



Begründung - Anlage Ergebnis der Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und §
4 Abs. 1 BauBG

Flächennutzungsplan



Ergebnis der Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden
nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

04. Mai 2018

Nachbarschaftsverband

Heidelberg-Mannheim

Collinstraße 1

68161 Mannheim

www.nachbarschaftsverband.de

04. Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Beteiligung	1
2	Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	3
2.1	Ziel der Beteiligung	3
2.2	Inhaltliche Ausgestaltung und Öffentlichkeitsarbeit	3
2.3	Umfang und Auswertung der Beteiligung	7
2.4	Meinungsbild zur Entwicklung des gesamten Verbandsgebietes	9
2.4.1	Siedlungsstruktur erhalten und keine größeren Bauflächen ausweisen	9
2.4.2	Nachfragedruck nach Wohnraum berücksichtigen und Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen	12
2.4.3	Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand	15
3	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	18
4	Ortsspezifische Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung	21
4.1	Brühl	22
4.1.1	Ergebnisse Bürgerbeteiligung	22
4.1.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	23
4.2	Dossenheim	25
4.2.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	25
4.2.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	31
4.3	Edingen-Neckarhausen	32
4.3.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	32
4.3.1.1	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung	32
4.3.1.2	Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung	37
4.3.1.3	Meinungsbild zu einzelnen Bauflächen	46
4.3.1.4	Öffentlich gemachte Stellungnahmen	69
4.3.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	73
4.4	Eppelheim	78

4.5	Heddesheim	80
4.5.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	80
4.5.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	80
4.6	Heidelberg	82
4.6.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	82
4.6.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	83
4.7	Hirschberg	84
4.7.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	84
4.7.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	92
4.8	Ilvesheim	94
4.8.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	94
4.8.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	98
4.9	Ketsch	100
4.9.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	100
4.9.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	102
4.10	Ladenburg	104
4.10.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	104
4.10.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	105
4.11	Leimen	107
4.11.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	107
4.11.1.1	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung in Gauangelloch.....	107
4.11.1.2	Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung	110
4.11.1.3	Meinungsbild zu einzelnen Bauflächen	111
4.11.3	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	114
4.12	Mannheim.....	116
4.12.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	116
4.12.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	121
4.13	Nußloch	123
4.14	Oftersheim.....	125

4.15 Plankstadt	127
4.15.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	127
4.15.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	128
4.16 Sandhausen	131
4.17 Schriesheim.....	133
4.17.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	133
4.17.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	134
4.18 Schwetzingen	136
5 Anhang	138

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsraum	1
Abbildung 2: Veröffentlichungsformat auf www.nachbarschaftsverband.de	5
Abbildung 3: Einführungsplakat Gesamtfortschreibung FNP (Beispiel Edingen-Neckarhausen)	6
Abbildung 4: Herkunftsorte und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen (190 Schreiben, alle verortet).....	8
Abbildung 5: Vorentwurf Flächennutzungsplan Brühl.....	24
Abbildung 6: Vorentwurf Flächennutzungsplan Dossenheim.....	26
Abbildung 7: Impression Bürgerinformationsveranstaltung Edingen-Neckarhausen.....	33
Abbildung 8: Ausstellung Bürgerinformationsveranstaltung Edingen-Neckarhausen.....	37
Abbildung 9: Anzahl der Nennungen einzelner Bauflächen.....	51
Abbildung 10: Vorentwurf Flächennutzungsplan Edingen-Neckarhausen	68
Abbildung 11: Vorentwurf Flächennutzungsplan Eppelheim.....	79
Abbildung 12: Vorentwurf Flächennutzungsplan Heddesheim	81
Abbildung 13: Vorentwurf Flächennutzungsplanplan Hirschberg	93
Abbildung 14: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ilvesheim	99
Abbildung 15: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ketsch	103
Abbildung 16: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ladenburg	106

Abbildung 17: Impression Bürgerinformationsveranstaltung Leimen-Gauangelloch	109
Abbildung 18: Vorentwurf Flächennutzungsplan Leimen.....	115
Abbildung 19: Vorentwurf Flächennutzungsplan Mannheim.....	122
Abbildung 20: Vorentwurf Flächennutzungsplan Nußloch	124
Abbildung 21: Vorentwurf Flächennutzungsplan Oftersheim	126
Abbildung 22: Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Plankstadt 2015	129
Abbildung 23: Vorentwurf Flächennutzungsplan Plankstadt nach Bürgerbefragung 2017..	130
Abbildung 24: Vorentwurf Flächennutzungsplan Sandhausen	132
Abbildung 25: Vorentwurf Flächennutzungsplan Schriesheim.....	135
Abbildung 26: Vorentwurf Flächennutzungsplan Schwetzingen	137

Anhang

Anlage 1	Ausgewählte Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
----------	---

1 ANLASS DER BETEILIGUNG

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ist Träger für eine gemeinsame Flächennutzungsplanung im baden-württembergischen Kerngebiet der Metropolregion Rhein-Neckar. Das Verbandsgebiet umfasst die beiden Oberzentren Mannheim und Heidelberg sowie 16 Städte und Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises.

Gegenstand der Beteiligung ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Damit wird der bauliche Entwicklungsrahmen für die 18 Mitgliedsgemeinden festgelegt. Der Flächennutzungsplan gehört nach § 5 BauGB zu den

Pflichtaufgaben der kommunalen Bauleitplanung und wird im Nachbarschaftsverband in einem gemeinsamen Planwerk erstellt.

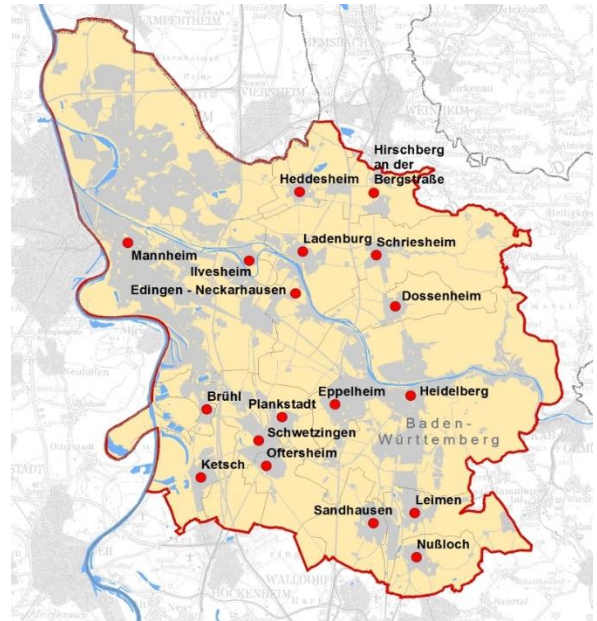


Abbildung 1: Planungsraum

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05.02.2018 bis 16.03.2018 statt. Die letzte behördliche Stellungnahme ging am 13.04.2018 ein.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan wurde 2006 beschlossen. Bei der aktuellen Fortschreibung geht es insbesondere um die Frage, in welcher Weise die Konversionsflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung genutzt werden und welche Auswirkungen dies auf das Siedlungsentwicklungskonzept für das gesamte Verbandsgebiet hat.

Die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum wachsen derzeit kontinuierlich. Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes erhalten daher das Angebot, auch zukünftig Baugebiete zu entwickeln. Eine Pflicht für die Gemeinde, die Baugebiete zu realisieren, besteht nicht.

Der zur Diskussion gestellte Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde auf Basis vielfältiger planerischer Rahmenbedingungen in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen aller Verbandsmitglieder erstellt. Dies mündete in einen Vorentwurf, der für das gesamte Verbandsgebiet die möglichen Siedlungsflächen beinhaltet und der am 10.11.2015 einstimmig



durch die Versammlung des Nachbarschaftsverbandes als Grundlage für die weiteren Beteiligungsschritte beschlossen wurde.

Ziel ist es, die bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken. Hierzu wurden die möglichen Bauflächen auf ihre städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien detailliert geprüft. Der Beteiligung lagen damit umfassende Planungsgrundlagen zugrunde. Der Vorentwurf, die Begründung, die Flächensteckbriefe, der Umweltbericht und viele weitere Informationen wurden unter www.nachbarschaftsverband.de sowie in den Rathäusern aller Verbandsmitglieder zur Verfügung gestellt.

In dieser Auswertung wird insbesondere das Ergebnis der Bürgerbeteiligung dokumentiert. Für die derzeit vereinbarungsgemäß noch ausstehenden Stellungnahmen der Verbandsmitglieder wurden darüber hinaus die zusammenfassenden Ergebnisse der Behördenbeteiligung dargestellt. Eine vertiefende Betrachtung der Behördenbeteiligung erfolgt in den weiteren Verfahrensschritten zum Flächennutzungsplan.



2 BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

2.1 Ziel der Beteiligung

Zentrales Ziel der Beteiligung war es, zur zukünftigen Siedlungsentwicklung sowohl für das gesamte Verbandsgebiet wie auch für die einzelnen Städte und Gemeinden Meinungen, Argumente und Positionen aus der Bürgerschaft einzuholen und sichtbar zu machen. Dabei ging es insbesondere um die Frage, welche Bereiche von Bebauung frei gehalten werden sollten, welche Flächen als mögliches Baugebiet in Frage kommen, wie eine zukünftige Fortentwicklung der Siedlungsfunktion gestaltet werden kann und in welcher Weise dies in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollte.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und es werden viele Stimmen im Originalwortlaut wiedergegeben. Dabei wurden Zitate ausgewählt, die möglichst gut viele Meinungen und Inhalte repräsentieren. Alle Stellungnahmen sind anonymisiert auch im Netz verfügbar.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden Gegenstand des weiteren Verfahrens. Die Verbandsmitglieder sind nun aufgerufen, bis Anfang Juli zu dem Planentwurf Stellung zu beziehen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden den Unterlagen für die örtlichen Gremien beigelegt und werden damit Gegenstand der Beratungen. Sie werden weiter Gegenstand der sich anschließenden Beschlussfassungen in der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes.

2.2 Inhaltliche Ausgestaltung und Öffentlichkeitsarbeit

Während der Beteiligungsphase wurden die gesamten Planungsunterlagen zum Flächennutzungsplanverfahren auf der Netzpräsenz des Nachbarschaftsverbandes unter www.nachbarschaftsverband.de veröffentlicht und ein gemeindespezifischer Teil in den Rathäusern aller 18 Verbandsmitglieder ausgelegt.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Ausstellung in den Rathäusern sowie im Netz umfasste jeweils zunächst einen allgemeinen Informationsteil über den Anlass des Verfahrens, die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Rolle des Nachbarschaftsverbandes als Planungsträger sowie die bestehenden Entscheidungsspielräume.

Die Kernbotschaften der Beteiligung „wo dürfen neue Angebote entstehen“ und die damit verbundene Aufforderung, sich an einer Diskussion zu langfristigen Ortsentwicklungsperspektiven zu beteiligen, wurden durchweg als zentrale Überschrift gut sichtbar platziert.



Gleichzeitig wurde eine gut erfassbare Orientierung für die wesentlichen Fragestellungen des Beteiligungsverfahrens zur Verfügung gestellt.

Die Verbandsverwaltung hat viel Mühe in eine für interessierte Laien nachvollziehbare und verständliche Aufbereitung des Themas Flächennutzungsplan investiert. Die inhaltliche Ausgestaltung der Aufbereitung im Netz sowie in den Rathäusern ermöglichte einen schnell erfassbaren Zugang zur Thematik, gleichzeitig standen die vertiefenden Planungsgrundlagen wie Begründung, Umweltbericht und Steckbriefe der in Frage kommenden Flächen für eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema zur Verfügung.

Internet

Im Internet wurden alle Planungsgrundlagen zugänglich gemacht. Die Darstellung im Internet ist nachfolgend abgebildet (s. Abbildung 2).

Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim

Über uns Flächennutzungsplanung Landschaftsentwicklung Kontakt

Aktueller Flächennutzungsplan

Gesamtfortschreibung

Windenergie

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

Wo dürfen im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim neue Baugebiete entstehen?

Die Öffentlichkeit war vom 05.02. bis 16.03.2018 aufgerufen, sich zu dieser Frage einzubringen.

Die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnungen wachsen derzeit kontinuierlich. Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes erhalten daher das Angebot, auch zukünftig Baugebiete zu entwickeln. Eine Pflicht für die Gemeinde, die Baugebiete zu realisieren, besteht nicht.

Ziel ist es, dieses Angebot auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken. Unter Berücksichtigung vieler planerischer Ziele und Vorgaben wurde ein Vorentwurf beschlossen. Dieser wird nun zur Diskussion gestellt.

Die Unterlagen zum Vorentwurf finden Sie hier =>

Die Pressemitteilung zur vorliegenden Beteiligung finden Sie [hier...](#)

Die Beteiligung erfolgt nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die öffentliche Bekanntmachung dazu finden Sie [hier...](#)

Nachfolgende Schritte

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nach Ablauf der Beteiligungsfrist von der Verbandsverwaltung ausgewertet. Die Ergebnisse werden Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Flächennutzungsplan
Gesamtfortschreibung





Über uns
Flächennutzungsplanung
Landschaftsentwicklung
Kontakt

Gesamtfortschreibung

Übersichtskarte

Vorentwurf zum Flächennutzungsplan

Der **Vorentwurf** zum Flächennutzungsplan stellt insbesondere dar, wo zukünftig Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen entstehen können. Die möglichen Bauflächen sind das Ergebnis einer detaillierten Prüfung städtebaulicher und umweltbezogener Kriterien.

Alle Planunterlagen stehen Ihnen nachfolgend zur Verfügung:

Ortsspezifische Unterlagen erhalten Sie hier:

Bitte klicken Sie auf der Karte auf Ihre ⇒ Gemeinde.

Die **Unterlagen für das gesamte Verbandsgebiet** finden Sie hier:

- [Begründung](#)
- [Umweltbericht](#)
- [Karte Vorentwurf](#)
- [Karte Umweltbezogene Planungsbelange](#)
- [Karte Untersuchungsflächen](#)

Die detaillierte Beurteilung aller Bauflächen enthält die **Anlage Flächensteckbriefe**. Ortsspezifische Auszüge können über die Karte oben eingesehen werden. Die gesamte Anlage (Vorsicht, 90 MB) können Sie [hier](#) einsehen.



Abbildung 2: Veröffentlichungsformat auf www.nachbarschaftsverband.de

Ausstellung in den Rathäusern aller 18 Verbandsmitglieder

Auch in den Rathäusern lagen alle Planungsunterlagen in ortsspezifischen Auszügen im Beteiligungszeitraum zur Einsicht aus. Zudem wurde das Verfahren anhand von Plakaten im Format DIN A0 präsentiert. Das zentrale Plakat für die Ausstellung in den Rathäusern aller 18 Verbandsmitglieder ist beispielhaft Abbildung 3 zu entnehmen.

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

Wo darf Ihre Gemeinde neue Bauflächen entwickeln ?

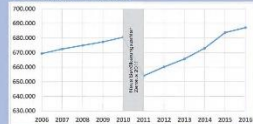
Warum werden auch zukünftig neue Bauflächen benötigt ?

Die Bevölkerungszahl und somit auch die Nachfrage an Wohnungen wachsen in der Region seit vielen Jahren kontinuierlich. Alle Prognosen gehen übereinstimmend davon aus, dass dieses Wachstum auch für die nächsten Jahre anhält.

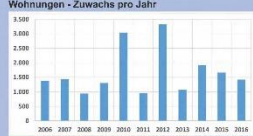
Die Gemeinden erhalten deshalb das Angebot, auch zukünftig weitere Baugebiete zu realisieren. Wo ein Baugebiet entstehen könnte, wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entschieden. Eine Pflicht für die Gemeinde, die Baugebiete zu realisieren, besteht allerdings nicht.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die Öffentlichkeit ist aufgerufen, sich zu dem Vorentwurf zu äußern.

Bevölkerungsentwicklung



Wohnungen - Zuwachs pro Jahr



Jährlicher Zuwachs an Wohnungen von 2006-2016 in baden-württemberg

Wer erstellt und beschließt den Flächennutzungsplan ?

Zuständig ist der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.

Dieser umfasst 18 Städte und Gemeinden im baden-württembergischen Kerngebiet der Metropolregion Rhein-Neckar.

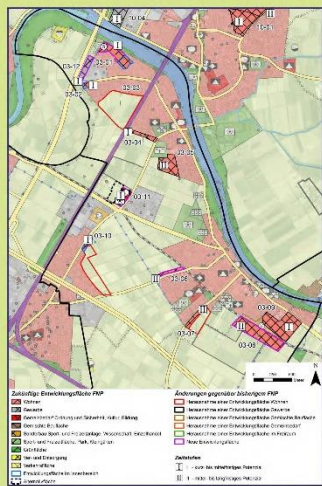
Der Flächennutzungsplan wird in enger Zusammenarbeit mit den Mitgliedsgemeinden erstellt.

Der Plan wird von der Verbandsversammlung, bestehend aus Vertretern aller 18 Mitgliedsgemeinden, beschlossen.



Planungsraum für den Flächennutzungsplan

Welche Flächen kommen für eine mögliche bauliche Entwicklung in Frage?



Unter Berücksichtigung vieler planerischer Ziele und Vorgaben wurde ein Vorentwurf für den Flächennutzungsplan beschlossen. Dieser wird nun zur Diskussion gestellt.

Vorentwurf Flächennutzungsplan
Der Entwurf stellt dar, wo zukünftig Baugebiete möglich sind. Zudem wird aufgezeigt, welche Änderungen gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan aufgenommen wurden (siehe Abbildung links).

Umweltbezogene Belange
Eine Reihe umweltbezogener Planungskriterien führt dazu, dass in vielen Teilräumen eine weitere bauliche Entwicklung nicht mehr sinnvoll möglich ist (siehe Abbildung rechts).



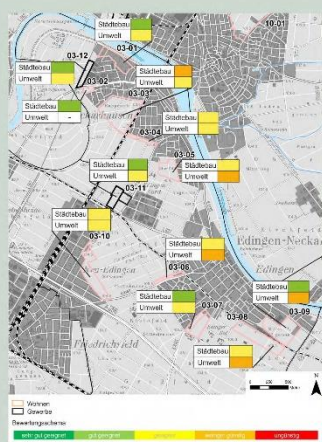
Ziel ist es, die zukünftige bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken. Hierzu wurden alle Flächen im Hinblick auf ihre städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien detailliert geprüft.

Die Flächensteckbriefe für Ihre Gemeinde finden Sie beiliegend.

Den gesamten Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht können Sie unter www.nachbarschaftsverband.de sowie im Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collincenter in Mannheim einsehen.

Wie wurden die Flächen bewertet?

Die Eignung der Flächen wurde anhand von städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beurteilt. Die zusammenfassende Bewertung der Flächen können Sie nachfolgender Karte entnehmen.



Städtebau

Die städtebauliche Gesamtbewertung ergibt sich insbesondere aus folgenden Kriterien:

Siedlungsstruktur

Bewertung, wie sich neue Bauflächen in die vorhandene Siedlungs- und Freiraumstruktur einfügen.

Immissionsschutz

Bewertung der bestehenden Lärmbelastung der Fläche anhand vorliegender Lärmkartierungen.

Erreichbarkeiten

Ziel ist die Stadt der „kurzen Wege“: Bewertung der räumlichen Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Ortszentren etc.

Umwelt

Die umweltbezogene Gesamtbewertung ergibt sich aus der Bewertung des Naturzustands und der naturräumlichen Ausstattung der Fläche sowie des Konfliktpotenzials einer möglichen Bebauung (Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB).

Wie können Sie sich einbringen?

Bitte teilen Sie uns Ihre Meinung zum Vorentwurf bis zum **16.03.2018** schriftlich mit und begründen Sie diese.

Auf folgenden Wegen kommt Ihre Stellungnahme zu uns:

per E-Mail an: nachbarschaftsverband@mannheim.de

per Post an: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
Collinstr. 1
68161 Mannheim

oder geben Sie Ihre Stellungnahme in Ihrer Gemeinde ab.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nach Ablauf der Beteiligungsfrist von der Verbandsverwaltung ausgewertet. Die Ergebnisse werden Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Weitere Informationen zum Flächennutzungsplan finden Sie unter „Aktuelles“ auf www.nachbarschaftsverband.de

Abbildung 3: Einführungsplakat Gesamtfortschreibung FNP (Beispiel Edingen-Neckarhausen)



Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltungen

In Abstimmung mit den Gemeinden Edingen-Neckarhausen und Leimen wurden dort öffentliche Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Diese bestanden aus zwei Teilen: Zum einen aus einem umfassenden Informationsteil, zum anderen aus einer Ausstellung, in der die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hatten, direkt mit den Fachleuten ins Gespräch zu kommen.

Die Dokumentation der öffentlichen Informationsveranstaltungen ist Kap. 4.3.1.1 sowie Kap. 4.11.1.1 zu entnehmen.

Öffentlichkeitsarbeit

Die formal notwendige Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung vom 30.01.2018 im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung. Darüber hinaus haben die Mitgliedsgemeinden in ihren amtlichen Gemeindeblättern und auf ihrer Homepage darauf hingewiesen und der Nachbarschaftsverband hat die Presse gebeten entsprechend zu berichten.

Es war dem Nachbarschaftsverband wichtig, möglichst viele interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Beteiligung zu geben und zu erreichen. Die Aufforderung des Nachbarschaftsverbandes, sich in die Diskussion einzubringen, führte im Verbandsgebiet zu einer lebhaften Beteiligung der Bürgerschaft.

Die Beteiligungsfrist lief vom 05.02.2018 bis 16.03.2018. In dieser Zeit war es möglich, sich per Post oder E-Mail an den Nachbarschaftsverband oder die Gemeindeverwaltung zu wenden oder eine der Bürgerinformationsveranstaltungen zu besuchen.

2.3 Umfang und Auswertung der Beteiligung

Viele Bürgerinnen und Bürgern haben sich mit einer Vielzahl von sachlichen und konstruktiven Anregungen an den Nachbarschaftsverband gewandt. Insgesamt hat der Nachbarschaftsverband **190 Schreiben** aus der Bürgerschaft und Öffentlichkeit erhalten. Diese Schreiben wurden von insgesamt 435 Personen unterzeichnet.

Es wurden alle Schreiben gelesen und ausgewertet. Dabei wurden die angebrachten Argumente quantitativ und qualitativ erfasst.

Nachfolgende Karte stellt die Herkunftsorte der Stellungnahmen dar, die den Schreiben zu entnehmen sind.

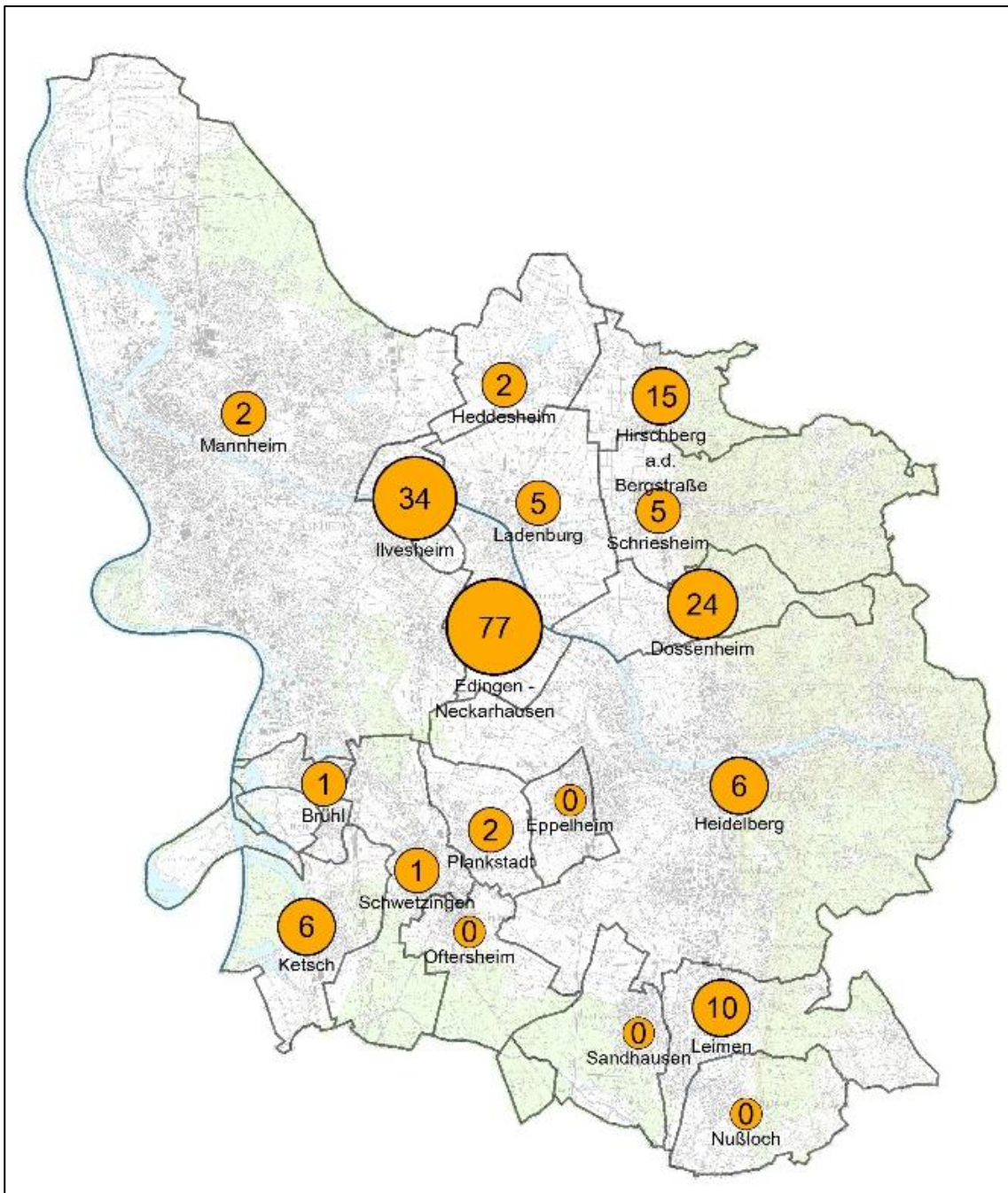


Abbildung 4: Herkunftsorte und Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen (190 Schreiben, alle verortet)

Zentrales Ziel der Bürgerbeteiligung war es, das Meinungsbild zu den Fragestellungen in der Flächennutzungsplanung sichtbar zu machen. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich sowohl auf den gesamten Planungsraum (s. Kap. 2.4), auf den jeweiligen Wohnort und auch auf einzelne Bauflächen (s. Kap. 4). Die vorliegende Dokumentation enthält eine zusammenfassende Darstellung dieses Meinungsbildes.

Dabei werden viele Stellungnahmen im Originalwortlaut der Bürgerinnen und Bürger wiedergegeben. Es wurden dabei vor allem die Zitate verwendet, die möglichst gut die Position von vielen repräsentieren.



