

„Attraktiver Freiraum ginge verloren“

RNZ-Serie „Wo Hirschberg wachsen kann“, heute: das 3,6 Hektar große Gebiet „Gutleuthaus“ im Norden Großsachsens

Von Stefan Zeeh

Hirschberg. Seit vielen Jahren wird in Hirschberg immer wieder über ein mögliches Neubaugebiet diskutiert. Daran änderte selbst die Ausweisung des knapp acht Hektar großen Baugebiets „Sterzwinkel“ in Großsachsen vor rund zehn Jahren nichts. Beim Neujahrsempfang im Jahr 2017 kündigte Hirschbergs ehemaliger Bürgermeister Manuel Just an, dass sich der Gemeinderat mit der Ausweisung eines weiteren Neubaugebietes „in Form eines Arrondierungsgebiets an die bestehende Bebauung“ beschäftigen werde.

Verstärkt wurde die Diskussion um Neubaugebiete in letzter Zeit durch die finanzielle Lage Hirschbergs, die in den vergangenen beiden Jahren zu Haushaltssperren führte. Denn ein Neubaugebiet und der damit verbundene Zuzug von Neubürgern könnte dem Gemeindehaushalt höhere Einnahmen beschaffen.

WO HIRSCHBERG WACHSEN KANN

Der Druck, ein Neubaugebiet zu schaffen, wird noch durch die Ausweisung entsprechender Areale in den Nachbargemeinden erhöht. In Heddesheim wurde in den letzten Jahren das 24 Hektar große Baugebiet „Mitten im Feld“ entwickelt und in Weinheim das 20 Hektar umfassende Baugebiet „Lützelsachsen Ebene“. In Ladenburg steht mit der „Nordstadt“, entsprechend dem Flächennutzungsplan (FNP), ein Areal von 36 Hektar für die Wohnbebauung zur Verfügung.

In Hirschberg gibt es laut FNP derartig große Flächen für die Wohnbebauung nicht. Dies liegt unter anderem daran, dass innerörtlich die Potenziale für eine Entwicklung von Baugebieten nahezu erschöpft sind. Zudem grenzt die nördliche Bebauung in Großsachsen, genauso wie die im Süden von Leutershausen an die Gemarkungsgrenze Hirschbergs, sodass auch hier keine Flächen mehr vorhanden sind.

Die unbebaute Fläche zwischen Großsachsen und Leutershausen erscheint ebenso großteils nicht für eine Bebauung geeignet. Diese ist zum überwiegenden Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, in dem sich einige Biotope befinden. Weiter heißt es im FNP, „die Flächen im östlichen Siedlungsbereich im Übergang zum Odenwald sind landschaftlich und naturräumlich besonders hochwertig und sollten von einer Bebauung freigehalten werden“.

So stehen insgesamt gut 18 Hektar, verteilt auf drei Flächen in Großsachsen und drei in Leutershausen für eine zukünftige Wohnbebauung zur Verfügung.



Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet „Gutleuthaus“ am nördlichen Ortsausgang von Großsachsen unter anderem ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit dem Wasserschutz. Auch der „Verlust hochwertiger Böden“ wird kritisch angemerkt. Foto: Kreuzer

Die Vor- und Nachteile, die der FNP für diese Flächen nennt, stellt die RNZ in einer kleinen Serie vor.

Vier dieser Flächen liegen westlich der B 3, und für diese hatte der Gemeinderat im September vergangenen Jahres beschlossen, weitere Untersuchungen vornehmen zu lassen. Eine dieser Flächen ist das 3,6 Hektar große Gebiet „Gutleuthaus“ am nördlichen Ortsausgang von Großsachsen. Es ist ein etwa 100 Meter breiter Streifen entlang der B3, der im Süden von der derzeitigen Bebauung begrenzt wird. Die nördliche Grenze des

Gebiets bildet der Äpfelbach und damit die Gemarkungsgrenze. Der FNP bezeichnet aus städtebaulicher Sicht das Gebiet „Gutleuthaus“ für eine zukünftige Wohnnutzung als „gut geeignet“. Weniger günstig sei es dagegen, was die Umweltbelange betrifft.

So ermöglicht etwa die Lage in einem ebenen Gelände eine leichte Erschließung. Positiv wirken sich auch die nahe gelegenen Haltestellen von Bus und Straßenbahn auf die Bewertung dieser Fläche aus. Die relativ verkehrsgünstige Lage bringt aber Nachteile mit sich. Denn

von der nahe gelegenen Bundesstraße, der Straßenbahnlinie 5 und von der nicht weit entfernten Autobahn dringt Verkehrslärm in dieses Gebiet. Dazu kommt die etwa 850 Meter entfernte Bahntrasse Karlsruhe-Darmstadt, die nachts für eine Lärmbelastung von 50 bis 55 Dezibel sorgt, wodurch der Orientierungswert von 45 Dezibel für ein Wohngebiet stark überschritten wird. Durch einen entsprechenden Schallschutz könnte die Lärmbelastung jedoch verringert werden.

Der FNP sieht ebenso ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit dem Wasserschutz. Denn das Gebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebiets Mannheim-Käfertal, und durch die Bebauung ergebe sich ein hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächenwassers und des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen.

Ebenso wird der „Verlust hochwertiger Böden“ kritisch angemerkt, die eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe haben. Zudem ginge mit einer Bebauung ein attraktiver Freiraum mit Feldgärten sowie Gehölzen verloren und damit ein siedlungsnaher Erholungsbereich.

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