firma aurelis weiter.