2.4 Meinungsbild zur Entwicklung des gesamten Verbandsgebietes

Viele Bürgerinnen und Bürger haben sich differenziert mit den Fragen zur langfristigen weiteren siedlungsstrukturellen Entwicklung des Verbandsgebietes auseinandergesetzt. Der fortlaufende Wachstumsdruck im Verbandsgebiet ist für viele Personen nachvollziehbar. Es bewegt aber sehr, wie damit umgegangen werden sollte und welche langfristigen Auswirkungen dies auf den bestehenden Charakter des Verbandsgebietes haben könnte.

Bei aller Vielschichtigkeit der Äußerungen gibt es einige Themen, die vergleichsweise häufig genannt wurden und die für besonders viele Personen wichtig sind. Demnach lassen sich die wesentlichen Ergebnisse für den gesamten Planungsraum wie folgt zusammenfassen:

- Siedlungsstruktur erhalten und keine größeren Bauflächen ausweisen (123 Stellungnahmen)
- Nachfragedruck nach Wohnraum berücksichtigen und Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen (97 Stellungnahmen)
- Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand (36 Stellungnahmen)

Auch wenn sich viele Personen in ihrer Stellungnahme auf jeweils örtliche Fragestellungen bezogen haben, so sind dies trotzdem Argumentationslinien, die für das ganze Verbandsgebiet von Bedeutung sind. Es liegt auf der Hand, dass sich der Zielkonflikt zwischen dem Wunsch nach mehr Wohnbauland und dem Wunsch nach Bewahrung des bestehenden Charakters der Siedlungsstrukturen nicht ohne weiteres zusammenbringen lässt. Dieser Zielkonflikt wird auch in manchen Stellungnahmen deutlich, indem mehrere dieser Aspekte gleichermaßen genannt werden.

Nachfolgend werden zu den einzelnen Punkten ausgesuchte Originalwortlaute wiedergegeben.

2.4.1 Siedlungsstruktur erhalten und keine größeren Bauflächen ausweisen

In 123 Stellungnahmen wurde die Sorge zum Ausdruck gebracht, dass durch zu viele Baugebiete der bestehende Charakter der Region stark beeinträchtigt werden könnte und daher mit der Ausweisung neuer Baugebiete besonders sparsam umgegangen werden sollte. Der besondere Wert der Freiflächen für die Naherholung und die Natur wurde besonders betont.

Dabei wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Auch wenn der Wachstumsdruck nicht in Frage zu stellen ist, so sollte trotzdem auf die langfristige Entwicklung geachtet werden. Die andernorts bereits entstandenen Verkehrs-,



Umwelt- und gesellschaftlichen Probleme in zu dicht bebauten Metropolen sollen hier durch eine vorausschauende Planung unbedingt vermieden werden.

- Der Charakter der gewachsenen Siedlungsstruktur soll bewahrt werden. Eine Zersiedlung und Verstädterung der noch ländlich geprägten Gemeinden wird kritisch gesehen.
- Es besteht die Sorge, dass Gemeinden nahtlos zu einer Großagglomeration zusammenwachsen. Dies ist dringend zu vermeiden.
- Das Landschaftsbild ist häufig durch Streuobstbestände, Hecken und Bäume geprägt und sollte erhalten werden.
- Mögliche Bauflächen grenzen an die bestehende Siedlungsstruktur an. Diese Flächen sind häufig für die örtliche Naherholung von besonderem Wert und sollten erhalten werden.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Ich bitte dringend, die Planung zu überdenken und der nachfolgenden Generation anstelle von schwach genutzten suburbanen Siedlungsgürteln und einem verödetem Dorfzentrum eine attraktive Gemeinde mit Erholungsgebieten und Naturräumen zu überlassen. Eine Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich ist unserer Meinung nach nicht zukunftsweisend. Zersiedlung und Verstädterung der Landschaft liegen nicht im Interesse von zukünftigen Generationen. Wir wohnen gerne in einer Gemeinde mit ländlichem Charakter. Wir alle benötigen Freiraum in der Natur, in dem wir uns aufhalten können, um uns zu entspannen, zum Spazieren gehen oder zum Sport treiben. Durch die Flächenversiegelung ändert sich das Mikroklima, Lebensstätten von einheimischen Tieren werden zerstört, Streuobstwiesen und Hecken, die bei uns mit landschaftsprägend sein können, fallen der Bauwut zum Opfer. Benachbarte Gemeinden werden im Laufe der Jahre nahtlos ineinander übergehen und eine Großagglomeration bilden. Unsere Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat in den letzten Jahrzehnten der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und sie deshalb als rückständig zu bezeichnen (so geschehen bei der Vorstellung des Vorentwurfes) wäre falsch. Und es besteht in unserer Gemeinde auch weiterhin Potential, welches ausgeschöpft werden kann. ... Unser Appell ist: Nehmen Sie Abstand von der Ausweisung überdimensionierter Baugebiete, deren Bedarf nicht wirklich absehbar ist. Fördern sie Randabrundungen und Innenentwicklung. Schonen Sie natürliche Ressourcen und agieren Sie mit Fingerspitzengefühl. Die Bürgerschaft ist durchaus sensibilisiert!“

„Die Wohnraumknappheit in diesen Wachstumszonen ist unbestritten. Insbesondere fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Dem Druck auf die Städte und Ballungsräume mit Hinweis auf die Bevölkerungszahlen nachzugeben und zusätzliche Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen, ist angesichts der hohen Grundstückspreise und der kurzfristigen Gewinne zunächst nachvollziehbar.

Ich halte es jedoch für den falschen Weg dem Wachstumsdruck auf die Städte nachzugeben und dort im bereits verdichteten Bereich in größerem Umfang weitere Freiflächen zu bebauen. Wohin dieser Weg geht, zeigen die großen, stark verdichteten Metropolen mit massiven und zunehmenden Verkehrs-, Umwelt- und gesellschaftlichen Problemen.

Die Politik sollte den unbequemen Weg gehen und versuchen, eine ausgewogene Entwicklung zu fördern, d.h. Wachstumsanreize dort geben, wo sie benötigt werden (ländlicher Raum, strukturschwache Räume, Räume mit Strukturwandel wie z.B. das Ruhrgebiet).“



„Das sind Gebiete in denen nicht nur wir noch viele schöne Spaziergänge unternehmen wollen. Diese wunderbaren Flecken gilt es auch für die nächsten Generationen zu bewahren. Es wäre aber kurz gedacht zu sagen- wegen mir kann man aber hier oder dorthin bauen. Denn dort gehen ja vor allem andere sich erholen. Da stört es mich persönlich dann weniger... Eigentlich bleibt nur zu hoffen, dass es der Politik gelingt die Arbeitsplätze und damit auch die Bevölkerung etwas sinnvoller in Deutschland zu verteilen. Wo anders ziehen Menschen weg und müssen ihre Häuser viel günstiger verkaufen, als erwartet. Und hier gibt es jeden Tag ein riesen Verkehrsaufkommen, da so viele Menschen auf engstem Raum leben und arbeiten. Das ist nicht jedermanns Sache und es ist auch nicht wieder gut zu machen, wenn immer mehr zugebaut wird. Im Sommer steht die heiße Luft jetzt schon in den Straßen. Noch mehr Menschen hier lassen die Schadstoffwerte in der Luft durch Autoabgase oder Kamine nur noch unerträglich werden. Und noch mehr neue Mitbürger bedeuten in ca. zwanzig Jahren weiteren Wohnraumbedarf. Wenn die Kinder flügge werden und auch hier leben und arbeiten wollen.“

„Bei der Errichtung neuer Gewerbeflächen ist es höchste Zeit inter-kommunal zusammen zu arbeiten und den Wettlauf der Gemeinden um die Gewerbesteuer zu beenden oder zumindest einzuschränken. Bezahlt wird dieser Wettlauf mit immer mehr versiegelter Fläche, immer mehr Verkehr, immer mehr Lärm und damit immer schlechter werdenden Lebensbedingungen für die Menschen, aber auch die Natur. Das dramatische Artensterben und der erschreckende Rückgang von Populationen wie Bienen, Insekten, etc. sollte ein Warnzeichen sein. Wir können nicht mehr so ruinös weiterwirtschaften wie bisher.

Gewerbeflächen für Hirschberg könnten z.B. auch auf den militärischen Konversionsflächen in Heidelberg, Schwetzingen oder Mannheim angesiedelt werden. Dazu müssten entspr. Verträge zwischen den Kommunen geschlossen werden. Das wäre wirklich intelligent.“

„Wertvolle Naturflächen unserer Gemeinde sollen zur Versiegelung freigegeben und somit ein endgültiger Verlust von Natur- und Erholungsgebieten beschlossen werden.

Bitte überdenken Sie Ihre Planung: Unversiegelte Böden sind eine endliche Ressource!

„Vor allen Dingen ist Wohnraum nur in Städten gefragt, nicht auf dem Lande. ... Bitte lassen sie den Edinger Bürgern noch die Luft zum Atmen, es gibt an anderer Stelle Bauland.“

„Lassen Sie uns unsere Äcker, Felder Wiesen, Hecken, Bäume, Streuobstwiesen. Lassen Sie uns unsere freien Flächen, die Luft zum Atmen und den Platz einfach in den Himmel zu schauen. Lassen Sie den Tieren und Pflanzen ihren Lebensraum. Verzichten Sie auf Vernichtung von fast 35 ha unbebauter Naturfläche. Verzichten Sie auf die Schaffung von Neubaugebiete, neuen Straßen mehr Verkehr und Verödung des Ortskerns. Das Bauen am Ortsrand sollte nach allgemeiner, aktueller Anschauung zu einer absoluten Ausnahme geworden sein, hier in Edingen wird dies aber nun in riesiger Dimension geplant.

Betrachten Sie die langjährige Schonung unserer wertvollen Grünflächen nicht als Einladung zum Flächenfraß. In den vergangenen Jahren wurde durch kluge und umsichtige Planung viel neuer Wohnraum geschaffen, dies kann durch weitere intelligente Politik weiterhin geschehen ohne Freiräume zu vernichten.“



„Statt diesem Druck zukünftig aber immer weiter nachzugeben und die wertvollen und zunehmend schrumpfenden Grünflächen zu versiegeln, sollte es Aufgabe der Politik sein, Maßnahmen zu entwickeln, Gebiete mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, strukturell zu fördern und somit lebendig zu halten. Entsprechend sollte auch in unserer Gemeinde die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland und die Verbauung der wenigen Grünflächen aus ökologischen Gründen vermieden werden.“

„Das Land Baden-Württemberg hat noch unter einer schwarz-gelben Koalition das Ziel ausgegeben den Flächenbrauch im Land auf „Null“ zu senken. Mit dem vorliegenden Plan sind wir leider, trotz Reduzierung gegenüber ersten Entwürfen, nach wie vor sehr weit von diesem hehren Ziel entfernt. In Heidelberg und Mannheim werden auf den Konversionsflächen schon große Gebiete für Wohnbebauung und Gewerbe ausgewiesen. Umso unverständlicher ist es, dass dann auch in den schon dicht bebauten und durch Verkehr sehr belasteten Gebieten wie dem Nachbarschaftsverband und speziell auch an der Bergstraße wiederum neue Bau- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen.“

„Ich finde Wachstum hat seine Grenzen. Wir können nicht unendlich wachsen. Wir leben in der Metropolregion sowieso schon dicht beieinander. Ländliche Gegenden verweisen. ...Bei meinem Vater in XXX (Pfalz) stehen über 20 Häuser leer – dadurch ist sein Haus kaum noch etwas Wert. Dort gibt es kein einziges Geschäft mehr. Die Politik muss endlich den ländlichen Raum stärken. Ich bin gegen Flächenverbrauch. Aber auch Ortsverdichtung hat ihre Grenzen. Zuerst sollte man alle Kasernen nutzen für Wohnraum – dort ist schon alles erschlossen!“

2.4.2 Nachfragedruck nach Wohnraum berücksichtigen und Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen

Etwa 97 Stellungnahmen befassten sich mit dem aktuell starken Nachfragedruck und haben sich für die Bereitstellung von mehr Wohnraum ausgesprochen. Insbesondere Personen mit dem Wunsch nach Änderung der persönlichen Wohnverhältnisse – wie in der Familiengründungsphase oder bei Änderung der Wohnpräferenzen im Alter – haben dargestellt, wie schwierig es ist, angemessenen Wohnraum zu finden. Dabei besteht häufig der Wunsch, im gewachsenen sozialen Umfeld und somit im gleichen Ort zu bleiben. In vielen Stellungnahmen wurde dargestellt, dass es derzeit in der Region kaum möglich ist, auf solche Veränderungen zu reagieren.

Dabei wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Die Bereitstellung von mehr Wohnraum im Verdichtungsraum hat auch ökologische Vorteile: Ein Ausweichen der Wohnungssuchenden auf periphere Regionen führt zu Verkehrszuwachs, Luftverschmutzung und insgesamt noch stärkerer baulicher Inanspruchnahme.



- Innenentwicklung hat Grenzen im Hinblick auf Dichte und Wohnqualität. Daher werden weitere Flächen im Außenbereich benötigt.
- Es besteht ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnen.
- Junge Familien wollen im Ort bleiben, finden aber keinen Wohnraum.
- Bessere Angebote für Senioren sind notwendig, auch dafür wird Bauland benötigt. Gleichzeitig werden damit Bestandsimmobilien frei, die von anderen Gruppen nachgefragt werden.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Ich würde gerne im Dossenheimer Norden in Zukunft bauen können. Als Mieter der zur Zeit von starkem Mietpreisanstieg betroffen ist (später droht Altersarmut) und auch aus sozialen Gesichtspunkten bin ich der Meinung, dass sich dieses Gebiet (südlich des Mantelbaches) ideal zur Wohnbebauung und zur Abrundung der Wohngemeinde Dossenheim entwickeln ließe. Problematisch insbesondere unter Umweltgesichtspunkten finde ich hingegen, das zunehmend nur abgelegene Gemeinden wie Wilhelmsfeld und noch weiter abgelegene Gemeinden die Einzigen sind, die noch Bauflächen anbieten bzw. ausweisen. (Das ganze bei starkem Bevölkerungswachstum in unserer Region)!! Dadurch entsteht viel mehr ständiger Pendelverkehr, der natürliche Ressourcen (Öl) verschwendet, Luft verschmutzt die Tierwelt und Menschen stresst und den Naturraum Odenwald beschädigt (Rodungen). Nah an den Arbeitsplätzen und Kliniken/Unis zu wohnen ist der entscheidende Vorteil, den Dossenheim bietet. Dieses Gebiet hoffentlich bald schön und geschmackvoll für Menschen zu entwickeln würde unsere Region positiv voranbringen! Leider scheint es keine Foren für positive Stimmen mehr zu geben bitte dennoch darum gehört zu werden. Als Naturliebhaber und ökologisch interessierter Mensch empfinde ich die Einschränkungen die der BUND auferlegen will, als völlig unangemessen und zu kurz gedacht. An anderen Stellen kann man der Natur Flächen wieder zuführen (was ja in anderen Teilen Deutschlands auch geschieht) aber bitte nicht in einer Region die hohen Bevölkerungszuwachs verzeichnet – wir als Menschen möchten auch menschenwürdig leben können (nicht auf oder im Einzugsgebiet von Müllhalde/entsorgungsunternehmen). Polemisch zugespitzt ausgedrückt: andere Einschränkungen und auf die Zukunft festlegen zu wollen (leider wohl ein neuer Volkssport) wenn man in der eigenen warmen Hütte sitzt und den Treppenabsatz noch vermieten kann – gegen dieses Ansinnen einiger vermeintlicher Naturliebhaber möchte ich hier protestieren !“

„Gerne gebe ich als Ketscher Bürgerin meine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan ab, denn seit Jahren kann ich selbst bei meinen Kindern und deren Altersgenossen erleben, wie schwierig es für junge Leute geworden ist, in Ketsch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Viele sind gezwungen – auch wenn sie gerne in Ketsch bleiben würden – die Gemeinde zu verlassen, sobald mit der Familienplanung begonnen wird. Daher mein unbedingtes JA zur Erschließung des Baugebiets II (09-01) so bald als möglich, um Ketsch auch für junge Familien zu einer attraktiven Gemeinde zu machen und der Überalterung aktiv entgegen zu wirken. Junge Familien sind die Zukunft der Gemeinde, bringen Einkommen und kulturelle Bereicherung ein.“



„Dass Abhilfe notwendig ist, um den Wohnbedarf der Gemeinde künftig in angemessener Weise zu decken, dürfte ebenso außer Zweifel stehen. Wer dies verneint, tut es wider besseres Wissen. Sinnvoller Weise kann diese Abhilfe nur durch die Nutzung neuer, bisher un bebauter Flächen zu Wohnzwecken geschaffen werden, akzeptable Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Natürlich wäre ein Weg, die auf dem Gemeindegebiet vorhandenen bebauten Flächen intensiver zu nutzen. Möglich wäre dies durch Maßnahmen im Ortskern, wie der Ausbau von vorhandenen, bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Baulichkeiten, beispielsweise alte Scheunen, oder auch die Erweiterung vorhandener Gebäude bis hin zu einer Nachverdichtung der bestehenden Bebauung durch die Bebauung vorhandener freier Grundstücksflächen wie Hinterhöfen oder Gärten. Grundsätzlich möglich wäre aber auch eine dichtere Nutzung von Grundstücksflächen in bisher eher dünn bebauten Gebieten, zu denken ist hier an Flächen, die bisher durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Auf die heftige Kritik genau der Bevölkerungsgruppen, die in Edingen-Neckarhausen einen schon Glaubenskrieg ähnlichen Kampf gegen die Bebauung des Mittelgewanns geführt haben und noch führen, gegen die Nachverdichtung in Heidelberg sei hingewiesen. Die deutlich verschlechterte Wohnsituation in nachverdichteten Gebieten muss hier nicht erläutert werden, sie liegt auf der Hand. Gerade Umlandgemeinden wie Edingen-Neckarhausen zeichnen sich dadurch aus, dass sie, im Gegensatz zu den dicht bebauten Stadtflächen eine deutlich höhere Lebensqualität bieten und damit die Attraktivität für alteingesessene Gemeindeglieder, aber auch für potentielle Neubürger erhöhen. Dies sollte nicht geopfert werden, eine Nachverdichtung stellt keine Alternative zur Bebauung neuer Flächen dar.“

„Unsere Kinder sind hier in Dossenheim aufgewachsen und im Ort, in der Nachbarschaft sowie in Vereinen sozialisiert worden bzw. werden es weiterhin. Sie besuchen hier den Kindergarten und werden hier auch zur Schule gehen. Wir, die Eltern, sind hier in der Umgebung inzwischen beruflich angekommen und genießen Dossenheim als den Dreh- und Angelpunkt unseres Lebens. Mit einem Abstrich: Wie so vielen Familien in einer ähnlichen Lebenslage wie der unseren ist es uns trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, unser beengtes Mietshaus zu einem Eigenheim upzugraden. Abgesehen davon, dass es quasi keine Angebote auf den freien Markt schaffen, hat sich das Preisniveau inzwischen in Höhen geschraubt, in denen uns trotz einer eigentlich sehr guten individuellen Kapitallage die Finanzierung zunehmend schwierig fiele (sowieso rein theoretisch wohl gemerkt). Wir wünschen uns deshalb schon seit langem, dass hier vor Ort (also in Dossenheim oder Schriesheim) Neubaugebiete entstehen, am liebsten dergestalt, dass sich Schwellenhaushalte wie der unsrige den Erwerb bzw. Bau einer Immobilie leisten können (ähnlich dem Mark-Twain-Village-Projekt). ... Wir würden uns immens freuen, wenn neue Bauflächen erschlossen würden. Ökologische Nachhaltigkeit ist stets auch im Schulterchluss mit sozialer Nachhaltigkeit zu denken.“

„Haben die Gegner eines neuen Wohngebietes einmal darüber nachgedacht, dass auch sie vor Jahren vielleicht von der Erschließung eines neuen Wohngebietes profitiert haben und ihre Häuser auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen?“



„Mit dem Plangebiet 02-01 stände ein Wohnangebot für den Kern der Metropolregion zur Verfügung und die Bevölkerungsbasis würde für eine langfristig wirtschaftliche Bereitstellung der Infrastruktur gestärkt werden. Wie wir nun hören gibt es Bestrebungen dieses Gebiet aus dem Flächennutzungsplan wieder heraus zu nehmen. Wo soll man denn dann in Dossenheim noch bauen können. Es gibt dann praktisch keine Möglichkeit mehr in Dossenheim neu bauen zu können. Es kann doch nicht sein, dass Dossenheim auf unabsehbare Zeit kein neues Bauland mehr hat. Die Nachfrage danach ist sehr hoch, nicht nur hier sondern in der gesamten Umgebung und wird es auch bleiben. Viele Häuser aus Dossenheim sind nicht seniorengerecht. Senioren, die gerne in Dossenheim bleiben wollen, müsste man die Möglichkeit geben in neuen geeigneten Wohnungen/Häusern leben zu können, dadurch könnten bestehende Häuser für junge Familien frei werden. Auch hierfür braucht man Bauland.

Der Gemeinderat in Dossenheim muss bei Bedarf die Möglichkeit haben neues Bauland ausweisen zu können, man muss nicht gleich die gesamte Fläche des Augustenbühls auf einmal umlegen, aber der Gemeinderat sollte die Möglichkeiten haben reagieren zu können.“

„Die vorhandenen Flächen nicht kürzen, damit auch unsere Kinder und Enkelkinder hier künftig Wohnraum finden können.“

2.4.3 Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand

Viele Stellungnahmen bezogen sich inhaltlich auf die Frage der besseren Nutzung von Innenpotenzialen. Dies steht in der Regel im Zusammenhang mit dem Wunsch, auf diese Weise den Umfang der Nutzung bisher unbebauter Flächen reduzieren zu können.

Dabei wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Die Gemeinden und der Nachbarschaftsverband sollten sich mehr um Innenentwicklung kümmern: Dazu gehört eine verstärkte Erfassung von Leerständen und Baulücken sowie eine aktivere Rolle zur Unterstützung von Umnutzungsprozessen.
- Die Gemeinden sollten mehr Wohnungen für Ältere bereitstellen. Damit werden Altbestände für junge Familien frei.
- Als Beispiele für stärkere gemeindliche Aktivitäten wurden die Zulassung größerer Dichten im Siedlungsbestand, mehr sozialer Wohnungsbau, höhere Geschossigkeiten sowie Ideen wie „Jung kauft alt“ genannt.
- Gleichzeitig werden auch die Grenzen der Innenentwicklung betont: Eine zu dichte Bebauung kann auch ungünstige Auswirkungen auf die Wohnqualität und die gewachsene Siedlungsstruktur mit sich bringen.
- Teilweise besteht die Sorge, dass manche Quartiere und zentralen Bereiche „aushöhlen“. Dem sollte entgegengewirkt werden.



Nachfolgende einige Stellungnahmen im Originalwortlaut:

„Es ist allen bewusst, dass dies eine schwierige Situation ist, denn es können Eigentümer bzw. Vermieter nicht gezwungen werden, Wohnraum zu vermieten. Es zeigt aber auf, dass der Bedarf anders gedeckt werden könnte und nicht unbedingt eine Flächenerweiterung in den primären Fokus gesetzt werden muss. Ferner bringt eine Nutzung bestehender Potentiale wesentlich weniger Folgekosten mit sich. [...]“

„[...] die Übergabe und eventuell Umnutzung bzw. Renovierung der vorhandenen Immobilien gilt es zu gestalten und ein Aushöhlen des Ortskerns zu verhindern. Hier liegt großes Potential, welches einem weiteren Flächenverbrauch vorzuziehen ist.“

„Innerhalb des Ortes besteht schon heute ein erheblicher Leerstand von Gebäuden, der in den kommenden Jahren voraussichtlich stark zunehmen und zum weiteren Ausbluten des Ortskerns führen wird. Ebenso ist eine große Anzahl von erschlossenen aber noch unbebauten Grundstücken zu finden. Grundsätzlich stellt sich deshalb die Frage, ob überhaupt Bedarf besteht, weitere Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen, bevor nicht alle Möglichkeiten im Innenbereich ausgeschöpft sind.“

„Das Mittel FNP sollte bewusst nicht als Plan gesehen werden, der die Chancen zur Bebauung maximal aufzeigt, sondern Reserven dann bietet, wenn innerorts die Möglichkeiten ausgeschöpft sind und die Gemeinde nach außen gehen muss. Nur ein solches Umdenken ist zeitgemäß im Hinblick auf die endliche Ressource Fläche.“

„In Verbindung mit einem funktionierenden Leerstandmanagement bedarf es keiner neuen Baugebiete.“

„Gibt es Alternativen zur Nutzung neuer Flächen?“

Eine mögliche Maßnahme wäre die dichtere Besiedelung vorhandener Wohngebiete:

- verbesserter Ausbau im Ortskern, z.B. Ausbau von alten Tabakscheunen, Ausbau vorhandener Gebäude zu Mehrfamilienhäuser, verstärkter Hinterhofausbau

- dichtere Besiedelung vorhandener dünn bebauter Gebiete, z.B. das Gebiet zwischen Schiller- und , Kantstrasse, wo meist einzelne Einfamilienhäuser stehen. Eine Bebauungsänderung für eine dichtere Besiedelung wäre für dieses Gebiet geeignet, wie Haus an Haus bauen, mehrere Etagen zulassen, Tiefgaragen vorsehen und für die Energieeffizienz eine zentrale Wärmeversorgung vorsehen (z.B. mit Biomasse).“

„Flächenverbrauch durch intelligentes „Bauen in die Höhe“ minimieren.“

„Die Argumente aus dem Bürgerentscheid gelten generell für den FNP und nicht nur für die Mittellage. (Die Hauptargumente sind Bedarf, Ökologie und Ortsbild). Daraus folgt: Es sollten zunächst für die Bedarfsdeckung die bereits bebauten Gebiete auf dichtere Besiedelung geprüft werden.“



„Es müssen mehr Gebiete für Mensch und Tier ursprünglich erhalten bleiben.
Es muss mehr "Jung kauft alt" gefördert werden.
Es sollte mehr die schon versiegelten Flächen einbezogen werden, und zwar für den sozialen Wohnungsbau. Man sollte dem Willen der Bürger mehr Aufmerksamkeit schenken.“

„Das Bauen von Ein- und Zweifamilienhäusern auf der „Grünen Wiese“ löst die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in den großen Städten sicherlich nicht. Wie wurde ein solcher „Flächenbedarf“ für unsere Gemeinde ermittelt? Wird bezahlbarer Wohnraum gesucht oder soll der Wunsch des Häuslebauers nach den eigenen, neuen 4 Wänden erfüllt werden? Sollen trotz besseren Wissens, Naturflächen unwiederbringlich zerstört werden, um aktuelle Ansprüche, Begierden und Wünsche zu erfüllen?“

„Darüber hinaus können weitere Projekte wie von der UBL vorgeschlagene Maßnahme "Jung kauft Alt" realisiert werden oder weitere Wohnprojekte entwickelt werden: "Günstige Miete im Austausch für die Mithilfe im Haus und Garten" wäre z.B. eine Idee. Viele alte Menschen wohnen mittlerweile in zu großen Häusern, in denen ganze Wohnungen aus Angst vor Ärger mit neuen Mietern leer stehen. Hier könnte z.B. die Gemeinde ein Konzept entwickeln und die vermittelnde Organisation übernehmen. Die günstige Lage von Edingen als Ort zwischen den Uni-Städten Mannheim und Heidelberg gepaart mit günstiger Miete, wären sicher zwei attraktive Argumente für Studenten, dieses Wohnprojekt für sich in Erwägung zu ziehen.“



3 BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 29.01.2018 gebeten, bis 16.03.2018 Stellung zum Planentwurf zu beziehen. Die letzte behördliche Stellungnahme ging am 13.04.2018 ein.

