

„Für eine Wohnbebauung geeignet“

RNZ-Serie „Wo Hirschberg wachsen kann“, heute: die derzeit landwirtschaftlich genutzten Gebiete „Auf der Höhe“ und „Sieben Morgen“



Die potenziellen Neubaugebiete „Auf der Höhe“ (links) und „Sieben Morgen“ grenzen bei der Unterkunft für geflüchtete Menschen in der Ladenburger Straße aneinander. Laut Flächennutzungsplan sind sie aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht „geeignet“ für eine Wohnbebauung. Allerdings befinden sich beide Areale in Wasserschutzgebieten. Fotos: Kreuzter

Von Stefan Zeeh

Hirschberg. Zwei der drei im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands (NBV) Heidelberg-Mannheim am westlichen Ortsrand von Leutershausen ausgewiesenen möglichen Neubaugebiete stoßen an einem Punkt zusammen. Es sind die derzeit landwirtschaftlich genutzten Gebiete „Auf der Höhe“ und „Sieben Morgen“, die bei der Unterkunft für geflüchtete Menschen in der Ladenburger Straße aneinander grenzen.

Im nördlich gelegenen Areal „Auf der Höhe“ sind zwei Hektar für die Wohnbebauung vorgesehen. Die Westgrenze dieses Gebiets bildet der Feldweg in der Verlängerung der Galgenstraße, im Norden wird es von der Mannheimer Straße begrenzt. Im Osten reicht es bis an die vorhandene Wohnbebauung und die Südgrenze bildet der Feldweg südlich der Flüchtlingsunterkunft.

Mit einer Fläche von 4,4 Hektar ist das südlich gelegene Areal „Sieben Morgen“ gut doppelt so groß. Im Norden stößt es an die Wohnhäuser in der Ladenburger Straße und im Osten an die Breslauer Straße. Von dort aus erstreckt es sich etwa 200 Meter nach Westen. Die Südgrenze entspricht der Gemeindegrenze.

Neben ihrer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung haben die beiden Gebiete gemeinsam, dass sie laut FNP aus städtebaulicher und umweltbezogener

Sicht „geeignet“ sind für eine Wohnbebauung. Entsprechend ihrer Lage am westlichen Ortsrand ist das Ortszentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten gut einen halben Kilometer entfernt. Zur Bushaltestelle sind es dagegen nur gut 100 Meter.

Unterschiede gibt es jedoch bei der Lärmbelastung durch die nahe gelegene Autobahn und die Bahnstrecke. Von den Geräuschen des Bahn- und Straßenverkehrs ist das Gebiet „Auf der Höhe“ stärker belastet als „Sieben Morgen“. Daher ist „Auf der Höhe“ aus Sicht des Immissionsschutzes „weniger günstig“ für eine Wohnbebauung geeignet als „Sieben Morgen“. Für beide Gebiete gilt dagegen, dass sie sich

WO HIRSCHBERG WACHSEN KANN

im Bereich von Wasserschutzgebieten befinden und daher ein hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächen- und Grundwassers gegenüber Verunreinigungen besteht. Ebenso gemeinsam ist beiden Arealen, dass sie Kaltluftentstehungsgebiete sind. Als Konflikt mit der Umwelt wird im FNP auch der Verlust hochwertiger Böden genannt. In puncto Artenschutz und Biotopstrukturen sieht man aber nur geringes Konfliktpoten-

zial. Eine Besonderheit weist „Sieben Morgen“ auf, denn hier fand einstmalige Erkundungsbohrung statt, mit dem Ziel Erdölvorkommen zu finden. Das hat laut FNP zur Folge, dass die Beteiligung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und

Bergbau in einem Bebauungsplan-Verfahren zwingend notwendig ist.

Zu den beiden potenziellen Neubaugebieten gab es nur wenige Stellungnahmen von Bürgern im Zuge der Offenlage des FNP. „Für Hirschberg bleibt also das Gebiet Sieben Morgen, bei dem eine Bebauung grundsätzlich hinnehmbar wäre, allerdings nicht in dem geplanten Umfang, um einen harmonischen Ortsrand zu realisieren“, heißt es in einer dieser Stellungnahmen. Das sieht man beim NBV jedoch etwas anders. „Die Abgrenzung der Fläche Sieben Morgen wurde so gewählt, dass sie an die bestehende Siedlungsstruktur anschließt und ein harmonischer Ortsrand entsteht“, schreibt der NBV dazu.

In einer anderen Stellungnahme verweisen gleich mehrere Bürger auf die Lage der Fläche „Auf der Höhe“ in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten liegt, in der das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen geschützt werden soll.

Der NBV verweist jedoch darauf, dass im Verbandsgebiet die Zonen III von Wasserschutzgebieten große Flächen abdecken und so den Entwicklungsspielraum der Gemeinden stark eingrenzen. Angesichts dieser Konkurrenzdichte sei eine höhere Gewichtung der Wasserschutzgebiete als die vorgenommene nicht plausibel und nicht sachgerecht.

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

> **Zahl der potenziellen Neubaugebiete:** Der seit Juli 2020 gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg weist sechs Neubaugebiete für Hirschberg aus.

> **Gesamtfläche:** 18,1 Hektar Wohnbauflächen in Großsachsen: „Gutleuthaus“ (3,6 Hektar), „Büttemer Weg“ (2,3 Hektar) und „Im Kissel“ (2,0 Hektar) in Leutershausen: „Rennäcker“ (3,8 Hektar), „Auf der Höhe“ (2,0 Hektar) und „Sieben Morgen“ (4,4 Hektar)

> **Aktueller Stand:** Im September 2020 beschloss der Hirschberger Gemeinderat Untersuchungen für die vier Gebiete westlich der B 3, also die Flächen in Leutershausen und die Fläche „Gutleuthaus“ in Großsachsen. Diese Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Wie Hauptamtsleiterin Anna Dorothea Richter auf RNZ-Anfrage mitteilte, werde das Thema Neubaugebiete aber voraussichtlich noch in diesem Jahr ein Tagesordnungspunkt im Gemeinderat sein. ze