Insgesamt wurden 141 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 82 eine Stellungnahme abgegeben. Seitens der Landes- und Regionalplanung wie auch im Hinblick auf die sektoralen Fachplanungen wie Naturschutz, Verkehr, Erschließung und Immissionsschutz sind keine Stellungnahmen eingegangen, wonach davon ausgegangen werden müsste, dass eine Aufnahme der vorgesehenen Bauflächen in den Flächennutzungsplan nicht möglich wäre. Die überwiegende Anzahl der Hinweise betreffen die Planunterlagen oder sind erst für die nachfolgende Bebauungsplanung relevant. Diese Punkte werden erst im Hinblick auf die nachfolgenden Beschlussfassungen der Verbandsversammlung eingearbeitet.

Die vorliegende Auswertung umfasst die Punkte, die für die Stellungnahme der Gemeinden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB relevant sind.

Raumordnung und Landesplanung

Seitens des Regierungspräsidium Karlsruhe sowie des Verbandes Region Rhein-Neckar wird dem Planentwurf durchweg zugestimmt. Die Überlagerung einzelner Bauflächen mit entgegenstehenden Maßgaben des Regionalplans wird – so wie es bereits in den Flächensteckbriefen dargestellt ist – bestätigt. Diese können im Rahmen von Zielabweichungsverfahren bearbeitet werden. Der Verband Region Rhein-Neckar äußert seine Zustimmung zu den in der Fortschreibung angesetzten Flächenbedarfen und stellt dar, dass diese mit dem Bearbeitungsstand zur anstehenden Teilfortschreibung des Regionalplans „Wohnbauflächen“ gut übereinstimmen. Seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe wird eine vertiefende Konzeption zur Umsetzung der Eingriffsregelung angeraten. Eine Bearbeitung dazu erfolgt im weiteren Verfahren. Die Originalstellungen sind in der Anlage beigefügt.

Naturschutzfachliche Stellungnahmen

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bei der ganz überwiegenden Zahl der Bauflächen der kreisangehörigen Verbandsmitglieder Bedenken oder erhebliche Bedenken geltend gemacht (vgl. Anhang). Dies stellt die Möglichkeit einer Aufnahme in den Flächennutzungsplan im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB jedoch nicht in Frage. Weitere allgemeine Anforderungen können ebenfalls der beigefügten Stellungnahme entnommen werden. Diese An-



regungen werden jedoch zum ganz überwiegenden Teil im Hinblick auf die nachfolgenden Beschlussfassungen der Verbandsversammlung bearbeitet. Einzelne örtliche Teilflächen liegen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, eine nähere Betrachtung erfolgt in der ortsbezogenen Auswertung in Kap. 4.

Seitens der Naturschutzverbände BUND, NABU und LNV wird die ganz überwiegende Zahl der Bauflächen ebenfalls als besonders kritisch gesehen, so dass häufig eine Herausnahme der Bauflächen gefordert wird. Ähnlich äußern sich die entsprechenden Ortsverbände des BUND und NABU. Viele der in dieser Stellungnahme genannten Punkte sind jedoch in den vom Nachbarschaftsverband erstellten Flächensteckbriefen bereits dokumentiert. Weitere Punkte sind erst auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung vertiefend zu bearbeiten. Auch hier gilt, dass die Möglichkeit einer Aufnahme in den Flächennutzungsplan im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch die Stellungnahmen nicht in Frage gestellt wird. Eine zusammenfassende Bewertung ist in Kap. 4.3.2 sowie im Anhang verfügbar.

Beide Stellungnahmen sind im Original in der Anlage beigefügt.

Die Unteren Wasser-, Immissions-, Boden- und Naturschutzbehörden bei der Stadt Heidelberg hinterfragen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme die Notwendigkeit der dargestellten Bauflächen im Außenbereich und die Aktualität des Landschaftsplans. Sie fordern, alle Möglichkeiten der Innenentwicklung zu priorisieren. In Heidelberg kommt es bis auf die Konversionsflächen allerdings zu keiner Änderung der Flächendarstellungen, so dass diese Punkte einen Beschluss zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nicht in Frage stellen.

Weitere Fachbehörden

Wie oben bereits erwähnt, liegen keine Stellungnahmen weiterer Fachbehörden vor, die die Aufnahme der vorgesehenen Bauflächen in den Flächennutzungsplan in Frage stellen könnten. Insbesondere folgende Stellungnahmen gingen ein:

Grundsätzliche Bedenken bezüglich des Landschaftsverbrauchs durch umfangreiche Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan und die später konkretisierten Ausgleichsflächen äußern die Unteren Landwirtschaftsbehörden von Rhein-Neckar-Kreis und Heidelberg sowie der Kreisbauernverband. Es wird angeregt, Flächen im Außenbereich aus der Darstellung herauszunehmen oder Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen bzw. außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen durchzuführen, um so die Auswirkungen auf die Landwirte zu verringern. Dabei wurden insbesondere die Flächen westlich der A 5 am Stadtrand von Heidelberg in Frage gestellt.

Seitens des Rhein-Neckar-Kreises, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Wasserrechtsamt und Kreisforstamt wurde bestätigt, dass die Bauflächen in der vorgesehenen Dar-



stellung umsetzbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Konflikte auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden können.

Zustimmung zum Umfang der Wohnbauflächen kommt von der Industrie- und Handelskammer, allerdings auch der Wunsch nach mehr qualitativ hochwertigen und tatsächlich nutzbaren gewerblichen Reserveflächen für potentielle Neuansiedlungen.

Mehrere Rückmeldungen gingen von Seiten der Träger der technischen und verkehrlichen Infrastruktur ein. In keinem Fall wird dadurch die Aufnahme einer Fläche grundsätzlich in Frage gestellt. Es handelt sich insgesamt um Anregungen zum Immissionsschutz, zur Berücksichtigung von Leitungstrassen oder Wasserschutzgebieten etc. Solche Belange können auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung gelöst werden.



4 ORTSSPEZIFISCHE ERGEBNISSE DER BÜRGER- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zentrales Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung war es, ein Meinungsbild zu Fragen der verbandsweiten sowie der örtlichen Entwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur einzuholen und sichtbar zu machen. Nachfolgend geht es um die ortsbezogene Auswertung.

Neben den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung werden jeweils auch die örtlich relevanten Ergebnisse der Behördenbeteiligung dargestellt.



4.1 Brühl

4.1.1 Ergebnisse Bürgerbeteiligung

Aus der Gemeinde Brühl ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese wurde seitens der Grünen Liste Brühl e.V. sowie der Gemeinderatsfraktion „Grüne Liste Brühl“ eingereicht. Darin wird sich gegen weitere Baugebiete in Brühl ausgesprochen. Insbesondere folgende Argumente werden genannt:

- Schutz der wenigen verbleibenden freien Flächen auf Brühler Gemarkung und Erhalt der Grünzäsur nach Ketsch.
- Neues Baugebiet verschärft die jetzt schon bestehenden Infrastrukturprobleme (ÖPNV, mangelnde Kinderbetreuungsplätze etc.).
- Stärkung des ländlichen Raums ist wichtiger.
- Naherholungsraum ist zu schützen.

Nachfolgend die Stellungnahme im Originalwortlaut:

Betr. Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

Wo dürfen im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim neue Baugebiete entstehen?

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Grüne Liste Brühl e.V. (GLB) sowie die Gemeinderatsfraktion der GLB sprechen sich gegen weitere Baugebiete auf den wenigen freien Flächen auf Brühler Gemarkung aus. Ein neues Baugebiet für Brühl ist nicht zu rechtfertigen.

Das vorgesehene Gebiet zwischen Mühlweg und Kolbengärten ist das letzte Stück Brühler Gemarkung, das noch bebaut werden kann. Nachfolgende Generationen haben dann keinen Handlungsspielraum mehr.

Wir plädieren dafür, die Flächen nicht als Baugebiet einzuplanen und aus diesem Plan herauszunehmen.

Begründung:

- 1) Das der Naherholung dienende Gebiet in Richtung Friedhof möchte der Bürgermeister zwischen Mühlweg und Kolbengärten bebaut haben. Da stellt sich die drängende Frage nach dem „Warum?“

Hier geht es nach unserer Feststellung nur um wirtschaftliche Vermarktung der Flächen, **wobei die Eltern des Brühler Bürgermeisters einen beträchtlichen Grundstücksanteil im Gebiet besitzen.**



- 2) Die wenigen verbleibenden Flächen dürfen nicht zugebaut werden, weiterer Landverbrauch und Zerstörung von Bodenstrukturen muss verhindert werden.
- 3) Aufgrund der Ausweitung der Baugebiete auf Ketscher Gemarkung (5/4 Äcker) kommt dem Erhalt der Grünzäsur, wichtig auch als Frischluftschneise, größere Bedeutung zu.
- 4) Nachbarschaftsverband, Bürgermeister und Gemeinderat haben vorrangig eine Verpflichtung ggü. den bereits angesiedelten Brühler Bürgern, die Wohnqualität zu erhalten - und nicht durch mehr Lärm, mehr Verkehrsbelastung, übergebührlige Nutzung der gemeindlichen Einrichtungen diese zu verschlechtern!
- 5) Diese übergebührlige Nutzung der gemeindlichen Einrichtungen drückt sich schon jetzt u.a. durch den Mangel an Kinderbetreuungsplätzen aus.
- 6) Brühl ist mit öffentlichem Nahverkehr schon jetzt schlecht bedient, vor allem durch fehlende Busverbindungen in den Abendstunden und überfüllte Busse im Berufs- und Schülerverkehr. Die Situation wird sich durch weitere Ansiedlungen verschärfen.
- 7) In einem akt. Bericht zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 gibt es landesweit nur ganz wenige Gebiete, die mit einem Zuwachs zu rechnen haben. Darunter die Metropolregion. Die mit Abstand meisten Bereiche werden einen Rückgang, vor allem im ländlichen Bereich, aber auch in vielen Städten, erleben. Und in den ARD-Tagesthemen vom 20.2. wird von sogar nach einem Gutachten ein Rückgang der Preise um 30% bis 2022 prognostiziert. Die Immobilienblase rückt also näher. Aus welchen Grund sollte sich Brühl mit weiterem Baugebiet an einer ungleichen Verteilung beteiligen? Das Geld gehört eher in strukturarme Bereiche und nicht in die Taschen von spekulativen Grundstücksbesitzern.

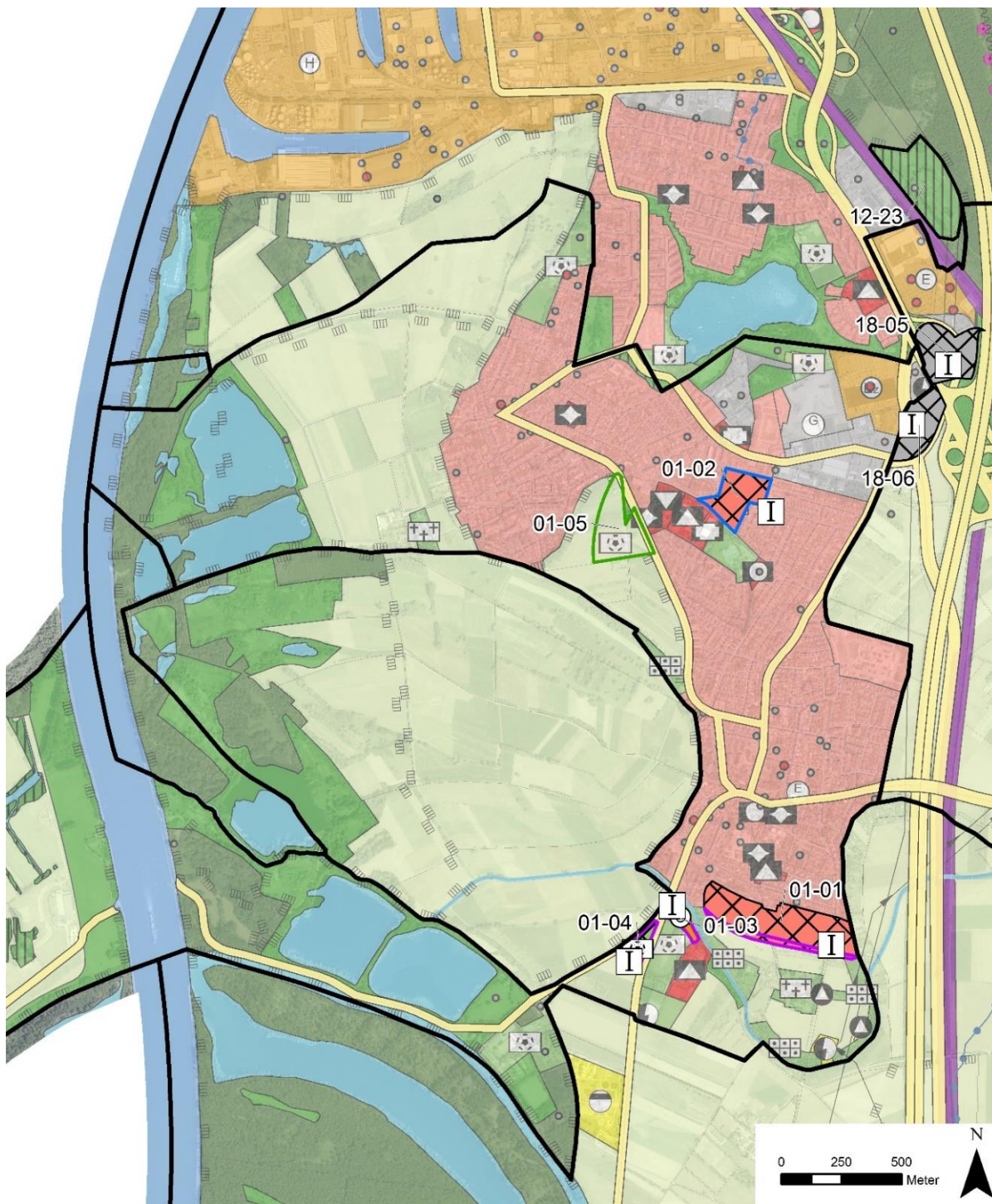
Dies sind einige der Gründe, die gegen Entstehung eines Baugebiets sprechen. Wir bitten um Herausnahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan. Für ein pers. Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

4.1.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Brühl liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Brühl (s. Abbildung 5) kann demnach unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 5: Vorentwurf Flächennutzungsplan Brühl



4.2 Dossenheim

4.2.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Aus Dossenheim sind 24 Stellungnahmen eingegangen, die von insgesamt 37 Personen unterzeichnet wurden.

Davon sind 20 Schreiben individuell verfasst sowie 4 Schreiben in Form eines Musterbriefes abgegeben worden. Die Diskussion in Dossenheim lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung

Aus 11 Schreiben geht hervor, dass grundsätzlich Bedarf an Wohnraum besteht. In 16 Stellungnahmen kommt zum Ausdruck, dass der Natur- und Landschaftsschutz mit besonderem Gewicht zu beachten ist. Lediglich in einem Schreiben wird der Bedarf an weiteren Bauflächen grundsätzlich in Frage gestellt.

Die Argumente lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Innenpotenziale sind weitestgehend erschöpft.
- Alternativflächen werden kaum gesehen. Eine Erweiterung von Wohnbauflächen nach Westen ist aufgrund der Lärmproblematik nicht sinnvoll.
- Ein langfristiger Entwicklungsspielraums soll gesichert werden.
- Insbesondere bezahlbarer Wohnraum für junge Familien wird benötigt.
- Die typische Kulturlandschaft an den Hängen der Bergstraße ist zu erhalten.
- Senioren, die gerne in Dossenheim bleiben wollen, müsste man die Möglichkeit geben in neuen geeigneten Wohnungen leben zu können. Dadurch könnten bestehende Häuser für junge Familien frei werden.
- Ein Bürger spricht sich für eine Erweiterung nach Westen aus, um den wertvollen Landschaftsraum im Norden zu erhalten.

Meinungsbild zu einzelnen Bauflächen

Der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans enthält für Dossenheim – wie bisher auch - eine Wohnbaufläche (ca. 11,4 ha) sowie eine gewerbliche Baufläche (ca. 6,0 ha). Die genaue Lage kann Abbildung 6 entnommen werden.

Redaktioneller Nachtrag:
Am 14.5.2018 hat der BUND Dossenheim
der Gemeinde 1.268 Unterschriften „gegen“
das Gebiet „Augustenbühl“ übergeben.

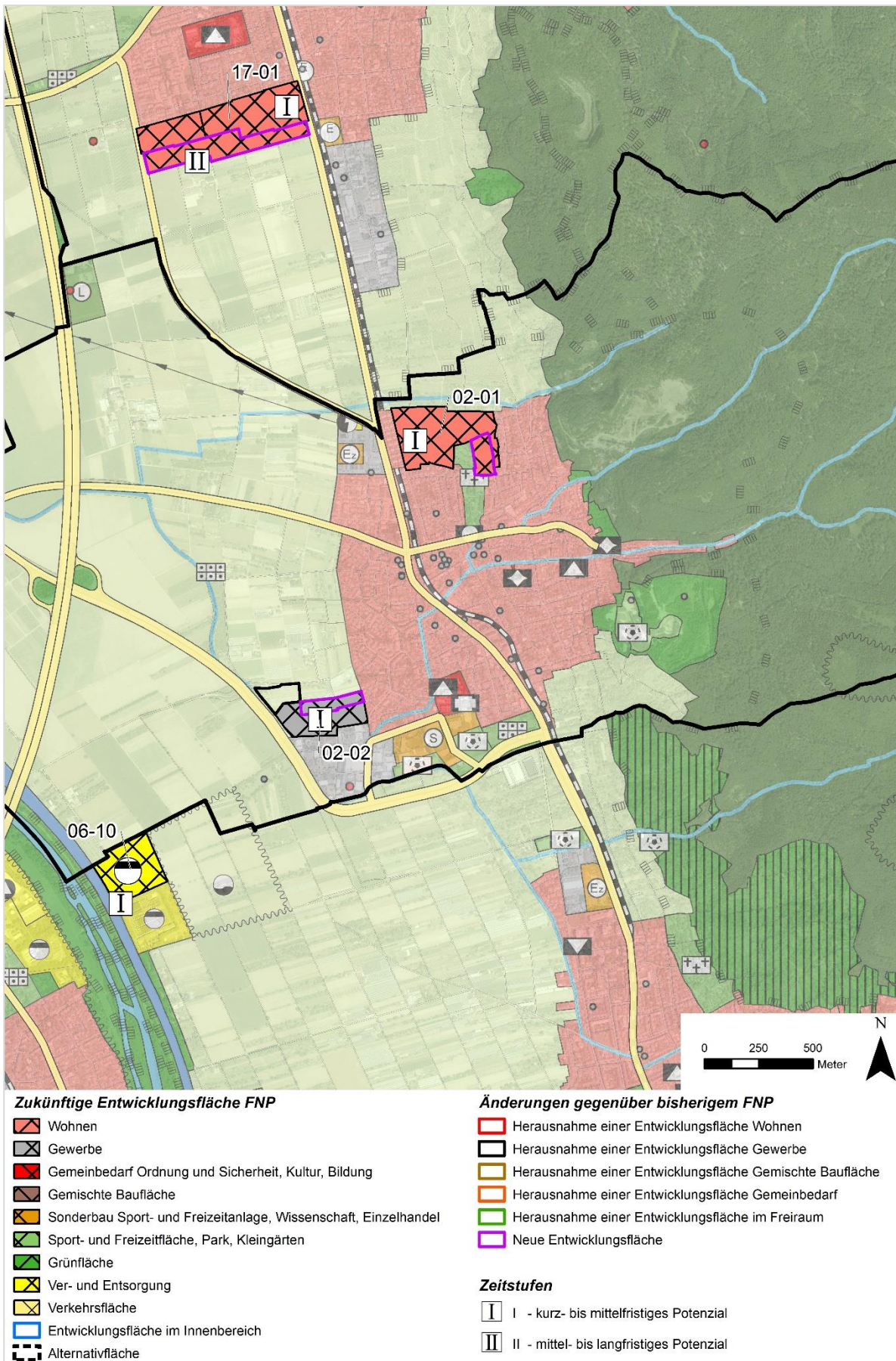


Abbildung 6: Vorentwurf Flächennutzungsplan Dossenheim



02-01 Augustenbühl

Zu der möglichen Wohnbaufläche im Norden von Dossenheim haben sich insgesamt 27 Bürger in 16 Schreiben geäußert. Das Meinungsbild zu der Fläche stellt sich differenziert dar:

14 Bürger haben sich in 9 Schreiben für eine Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgesprochen. Begründet wird dies insbesondere mit folgenden Argumenten:

- Es sind keine sinnvollen Alternativen vorhanden.
- Die Fläche fügt sich gut in die Siedlungsstruktur ein und ist eine attraktive Wohnlage.
- Die Fläche ist zum Teil ökologisch nicht wertvoll.
- Wohnbaufläche wird benötigt: Der Bedarf besteht und der langfristige Spielraum soll gesichert werden.
- Gute Erreichbarkeiten und leichte Erschließbarkeit liegen vor.

Einige Bürger gehen in Ihrem Schreiben darauf ein, dass es in Teilräumen unterschiedliche ökologische Wertigkeiten gibt. Demnach sollte geprüft werden, ob nur Teilflächen bebaut werden könnten.

13 Bürger haben sich in 7 Schreiben gegen eine Wohnbaufläche in diesem Bereich ausgesprochen. Folgende Argumente wurden insbesondere aufgeführt:

- Erhalt des charakteristischen Landschaftsbilds der Bergstraße.
- Die Fläche ist ökologisch wertvoll (z.B. Artenschutz, klimatologische Funktion).
- Der attraktive Naherholungsraum soll erhalten werden.
- Eine Bebauung würde die bereits angespannte Verkehrssituation verschärfen.
- Voraussichtlich würde ein hochpreisiges Baugebiet entstehen, so dass im Hinblick auf die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau kein Mehrwert entsteht.

02-02 Gewerbegebiet Süd

Zu dem Gewerbegebiet Süd haben sich insgesamt 8 Bürgerinnen und Bürger in 6 Schreiben geäußert.

2 Bürger sprechen sich dabei in einem Schreiben für eine Darstellung einer Gewerbefläche aus. Allerdings wird darauf verwiesen, dass genügend Abstand zur Wohnbebauung sichergestellt werden sollte.



In 5 Schreiben werden inhaltlich Anregungen und Hinweise zu der Gewerbegebietserweiterung gegeben. Davon sind 4 Musterschreiben, die sich gegen die gewerbliche Baufläche aussprechen. Dies begründen sie insbesondere wie folgt:

- Wertvolle Ackerböden sind zu schützen.
- Der Bedarf nach Gewerbe wird in Frage gestellt.
- Das Naherholungsgebiet für das angrenzende Wohngebiet soll erhalten werden.
- Interkommunale Gewerbegebiete sollten gefördert werden.

Ein Bürger schlägt die Prüfung von Alternativflächen (z.B. nördlich der Schwabenheimer Straße) vor.

Nachfolgend Zitate aus der Bürgerschaft im Originalwortlaut:

„In Bezug auf Ihren Vortrag während der Gemeinderatssitzung in Dossenheim möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich einen Erhalt des Bauerwartungslandes „Augustenbühl“ nördlich des Dossenheimer Friedhofes für sehr wichtig halte und Bestrebungen dieses Gebiet „Augustenbühl“ aus dem FNP herauszunehmen für völlig falsch halte. Dossenheim kann sich nur noch Richtung Norden ausdehnen. Im Osten ist eine Ausdehnung aufgrund der Topographie unmöglich, im Süden ist die Entwicklung bereits abgeschlossen und im Westen verhindert aufgrund des vorwiegenden Westwindes der Lärm der Autobahn eine weitere Ausdehnung. Da Dossenheim nur noch die seit bereits 40 Jahren bestehende Fläche zur weiteren Ausdehnung zu Verfügung hat, wäre eine Herausnahme/Rückgabe dieser Fläche aus dem FNP nicht zu vertreten. ... Viele Häuser aus Dossenheim sind nicht seniorengerecht. Senioren, die gerne in Dossenheim bleiben wollen, müsste man die Möglichkeit geben in neuen geeigneten Wohnungen/Häusern leben zu können, dadurch könnten bestehende Häuser für junge Familien frei werden. Auch hierfür braucht man Bauland. Der Gemeinderat in Dossenheim muss bei Bedarf die Möglichkeit haben neues Bauland ausweisen zu können, man muss nicht gleich die gesamte Fläche des Augustenbühls auf einmal umlegen, aber der Gemeinderat sollte die Möglichkeiten haben reagieren zu können.“

„Wie wir nun hören gibt es Bestrebungen dieses Gebiet aus dem Flächennutzungsplan wieder heraus zu nehmen. Wo soll man denn dann in Dossenheim noch bauen können. Es gibt dann praktisch keine Möglichkeit mehr in Dossenheim neu bauen zu können. Es kann doch nicht sein, dass Dossenheim auf unabsehbare Zeit kein neues Bauland mehr hat. Die Nachfrage danach ist sehr hoch, nicht nur hier sondern in der gesamten Umgebung und wird es auch bleiben. Wir bitten Sie daher sich dafür einzusetzen, dass dieses Gebiet nicht nur im FNP verbleibt, sondern auch möglichst kurzfristig als Bauland ausgewiesen wird.“



„Ich würde gerne im Dossenheimer Norden in Zukunft bauen können. Als Mieter der zur Zeit von starkem Mietpreisanstieg betroffen ist (später droht Altersarmut) und auch aus sozialen Gesichtspunkten bin ich der Meinung, dass sich dieses Gebiet (südlich des Mantelbaches) ideal zur Wohnbebauung und zur Abrundung der Wohngemeinde Dossenheim entwickeln ließe. Problematisch insbesondere unter Umweltgesichtspunkten finde ich hingegen, das zunehmend nur abgelegene Gemeinden wie Wilhelmsfeld und noch weiter abgelegene Gemeinden die Einzigen sind, die noch Bauflächen anbieten bzw. ausweisen. (Das ganze bei starkem Bevölkerungswachstum in unserer Region)!! Dadurch entsteht viel mehr ständiger Pendelverkehr, der natürliche Ressourcen (Öl) verschwendet, Luft verschmutzt, die Tierwelt und Menschen stresst und den Naturraum Odenwald beschädigt (Rodungen). Nah an den Arbeitsplätzen und Kliniken/Unis zu wohnen ist der entscheidende Vorteil, den Dossenheim bietet. Dieses Gebiet hoffentlich bald schön und geschmackvoll für Menschen zu entwickeln würde unsere Region positiv voranbringen! Leider scheint es keine Foren für positive Stimmen mehr zu geben bitte dennoch darum gehört zu werden. Als Naturliebhaber und ökologisch interessierter Mensch empfinde ich die Einschränkungen die der BUND auferlegen will, als völlig unangemessen und zu kurz gedacht. An anderen Stellen kann man der Natur Flächen wieder zuführen (was ja in anderen Teilen Deutschlands auch geschieht) aber bitte nicht in einer Region die hohen Bevölkerungszuwachs verzeichnet – wir als Menschen möchten auch menschenwürdig leben können (nicht auf oder im Einzugsgebiet von Müllhalden/entsorgungsunternehmen). Polemisch zugespitzt ausgedrückt: andere Einschränken und auf die Zukunft festlegen zu wollen (leider wohl ein neuer Volkssport) wenn man in der eigenen warmen Hütte sitzt und den Treppenabsatz noch vermieten kann – gegen dieses Ansinnen einiger vermeintlicher Naturliebhaber möchte ich hier protestieren !“

„Unsere Kinder sind hier in Dossenheim aufgewachsen und im Ort, in der Nachbarschaft sowie in Vereinen sozialisiert worden bzw. werden es weiterhin. Sie besuchen hier den Kindergarten und werden hier auch zur Schule gehen. Wir, die Eltern, sind hier in der Umgebung inzwischen beruflich angekommen und genießen Dossenheim als den Dreh- und Angelpunkt unseres Lebens. Mit einem Abstrich: Wie so vielen Familien in einer ähnlichen Lebenslage wie der unseren ist es uns trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, unser beengtes Mietshaus zu einem Eigenheim upzugraden. Abgesehen davon, dass es quasi keine Angebote auf den freien Markt schaffen, hat sich das Preisniveau inzwischen in Höhen geschraubt, in denen uns trotz einer eigentlich sehr guten individuellen Kapitallage die Finanzierung zunehmend schwierig fiele (sowieso rein theoretisch wohlgermerkt). Wir wünschen uns deshalb schon seit langem, dass hier vor Ort (also in Dossenheim oder Schriesheim) Neubaugebiete entstehen, am liebsten dergestalt, dass sich Schwellenhaushalte wie der unsrige den Erwerb bzw. Bau einer Immobilie leisten können (ähnlich dem Mark-Twain-Village-Projekt). Den in den Flächensteckbriefen für die in Schriesheim und Dossenheim vorgeschlagenen neuen Bauflächen enthaltenen Bewertungen des Konfliktpotenzials, das der Neuerschließung in den genannten Lagen innewohnt, ist nicht zu widersprechen, insbesondere hinsichtlich der umweltbezogenen Eignung. Hier wäre wohl eine zumindest partielle Erschließung (wie für die Dossenheimer Fläche angeführt) wünschenswert, die auf ökologische und siedlungsplanerische Nachhaltigkeit setzt, die wiederum durch bauliche Auflagen seitens der Kommune erwirkt werden muss, um ein projiziertes Konfliktpotenzial zu entschärfen. Wir würden uns immens freuen, wenn neue Bauflächen erschlossen würden. Ökologische Nachhaltigkeit ist stets auch im Schulterschluss mit sozialer Nachhaltigkeit zu denken.“



„ich möchte hiermit zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen, konkret zur Fläche „02.01 Dossenheim – Nördlich des Keltenwegs“. Ich erachte eine weitere Vorhaltung dieser Fläche, die im Entwurf nochmals um eine bisher für eine Erweiterung des Friedhofs vorgehaltene Fläche vergrößert wurde, zur Wohnbebauung aus den folgenden Gründen, die zum Teil auch bereits von Ihnen selbst festgestellt wurden, für ungeeignet:

In diesem Areal hat sich in der Vergangenheit eine reiche Tierwelt angesiedelt. Tiere unterscheiden nunmal nicht danach, ob sie sich im angrenzenden FFH-Gebiet befinden oder im Vorhaltegebiet zur Wohnbebauung. Die Fläche befindet sich größtenteils innerhalb der Freiraumzäsur zwischen Dossenheim und Schriesheim und ist sehr wichtig für den Luftaustausch. Es ist in diesem Zshg. umso bedauerlicher, dass durch die Errichtung der „Ecologis-Häuser“ entlang der B3 vor einigen Jahren hier quasi ein Riegel eingeschoben wurde. Diesem Fehler sollte aber kein weiterer folgen. Die Fläche dient mit ihren Spazierwegen, den Gärten und ihrer Fauna der Naherholung der Bevölkerung im nördlichen Teil Dossenheims. Selbstverständlich gibt es im weiteren Verlauf Richtung Schriesheim noch weitere Naherholungsareale zum Spazierengehen, aber diese Fläche des „Augustenbühls“ hat einen eigenen Charakter und wäre in jedem Fall ein erheblicher Verlust. Die Erschließung dieser Fläche zur Wohnbebauung würde eine starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit sich bringen und insbesondere für Probleme bei der Querung der B3 inkl. VRN-Schieneverkehr Richtung Autobahn an den Zufahrten „Lorscher Weg“ und „Schwabenheimer Straße“ sorgen. Hier sowie auf der B3 selbst kommt es zu Zeiten des Berufsverkehrs auch jetzt schon zu größeren Stauungen – dies würde nochmals deutlich zunehmen. Großes Konfliktpotenzial zwischen Befürwortern und Gegnern wenn eine Umlegung akut wird mit Flugblatt-/Unterschriftenaktionen (möglicherweise sogar Demonstrationen), entsprechender Presse, evtl. Prozessen und einer sich daraus ergebenden starken Belastung des sozialen Klimas im Ort und im Gemeinderat.

Alternativ möchte ich vorschlagen, über Vorhalteflächen zur Wohnbebauung westlich der bestehenden Wohnbebauung nachzudenken, d.h. im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Süd (Vorhaltefläche 02-02) im Süden und der Gemarkungsgrenze zu Schriesheim im Norden. Hierdurch entfielen auch das Problem des zusätzlichen Pendlerverkehrs, da keine Querung von B3 und VRN-Schieneverkehr mehr notwendig wäre, um auf die Autobahn zu gelangen. Ich denke, dass die Randstraße westlich von „West II“ (hier müssten von Dossenheim ggf. Fördergelder zurückgezahlt werden), die mögliche Lärmbelastung durch die Autobahn (gemäß LärmAtlas gering) und ein mögliches Hochwasserrisiko keine k.o.-Kriterien darstellen und lösbar sowie in der Gesamtbeurteilung niedriger zu bewerten sind als die Nachteile durch eine Bebauung an der aktuell vorgesehenen Stelle.“

„Gerne möchte ich von der Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dossenheim abzugeben, Gebrauch machen. Dossenheim ist eine attraktive Gemeinde mit einer guten Verkehrsanbindung, sowohl mit dem PKW (direkte Autobahnzu- und -abfahrt) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die ausgewiesene Entwicklungsfläche für Dossenheim oberhalb der B3, in leichter aber ausgesprochen schöner Hanglage, umgeben von Gärten, ist meines Erachtens eine sehr attraktive und sicherlich begehrte Wohnlage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut zu Fuß möglich und die Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern, als auch ums Kaufland sind sehr gut erreichbar. Das Gebiet ist bereits oberhalb und unterhalb erschlossen und bebaut, so dass auch die Anschlusskosten im Rahmen bleiben können. Die Erweiterung von Dossenheim würde die Gemeinde sehr beleben und insbesondere die Geschäftsstruktur im alten Ortskern könnte davon profitieren.“



„Ich bin gegen eine Bebauung im Augustenbühl. Dieses Areal ist der letzte Grüngürtel hier in Dossenheim der auch vom Ortskern aus schnell zu erreichen ist. Er dient den Bürgern von Dossenheim und Umgebung als Naherholungsgebiet und ist stark frequentiert. Er ist einer der letzten Rückzugsgebiete für die heimische Tierwelt. Dieses Areal muss als Naturoase erhalten bleiben.“

„Wir haben sehr wohl Verständnis dafür, dass es zukunftsorientierte Planungen geben muss und sehen auch einen großen Nutzen darin. Wir sehen aber auch, dass unsere Natur und unsere Klimazonen für uns und uns nachfolgende Generationen geschützt und erhalten werden müssen. Der ausgewiesene Flächennutzungsplan 2015/2020 sieht für Dossenheim eine Einbindung eines schützenswerten Naturraumes als zukünftig zu bebauende Fläche (02-01) vor. Dort (und im Anschluss nach Norden) haben sich in den vergangenen Jahren wieder viele Vögel wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, ... sowie Raubvögel wie Milan, Bussard, Falke und auch Fledermaus erneut bzw. wieder vermehrt angesiedelt. Ganz zu schweigen von der Vielzahl an anderen Tieren wie Feldhamster und in Trockenmauern lebende Salamander. Diese würden sich im Falle einer Bebauung wieder zurückziehen. Weiterhin ist dieses Gebiet auch bei Ausflüglern beliebt. Wir möchten diesen Naturraum als solchen erhalten wissen und bitten daher um die Nicht-Umsetzung des FNP Dossenheim 02-01 "Augustenbühl". Als Alternative böten sich zum Beispiel ungenutzte Agrarflächen (die teilweise zur privaten Tierhaltung umfunktioniert wurden) oder eine Erweiterung des Ortsteils "Schwabenheimer Hof".“

„Die Lage am Fuße des Ölberges mit den dort befindlichen Naturschutzgebieten ergibt einen landschaftstypischen Ortsrand von hoher Bedeutung der auch einen großen Erholungswert darstellt.“

4.2.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Demnach wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde dargestellt, dass auf der vorgesehenen Wohnbaufläche „Augustenbühl“ aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung mit besonders hohen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist, sodass eine umfängliche Kompensation im Falle einer Bebauung erschwert werden könnte. Dies steht mit der seitens des Nachbarschaftsverbandes erstellten Bewertung im Zuge der Flächensteckbriefe in Einklang. Eine Bewältigung auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung – gegebenenfalls mit Prüfung einer Reduktion des Flächenumfangs – erscheint jedoch möglich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Dossenheim liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Dossenheim (s. Abbildung 6) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



4.3 Edingen-Neckarhausen

4.3.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Zentrales Ziel der Beteiligung war es, ein Meinungsbild der Bürgerschaft zur zukünftigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Edingen-Neckarhausen einzuholen und sichtbar zu machen. Dabei ging es insbesondere um die Frage, welche Bereiche von Bebauung frei gehalten werden sollten, welche Flächen als mögliches Baugebiet in Frage kommen, wie die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgefüges zu gestalten ist und in welcher Weise dies in den zukünftigen Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollte.

Da Edingen-Neckarhausen über vergleichsweise vielfältige Flächenalternativen verfügt und sich durch den Bürgerentscheid zum Mittelgewinn aus dem Jahre 2017 gezeigt hat, dass die Frage der zukünftigen baulichen Entwicklung viele Bürgerinnen und Bürger bewegt, ist es nicht weiter verwunderlich, dass es hier zu einer vergleichsweise regen Beteiligung der Bürgerschaft gekommen ist.

Die nachfolgende Auswertung umfasst eine Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung vom 07.02.2018, des Meinungsbildes zur gesamten Ortsentwicklung sowie zu einzelnen Flächen. Dazu werden nachfolgend die wesentlichen Aussagen zusammengefasst und es werden Zitate im Originalwortlaut wiedergegeben, die möglichst gut viele Meinungen repräsentieren.

Beteiligungsumfang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 77 Stellungnahmen zu Edingen-Neckarhausen eingegangen. Davon sind 15 bei der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung übergeben worden, weitere 62 Stellungnahmen sind per Post oder Email eingegangen. Bis auf eine Stellungnahme aus Heidelberg stammen alle Schreiben von Personen aus Edingen-Neckarhausen. Die Schreiben wurden von insgesamt 254 Bürgern unterzeichnet. Eine Stellungnahme stellt dabei eine Unterschriftenliste mit 141 Unterschriften dar.

In Edingen-Neckarhausen hat damit quantitativ die mit Abstand größte Beteiligungsintensität innerhalb des Nachbarschaftsverbandes stattgefunden.

4.3.1.1 Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung

Am 07.02.2018 hat im Bürgersaal im Rathaus von Edingen-Neckarhausen eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Über die Terminierung wurde in einer Reihe von Presseberichten sowie im amtlichen Gemeindeblatt umfassend informiert.

Damit wurde der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, Informationen zum Flächennutzungsplan einzuholen, Rückfragen zum Planungsverfahren und zu den –inhalten zu stellen, persönliche Sichtweisen öffentlich darzulegen und zu diskutieren sowie in einem zweiten Teil in direkten Austausch mit den Fachleuten zu kommen.

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde von der Bürgerschaft gut angenommen. Es nahmen insgesamt ca. 65 Bürgerinnen und Bürger an der Veranstaltung teil. Nachfolgend wird die Veranstaltung dokumentiert.



Abbildung 7: Impression Bürgerinformationsveranstaltung Edingen-Neckarhausen

Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung

Erster Teil: Fachvorträge und Diskussion

Herr Bürgermeister Michler begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass für die Informationsveranstaltung in seiner Gemeinde. Dabei stellt er dar, dass in der Gemeinde in den vergangenen Jahren insbesondere Innenentwicklung betrieben worden ist, so dass nur noch wenige innerörtliche Potenziale vorhanden sind. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht nun die Möglichkeit, bis zu etwa 34 ha Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan für Edingen-Neckarhausen aufzunehmen und damit langfristige Entwicklungsperspektiven zu sichern. Er verweist in diesem Zuge auch auf den derzeit in der Gemeinde laufenden Leitbildprozess im Rahmen der Zukunftswerkstatt. Darauf folgend übergibt er das Wort an Herrn Müller vom Nachbarschaftsverband.

Zunächst erfolgt eine Abfrage der Herkunft der Anwesenden. Etwa gut 50 Personen sind aus dem Ortsteil Edingen, etwa 10 aus Neckarhausen sowie 2 aus Neu-Edingen. Darauf folgend erläutert Herr Müller kurz die Rolle des Nachbarschaftsverbandes als Planungsträger und zeigt die aktuellen Entwicklungstendenzen zur Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwick-



lung auf. Derzeit gehen alle Prognosen davon aus, dass auch weiterhin mit einem Wachstum der Bevölkerung zu rechnen ist, was zu einem generellen Bedarf an Wohnraum führt.

Der vorliegende Planentwurf steht in engem Zusammenhang mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte und der Frage, wie die frei werdenden Flächen für die zivile Siedlungsentwicklung genutzt werden können und in welcher Weise dies Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung im gesamten Verbandsgebiet hat. So haben viele Gemeinden die Sorge geäußert, möglicherweise keinen eigenen Entwicklungsspielraum mehr zu erhalten. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt all diese Erfordernisse und wurde bereits vom Regierungspräsidium Karlsruhe insbesondere im Hinblick auf den Umfang an Bauflächen als genehmigungsfähig angesehen.

Herr Müller verdeutlicht, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan Bauflächen beinhaltet, die als Angebot für die Gemeinde wirken. Wann und in welcher Weise auf dieser Basis tatsächlich Bauflächen realisiert werden, bleibt dabei alleine der Entscheidungshoheit vor Ort vorbehalten.

Herr Müller stellt dar, dass es zentrales Ziel der Planung ist, die zukünftige bauliche Entwicklung auf die möglichst geeigneten Flächen zu lenken. Daher wurden alle möglichen Bauflächen detailliert im Hinblick auf ihre Eignung untersucht. Er stellt die städtebaulichen Kriterien zu dieser Untersuchung vor, Frau Schlosser vom Büro Bioplan stellt die umweltbezogene Bewertung vor.

Abschließend wird betont, dass der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nun öffentlich diskutiert werden soll und bittet die Bürgerinnen und Bürger, sich in diese Diskussion einzubringen. Die Ergebnisse der Beteiligung werden dann ausgewertet, bekannt gemacht und werden Gegenstand der weiteren Verfahrensschritte wie der Behandlung im Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen sowie in der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes.

In der nachfolgenden Diskussion geht es insbesondere um folgende Themen:

- Wer oder was ist der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim?

Antwort: Der Nachbarschaftsverband ist ein Zusammenschluss von 18 Städten und Gemeinden und hat die Zuständigkeit für die interkommunale Siedlungsentwicklung, die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Die Mitarbeiter des Nachbarschaftsverbandes bearbeiten die Planungs- und Verwaltungsaufgaben. Das beschließende Organ ist die Verbandsversammlung, die aus Vertretern aller 18 Verbandsmitglieder besteht.

- Wie genau wurde der Bedarf ermittelt?



Antwort: Das Land Baden-Württemberg hat konkrete Hinweise zur Bedarfsermittlung veröffentlicht. Die ermittelten Bedarfe für den gesamten Planungsraum stehen damit in Einklang. Auf Basis einer konkreten Prüfung der Eignung der in Frage kommenden Flächen wurden im Rahmen dieses Bedarfs die entsprechenden Bauflächen zugeordnet. Wesentlich war, nach Möglichkeit jeder Gemeinde einen gewissen Entwicklungsspielraum zu kommen zu lassen. Aktuell verfügt Edingen-Neckarhausen über rund 50 ha Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan. Auf Basis dieses Vorgehens sind nun 34 ha für Edingen-Neckarhausen vorgesehen. Damit kommt es zu einer Reduktion an Bauflächen, was in vielerlei Hinsicht begrüßenswert ist.

- Schreibt der Nachbarschaftsverband der Gemeinde durch das Zeitstufenmodell etwas vor?

Antwort: Dies wird in enger Zusammenarbeit zwischen Nachbarschaftsverband und Gemeinde abgestimmt.

- Wie viel Wohnraum kann aus den Konversionsflächen generiert werden? Würde der Bedarf so gedeckt werden können?

Antwort: Insgesamt können ca. 180 ha Wohnbauflächen auf den Konversionsflächen entwickelt werden. Dabei liegen die größten Flächen in Mannheim und Heidelberg, dort kann nach den aktuellen Planungen jeweils Raum für etwa 10.000 Personen geschaffen werden.

- Wie kommt man auf die Flächen im Vorentwurf? Wurde die Anbindung an die Kanalisation mitberücksichtigt?

Antwort: Alle Flächen wurden im Hinblick auf ihre Eignung geprüft. Viele Flächen sind bereits jetzt schon im Flächennutzungsplan enthalten, die zusätzlich hinzugekommenen Flächen sind mit der örtlichen Verwaltung eng abgestimmt worden. Im Hinblick auf die Entwässerung liegt bereits ein Gesamtentwässerungsentwurf für die Gemeinde vor. Vieles ist technisch lösbar. Eine Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

- Woher kommt die Flächenreduktion an der Grenzhöfer Straße?

Antwort: Es bestehen Erfordernisse zum Abstand zu landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen mit Tierhaltung.

- Warum wurde nur ein schmales Band entlang der Friedrichsfelder Str. als mögliche Wohnbaufläche aufgenommen?



Antwort: Die Fläche könnte die bestehende Bebauung ergänzen. Da das Gelände topografisch bewegt und schwierig zu erschließen ist, ist eine Aufnahme der Fläche nur als schmales Band vorgesehen.

- Warum wird das Mittelgewann noch im Vorentwurf als mögliche Wohnbaufläche dargestellt?

Antwort: Der Vorentwurf wurde bereits im Jahr 2015 entwickelt und durch die Verbandsversammlung beschlossen, also vor dem Bürgerentscheid. Mit der aktuellen Beteiligung besteht die Möglichkeit, darüber neu zu beraten.

- Wie stellt sich der Entscheidungsprozess dar? Wer entscheidet letztendlich welche Flächen im Flächennutzungsplan aufgenommen werden?

Antwort: Der Vorentwurf wird nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse aus Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung in den Gemeinderäten zur Diskussion gestellt. Die Beratungen des Gemeinderat Edingen-Neckarhausen erfolgen im Frühjahr. Nach Auswertung aller Stellungnahmen wird der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben und es ist eine Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands vorgesehen.

- Thema bezahlbarer Wohnraum: Ist in den Vorentwurf das Thema Bevölkerungsdichte miteingeflossen?

Antwort: Der Umfang an Bauflächen orientiert sich an den anerkannten Fachstandards in der Flächennutzungsplanung und enthält damit keine näheren Maßgaben zur Bebauungsdichte. Höhere bauliche Dichten finden sich naturgemäß in den Städten, letztlich ist bei dieser Frage auch immer die umgebende Siedlungsstruktur von Bedeutung. Das Thema „preisgünstiges Wohnen“ für die Mittelschicht und sozial schwächerer Menschen ist in der Region angekommen. Aktuell ist im Nachbarschaftsverband vorgesehen, dieses Thema zukünftig vertiefend zu bearbeiten. Dies steht jedoch noch am Anfang.

Zweiter Teil: Ausstellung und direkter Austausch mit den Fachexperten

Im zweiten Teil der Veranstaltungen wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich an den jeweiligen Stationen vertiefende Informationen zu den Themen

- Informationen zum Planungsverfahren
- Städtebauliche Kriterien
- Umweltbezogene Kriterien

einzuholen. Darüber hinaus fanden weitere Diskussionen und Rückfragen in direktem Kontakt mit den Fachleuten statt. Bemerkungen und Stellungnahmen konnten öffentlich an Pinnwände geheftet oder in einem Briefkasten abgegeben werden.



Abbildung 8: Ausstellung Bürgerinformationsveranstaltung Edingen-Neckarhausen

4.3.1.2 Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung

Viele Stellungnahmen beziehen sich auf Fragestellungen, die für die langfristige Entwicklung des gesamten Ortes wichtig sind.

In 51 Schreiben wurde dargestellt, dass weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Edingen-Neckarhausen vorgesehen werden sollten. Davon wird in 28 Stellungnahmen allerdings darauf hingewiesen, dass eine maßvolle bauliche Entwicklung mit kleineren Baugebieten angestrebt werden sollte und zu große Baugebiete meist aus Gründen des Freiraumschutzes nicht realisiert werden sollten. In 11 Stellungnahmen wurde sich generell gegen neue Baugebiete ausgesprochen.

Bei aller Vielschichtigkeit der Anregungen hat sich gezeigt, dass folgende Aspekte besonders häufig genannt wurden:

- Sicherung von Freiflächen insbesondere für Erholung, Natur- und Landschaftsschutz (45 Stellungnahmen)
- Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau (51 Stellungnahmen). Davon wurde sich in 28 Stellungnahmen für die vorrangige Entwicklung kleiner Baugebiete ausgesprochen.
- Verstärkte Prüfung von Innenpotenzialen (18 Stellungnahmen)



Der Wunsch, die bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu erhalten ist mit dem Wunsch nach weiterem Wohnraum nicht ohne weiteres zusammenzubringen. Nachfolgend werden die drei genannten wesentlichen Argumentationslinien sowie die weiteren Hinweise vertiefend dokumentiert.

Sicherung der Flächen für Erholung, Natur- und Landschaftsschutz

Für viele Bürgerinnen und Bürger stellen die bestehenden Freiräume einen besonderen Wert dar. Demnach werden insbesondere die landschaftlich durch Heckenstrukturen oder Streuobstbestand gegliederten Bereiche als besonders attraktiv und damit schützenswert angesehen. Es besteht der starke Wunsch, diese Räume insbesondere für die Naherholung sowie im Hinblick auf den Natur-, Landschafts- und Artenschutz zu sichern, den „Charakter“ von Edingen-Neckarhausen zu bewahren und deshalb wenig oder möglichst kaum Baugebiete zu entwickeln.

Diese Aspekte wurden – meist in Bezug auf bestimmte Teilflächen – insgesamt in 45 Stellungnahmen genannt.

Im Folgenden werden ausgesuchte Stimmen im Originalwortlaut wiedergegeben:

„Ich bitte dringend, die Planung zu überdenken und der nachfolgenden Generation anstelle von schwach genutzten suburbanen Siedlungsgürteln und einem verödetem Dorfzentrum eine attraktive Gemeinde mit Erholungsgebieten und Naturräumen zu überlassen. eine Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich ist unserer Meinung nach nicht zukunftsweisend. Zersiedelung und Verstädterung der Landschaft liegen nicht im Interesse von zukünftigen Generationen. Wir wohnen gerne in einer Gemeinde mit ländlichem Charakter. Wir alle benötigen Freiraum in der Natur, in dem wir uns aufhalten können, um uns zu entspannen, zum Spazieren gehen oder zum Sport treiben. Durch die Flächenversiegelung ändert sich das Mikroklima, Lebensstätten von einheimischen Tieren werden zerstört, Streuobstwiesen und Hecken, die bei uns mit landschaftsprägend sein können, fallen der Bauwut zum Opfer. Benachbarte Gemeinden werden im Laufe der Jahre nahtlos ineinander übergehen und eine Großagglomeration bilden. Unsere Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat in den letzten Jahrzehnten der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und sie deshalb als rückständig zu bezeichnen (so geschehen bei der Vorstellung des Vorentwurfes) wäre falsch. Und es besteht in unserer Gemeinde auch weiterhin Potential, welches ausgeschöpft werden kann. ... Unser Appell ist: Nehmen Sie Abstand von der Ausweisung überdimensionierter Baugebiete, deren Bedarf nicht wirklich absehbar ist. Fördern sie Randabrundungen und Innenentwicklung. Schonen Sie natürliche Ressourcen und agieren Sie mit Fingerspitzengefühl. Die Bürgerschaft ist durchaus sensibilisiert!“



„Des Weiteren zerstören sie mit der Bebauung des Kirchhofpfads ebenso einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die ohnehin weltweit von uns Menschen bereits massiv zurückgedrängt werden. Sie unterstützen damit den Rückgang der Artenvielfalt, das Verschwinden einer artenreichen Wildkräuterflora, zum Fehlen von Insekten, Spinnen und anderen Kleintieren und damit auch dem Verlust der Nahrungsgrundlage vieler Vogelarten und anderer Wirbeltiere. Welche massiven Probleme daraus auch für uns Menschen folgen, dürfte ihnen hoffentlich bewusst sein. ... Da das Aussterben zahlreicher Arten heutzutage leider weltweit Realität und oftmals nicht mehr aufhaltbar ist, sehe ich auch die Gemeinde Edingen-Neckarhausen in der Verantwortung dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wie sie es beispielsweise durch den Bau der „Fischkinderstube“ getan hat. Der Kirchhofpfad ist für die Natur und für uns Menschen sehr wertvoll, weil hier auf engem Raum verschiedenste unterschiedliche Lebensraumtypen bestehen. Neben den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gibt es Grünland und Streuobstwiesen. Außerdem ist das Gebiet reich an alten Bäumen, Hecken und Gartenanlagen. Diese Lebensbedingungen brauchen viele bedrohte Tier- und Pflanzenarten in unserer Landschaft zum Überleben. Die Siedlungsentwicklung ist nicht nur gemeinschaftliche Aufgabe der Gemeinden, es sollten hier ebenso die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner Beachtung finden. Aufgrund der von mir aufgeführten Argumentation, sollte meiner Meinung nach das Gebiet Kirchhofpfad nicht als Baugebiet heraufgestuft werden. Ich sehe darin weder den notwendigen Bedarf, noch übersteigt der Nutzen die dadurch entstehenden Schäden.“

„Ich freue mich sehr über die Reduzierung des aktuellen Flächennutzungsplanes! Als Anwohner bin ich natürlich insbesondere über die Herausnahme des Lämmerhorstes überglücklich. Dieses schöne Gebiet liegt mir und vielen anderen Bürgern sehr am Herzen und wird gerne und häufig für ausgiebige Spaziergänge und den Aufenthalt und die Erholung in der freien Natur genutzt. Doch wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes immer noch ist eine unvorstellbare Fläche von 34,7 Hektar ausgewiesen! Wie kann dies mit der eindeutigen Zielvorgabe auf höchster Ebene von Politik und Forderung der Naturschutzverbände nach einer Reduzierung des verheerenden Flächenverbrauchs bis hin zur angestrebten Netto-Null in Einklang gebracht werden? Das Bauen von Ein- und Zweifamilienhäusern auf der „Grünen Wiese“ löst die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in den großen Städten sicherlich nicht. Wie wurde ein solcher „Flächenbedarf“ für unsere Gemeinde ermittelt? Wird bezahlbarer Wohnraum gesucht oder soll der Wunsch des Häuslebauers nach den eigenen, neuen 4 Wänden erfüllt werden? Sollen trotz besseren Wissens, Naturflächen unwiederbringlich zerstört werden, um aktuelle Ansprüche, Begierden und Wünsche zu erfüllen? Wertvolle Naturflächen unserer Gemeinde sollen zur Versiegelung freigegeben und somit ein endgültiger Verlust von Natur- und Erholungsgebieten beschlossen werden. Bitte überdenken Sie Ihre Planung: Unversiegelte Böden sind eine endliche Ressource! Das Bauen am Ortsrand sollte nach allgemeiner, aktueller Anschauung zu einer absoluten Ausnahme geworden sein, hier in Edingen wird dem nun aber riesiger Dimension Vorschub geleistet. Bitte betrachten Sie die langjährige Schonung unserer wertvollen freien Flächen nicht als Einladung zum Flächenfraß. In den vergangenen Jahren wurde durch kluge und umsichtige Planung vieles an neuem Wohnraum im Innenbereich geschaffen, dies kann durch weitere intelligente Politik so auch weiterhin geschehen. Ohne unsere Naturräume zu vernichten.“

„Ich plädiere dafür in der Region neue Bebauung möglichst stark zu bremsen, da die Lebensqualität sowohl durch die - in Edingen schon weit fortgeschrittene - Verdichtung und zunehmende Besiedelung im Randbereich bereits arg geschmälert wurde (ich kann das zu sagen, da ich die rasante Entwicklung in Edingen schon seit 50 Jahren verfolge).“



„Uns fällt es schwer uns mit weiterer Bebauung im Außenbereich der Gemeinde Edingen-Neckarhausen zu beschäftigen. Denn wenn wir ehrlich sind leben wir gerade auch deshalb sehr gerne hier, weil man auch um die Ortsteile etwas Erholung und Lebensfreude finden kann. Auch für frische Luft, das Klima oder zum Aufnehmen von starken Regenfällen ist es sehr wichtig die Freiflächen zu schützen. Wenn wir aus dem Schwarzwaldurlaub aus wunderbarer Natur kommen, sind wir jedes Mal glücklich auch bei uns bei der Ortseinfahrt Edingen zu sehen, wie zauberhaft wir hier an der Natur wohnen. (Mittelgewann, auf dem Plan 03-09) Wenn man vom Grenzhof kommt ist es wunderschön noch einen Teil der Grenzhöfer Straße nur einseitig bebaut zu haben. Die Landschaft dort ist herrlich. (Auf dem Plan 03-07) Das sind Gebiete in denen nicht nur wir noch viele schöne Spaziergänge unternehmen wollen. Diese wunderbaren Flecken gilt es auch für die nächsten Generationen zu bewahren. Es wäre aber kurz gedacht zu sagen- wegen mir kann man aber hier oder dorthin bauen. Denn dort gehen ja vor allem andere sich erholen. Da stört es mich persönlich dann weniger... Eigentlich bleibt nur zu hoffen, dass es der Politik gelingt die Arbeitsplätze und damit auch die Bevölkerung etwas sinnvoller in Deutschland zu verteilen. Wo anders ziehen Menschen weg und müssen ihre Häuser viel günstiger verkaufen, als erwartet. Und hier gibt es jeden Tag ein riesen Verkehrsaufkommen, da so viele Menschen auf engstem Raum leben und arbeiten. Das ist nicht jedermanns Sache und es ist auch nicht wieder gut zu machen, wenn immer mehr zugebaut wird. Im Sommer steht die heiße Luft jetzt schon in den Straßen. Noch mehr Menschen hier lassen die Schadstoffwerte in der Luft durch Autoabgase oder Kamine nur noch unerträglicher werden. Und noch mehr neue Mitbürger bedeutet in ca. zwanzig Jahren weiteren Wohnraumbedarf. Wenn die Kinder flügge werden und auch hier leben und arbeiten wollen. Ich schreibe hier auch im Sinne und im Namen meiner Familie (Ehemann, Kinder und Eltern). Wir wohnen alle schon seit langen Jahren bzw. Jahrzehnten in Edingen. Und sind klar gegen die Bebauung des Mittelgewanns. Obwohl wir nicht alle dort in der Nähe wohnen. Beim Kampf ums Mittelgewann hat mich immer wieder gefreut, wie viele Menschen das Grün um uns wirklich schätzen. Leute, die nicht bei irgendwelchen Aktionen mitmachten, die aber gleich sagten, natürlich gebe ich da sowieso meine Stimme ab. Ich verstehe die Seite derer, die dort Grundstücke besitzen (vielleicht nicht mal in der Gemeinde wohnen) und denen eine Bebauung recht gekommen wäre. So ein Grundstück kostet manchen über die Jahre zudem vielleicht auch viel Zeit und Kraft. Den Wert, der die Gemeinde umgebenden Feldgrundstücke, für Natur und erholungssuchende Bürger hat, kann man mit einem Schwetzingen Schlosspark vergleichen. Und wenn man es sich so bewusst macht, würde ich den Besitzern eine Anerkennung für ihren Einsatz auf ihren Grundstücken wünschen oder tatkräftige Unterstützung bei einem Helfer-Aktionstag oder durch die Gemeinde. Also das einzige was ich im Ortsteil Edingen noch am wenigsten störend fände, ist der Streifen bei der Haltestelle Edingen West, der direkt an der Friedrichsfelder Straße liegt. Aber auch nur in Maßen. Und schon überhaupt nicht mit riesen Mehrfamilienhäusern. ... Kurz, wir hoffen sehr, dass die Entscheider den Wert erkennen, den eine natürliche und menschenfreundliche Umgebung einer Gemeinde und auch dem weiteren Umfeld bringt.“

Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau

Es wurde deutlich, dass von vielen ein Mangel an Wohnraum gesehen wird. Der Wunsch, dazu ein größeres Angebot auch über Neubaugebiete zu erhalten, hat viele bewegt und wurde in 51 Stellungnahmen geäußert. Neben der eher kurzfristigen Bereitstellung von Flächen für die aktuelle Nachfragesituation sollen auch langfristig Entwicklungsspielräume gesichert werden.

Im Folgenden werden dazu ausgesuchte Stimmen im Originalwortlaut wiedergegeben:



„Die Idee neue Blauplätze in Edingen zu schaffen halte ich für sehr gut. Ich selbst zähle wie meine Schwester noch zu der jüngeren Generation in Edingen denen es schwer fällt hier Fuß zu fassen, es ist schier unmöglich Wohnungen und Häuser bei uns in der Gemeinde zu finden. Daher sehe ich einen großen Vorteil in der ganzen Aktion auch in Bezug auf die Infrastruktur. Zumal die Möglichkeit besteht frischen Wind in unsere Gemeinde zu bringen, es wäre schön wieder mehrere junge Familien hier zu haben.“

„Haben die Gegner eines neuen Wohngebietes einmal darüber nachgedacht, dass auch sie vor Jahren vielleicht von der Erschließung eines neuen Wohngebietes profitiert haben und ihre Häuser auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen?“

„Und wenn man sieht, wie andere Gemeinden ringsum (Ladenburg, Heddesheim, Plankstadt, Seckenheim und viele andere) in den letzten Jahren und vor allem auch aktuell Bebauungsgebiete aus wohnwirtschaftlichen Gründen ins Leben gerufen haben, frage ich mich, wo unsere nicht teilnehmende Gemeinde in einigen Jahren bevölkerungstechnisch und finanziell stehen wird.“

„Fakt ist jedoch auch, dass junge Familien mit Kindern aus Edingen weg ziehen, oder sich gleich an anderer Stelle eine Wohnung suchen, weil es diese in Edingen, in bezahlbarer Form nicht, oder nicht im ausreichenden Umfang gibt. Eine Gemeinde die sich bevölkerungsmäßig nicht weiterentwickelt wird überaltern und letztendlich unbedeutend. Eine intelligente Bebauung an allen möglichen Stellen, insbesondere auch auf dem Mittelgewann, das den Ort auf der rechten Seite in Richtung Wieblingen erweitert, was auf der linken Seite seit Jahrzehnten schon besteht, ist die logische Konsequenz, um Wohnraum zu schaffen und die Gemeinde weiter zu entwickeln. Unter diesen Gesichtspunkten rate ich allen Beteiligten einer Bebauung des Mittelgewanns zuzustimmen, und fordere die Parteien auf, den greifbaren und möglichen Kompromiss zu suchen und konsequent und intelligent umzusetzen. Edingen-Neckarhausen ist mittlerweile in zwei Lager gespalten in „Gute Naturschützer“ und „Böse Realisten“.“

„Sinn und Zweck eines Flächennutzungsplans ist die Darstellung sinnvoller Flächennutzung. Der jeweilige Nutzungsvorschlag entsteht durch Auswertung objektiver Fakten aus vorliegendem Abwägungsmaterial. Von Bürgergruppen nicht gewollte Nutzung ändert nichts an der festgestellten Eignung der empfohlenen Nutzung. Wenn man willkürlich Nutzungsempfehlungen aus dem FNP herausnimmt, verliert der FNP seinen Sinn und verkommt zu einer Fragmentesammlung des politisch Machbaren. Das politisch Gewünschte muss im Bebauungsplan beschlossen werden. Allein die Setzung anderer Prioritäten bei der Auswertung des vorliegenden Abwägungsmaterials darf zu anderen Nutzungsvorschlägen führen. (z.B. - das "Schutzgut Mensch" hat Vorrang vor dem "Schutzgut Fauna" -- _ zur Zeit wohl noch umgekehrt) Speziell zum Mittelgewann: Bereits formulierte Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dürften mittlerweile schon überholt sein. Der dringende Bedarf an Wohnraum ist nicht mehr zu leugnen. Der Verlust von Streuobstwiesen ist lächerlich gering und kann leicht durch Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bebauung kompensiert werden. Das angeblich "ruhige Gebiet zur Naherholung" besteht zu 90 % aus Monokultur-Ackerfläche mit freiem Blick nach Plankstadt. Eine Bebauung kann dieses Gebiet ökologisch nur aufwerten! Einen fehlenden S-Bahn Anschluss als Argument anzuführen ist lächerlich. Gäbe es einen S-Bahn Anschluss, gäbe es auch eine S-Bahn mit entsprechender Lärmbelastung, was seitens der Bebauungsgegner sofort wieder als Argument gegen eine Bebauung aufgegriffen würde. Die fehlende S-Bahn ist hier eher ein Segen. Der Verlust des "dörflichen Charakters" von Edingen ist schwer nachvollziehbar. Solche Aussagen kann man bedenkenlos der Gattung Allgemeinplätzchen und leerer Phrasen zuordnen. Wo fängt Dorf an, wo hört Dorf auf? Fazit: Man sollte am vorliegenden Flächennutzungsplan überhaupt nichts mehr ändern, insbesondere um der Gemeinde alle Optionen für die Zukunft offen zu halten.“



„Zunächst stellt sich die Frage, ob die Gemeinde Edingen-Neckarhausen überhaupt einen Bedarf an der Ausweisung von weiteren, bisher unbebauten Flächen zur Wohnbebauung hat. Dies dürfte in Anbetracht der vorliegenden Erhebungen hierzu außer Streit sein. Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang sicherlich auch die Einschätzung der, immerhin von einer ökologisch ausgerichteten Partei, geführten Landesregierung Baden-Württembergs. Diese hat von den Möglichkeiten des Mietrechtänderungsgesetzes Gebrauch gemacht und mit einem entsprechenden Beschluss ab dem 01.07.2015 die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20% auf 15% abgesenkt und die Kündigungssperrfrist für Eigentumswohnungen von drei auf fünf Jahre erhöht. Voraussetzung hierfür ist, dass in dem entsprechenden Gebiet der Wohnungsmarkt angespannt ist. Mithin kann diese Wohnungssituation für Edingen-Neckarhausen vorausgesetzt werden. Dass Abhilfe notwendig ist, um den Wohnbedarf der Gemeinde künftig in angemessener Weise zu decken, dürfte ebenso außer Zweifel stehen. Wer dies verneint, tut es wider besseres Wissen. Sinnvoller Weise kann diese Abhilfe nur durch die Nutzung neuer, bisher unbebauter Flächen zu Wohnzwecken geschaffen werden, akzeptable Alternativen hierzu sind nicht vorhanden. Natürlich wäre ein Weg, die auf dem Gemeindegebiet vorhandenen bebauten Flächen intensiver zu nutzen. Möglich wäre dies durch Maßnahmen im Ortskern, wie der Ausbau von vorhandenen, bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Baulichkeiten, beispielsweise alte Scheunen, oder auch die Erweiterung vorhandener Gebäude bis hin zu einer Nachverdichtung der bestehenden Bebauung durch die Bebauung vorhandener freier Grundstücksflächen wie Hinterhöfen oder Gärten. Grundsätzlich möglich wäre aber auch eine dichtere Nutzung von Grundstücksflächen in bisher eher dünn bebauten Gebieten, zu denken ist hier an Flächen, die bisher durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Auf die heftige Kritik genau der Bevölkerungsgruppen, die in Edingen-Neckarhausen einen schon glaubenskriegähnlichen Kampf gegen die Bebauung des Mittelgewanns geführt haben und noch führen, gegen die Nachverdichtung in Heidelberg sei hingewiesen. Die deutlich verschlechterte Wohnsituation in nachverdichteten Gebieten muss hier nicht erläutert werden, sie liegt auf der Hand. Gerade Umlandgemeinden wie Edingen-Neckarhausen zeichnen sich dadurch aus, dass sie, im Gegensatz zu den dicht bebauten Stadtflächen eine deutlich höhere Lebensqualität bieten und damit die Attraktivität für alteingesessene Gemeindemitglieder, aber auch für potentielle Neubürger erhöhen. Dies sollte nicht geopfert werden, eine Nachverdichtung stellt keine Alternative zur Bebauung neuer Flächen dar. Vorausgesetzt, die Notwendigkeit neu zu bebauender Flächen wird auf Grundlage dieser Argumentation akzeptiert, stellt sich die Frage nach Flächen, die eine deutlich bessere Eignung aufweisen, als das Mittelgewann. Im Zuge zurückliegender Bürgerbeteiligungen wurden hierzu bereits die entsprechenden Argumente, die gegen das Mittelgewann sprechen sollen, vorgetragen. Hierzu so nachfolgend kurz Stellung genommen werden. Dass zunächst der Bedarf nach Ausweisung einer solchen Fläche in Abrede gestellt wurde, versteht sich von selbst. Vorstehend wurde dargetan, dass dieser Bedarf bereits von der Landesregierung erkannt und diese Erkenntnis auch in einer Verordnung umgesetzt wurde. Diese Verordnung ist allerdings nur geeignet, die Symptome eines vorhandenen Mehrbedarfs vorübergehend abzumildern, das Problem wird dadurch nicht gelöst. Weiter wurde angeführt, andere Flächen im Gemeindegebiet seien im Hinblick auf ökologische Gegebenheiten eher für eine Bebauung geeignet. Auch dem ist entgegenzutreten. Der Baumbestand des Mittelgewanns bleibt in Qualität und wie auch in Quantität deutlich hinter anderen Flächen zurück. Das Mittelgewann ist ohnehin weit aus mehr durch die bereits vorhandene Bebauung bzw. Infrastruktur geprägt. Es ist auf der einen Seite von der vorhandenen Wohnbebauung wie auch von gewerblich genutzter Bebauung geprägt, die anderen Seiten sind durch Infrastruktureinrichtungen wie OEG-Bahnhof, Schienenstränge und Straßen abgegrenzt. Mithin handelt es sich um einen Bereich, der von den umliegenden baulich ungenutzten Flächen deutlich abgetrennt ist.



Fortsetzung: Gerade diese Fläche eignet sich hervorragend zur Abrundung des bebauten Gemeindegebietes, ja es stellt sich als geradezu herausragend geeignete Fläche dar, um mit möglichst wenig Eingriff in die Umwelt zur Bebauung genutzte Flächen zu schaffen. Für diese Lösung spricht auch die bereits vorhandene Infrastruktur. Gerade im Zuge der Bestrebungen, die Akzeptanz des ÖPNV bei der Bevölkerung zu erhöhen, bietet es sich an, ein Gebiet zur Bebauung auszuweisen, das es den Anwohnern gestattet, die ÖPNV-Anbindung ohne nennenswerten Zeitverlust fußläufig zu erreichen. Es kann bei der Planung der Besiedelung des Gemeindegebietes das Bestreben, wachsenden Fahrzeugverkehr möglichst zu vermeiden, nicht außer Acht gelassen werden. Hierbei ist auch die örtlich günstige Lage zu Heidelberg zu erwähnen, die es dem geeigneten Bewohner ermöglicht, ohne weiteres und unter weitgehender Vermeidung öffentlicher Straßen beispielsweise mit dem Fahrrad Heidelberg und einen dort gelegenen Arbeitsplatz zu erreichen. Das Mittelgewann ist also sehr interessant für Menschen, die auf ihr Auto verzichten wollen. Edingen-Neckarhausen hat damit die Chance, ein nachhaltig genutztes Bauungsgebiet auszuweisen, das ökologische Gesichtspunkte in hohem Maße berücksichtigt. Gerade auch für Familien würde sich, im Hinblick auf die Nähe von Schulen, z.B. auch die Waldorfschule, dieses Gebiet zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes besonders eignen.

Nicht zuletzt ist auch zu berücksichtigen, dass durch eine entsprechende Bebauung Edingen-Ost als ein einheitlicher Ortsteil zusammenwachsen und damit das Entstehen eines zusammenhängenden Ortsbilds fördern würde. Das Gebiet Richtung Neckar nördlich des Mittelgewanns ist schon bebaut. Es steht außer Frage, dass auch den Belangen des Naturschutzes hinreichend Rechnung zu tragen ist. Dabei darf aber auch nicht außer Acht bleiben, dass auch der Mensch, mit seinen durch die moderne Gesellschaft geprägten Bedürfnissen Teil der Natur ist. Wir brauchen nun einmal Wohnungen für die Menschen, um diese angemessen unterbringen zu können. Damit ist die Ausweisung von Gebieten zur Bebauung unerlässlich. Das Edingen-Neckarhausen hier zusätzlichen Bedarf hat, ist außer Frage. Den Belangen des Naturschutzes, die in unser aller Sinn sind, kann jedoch auch anderweitig Rechnung getragen werden. Hier wäre es sicher sinnvoller, sich im Gemeindegebiet an anderer, nicht derart durch die bereits bestehende Umgebung vorbelasteter Stelle, um mehr Wiesen und Hecken zu bemühen, um so wieder eine höhere Artenvielfalt zu erhalten. Das Mittelgewann ist keine freistehende ökologisch wertvolle Fläche und ist schon teilweise erschlossen. Es sind dort eher Haushunde und Katzen anzutreffen als Feldhamster oder Feldhasen, die sich mal über die Schienen trauen. Zur Deckung des Wohnbedarfes in Edingen-Neckarhausen sind neue Umliegungsflächen notwendig. Das Mittelgewann ist hierzu das geringste Übel, es sollte daher nicht aus dem FNP gestrichen werden. Andere mögliche neue Umliegungsflächen werden zu recht auf eine erheblich weitergehende Ablehnung stoßen. Der Feldzug gegen das Mittelgewann hat augenscheinlich tatsächlich andere Beweggründe. Es kann nicht übersehen werden, dass sich wesentliche Teile der diese Bebauung ablehnenden Gruppie-

„Für unsere Gemeinde wäre es sehr wichtig einen sozialen, familienorientierten und Umweltbewussten Wohnraum zu schaffen. Ich würde mich sehr darüber freuen unsere Gemeinde wachsen zu sehen. Meine Tochter musste schon aus Edingen weg ziehen weil keine Immobilie zu bekommen war. Auch meine Mutter musste aus Edingen nach Brühl in eine Tagespflege, was für sie sehr traurig war, das Mittelgewann würde viele neue Möglichkeiten bieten um das Örtchen etwas wertvoller zu machen.“

Verstärkte Prüfung von Innenpotenzialen

Innen- vor Außenentwicklung ist seit vielen Jahren eines der zentralen Ziele, um die weitere Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen zu minimieren. Gerade Edingen-Neckarhausen war hier in der Vergangenheit sehr aktiv, der Siedlungsbestand unterliegt in



vielerlei Hinsicht einem fortlaufenden Strukturwandel. In einigen Stellungnahmen wurde die verstärkte Nutzung von Innenpotenzialen als Ziel angesehen.

Im Folgenden werden dazu ausgesuchte Stimmen im Originalwortlaut wiedergegeben:

„Als weitere Möglichkeit zur Wohnraumschaffung in Edingen-Neckarhausen bietet sich auch eine Sanierung der Ortskerne an. Hier gibt es viele (fast) baufällige und kleine Häuser. Würde man diese durch moderne und etwas größere, dem Ortsbild angepasste, Häuser ersetzen könnte man sowohl Wohnraum schaffen, als auch den Ortskern aufwerten. Gleichzeitig würde man die Entwicklung von Ortskernflucht und Ruinenbildung (für dessen Entsorgung einmal mehr die Allgemeinheit aufkommen darf) vorbeugen. Zusätzlich würden Grünflächen und Naherholungsgebiete erhalten bleiben und somit die Attraktivität der Gemeinde gewährleistet bleiben. Aus ökologischer und volkswirtschaftlicher Sicht ist somit auch diese Alternative einer Bebauung am Kirchhofpfad vorzuziehen.“

„Neuausweisungen sollten sich auf Bereiche beschränken, an denen vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann, z.B. beidseitige Bebauung an bislang nur einseitig bebauten Straßen und maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Ebenfalls sollte die schwierige, aber anstehende Nachnutzung von altem Baubestand in den Ortskernen im Focus stehen und nicht die Bebauung auf der grünen Wiese (siehe auch UBL Projektidee Jung kauft Alt).“

„Zum einen sollte der Schwerpunkt für weitere Wohnraumschaffung auf der Innenverdichtung liegen und die ca. 4ha Wohnbaulücken genutzt werden. Darüber hinaus können weitere Projekte wie von der UBL vorgeschlagene Maßnahme "Jung kauft Alt" realisiert werden oder weitere Wohnprojekte entwickelt werden: "Günstige Miete im Austausch für die Mithilfe im Haus und Garten" wäre z.B. eine Idee. Viele alte Menschen wohnen mittlerweile in zu großen Häusern, in denen ganze Wohnungen aus Angst vor Ärger mit neuen Mietern leer stehen. Hier könnte z.B. die Gemeinde ein Konzept entwickeln und die vermittelnde Organisation übernehmen. Die günstige Lage von Edingen als Ort zwischen den Uni-Städten Mannheim und Heidelberg gepaart mit günstiger Miete, wären sicher zwei attraktive Argumente für Studenten, dieses Wohnprojekt für sich in Erwägung zu ziehen. Zum anderen stehen die Konversionsflächen von Heidelberg und Mannheim mit ihren 200ha für neuen Wohnraum zur Verfügung. Sie sollten vorrangig genutzt werden, neuen und günstigen Wohnraum zu schaffen und so den Zuwanderungsdruck abmildern, bzw. abfangen. Statt diesem Druck zukünftig aber immer weiter nachzugeben und die wertvollen und zunehmend schrumpfenden Grünflächen zu versiegeln, sollte es Aufgabe der Politik sein, Maßnahmen zu entwickeln, Gebiete mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, strukturell zu fördern und somit lebendig zu halten. Entsprechend sollte auch in unserer Gemeinde die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland und die Verbauung der wenigen Grünflächen aus ökologischen Gründen vermieden werden. Wir brauchen die Natur zum Leben und wir brauchen landwirtschaftliche Nutzflächen für die Erzeugung von Lebensmitteln -auch in Zukunft. Bezüglich der vom Nachbarschaftsverband einzelnen ausgewiesenen Baugebiete sollten das Mittelgewann und folglich das Grundgewann als Bauland vollständig aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, da der Bürgerentscheid im März 2017 für die Politik maßgebend sein sollte.“



„Der Zuzug von jungen Familien ist für die Gemeinde ferner von großem Nutzen. Es senkt nicht nur das relativ hohe Durchschnittsalter der Einwohner, das gemäß des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahr 2016 bei 45,5 Jahren und mehr lag (weitere Kategorien für ältere Durchschnittsalter wurden leider nicht ausgewertet). Es wirkt auch den negativen Folgen des demografischen Wandels entgegen, wie es an der erschreckend niedrigen Anzahl der Schülerinnen und Schülern an der Graf von Oberndorff Schule zu sehen ist. Weiterhin führt der MVV Regioplan den Punkt an, dass die Nachfrage an Wohnraum in den vergangenen Jahren "nahezu ausschließlich im Bestand durch Innenentwicklung / Nachverdichtung befriedigt" wurde. Grundsätzlich sehe ich darin eine positive Entwicklung. Meiner Meinung nach ist es in unser aller Interesse auch weiterhin die älteren renovier- bzw. modernisierungsbedürftigen Häuser in Edingen-Neckarhausen zu nutzen. Wir haben immer noch in unserer Gemeinde einige dieser älteren Gebäude - bevorzugt im Ortskern herumstehen, die schon seit längerem nicht genutzt werden. - Wo ist hier die Nachfrage? Bevor neue Wohngebiete geplant werden, sollte ein Defizit zwischen Angebot und Nachfrage bestehen. Nutzen sie also bitte die bereits vorhandenen Bauplätze, um den Bedarf zu decken. Abrissreife Gebäude verschönern nicht das Ortsbild. Das ist eher abschreckend und wird wahrscheinlich weiter die Bewohner dazu bewegen, an den Ortsrand zu ziehen (Stichwort: Geisterstadt). Außerdem ist davon auszugehen, dass aufgrund unseres hohen Altersdurchschnittes und des demografischen Wandels in den nächsten Jahren weiterhin mehr Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Das sollte beachtet werden! Die Planung von Wohngebieten umfasst im Normalfall einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont. Sollte dennoch weiterhin Bedarf an Wohnraum bestehen, wäre es Weitaus sinnvoller im Orts- teil Edingen oder Neu-Edingen ein Baugebiet zu planen. Diese besitzen im direkten Vergleich eine weitaus größere freie Fläche auf der Gemarkung. Außerdem gibt es auch dort direkte Anschlüsse an den ÖPNV im Mittelgewann, Infrastruktur wie Kindergarten und Grundschule.“

Weitere Anregungen

Darüber hinaus wurden zudem folgende weiteren Argumente genannt, die jedoch eher von einzelnen oder vergleichsweise wenigen Personen geäußert wurden:

- Bei der Bereitstellung von Wohnraum soll auch auf bezahlbaren Wohnraum geachtet werden.
- Sicherung eines Entwicklungsspielraums ist für das Bestehen der Gemeinde wichtig. Ob tatsächlich gebaut wird, kann später entschieden werden.
- Es soll gar kein Bauland mehr bereitgestellt werden. Grundsätzlich sollen erst Konversionsflächen genutzt werden.
- Politik sollte den ländlichen Raum stärken, um vor Ort den Siedlungsdruck zu reduzieren
- Die Wirtschaftlichkeit von Baugebieten wird in Frage gestellt.
- Es sind immer noch zu viele Flächen im Flächennutzungsplan enthalten.
- Aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung werden zukünftig Arbeitsplätze dezentralisiert.



4.3.1.3 Meinungsbild zu einzelnen Bauflächen

Im Folgenden wird das Meinungsbild zu den möglichen Bauflächen dargestellt. Neben der vergleichenden Betrachtung von Alternativen geht es auch um das Meinungsbild zu einzelnen Flächen.

Diskussion der möglichen Alternativen

Einige Stellungnahmen (19 Schreiben) haben sich intensiv mit den möglichen Flächenalternativen für eine zukünftige bauliche Entwicklung Edingen-Neckarhausens auseinandergesetzt. Dabei werden sowohl grundsätzliche Prioritätensetzungen hinsichtlich der Entwicklungen vor Ort sowie auch Prioritäten bezüglich der Eignung einzelner alternativer Flächen deutlich. Zusammenfassend lässt sich bei Berücksichtigung aller Stellungnahmen keine eindeutige Positionierung herauslesen, folgende Tendenzen sind jedoch sichtbar geworden.

Das Meinungsbild stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

- In einigen Stellungnahmen wurde die Sorge geäußert, dass zu große Baugebiete nicht zu Edingen-Neckarhausen passen und daher eine maßvolle Fortentwicklung der Siedlungsstruktur mit kleineren Baugebieten angemessen wäre.

Dies hat Vorteile im Hinblick auf entstehende Verkehrsbelastungen sowie auf den Erschließungsaufwand. Ein solches Vorgehen steht auch in Einklang mit dem Bürgerentscheid zum Mittelgewann, der auch als Ablehnung eines zu großen Baugebietes angesehen werden kann.

- Die Aufnahme kleinerer Bauflächen möglichst entlang bestehender Straßen wird in keiner Stellungnahme ausdrücklich in Frage gestellt.
- Eine etwa gleichmäßige Verteilung auf die Ortsteile soll angestrebt werden, da jeder Ortsteil Qualitäten hat. Edingen besitzt eine bessere Infrastrukturausstattung (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.), während es in Neckarhausen schon länger keine baulichen Entwicklungen mehr gab und genau wie Neu-Edingen nicht weit von S-Bahn-Halten liegt.

Eine Auswahl wird nachfolgend im Originalwortlaut dokumentiert:



„[...] Ich halte es jedoch für den falschen Weg dem Wachstumsdruck auf die Städte nachzugeben und dort im bereits verdichteten Bereich in größerem Umfang weitere Freiflächen zu bebauen. Wohin dieser Weg geht, zeigen die großen, stark verdichteten Metropolen mit massiven und zunehmenden Verkehrs-, Umwelt- und gesellschaftlichen Problemen. Die Politik sollte den unbequemen Weg gehen und versuchen, eine ausgewogene Entwicklung zu fördern, d.h. Wachstumsanreize dort geben, wo sie benötigt werden (ländlicher Raum, strukturschwache Räume, Räume mit Strukturwandel wie z.B. das Ruhrgebiet). Für den FNP auf Gemarkungsgebiet Edingen und Neckarhausen bedeutet das aus meiner Sicht, die Erfordernis einer stark reduzierten Ausweisung von neuen Wohngebieten im Außenbereich zum Schutz der wenigen noch vorhandenen, wertvollen Freiflächen. Neuausweisungen sollten sich auf Bereiche beschränken, an denen vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann, z.B. beidseitige Bebauung an bislang nur einseitig bebauten Straßen und maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Ebenfalls sollte die schwierige, aber anstehende Nachnutzung von altem Baubestand in den Ortskernen im Focus stehen und nicht die Bebauung auf der grünen Wiese (siehe auch UBL Projektidee Jung kauft Alt). Die Umnutzung der Konversionsflächen im Bereich HD/MA wäre ein weiterer Punkt. Die klare Mehrheit der Wähler hat beim Bürgerentscheid zum Mittelgewann eine Bebauung abgelehnt. Dies sollte im FNP seinen Ausdruck finden und die Fläche daher komplett herausgenommen werden. Der Bereich ist naturräumlich und klimatisch sehr wertvoll und ist für die Naherholung der Bürgerinnen und Bürger von hoher Bedeutung. Das eindeutige Votum beim Bürgerentscheid umfasste alle Ortsteile und nicht nur die direkt betroffenen Anwohner. Der Bürgerentscheid sollte insofern richtungsweisend sein.“

„In Edingen ein neues Baugebiet zu eröffnen, finden wir ok. Das letzte Baugebiet wurde Mitte der 70-er Jahre erschlossen. Allerdings sollte das neue Baugebiet nicht zu groß ausfallen. Deshalb finden wir eine einzige Häuserreihe entlang der Grenzhöfer Straße ok oder ein kleines Baugebiet im Mittelgewann (von der Schiller-Straße bis zum 1. Feldweg Höhe Lipowa). Wir lehnen ab: Baugebiet im Grundgewann, im Mittelgewann bis zum Wasserturm und das große Baugebiet an der Grenzhöfer Straße. Wir brauchen unsere Bäume und Sträucher als Nist- und Rückzugs- Möglichkeiten für die Vögel und die Tiere. Außerdem produzieren Bäume und Sträucher mit ihren grünen Blättern Sauerstoff. Woher soll der Sauerstoff kommen, wenn nicht vom Blattgrün. Alternativ-Vorschlag: Verkleinerung der Gärten in der Bismarckstraße. Die Gärten dort sind nämlich viel zu groß. Nachdem die Häuser für die Flüchtlinge gebaut wurden, würde sich eine weitere Häuserzeile zwischen der Bismarckstraße und den Flüchtlingshäusern organisch wunderbar einfügen.“

„Generell sind Neubaugebiete mit einer Gesamtfläche in der Größe des Mittelgewanns oder des Kappeseck zu vermeiden, da die Belastung durch Verkehr und benötigte Infrastruktur unnötig konzentriert werden. Wir halten eine Größe von bspw. max. 3 ha pro Baugebiet für gerechtfertigt. Moderate städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Randbebauung und das Schließen von Lücken in der Zäsur sind zu bevorzugen.“



„Im März 2017 wurde in Edingen-Neckarhausen durch einen Bürgerentscheid klar herausgestellt, dass sich eine weit überwiegende Mehrheit der Bürgerschaft gegen eine komplette Bebauung des Mittelgewanns (3-08) ausspricht. Hierdurch ist deutlich belegt, dass im neuen Flächennutzungsplan eine Bezugnahme auf das Mittelgewann (3-08) seitens der Bevölkerung nicht erwünscht ist und daher ausgeschlossen sein sollte. In der Folge erscheint damit auch die Bezugnahme auf das unmittelbar an das Mittelgewann angrenzende Grundgewann (3-09) im neuen Flächennutzungsplan nicht sinnvoll. Die Herausnahme einiger im vorliegenden Entwurf als gestrichen gekennzeichnete Flächen ist vor diesem Hintergrund zu überdenken. Hierzu im Einzelnen: 1. Die u.E. erneut aufzunehmenden Kappesgärten (3-03) schließen die bestehende Baulücke sinnvoll ab, ein Verzicht auf die Arrondierung der dort vorhandenen Bebauung erscheint in keiner Weise plausibel. Die Argumentation bezüglich der Lärmbelastung durch die Bahn betrifft die bestehende Bebauung in gleicher Weise und ist damit offenbar zumutbar. Außerdem könnten neue Lärmschutzmaßnahmen, von denen auch die derzeitigen Bewohner/Innen profitieren würden, Abhilfe schaffen. Die Nähe zu Ladenburg sowie die Busverbindung nach Seckenheim ermöglichen dort ebenfalls eine gute Anbindung an den ÖPNV. 2. Die Fläche an der Grenzhöfer Straße (3-07) ist deutlich verkleinert worden, um angeblicher „Nähe zur Tierhaltung“ Rechnung zu tragen. In der Informationsveranstaltung in der Gemeinde wurde allerdings erwähnt, dass diese Tierhaltung dort nicht mehr existiert. Insofern sollte diese für bauliche Zwecke attraktive Fläche unbedingt wieder in den Nutzungsplan aufgenommen werden. Die Anbindung an den ÖPNV ist dort ebenfalls gegeben. 3. Des Weiteren könnte aus unserer Sicht eine neue Fläche aufgenommen werden, die sich nördlich der Friedrichsfelderstraße anschließt an die vorgeschlagene Fläche 3-06. Da südlich dieser Straße bereits etwas höhere Häuser stehen, würde diese Fläche sich insbesondere für den mehrgeschossigen sozialen Wohnungsbau anbieten. Auch hier ist die Anbindung an den ÖPNV und den Ort bestens gegeben. Auch hier stünde eine Abrundung der vorhandenen Bebauung in Aussicht. Die drei oben genannten Flächen sollten ausreichen, um den Verzicht auf die Bebauung des Mittelgewanns und des Grundgewanns auszugleichen. Ggf. könnte ansonsten auch die herausgenommene Fläche in Neu-Edingen (3-10) wieder aufgenommen werden.

Nur selten findet sich im Vorfeld eines neuen Flächennutzungsplans die Möglichkeit, auf ein so deutliches und aktuelles Votum aus der Bürgerschaft Bezug nehmen zu können. Wir bitten Sie - auch im Sinne einer Befriedung in der Gemeinde - diese Chance zu nutzen.“

„Edingen-Neckarhausen hat innerhalb des Nachbarschaftsverbandes mit die größte Fläche an möglicher Wohnbaufläche zur Nutzung frei. (ca.35 ha) Gleichzeitig hat Edingen-Neckarhausen aber im Vergleich zu anderen Gemeinden des Verbandes eine relativ kleine Gemarkung und dabei eine hohe Einwohnerzahl. Des Weiteren sind die Möglichkeiten für die notwendige Kanalisierung des entstehenden Verkehrs durch die Flächenvorgaben mit Neckarverlauf und Trassenführung der RNV eingeschränkt. Auch hat der Bürgerentscheid aus dem vergangenen Jahr zum Mittelgewann gezeigt das die Bürgerschaft eine unverhältnismäßige Flächenversiegelung ablehnt. Vielleicht hat Edingen-Neckarhausen in der Außenentwicklung nicht so viel getan wie andere Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes, dies aber gewiss durch die Innenentwicklung relativiert. Eventuell anstehende Neubauf Flächen dürfen deshalb nicht unverhältnismäßig sein, sondern sollten statt einer großen Fläche auf mehrere kleine Areale an bereits bestehenden Verkehrswegen verteilt werden.“



„Die Wohnraumsituation in Edingen-Neckarhausen ist alles andere als befriedigend, was dazu führt, dass Immobilien immer teurer werden, auch alte. Von wegen „Jung kauf alt“, wo gibt es denn die günstigen Altbauten? Wohne selbst seit 40 Jahren in Neckarhausen, Wingertsäcker (letzte größere Bebauung). Mittlerweile wohnen um mich herum nur noch Rentner. Unsere Kinder mussten in umliegende Gemeinde ziehen, da funktioniert die Bebauung und Wohnraum-schaffung. Wenn es gut läuft, wohnen wir die nächsten 30 Jahre noch in unseren Häusern, das heißt, selbst unsere Enkelkinder können unser Haus auch nicht so schnell übernehmen. Es müsste langsam ein Umdenken stattfinden, die Zeiten ändern sich. Die Bebauung von „Neckarhausen Nord“ kann noch Jahrzehnte dauern! Meiner Meinung nach sollten kleine Randerschließungen auf beide Ortsteile gleichmäßig verteilt werden. Keine großen Baugebiete! Mittelgewann und Grundgewann geht eh nicht! Kappeseck im FNP belassen aber verkürzen. Da der Rebenweg in nächster Zeit bebaut wird, könnte auch ein Stück Kappeseck dazugenommen werden. Mittelgewann ebenfalls verkürzen. (Beispiel Grenzhöfer Straße). Wenn in Edingen- Neckarhausen nichts getan wird, unsere Nachbargemeinden tun etwas.“

„Dass es in Edingen-Neckarhausen Bedarf gibt, zeigt der Rebenweg, hier wurden horente Summen geboten. Weil zu wenig Bauland angeboten wird, steigen die Preise ins unermessliche. Soweit müsste es nicht kommen. Niemand will Großprojekte! Aber man muss auch Gebiete, die bisher vorgesehen waren, nicht ganz streichen (Kappeseck). In Edingen wird zum Mittelgewann noch das Grundgewann dazu genommen, obwohl es heißt ohne Mittelgewann gibt es kein Grundgewann. In Neckarhausen streicht man das Kappeseck ganz! Lämmerhorst und Grenzhöfer Strasse wurden nur verkleinert! Warum wird das Kappeseck ganz herausgenommen? In Neckarhausen-Nord müssen erst Sportplätze und Vereinsheime umgesiedelt werden. Es wird wohl noch etliche Jahre dauern, bis dort das erste Haus steht. Neckarhausen gewinnt durch Ladenburg und ist deshalb der attraktivere Ortsteil, man kann vieles gut zu Fuß erreichen (Bundesbahn, Schwimmbäder, Freizeitaktivitäten ect.) Wo kommt man denn, außer zur OEG, zu Fuß hin, wenn man im Mittelgewann oder Grundgewann wohnt? Bin seit 20 Jahren nicht mehr mit der OEG gefahren. Es gibt auch noch Leute, die gerne zu Fuß unterwegs sind. Bin deshalb dafür, dass das Kappeseck verkürzt wieder in den FNP aufgenommen wird. In Verbindung mit Reben- und Traubenweg. Mittelgewann und Grundgewann müsste ebenfalls gekürzt werden. An einer gerecht verteilten Randbebauung beider Ortsteile wird es Keine Widerstände geben. Aber bitte nach 40 Jahren auch mal wieder an Neckarhausen denken und zwar in absehbarer Zeit!!“

„Was fände ich gut: Eine Bebauung entlang der Straßen, an denen die gegenüber liegende Seite schon bebaut ist. [...] Auf keinen Fall nur Einfamilienhäuser, sondern mindestens 2-3-4 Familienhäuser.“

„Falls ca. 11 Hektar unbedingt benötigt werden, sollte zuerst an die Bereiche Kappeseck, Kirchhofpfad, Eichendorfstraße, Friedrichsfelder Straße und Grenzhöfer Straße gedacht werden. Die offenen landwirtschaftlichen Flächen sind im Laufe der Jahre zur Agrarwüste verkommen.“



„Am besten eignen sich hierzu die Gebiete zwischen Friedrichsfelder Straße und Neckarhauser Straße oder die östlich der Grenzhöfer Straße.

Zum einen hat der Ortsteil Edingen ein Vielfaches der Grün- und Naherholungsflächen des Ortsteil Neckarhausens. Zum anderen ist dieser Ortsteil deutlich besser an das öffentliche Verkehrsnetz und die öffentliche Infrastruktur (z.B. Schulen) angeschlossen. Dies macht die Wohngebiete nicht nur attraktiver als ein Süd-Neckarhausen ohne Naherholungsgebiete am Kirchhofpfad, sondern führt auch zu einer geringeren Schadstoffemission durch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und kürzerer Wege. Des Weiteren zeichnen sich diese Gebiete auch durch ihre Nähe zum neuen Einkaufszentrum, sowie zu den Aldi, Lidl, DM, und Edeka Märkten aus. Auch die Anbindung an die Autobahn ist kürzer, was die Abgas- und Feinstaubbelastung zusätzlich minimiert.

Auch unter den Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und der Wohlfahrtsmaximierung bieten sich diese Gebiete, insbesondere jedoch die Felder entlang der Mannheimer Straße, als Baugebiet an. Denn im Gegensatz zum Kirchhofpfad gibt es hier eben keine Heu- und Fallobstwiesen mit Hecken und Sträuchern, sondern nur umweltschädliche Monokulturen. Einerseits wird dadurch kaum die Luftqualität verbessert. Andererseits herrscht in solchen Gebieten eine viel geringere Artenvielfalt. Zwar ist auch in diesem Areal die Sinnhaftigkeit eines Neubaugebietes zweifelhaft, jedoch wäre der dadurch entstehende Schaden deutlich geringer als am Kirchhofpfad. Auch das Argument, dass durch die Bebauung dieser Flächen den Bauern landwirtschaftliche Nutzfläche verloren ginge wiegt nicht besonders schwer, da die Produkte die dort angebaut werden im Gegensatz zum Obstbauern Hauck nur bedingt bis überhaupt nicht ortsansässig vertrieben werden und es somit zu längeren Transportwegen und höheren Schadstoffemissionen kommt.“

Meinungsbild zu einzelnen Bauflächen

Zu allen vorgeschlagenen Bauflächen gingen Stellungnahmen ein. Dabei wurden die meisten Stellungnahmen zum Mittelgewinn (Fläche 03-09) eingebracht. Die genaue Anzahl der Nennungen einzelner Bauflächen in den Schreiben kann nachfolgender Abbildung entnommen werden.

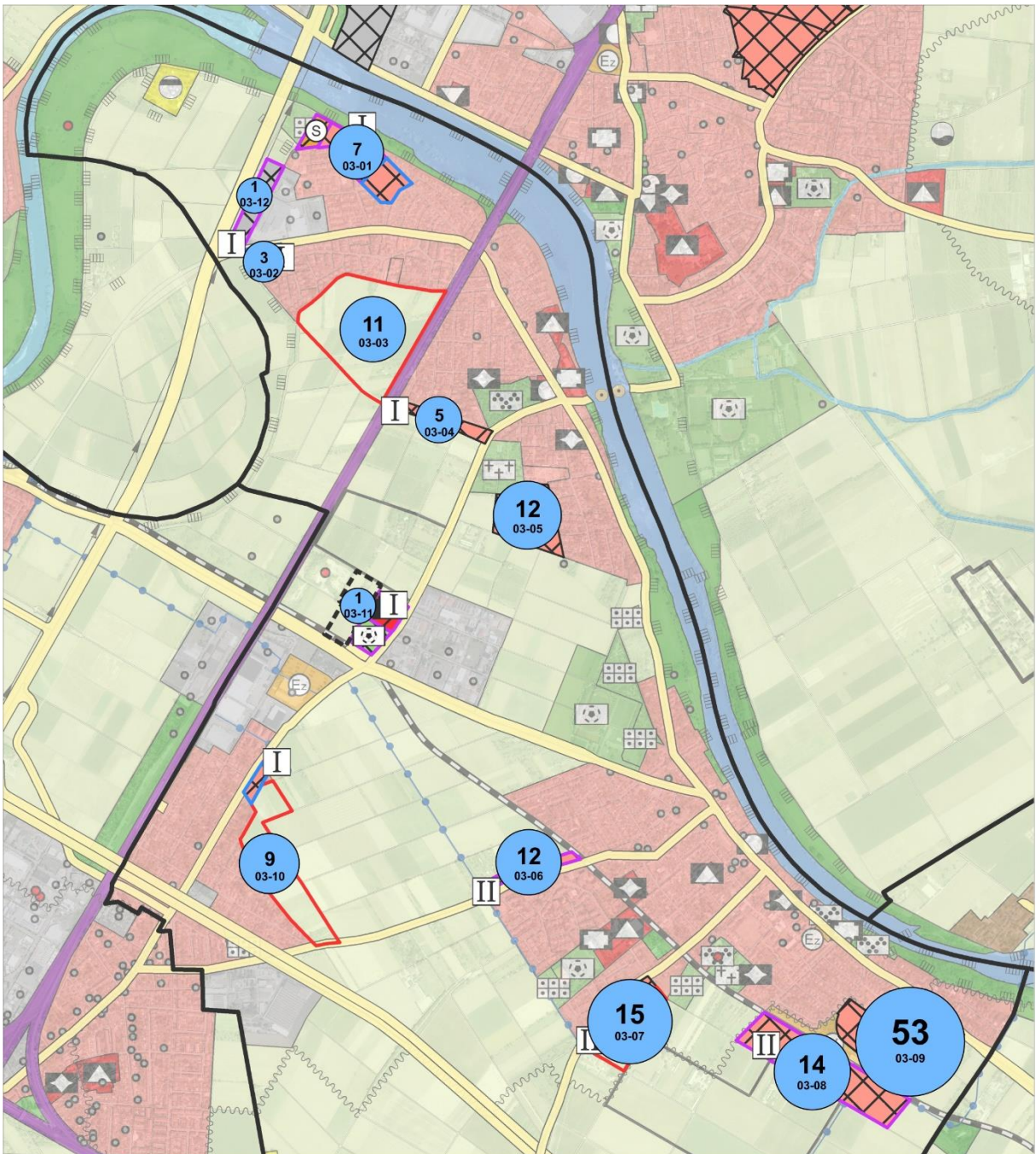


Abbildung 9: Anzahl der Nennungen einzelner Bauflächen

Nachfolgend werden die flächenbezogenen Argumente zusammengefasst und je nach Intensität der Diskussion mit Originalzitaten ergänzt.



03-01 Neckarhausen Nord

In 7 Stellungnahmen wird eine bauliche Nutzung des Areals Neckarhausen-Nord ausdrücklich als sinnvoll erachtet. Eine zügige Entwicklung der Fläche wird befürwortet. Gegenstimmen gab es keine.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Was fände ich gut: Entlang der Straßen, an denen die gegenüber liegende Seite schon bebaut ist, z.B.: (...) Neckarhausen Nord.“

Es gibt Alternativen: „Ebenso steht mit der konkreten Planung und dem Voranschreiten von Neckarhausen Nord eine Wohnbaufläche für mind. 300 Bürger zur Verfügung.“

Der FC Viktoria 08 Neckarhausen schlägt vor einen Teil der Nutzungen von dem Bereich Neckarhausen Nord zu erhalten:

„Man kann das „Kappeseck“ doch wieder zumindest mit der Größe des Areals Viktoria-Platz, Klubhaus und Hebewerk in den Flächennutzungsplan (FNP) aufnehmen und dieses Areal dafür bei „Neckarhausen-Nord“ aussparen. [...] Nimmermüde stellen wir fest, dass der Vorschlag für den Erhalt und das Sanieren des Viktoria-Geländes samt Gebäuden doch überlegenswert ist und zumindest einer ordentlichen Diskussion im Rat bedarf, anstatt von vorne herein teure Politik durchsetzen zu wollen, noch dazu in Zeiten leerer Kassen!“

03-02 Wingertsäcker

In 3 Stellungnahmen wird inhaltlich darauf eingegangen, dass das Innenpotenzial „Wingertsäcker“ eine sinnvolle Entwicklung darstellt. Gegenstimmen gab es keine.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Die im Vorentwurf enthaltenen Flächen (...) Wingertsäcker (...) stellen eine Randbebauung dar. Dies entspricht einer moderaten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und ist hinnehmbar.“

„Ich bin für eine Schließung der Baulücken in den einzelnen Ortsteilen (...). Hier bieten sich meiner Meinung nach diese Gebiete an: Wingertsäcker 1,0 ha (städtebaulich gut geeignet).“

03-03 Kappeseck

In insgesamt 10 Stellungnahmen wird darauf eingegangen, dass zumindest eine Teilfläche des Kappeseck im Flächennutzungsplan beibehalten werden sollte. Insbesondere wurden folgende Argumente genannt:



- Wenn ÖPNV-Konzept mitgedacht wird, ist die Fläche geeignet (Erschließung bereits vorbereitet – Unterführung)
- Lärmschutz ist voraussichtlich lösbar
- Bebauung würde sich gut in Siedlungsstruktur einfügen (Arrondierung)

In keiner Stellungnahme wurde gefordert, das Kappeseck nicht als bauliche Entwicklungsfläche aufzunehmen.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Meiner Meinung nach sollten kleine Randerschließungen auf beide Ortsteile gleichmäßig verteilt werden. Keine großen Baugebiete! Kappeseck im FNP belassen aber verkürzen. Da der Rebenweg in nächster Zeit bebaut wird, könnte auch ein Stück Kappeseck dazugenommen werden.“

„Teile des Gebietes Kappeseck (max. 3 ha) könnten in den Vorentwurf wiederaufgenommen werden. Eine Bebauung am Rande von Neckarhausen mit Lärmschutzmaßnahmen wäre möglich.“

„Niemand will Großprojekte! Aber man muss auch Gebiete, die bisher vorgesehen waren, nicht ganz streichen (Kappeseck). [...] Bin seit 20 Jahren nicht mehr mit der OEG gefahren. Es gibt auch noch Leute, die gerne zu Fuß unterwegs sind. Bin deshalb dafür, dass das Kappeseck verkürzt wieder in den FNP aufgenommen wird. In Verbindung mit Reben- und Traubenweg.“

„Die Herausnahme einiger im vorliegenden Entwurf als gestrichen gekennzeichneten Flächen ist (...) zu überdenken. 1. Die u.E. erneut aufzunehmenden Kappesgärten (03-03) schließen die bestehende Baulücke sinnvoll ab, ein Verzicht auf die Arrondierung der dort vorhandenen Bebauung erscheint in keiner Weise plausibel. Die Argumentation bezüglich der Lärmbelastung durch die Bahn betrifft die bestehende Bebauung in gleicher Weise und ist damit offenbar zumutbar. Außerdem könnten neue Lärmschutzmaßnahmen, von denen auch die derzeitigen Bewohner/Innen profitieren würden, Abhilfe schaffen. Die Nähe zu Ladenburg sowie die Busverbindung nach Seckenheim ermöglichen dort ebenfalls eine gute Anbindung an den ÖPNV.“

„Warum wurde das Gebiet "Kappeseck" komplett gestrichen? Der fehlende S-Bahn Anschluss kann doch nicht das Argument sein, ist doch die Entfernung zur Haltestelle Gewerbegebiet ähnlich, wie es im Mittellgewann zur OEG Haltestelle sein könnte.“

„Flächen die ich für sinnvoll halte: Kappeseck 9,0 ha.“



FC Viktoria 08: These „Das Kappeseck ist doch wegen der Lärmbelästigung durch die Bahntrasse uninteressant“. „Dies stimmt unserem Erachten nach so nicht: Man muss einfach die Kosten für eine Lärmschutzwand gegen den Bahnlärm mit den Kosten für die Aufschüttung des Viktoria-Geländes, die Kosten für das Abreisen des Klubhauses und die Kosten für die damit nötigen Umbauten am Hebewerk gegenrechnen. Hier werden mit Sicherheit mehrere hunderttausend Euro, wenn nicht sogar Millionen benötigt. So teuer kann eine Lärmschutzwand doch gar nicht werden?! Außerdem besteht ja schon die Unterführung „ins Nichts“ seit Jahren. Hier war ja von Anfang an das Baugebiet „Kappeseck“ geplant. Und am ÖPNV ändert sich ja ebenfalls nichts. Ob man keinen S-Bahn-Anschluss mit einem vollständig ausgebauten „Neckarhausen-Nord“ hat oder keinen S-Bahn-Anschluss mit einer teilweisen Bebauung des „Kappeseck“ ist völlig egal. Da spätestens nach Eröffnung der neuen Neckarbrücke die Straße zwischen Bäko und Seckenheim zurückgebaut wird, wird auch der Busverkehr hier nicht mehr verkehren können. Somit verlängert sich dann sogar der Weg der neuen Bewohner von „Neckarhausen Nord“ zu einem Nahverkehrsanschluss in Richtung Heidelberg oder Mannheim. Mit einem sinnvollen ÖPNV-Konzept wäre hingegen das „Kappeseck“ aus unserer Sicht sogar einfacher an die bestehende „OEG-Haltestelle“ in Neu Edingen oder gar an den Bundesbahn Bahnhof Friedrichsfeld Nord/Neu-Edingen anzuschließen.“

03-04 Eichendorfstraße

In 4 Stellungnahmen wird auf die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche 03-04 eingegangen und darauf verwiesen, dass sich der Bereich Eichendorfstraße für eine bauliche Entwicklung eignen würde. Insbesondere folgendes Argument wurde genannt:

- Randbebauung und damit eine eher moderate Entwicklung.

Gegenstimmen dazu gab es keine.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Die im Vorentwurf enthaltenen Flächen an der Eichendorfstraße (...) stellen eine Randbebauung dar. Dies entspricht einer moderaten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und ist hinnehmbar.“

03-05 Kirchhofpfad

Der Kirchhofpfad war Gegenstand von 13 Stellungnahmen.

In 8 Stellungnahmen wird sich ausdrücklich gegen eine mögliche Bebauung im Bereich Kirchhofpfad und für den Erhalt der vorhandenen Strukturen ausgesprochen. Einer dieser Stellungnahmen wurde eine Unterschriftenliste mit insgesamt 141 Unterschriften angefügt. Der Originalwortlaut dieser Stellungnahme wird weiter unten abgedruckt. Die weiteren 7 Stellungnahmen wurden von 22 Personen unterzeichnet.

Es wurden insbesondere folgende Argumente genannt:



- Einziges landschaftlich attraktives Naherholungsgebiet in Neckarhausen mit kleinteiligen Strukturen und einem prägenden Landschaftsbild.
- Artenschutz
- Erhaltenswerte Frischluftschneise
- Bebauung würde Friedhof einrahmen (Randlage erhalten)
- Abstand zu Landwirtschaftlichen Betrieben / Aussiedlerhöfen halten

Ein benachbarter Obstbaubetrieb betont, dass die Fläche zur Sicherung der Existenz benötigt wird und keine Alternativflächen vorhanden sind, da durch den Bau der L597 und des Hilfeleistungszentrums Flächen verloren gehen.

In 3 Stellungnahmen wird sich für einen Beibehalt der Fläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen. Nähere Argumente wurden nicht genannt. In 2 Stellungnahmen wird sich inhaltlich für den Beibehalt der Fläche, allerdings in reduzierter Form, ausgesprochen.

Nachfolgend ausgewählte Zitate aus der Bürgerschaft:

„Das Bruttowohnbauland von 5,3 ha am Kirchhofpfad sollte im Sinne einer günstigen Verteilung der Belastung auf 3 ha verkleinert werden.“

„Die Entwicklungsfläche 5 (Kirchhofpfad, derzeit Zeitstufe II) sollte aus folgenden Gründen komplett aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden!

- *Der Erhalt von Kulturlandschaften (sehr alte Streuobstwiesen). Das Gebiet zeichnet sich durch sehr alte Streuobstwiesen aus, die akut bedroht sind und zu schützen sind.*

Ich zitiere ergänzend das Ministerium für ländlichen Raum Baden-Württemberg:

"Diese Landschaft spiegelt wie keine andere den Charakter unseres Landes"

"Die Streuobstkonzepktion Baden-Württemberg ist außerdem ein wichtiger Baustein für die Naturschutzstrategie des Landes"

- *Weiterhin ist der Zusammenhang zu Insekten und Bienen als natürlicher Lebensraum in den Streuobstwiesen zu sehen.*
- *Das besagte Gebiet fungiert auch als Frischluftschneise zwischen der Gemeinde Edingen-Neckarhausen.*
- *Verweisen möchte ich zudem auf Emissionen von Aussiedlerhöfen, die immer noch eine entsprechende Distanz zur Wohnbebauung aufweisen müssen.*

Aus all diesen Gründen bitte ich Sie, in der kommenden Fassung die Entwicklungsfläche Kirchhofpfad aus dem Flächennutzungsplan zu streichen.“



„Das Gebiet Kirchhofpfad, Neckarhausen, ist ein Naherholungsgebiet für Spaziergänger, Hundebesitzer - für alle Bewohner des südlichen Teils von Neckarhausen, bietet Naturerlebnis und Lebensqualität - und soll auf jeden Fall in dieser Form erhalten bleiben. Das Gebiet Kirchhofpfad ist eine Kulturlandschaft, geprägt von der Eigenart der charakteristischen, streifenförmigen Anordnung der Felder, Wiesen, Obstwiesen, Busch-, Hecken- und Gartengrundstücke. Dieses Ensemble ist in seinem Gesamtcharakter absolut schützens- und erhaltenswert. Das zusammenhängende Gebiet mit abwechslungsreichen, unterschiedlich genutzten, schmalen Flurstücken ist ein geschichtliches Zeugnis der Erbfolge nach der Realteilung und in diesem Erscheinungsbild ein sehr reizvoller, romantischer und für den Ortscharakter prägender Landstrich. Das Gebiet Kirchhofpfad dient als unverzichtbare Frischluftschneise für den gesamten davon (nord-) östlich gelegen Ortsteil. Darüber hinaus ist das Gebiet durch seine abwechslungsreiche und unterschiedliche Nutzung Lebensraum für zahllose schützenswerte Tier- und Pflanzenarten und schon von daher erhaltenswert. Eine Bebauung hätte eine sehr nachteilige und unverhältnismäßige Veränderung des Gebietscharakters zur Folge - die Ortsrandlage des Friedhofes und der angrenzenden Bebauung sind prägend für das Dorfbild. Dies muss nunmehr dringend in dieser Form erhalten bleiben, um den Charme und das, was die Wohn- und Lebensqualität der Doppelgemeinde ausmacht, noch wenigstens in Ansätzen zu erhalten. Eine Bebauung von solchen charakterprägenden, für Anwohner, Natur, Luftzufuhr, Wohnqualität unermesslich wichtigen Randgebieten würde dem Gesamtbild der Gemeinde sehr schaden und deren Attraktivität in den bereits bestehenden Ortsgebieten stark gefährden. Grundsätzlich gilt zudem, dass durch den Bau der L597 der Nordosten von Neckarhausen gänzlich vom Naherholungsgebiet Neckarplatten abgeschnitten wird. Durch den Bau des Hilfeleistungszentrums wird ein Großteil des südwestlichen Naherholungsgebietes Milben/Mittelgewann verbaut. Die Bebauung des Kirchhofpfades würde nunmehr dazu führen, dass der bestehende Ortsteil Neckarhausen rundherum vollständig entweder durch Schnellstraßen oder Baugebiete von den wichtigen Naherholungsgebieten abgeschnitten wäre.“

Stellungnahme mit Unterschriftenliste (141 Unterschriften) im Originalwortlaut:

Einwendung zum Flächennutzungsplan 2020 bis 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohnerin von Edingen-Neckarhausen und Anwohnerin des Kirchhofpfades erhebe ich hiermit Einwendungen bezüglich der Heraufstufung des Kirchhofpfades als zukünftiges Baugebiet.

Bei der von der MW Regioplan herausgegebenen "Untersuchung zum Baulandbedarf für Wohnen und Gewerbe" wird als Anlass der Planung der zukünftige Wohnbauflächenbedarf des "Nachbarschaftsverbandes Mannheim - Heidelberg" herangeführt. Der vorhandene Bedarf nach Wohnraum in Edingen-Neckarhausen wird ferner mit der zunehmenden Einwohnerzahl und dem positiven „Wanderungssaldo“ begründet. Trotz des demografischen Wandels, scheint Edingen-Neckarhausen ein attraktiver Wohnort für viele Menschen zu sein. Das mag zum einen daran liegen, dass es günstig zwischen den Städten Mannheim und Heidelberg liegt und diese sowohl mit dem Auto, als auch mit der Straßenbahn gut erreichbar sind. Zum anderen bestimmt Edingen-Neckarhausen sein idyllischer und dörflicher Charakter „im Grünen“ und sein Schloss. Um die Attraktivität, insbesondere für junge Familien, unserer Gemeinde auch weiterhin zu erhalten, empfinde ich es als unabdinglich, Naherholungsgebiete wie den Kirchhofpfad zu erhalten und zu schützen. Es bietet den Menschen z.B. die Mög-



lichkeit spazieren zu gehen, Sport zu treiben oder den Kindern sich in der Natur an der frischen Luft einfach auszutoben.

Für die im östlichen Teil Neckarhausens lebenden Menschen ist der Kirchhofpfad die einzige Möglichkeit ein Naherholungsgebiet in Laufweite zu erreichen. Die Bebauung bis fast zur Speyrer Straße würde diesen Bereich zerstören.

Dass es für Kinder wichtig ist, schon in jungen Jahren einen gesunden Lebensstil kennen zu lernen, unterstützt auch die Grundschule durch ihre Teilnahme an dem Programm das "ge-sunde Boot" der Baden Württemberger Stiftung zur Gesundheitsförderung.

Der Zuzug von jungen Familien ist für die Gemeinde ferner von großem Nutzen. Es senkt nicht nur das relativ hohe Durchschnittsalter der Einwohner, das gemäß des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahr 2016 bei 45,5 Jahren und mehr lag (weitere Kategorien für ältere Durchschnittsalter wurden leider nicht ausgewertet). Es wirkt auch den negativen Folgen des demografischen Wandels entgegen, wie es an der erschreckend niedrigen Anzahl der Schülerinnen und Schülern an der Graf von Oberndorff Schule zu sehen ist.

Weiterhin führt der MW Regioplan den Punkt an, dass die Nachfrage an Wohnraum in den vergangenen Jahren "nahezu ausschließlich im Bestand durch Innenentwicklung/ Nachverdichtung befriedigt" wurde. Grundsätzlich sehe ich darin eine positive Entwicklung. Meiner Meinung nach ist es in unser aller Interesse auch weiterhin die älteren renovier...: bzw. modernisierungsbedürftigen Häuser in Edingen-Neckarhausen zu nutzen.

Wir haben immer noch in unserer Gemeinde einige dieser älteren Gebäude - bevorzugt im Ortskern herumstehen, die schon seit längerem nicht genutzt werden.- Wo ist hier die Nachfrage? Bevor neue Wohngebiete geplant werden, sollte ein Defizit zwischen Angebot und Nachfrage bestehen. Nutzen sie also bitte die bereits vorhandenen Bauplätze, um den Bedarf zu decken. Abrissreife Gebäude verschönern nicht das Ortsbild. Das ist eher abschreckend und wird wahrscheinlich weiter die Bewohner dazu bewegen, an den Ortsrand zu ziehen (Stichwort: Geisterstadt).

Außerdem ist davon auszugehen, dass aufgrund unseres hohen Altersdurchschnittes und des demografischen Wandels in den nächsten Jahren weiterhin mehr Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Das sollte beachtet werden! Die Planung von Wohngebieten umfasst im Normalfall einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont.

Sollte dennoch weiterhin Bedarf an Wohnraum bestehen, wäre es Weitaus sinnvoller im Ortsteil Edingen oder Neu-Edingen ein Baugebiet zu planen. Diese besitzen im direkten Vergleich eine weitaus größere freie Fläche auf der Gemarkung. Außerdem gibt es auch dort direkte Anschlüsse an den ÖPNV im Mittelgewann, Infrastruktur wie Kindergarten und Grundschule.

Des Weiteren zerstören sie mit der Bebauung des Kirchhofpfads ebenso einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die ohnehin weltweit von uns Menschen bereits massiv zurückgedrängt wer-



den. Sie unterstützen damit den Rückgang der Artenvielfalt, das Verschwinden einer artenreichen Wildkräuterflora, zum Fehlen von Insekten, Spinnen und anderen Kleintieren und damit auch dem Verlust der Nahrungsgrundlage vieler Vogelarten und anderer Wirbeltiere. Welche massiven Probleme daraus auch für uns Menschen folgen, dürfte ihnen hoffentlich bewusst sein.

In den Vereinigten Staaten von Amerika herrscht eine ähnlich problematische Situation. Dort werden bereits Bienenstöcke auf Tiefladern über 10.000 km weit transportiert, weil die Bedingungen für die Tiere so lebensfeindlich sind, dass sie nicht selbstständig überlebensfähig sind. Um die Pflanzen trotzdem zu bestäuben und ihre weitere Erhaltung zu sichern, müssen die Bienen notgedrungen von dem Menschen von Ort zu Ort transportiert werden. Eine solche Situation denke ich wollen wir alle vermeiden.

Da das Aussterben zahlreicher Arten heutzutage leider weltweit Realität und oftmals nicht mehr aufhaltbar ist, sehe ich auch die Gemeinde Edingen-Neckarhausen in der Verantwortung dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wie sie es beispielsweise durch den Bau der „Fischkinderstube“ getan hat.

Der Kirchhofpfad ist für die Natur und für uns Menschen sehr wertvoll, weil hier auf engem Raum verschiedenste unterschiedliche Lebensraumtypen bestehen. Neben den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gibt es Grünland und Streuobstwiesen. Außerdem ist das Gebiet reich an alten Bäumen, Hecken und Gartenanlagen. Diese Lebensbedingungen brauchen viele bedrohte Tier- und Pflanzenarten in unserer Landschaft zum Überleben.

Die Siedlungsentwicklung ist nicht nur gemeinschaftliche Aufgabe der Gemeinden, es sollten hier ebenso die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner Beachtung finden. Aufgrund der von mir aufgeführten Argumentation, sollte meiner Meinung nach das Gebiet Kirchhofpfad nicht als Baugebiet heraufgestuft werden. Ich sehe darin weder den notwendigen Bedarf, noch übersteigt der Nutzen die dadurch entstehenden Schäden.

03-06 Friedrichsfelder Straße

Insgesamt wurden zu dieser Fläche 11 Stellungnahmen eingereicht. Davon wurde in 10 dargestellt, dass eine Randbebauung im Bereich Friedrichsfelder Straße ermöglicht werden sollte. Davon wurde in 5 Stellungnahmen angemerkt, dass die Fläche ggf. nach Norden hin erweitert werden könnte und aufgrund der Umgebung u.a. sozialer Geschosswohnungsbau denkbar wäre. (Anmerkung: Dies wäre aufgrund der Topographie nur mit erheblichem Aufwand möglich und ist daher aus Sicht der Ortsverwaltung nicht sinnvoll.) Ein Bürger hat sich gegen eine Bebauung an der Friedrichsfelder Straße ausgesprochen, ohne dies näher zu begründen.



Zitate aus der Bürgerschaft:

„Die im Vorentwurf enthaltenen Flächen an der Friedrichsfelderstraße [...] stellen eine Randbebauung dar. Dies entspricht einer moderaten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und ist hinnehmbar.“

„Was fände ich gut: Entlang der Straßen, an denen die gegenüber liegende Seite schon bebaut ist, z.B.: Friedrichsfelderstr.“

„Denkbar wäre auch das Baugebiet an der Friedrichsfelderstraße, da es sich ebenfalls an bestehendes Wohngebiet anschließt und der direkte OEG-Anschluss vorhanden ist. Allerdings sollte dieses dann größer als 1,4 ha ausfallen.“

„Des Weiteren könnte aus unserer Sicht eine neue Fläche aufgenommen werden, die sich nördlich der Friedrichsfelderstraße anschließt an die vorgeschlagene Fläche 03-06. Da südlich dieser Straße bereits etwas höhere Häuser stehen, würde diese Fläche sich insbesondere für den mehrgeschossigen sozialen Wohnungsbau anbieten.“

„Also das einzige was ich im Ortsteil Edingen noch am wenigsten störend fände, ist der Streifen bei der Haltestelle Edingen West, der direkt an der Friedrichsfelder Straße liegt. Aber auch nur in Maßen. Und schon überhaupt nicht mit riesen Mehrfamilienhäusern. Ich bin dort in einem der Hochhäuser groß geworden und so nett die Menschen darin sind und wie praktisch das auch sein mag - meine Schwester und ich haben diese Wohnform nie gemocht. Ich allein schon wegen diesen riesen in die Gegend gestellten Hochhäusern nicht.“

03-07 Grenzhöfer Straße

Insgesamt wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, von denen sich inhaltlich 12 für eine bauliche Nutzung in diesem Bereich entlang der Straße und davon 5 Stellungnahmen für den Beibehalt in aktueller Größenordnung aussprechen. In 2 Stellungnahmen sprechen sich Bürger gegen eine mögliche Bebauung aus. Eine der ablehnenden Stellungnahmen ist seitens eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs eingegangen.

Insbesondere wurden folgende Argumente für eine Aufnahme als Wohnbaufläche genannt:

- Es handelt sich um eine maßvolle Randbebauung.
- Es sind wenig wertvolle Strukturen vorhanden.
- Gute Erreichbarkeiten liegen vor (ÖPNV, Straßenanbindung etc.).
- Die Fläche ist bereits erschlossen.



Als Argument gegen eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan wurde das bestehende Landschaftsbild genannt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb hat sich aufgrund des geringen Abstands und der Folgeprobleme gegen eine bauliche Nutzung der Fläche ausgesprochen.

„Die im Vorentwurf enthaltenen Flächen an der Grenzhöferstraße [...] stellen eine Randbebauung dar. Dies entspricht einer moderaten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und ist hinnehmbar.“

„Im Ortsteil Edingen steht z.B. mit der Fläche entlang der Grenzhöfer Straße eine wesentlich unproblematischere Fläche für die Erschließung neuen Wohnraums zur Verfügung. [...] Selbst eine Bebauung der gesamten Fläche würde kein landschaftlich wertvolles Gebiet kosten. Es würde auch kein Naherholungsgebiet zerstört, da das geplante Baugebiet selbst nicht begehbar ist.“

„Wenn man vom Grenzhof kommt ist es wunderschön noch einen Teil der Grenzhöfer Straße nur einseitig bebaut zu haben. Die Landschaft dort ist herrlich.“

03-08 Grundgewann

Insgesamt 13 Stellungnahmen beinhalten Anregungen zu der Fläche „Grundgewann“.

In 11 Stellungnahmen wird sich gegen eine bauliche Nutzung der Fläche ausgesprochen.

Insbesondere folgende Argumente wurden gegen eine bauliche Entwicklung genannt. Diese stehen häufig im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung des Mittelgewanns.

- Realisierung wäre nur mit dem - auch nicht gewünschten - Mittelgewann möglich.
- Fügt sich nicht gut in das Siedlungsgefüge ein.
- Besondere ökologische Wertigkeit.
- Wertigkeit für die Naherholung.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb hat sich aufgrund des geringen Abstands und der Folgeprobleme gegen eine bauliche Nutzung der Fläche ausgesprochen.

In zwei Stellungnahmen wird sich für das Grundgewann als mögliche Baufläche ausgesprochen.



Zitate aus der Bürgerschaft:

„Der Bürgerentscheid im März 2017 hat in seiner Deutlichkeit, was die Wahlbeteiligung und die Stimmenverteilung betrifft, den Bürgerwillen gezeigt und lässt keine andere Schlussfolgerung zu als das Streichen aus dem Vorentwurf. Konsekutiv führt das Streichen des Mittelgewanns aus dem Flächennutzungsplan auch zu einer Entfernung des Grundgewanns, da es ausdrücklich nur baulich realisierbar wird durch eine vorherige Erschließung des Mittelgewanns.“

„Was fände ich gar nicht gut: Grundgewann + Mittelgewann sind ökologisch wertvoll.“

„Durch ein Baugebiet in der Nähe der OEG Bahnlinie entsteht eine deutliche günstigere Verkehrssituation. Deshalb ist es meiner Meinung nach sehr sinnvoll, die Bebauungsgebiete im Flächennutzungsplan, die in Edingen liegen, und hier speziell die in der Nähe des OEG Bahnhofs, also Mittelgewann oder Grundgewann, im Flächennutzungsplan zu belassen.“

„Ebenso bin ich gegen eine Bebauung des Grundgewanns. Hier sehe ich sehr hohes Konfliktpotenzial mit der RNV-Linie und bestehenden Bauernhöfen, wegen der Geruchsbildung und der Schützensgesellschaft Wieblingen wegen des Lärms und der Bedrohung der Anwohner durch Waffen. Es wäre auch zu bedenken, dass bei beiden Bebauungen sehr hohe Anforderungen zur Lärmbekämpfung vorhanden wären, ebenso müsste der Bahnübergang neu gestaltet werden. Dies wäre eine Mehrbelastung für unsere Gemeinde, uns dies bin ich als Bürgerin nicht bereit auszugeben.“

03-09 Mittelgewann

Am häufigsten wurde bei den eingegangenen Stellungnahmen das Mittelgewann (Fläche 03-09) diskutiert. Zu dieser Fläche gingen insgesamt 53 Stellungnahmen ein.

In 28 Stellungnahmen wird eine bauliche Nutzung der Fläche befürwortet. Davon sprechen sich 23 Stellungnahmen für die vollständige Beibehaltung im Flächennutzungsplan aus. In 5 weiteren Stellungnahmen wird vorgeschlagen, einen Teilbereich der Gesamtfläche im Flächennutzungsplan beizubehalten.

In 25 Stellungnahmen wird sich gegen die Aufnahme des Mittelgewanns als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen.

Argumente dafür

- Gute Erreichbarkeiten für den ÖPNV, Nähe zu wichtigen Einrichtungen und damit Reduktion von Autoverkehr und Beitrag zum Klimaschutz.
- Ökologische Wertigkeit ist nicht so hoch, wie es von den Gegnern einer Bebauung dargestellt wird.
- Die Bebauung fügt sich gut in den Siedlungskörper ein.



- Eine maßvolle Entwicklung ist in Ordnung (auch im Rahmen einer Bebauung können Qualitäten im Sinne ökologischer Wertigkeiten entstehen, hochwertigere Strukturen können gesichert werden).
- Geeignet für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (junge Familien).

Argumente dagegen

- Bürgerentscheid respektieren.
- Hohe ökologische Wertigkeit der Fläche (Biotopverbund, Artenschutz).
- Naherholungsgebiet
- Klimatologische Ausgleichsfunktion (Frischluftschneise)
- Verschärfung der bereits bestehenden problematischen Verkehrssituation.

Nachfolgend Originalzitate aus der Bürgerschaft zum Mittelgewann. Dabei werden ausgesuchte Stimmen für und gegen eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan wiedergegeben. Bei weiteren Stellungnahme ging es um die Einordnung des Bürgerentscheids.

Befürworter einer Wohnbaufläche „Mittelgewann“

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Ich habe damals gegen das Mittelgewann gestimmt, da eine Vollbebauung in meinen Augen den ländlichen Charakter der Gemeinde zerstört. Ich hätte nichts gegen eine Teilbebauung bis zum Gebäude der Polsterfabrik Lipowa. Hier würde es sich für mich um eine Anschlussbebauung handeln. Jedoch wäre dann noch genug Freifläche zur Erholung vorhanden.“

„Der Naherholungscharakter des Gebiets ist sehr fraglich, nach der Bebauung sind noch genügend Freiflächen um das Gebiet vorhanden. Hundebesitzer müssten ein wenig weiter laufen um an diese zu gelangen. Es ist noch genügend Gebiet zu Wieblingen vorhanden, eine Gefahr eines Zusammenwachsens ist sehr unrealistisch. Auf der anderen Seite der Hauptstraße reicht die Bebauung bereit weiter gegen Wieblingen und hier besteht auch keine Gefahr des Zusammenwachsens. Es besteht ein sehr hoher Bedarf an neuem Wohnraum in Edingen-Neckarhausen, entsprechend wäre dieses Gebiet sehr gut dafür geeignet. Edingen-Neckarhausen ist sehr gut mit den Städten Mannheim und Heidelberg mittels Nahverkehr verbunden. Für die Sicherung der Zukunft und Wachstum der Gemeinde ist diese Bebauung von sehr hoher Bedeutung.“



„Weiter wurde angeführt, andere Flächen im Gemeindegebiet seien im Hinblick auf ökologische Gegebenheiten eher für eine Bebauung geeignet. Auch dem ist entgegenzutreten. Der Baumbestand des Mittelgewanns bleibt in Qualität und wie auch in Quantität deutlich hinter anderen Flächen zurück. Das Mittelgewann ist ohnehin weitaus mehr durch die bereits vorhandene Bebauung bzw. Infrastruktur geprägt. Es ist auf der einen Seite von der vorhandenen Wohnbebauung wie auch von gewerblich genutzter Bebauung geprägt, die anderen Seiten sind durch Infrastruktureinrichtungen wie OEG-Bahnhof, Schienenstränge und Straßen abgegrenzt. Mithin handelt es sich um einen Bereich, der von den umliegenden baulich ungenutzten Flächen deutlich abgetrennt ist. Gerade diese Fläche eignet sich hervorragend zur Abrundung des bebauten Gemeindegebietes, ja es stellt sich als geradezu herausragend geeignete Fläche dar, um mit möglichst wenig Eingriff in die Umwelt zur Bebauung genutzte Flächen zu schaffen. Für diese Lösung spricht auch die bereits vorhandene Infrastruktur. Gerade im Zuge der Bestrebungen, die Akzeptanz des ÖPNV bei der Bevölkerung zu erhöhen, bietet es sich an, ein Gebiet zur Bebauung auszuweisen, das es den Anwohnern gestattet, die ÖPNV-Anbindung ohne nennenswerten Zeitverlust fußläufig zu erreichen. Es kann bei der Planung der Besiedelung des Gemeindegebietes das Bestreben, wachsenden Fahrzeugverkehr möglichst zu vermeiden, nicht außer Acht gelassen werden.[...]

Es steht außer Frage, dass auch den Belangen des Naturschutzes hinreichend Rechnung zu tragen ist. Dabei darf aber auch nicht außer Acht bleiben, dass auch der Mensch, mit seinen durch die moderne Gesellschaft geprägten Bedürfnissen Teil der Natur ist. Wir brauchen nun einmal Wohnungen für die Menschen, um diese angemessen unterbringen zu können. Damit ist die Ausweisung von Gebieten zur Bebauung unerlässlich. Das Edingen-Neckarhausen hier zusätzlichen Bedarf hat, ist außer Frage. Den Belangen des Naturschutzes, die in unser aller Sinn sind, kann jedoch auch anderweitig Rechnung getragen werden. Hier wäre es sicher sinnvoller, sich im Gemeindegebiet an anderer, nicht derart durch die bereits bestehende Umgebung vorbelasteter Stelle, um mehr Wiesen und Hecken zu bemühen, um so wieder eine höhere Artenvielfalt zu erhalten. Das Mittelgewann ist keine freistehende ökologisch wertvolle Fläche und ist schon teilweise erschlossen. Es sind dort eher Haushunde und Katzen anzutreffen als Feldhamster oder Feldhasen, die sich mal über die Schienen trauen. Zur Deckung des Wohnbedarfes in Edingen-Neckarhausen sind neue Umlegungsflächen notwendig. Das Mittelgewann ist hierzu das geringste Übel, es sollte daher nicht aus dem FNP gestrichen werden.“

„Mir ist das Ergebnis der Bürgerbefragung zur Erschließung des Mittelgewanns als Bauland sehr bewusst. Ich befürworte auch nicht, zu versuchen, diesen Beschluss jetzt wieder rückgängig machen zu wollen. Trotzdem halte ich es für sinnvoll, das Gebiet des Mittelgewanns, oder wenigstens Teile davon, in dem neu zu erstellenden Flächennutzungsplan als potenzielles Baugebiet auszuweisen. Begründung: Der neue Flächennutzungsplan regelt für sehr lange Zeit, welche Gebiete möglicherweise für eine Bebauung ausgewiesen werden könnten. Gerechnet ab heute ist eine Gültigkeit für 15 Jahre oder sogar mehr durchaus realistisch. Es ist jedoch denkbar, dass sich innerhalb einer so langen Zeitspanne eine demokratische Legitimierung für die Bebauung des Mittelgewanns bilden kann. Die Realisierung eines solchen Vorhabens wäre dann jedoch nur möglich, wenn das Mittelgewann jetzt in den neuen Flächennutzungsplan als potenzielles Baugebiet aufgenommen wird. Diese Option sollte die Gemeinde m.E. unbedingt aufrechterhalten.“



„Bei der Flächenplanung ist die Nahverkehrssituation unbedingt zu berücksichtigen. Durch ein Baugebiet in der Nähe der OEG Bahnlinie entsteht eine deutliche günstigere Verkehrssituation. Gegenüber den abgelegenen Erschließungsflächen in Neckarhausen haben die Edinger Entwicklungsflächen Mittelgewann (oder auch Grundgewann) einen deutlichen Vorteil. Ein in Heidelberg Beschäftigter wird, aus Neckarhausen kommend, sein PKW nutzen. Aus dem Mittelgewann kommend kann er entweder die nahe Bahn nutzen oder sogar mit dem Fahrrad fahren. Auch für Schüler von weiterführenden Schulen, der nahen Walldorfschule oder von Studenten ergeben sich diese Vorteile. Senioren, die kein PKW mehr haben, haben in es in Edingen deutlich leichter, zum Einkaufen oder in die umliegenden Städte zu kommen. Und vielleicht kann durch ein attraktives, seniorengerchtes Wohnprojekt in der Nähe des OEG Bahnhofs der Generationswandel besser umgesetzt werden. (d.h. Weitergabe der Bestandsimmobilien an junge Familien.) Bei allen Argumenten bezüglich Ökologie, die die Gegner der Mittelgewann Bebauung anführen, sind die ökologischen Vorteile der engen Verkehrsanbindung nicht außeracht zu lassen. Deshalb ist es meiner Meinung nach sehr sinnvoll, die Bebauungsgebiete im Flächennutzungsplan, die in Edingen liegen, und hier speziell die in der Nähe des OEG Bahnhofs, also Mittelgewann oder Grundgewann, im Flächennutzungsplan zu belassen.“

Gegner einer Wohnbaufläche „Mittelgewann“

Zitate aus der Bürgerschaft:

„[...] Mir ist die Genese des FNP bewusst, dass der Vorentwurf vor dem Bürgerentscheid Mittelgewann erstellt wurde - sonst hätte er sicherlich anders ausgesehen (sogar moralisch aussehen müssen!), vor allem im Hinblick auf das Mittelgewann. Momentan verfolge ich sehr intensiv die Entwicklung im Ort und man hat den Eindruck, es geht wieder genauso, wie es vor ca. 2 Jahren war. Auch in sozialen Netzwerken wird wieder genauso diskutiert wie damals, der Ton wird meines Erachtens sogar noch Schärfer. Es gibt wieder die Gutmenschen und Schlechtmenschen im Ort, noch mehr als vor zwei Jahren, die Gemeinde spaltet sich wieder in zwei Lager... Ich möchte hier nicht noch einmal alle Argumente gegen eine Bebauung im Mittelgewann anbringen. Ich weiß auch, dass der Bürgerentscheid rein formal gegen den Aufstellungsbeschluss zu sehen ist und keine Entscheidung gegen den FNP. Dennoch, den Bürgerinnen und Bürgern, die sich beim Entscheid beteiligt haben, differenzieren doch nicht in dieser Nuance, auch wenn sie juristisch von Bedeutung ist. Man hat gegen die Bebauung im Mittelgewann gestimmt, und das mit eindeutiger Mehrheit, es nicht gewollt, dass das Mittelgewann bebaut wird.“

„Die klare Mehrheit der Wähler hat beim Bürgerentscheid zum Mittelgewann eine Bebauung abgelehnt. Dies sollte im FNP seinen Ausdruck finden und die Fläche daher komplett herausgenommen werden. Der Bereich ist naturräumlich und klimatisch sehr wertvoll und ist für die Naherholung der Bürgerinnen und Bürger von hoher Bedeutung. Das eindeutige Votum beim Bürgerentscheid umfasste alle Ortsteile und nicht nur die direkt betroffenen Anwohner. Der Bürgerentscheid sollte insofern richtungsweisend sein.“

„Das Mittelgewann sollte zum Naturschutzgebiet erklärt werden oder unter Schutz gestellt werden. Ackerland, viele Tiere, Naherholungsgebiet, Biotopverbund, Kaltluftschneise...“



„Bei der geplanten Entwicklungsfläche „Mittelgewann“ handelt es sich laut Rahmenkonzept „Biotopverbund“ um einen der letzten "Streuobstgürtel und strukturreichen Feldfluren" auf Edinger Gemarkung. Sonst selten gewordene Tierarten wie Spechte und Fledermäuse haben hier noch ein Zuhause. Auch steht das Mittelgewann in enger räumlicher Beziehung zum Naturschutzgebiet am Neckar. Weiterhin ist das Mittelgewann durch einen Feldweg begehbar und stellt damit eine wichtige und viel genutzte Naherholungsfläche für die Bewohner Edingens dar. Eine Bebauung des Mittelgewanns - die ja schon in einer Bürgerentscheid im Jahr 2017 von den Bürgern abgelehnt wurde - würde diese für die Wohnqualität in Edingen so wichtige Fläche für immer zerstören. Keine noch so gut gemachte „Ausgleichsfläche“ könnte dies ausgleichen.“

„Der Entscheid war eindeutig gegen das Mittelgewann und der Entscheid muss sich (nicht rechtlich sondern menschlich) im FNP wiederfinden [...]“

Zitat mit Bezügen zum Bürgerentscheid:

„Mit einigem Erstaunen habe ich letztes Jahr das Abstimmungsergebnis zur Frage nach der Bebauung des Mittelgewanns in Edingen erleben müssen. Sicher, Naturschutz ist nicht nur etwas positives, sondern absolut wichtiges. Zugegeben, die Bürgerinitiative hat mit sozialem und vor allem emotionalem Engagement die Weichen gestellt, während die befürwortenden politischen Fraktionen im Gemeinderat rein sachlich und nüchtern mit Zahlen und Fakten argumentiert haben. Aber mit welchen falschen Argumenten hier die Bürgerinitiative ans Werk gegangen war, ist wirklich in vielen Bereichen fern der Realität. Ich selbst wohne mit meiner Familie seit 37 Jahren in der ehemaligen Gärtnerei Jung, im Eigentum direkt im Mittelgewann (übrigens steht lediglich ein weiteres Haus im betroffenen zur Diskussion stehenden Gebiet). Während wir früher tatsächlich noch Hasen, Karnickel und Fasanen direkt vor der Haustür hatten, ist von denen seit vielen Jahren nichts mehr zu sehen. Die beschriebenen seltenen Vogelarten und Zwergfledermäuse konnte ich bisher nicht ausmachen. Ein Grundstück zu pflegen, gehört zur Aufgabe eines Eigentümers, da sollte es doch auch in dessen Entscheidungsbefugnis liegen, einzuschätzen, ob die Bäume aufgrund des Alters zu Gefährdungen führen können und deshalb zum Schutz anderer Menschen gefällt werden sollten. Wenn bei diesen Sicherheitsmaßnahmen plötzlich selbst ernannte Naturschützer auftauchen und dokumentieren, was hier angeblich falsch läuft, ist das ein Eingriff in die persönlichen Freiheitsrechte, wenn dabei auch noch fremde Grundstücke betreten werden und dort pflegerische Maßnahmen ergreifende Eigentümer auch noch fotografiert werden. Wenn nach dem Bürgerentscheid willkürlich Gedenktafeln aufgestellt werden und diese entwendet wurden, werden natürlich pauschal alle Mittelgewannbesitzer in den Medien als die handelnden Personen dieser Gesetzeswidrigkeit angeprangert. Wenn man als politisch und lange Jahre in Vereinen und Kirche engagierter Bürger Edingen-Neckarhausens (und gleichzeitig Befürworter der Bebauung) von bekennenden Bauungsgegnern gefragt wird, ob man zu vermietende Wohnungen oder Häuser in Edingen-Neckarhausen kenne, denke ich läuft da einiges schief. Und wenn man sieht, wie andere Gemeinden ringsum (Ladenburg, Heddeshheim, Plankstadt, Seckenheim und viele andere) in den letzten Jahren und vor allem auch aktuell Bauungsgebiete aus wohnwirtschaftlichen Gründen ins Leben gerufen haben, frage ich mich, wo unsere nicht teilnehmende Gemeinde in einigen Jahren bevölkerungstechnisch und finanziell stehen wird. Freunde und Bewohner verlassen oder haben schon jetzt Edingen verlassen, im Kindergarten wurden jüngst mehrere Kinder abgemeldet, weil kein Wohnraum zu finden ist. Wo bleibt da unsere Zukunft?“



Fortsetzung: *Haben sich die Befürworter der Bürgerinitiative wirklich alle Argumente intensiv zu Gemüte geführt, oder wurden Sie einfach nur von emotionalen (und nicht falschen) Argumenten in die Abstimmung gelenkt? Gewählt hat ja längst nicht die Mehrzahl der Bewohner Edingen-Neckarhausens, gewählt haben vor allem die Befürworter der Bürgerinitiative, wie man am Ergebnis deutlich erkennen konnte. Sind vielleicht die Befürworter der Mittelgewannbebauung einfach deshalb nicht wählen gegangen, weil sie eh davon ausgingen, dass die Bebauung nach den Beschlüssen von vor vielen Jahren auf jeden Fall kommen wird? Zugegeben, auch ich sehe die Bebauung mit zweierlei Augenmaß. Zum einen möchte ich der Jugend die Chance auf einen Verbleib in Edingen (auch meinen inzwischen erwachsenen Kindern) nicht nehmen, zum anderen möchte auch ich keine Wohnblocks direkt vor meine Haustür gebaut bekomme. Ist es da nicht Aufgabe eine verträgliche Lösung zu finden? Wenn wir sehen, dass rund ein Drittel (über 30%) der zu bebauenden Fläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, habe ich keine großen Bedenken mehr. Zugeben, die alten Baumbestände müssen weichen, aber ein Drittel der Fläche erhält neues Grün mit Bäumen, Sträuchern, Spielplätzen und alles was eine vernünftige Planung sonst noch leisten kann. Nach meinen Schätzungen sind derzeit noch nicht einmal 10% der gesamten zur Debatte stehenden Fläche mit erhaltungswürdigem Grünbestand versehen. Ein vernünftiges, visuell dargestelltes Konzept muss auf den Tisch, damit man wirklich reelle Vorstellungen erhält, wie sich Bebauung und Naherholungsgebiet positiv ergänzen können. Es ist eine einmalige Chance, hier in unserer wunderschönen Gemeinde ein weiteres wertvolles Ausrufezeichen zu setzen um unserer eigenen Jugend und auch neuen hinzuziehenden Familien eine Zukunft zu bieten. Und das in einem Gebiet, in dem dann wesentlich mehr positives vorhanden sein kann als bisher, wenn mit Augenmaß gebaut wird.“*

03-10 Lämmerhorst

Insgesamt wurden 8 Stellungnahmen zu dieser Fläche abgegeben. In 6 Stellungnahmen wird sich dafür ausgesprochen, die Fläche nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

- Flächenreduzierung wird begrüßt
- Naherholungsgebiet („Schöner Weg“) soll erhalten werden.

In zwei Stellungnahmen wird die gänzliche Herausnahme der Fläche in Frage gestellt. In der Alternativendiskussion wird der Lämmerhorst von einem Bürger als Ausweichfläche für das Mittel- und Grundgewann gesehen.

„[...] der zum vorherig gültigen FNP deutlich reduzierte Lämmerhorst stellen eine Randbebauung dar. Dies entspricht einer moderaten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und ist hinnehmbar.“

„Das Gebiet Lämmerhorst wurde bereits in der Vergangenheit durch einen einstimmigen Gemeinderatsbeschluss aus dem Plan genommen und wird darum im zukünftigen FNP nicht mehr vorhanden sein. Die Gründe für diese politische Entscheidung sind sowohl städtebaulicher Natur (kein ÖPNV, keine Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Vereine etc.) als auch dem Umweltschutz geschuldet, Stichwort ASP Hamsterschutzgebiet.“

„Lämmerhorst halte ich für ungeeignet, da zum einen auch klein und der neu angelegte "schöne Weg" verläuft dort. Und es lebt dort ja angeblich der Feldhamster.“



„Wir sind sehr froh darüber und begrüßen es sehr, dass vorerst von der Bebauung hier im Lämmerhorst in Neu-Edingen Abstand genommen wurde. Wir sind vor ca. 2 ½ Jahren in die Neue Bahnhofstraße gezogen. Nachdem wir jahrzehntelang an der lauten Bahnstrecke in Neu-Edingen, in der Main-Neckar-Bahn-Straße gewohnt haben, war es für uns wie ein Lottogewinn hier am „SCHÖNEN WEG“ ein Haus zu finden. Ein Haus direkt am Feld, mit der Aussicht, dass das Feld nicht verbaut werden darf, weil hier auch Feldhamster & Co. ein sicheres Zuhause gefunden haben.“

„Dieses schöne Gebiet liegt mir und vielen anderen Bürgern sehr am Herzen und wird gerne und häufig für ausgiebige Spaziergänge und den Aufenthalt und die Erholung in der freien Natur genutzt.“

„Wurde nicht auch mal angeregt, das Gebiet "Lämmerhorst" in zumindest kleiner Form wieder zu überdenken?“

03-11 Hilfeleistungszentrum

Ein Bürger geht in seiner Stellungnahme darauf ein, dass er die vorgesehene Flächennutzung befürwortet. Weitere Argumente liegen nicht vor.

03-12 Gewerbegebiet Nordwest

Ein Bürger geht in seiner Stellungnahme darauf ein, dass er die vorgesehene Flächennutzung befürwortet. Weitere Anregungen zu der Fläche liegen nicht vor.

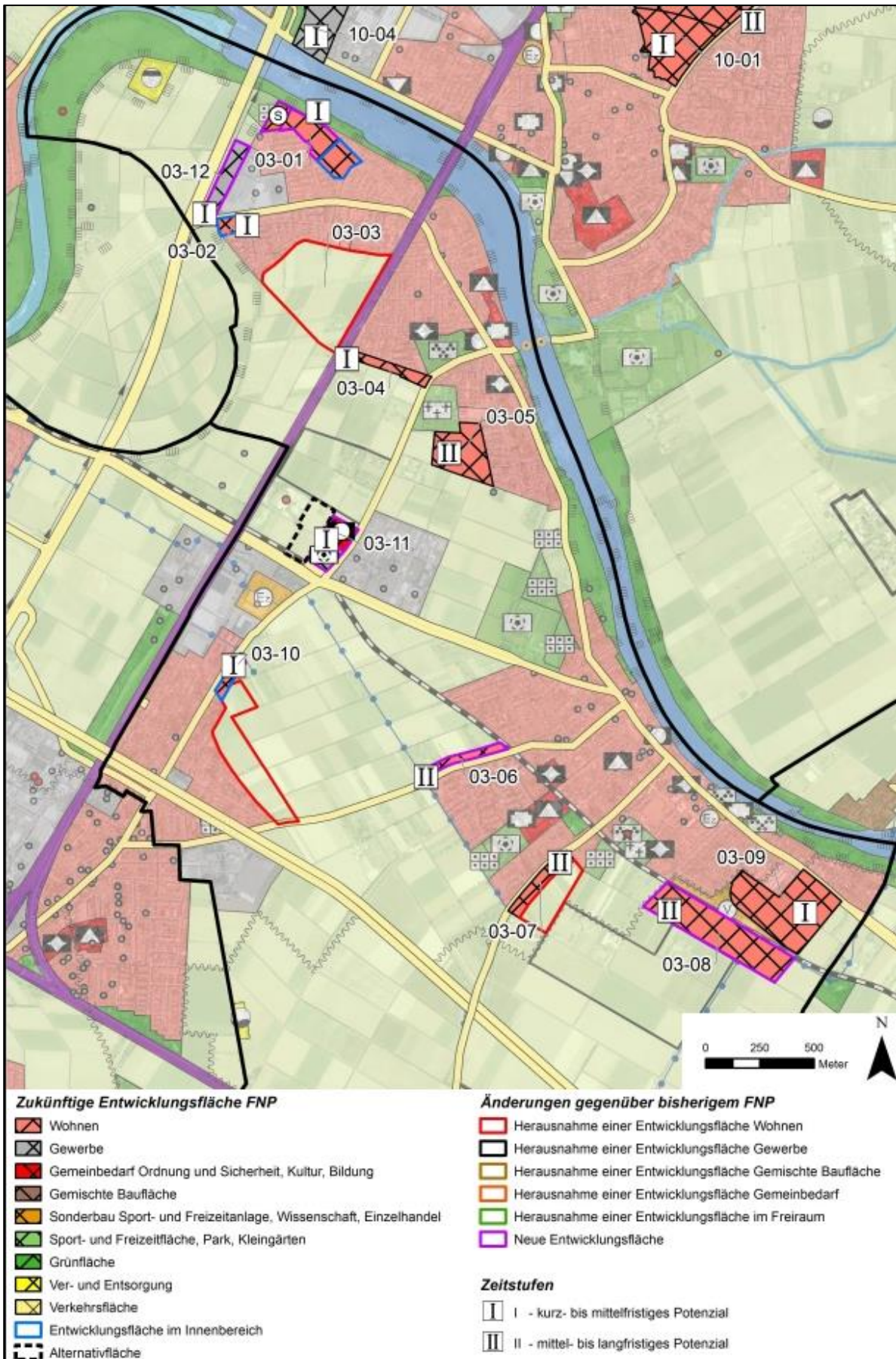


Abbildung 10: Vorentwurf Flächennutzungsplan Edingen-Neckarhausen



4.3.1.4 Öffentlich gemachte Stellungnahmen

Im Zuge der Beteiligung wurde von zwei Gruppierungen die Stellungnahme öffentlich vorgestellt. Hierzu gehören die Bürgerinitiative Mittelgewann sowie die gemeinsame Stellungnahme von BUND und NABU Edingen-Neckarhausen, die als Träger öffentlicher Belange eingereicht wurde (vgl. Kapitel 4.3.2). Presseberichten war zu entnehmen, dass weiter eine Initiative „Wir wollen wohnen“ besteht. Seitens dieser Initiative ist keine Stellungnahme beim Nachbarschaftsverband eingegangen.

Zu den Stellungnahmen ist folgendes anzumerken:

Stellungnahme der Bürgerinitiative Mittelgewann

Die Stellungnahme der Bürgerinitiative Mittelgewann umfasst einige Hinweise im Hinblick auf die planerischen Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans: Dazu wird wie folgt Stellung bezogen (vgl. zu den einzelnen Punkten die beigefügte Stellungnahme):

Zu 1., „Flächenbedarf“

Die BI stellt dar, dass „die Prognose des Nachbarschaftsverbandes bei ungefähr 900 zusätzlichen Einwohnern liegt“. Eine solche „Prognose des Nachbarschaftsverbandes“ ist in den vom Nachbarschaftsverband veröffentlichten Unterlagen nicht enthalten und es ist nicht nachvollziehbar, wie die Bürgerinitiative zu diesen Zahlen kommt.

An dieser Stelle sollen die Grundlagen zum Flächenbedarf nicht nochmal ausführlich wiederholt werden. Diese sind in der Begründung des Vorentwurfs (vgl. Kapitel 2.2.1) bereits ausführlich dargestellt worden. Auf viele relevante Gesichtspunkte des Flächenbedarfs (z.B. Ersatzbedarf, Belegungsdichterückgang) geht die Bürgerinitiative gar nicht ein.

Folgende weitere Punkte:

- Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplans liegt üblicherweise bei 15 Jahren und nicht bei den von der Initiative genannten 10 Jahren.
- Der Flächennutzungsplan enthält keine Dichtewerte für Baugebiete. Der Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar enthält als Orientierungswert eine Dichte z.B. 50 Einwohner / ha für eine Gemeinde wie Edingen-Neckarhausen. Die Initiative geht hingegen von 100 EW / ha aus, also doppelt so dicht. Letztlich wird die städtebauliche Dichte im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinde Edingen-Neckarhausen bestimmt.

Zu 2.: „Mehr Innenverdichtung“



Es steht außer Frage, dass die vorrangige Nutzung von Innenpotenzialen ein zentrales Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist. Die von der Bürgerinitiative genannten und von der MVV Regioplan ermittelten 4 ha können jedoch nicht ohne weiteres als Wohnbauflächenpotenzial angesehen werden. Unklar ist insbesondere, ob private Grundstückseigentümer überhaupt dazu bereit sind, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen (vgl. hierzu z.B. Kap. 3 der genannten Untersuchung). Insofern kommt nur ein bestimmter und nur schwierig einschätzbarer Anteil der Flächen für eine Bebauung tatsächlich in Frage.

Zu 3.: Vorrangige Nutzung der Konversionsflächen

Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes besteht Konsens und die Verbandsmitglieder haben im bisherigen Verfahren durchweg deutlich gemacht, dass in jeder Gemeinde ein eigener Bewegungsspielraum im Flächennutzungsplan sichergestellt werden soll. Insofern wäre ein solcher Beschlussvorschlag im Nachbarschaftsverband nicht mehrheitsfähig.

Zu 4.: Berechnung des Umfangs an Bauflächen anhand des Flächensparziels der Bundesregierung

Die Initiative hat anhand der Gemarkungsgröße Edingen-Neckarhausens ermittelt, wieviel Bauland im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet im Hinblick auf das bekannte Flächensparziel der Bundesregierung von „30 ha“ gerechtfertigt wäre.

Ein solches Vorgehen ist fachlich nicht gerechtfertigt, da auf diese Weise viele weitere planerische Komponenten vollkommen unberücksichtigt bleiben. Es gibt bundesweit Wachstums- und Schrumpfsregionen, eine gleichmäßige gemeindeweise bundesweite Verteilung von Flächenkontingenten ist nicht sachgerecht. Wenn Bauland in zentralen Lagen wie hier im Verdichtungsraum knapp wird, weichen die Menschen in das Umland aus, wo üblicherweise deutlich flächenextensiver gesiedelt wird als in den Zentren und wodurch zusätzliche Verkehre entstehen. Eine Baulandverknappung in planerisch gut geeigneten Räumen kann zu ökologisch negativen Folgen wie verstärkter Flächenversiegelung in anderen Teilräumen führen.

Die weiteren Punkte sind überwiegend an den Gemeinderat adressiert und werden hier nicht näher bewertet.

Stellungnahme der Bürgerinitiative Mittelgewann im Originalwortlaut:

Stellungnahme der Bürgerinitiative Mittelgewann zum Entwurf des Flächennutzungsplans 2030

Reduktion ist notwendig

Wir begrüßen die stattgefundene quantitative Reduktion der ausgewiesenen Wohnbauflächen im Vergleich zum vorherigen Flächennutzungsplan. Wir möchten an dieser Stelle jedoch ausdrücklich mahnen, dass die im Vorentwurf ausgewiesene Gesamtfläche von 34.7 ha immer noch einen ungebremsten Flächenverbrauch möglich macht und fördert.



1. Die Prognose des Nachbarschaftsverbandes liegt bei ungefähr 900 zusätzlichen Einwohnern (4600 EW/a / 680000 EW/Reg.Rh-N * 13400 EW/Ed-N * 10 Jahre Gültigkeit FNP), die Prognose der Bertelsmann Stiftung liegt mit 4,5% bis 2030 nur bei ca. 600 zusätzlichen Einwohnern. Bei einer Bebauungsdichte von ca. 100 EW/ha (Mittelwert zwischen Bebauung mit Einfamilienhäusern und verdichteter Flachbebauung) rechtfertigen diese Zahlen des Zuwachses der Bevölkerungsprognose höchstens einen Baulandbedarf von 9 ha, wenn man sie auf unsere Gemeinde herunter rechnet.

Darüber hinaus gründet diese Rechnung alleine auf dem geschätzten Bedarf und bezieht keinerlei Innenentwicklung mit ein. Daher müssen uns 50 % Reserven an Außenfläche über das benötigte, kalkulierte Maß genügen.

2. Es gibt Alternativen vor Ort im Rahmen einer weiteren Innenverdichtung: Die Nutzung schon bereits versiegelter Flächen hat oberste Priorität. Wie die Untersuchung im Jahr 2017 der MW Regioplan zeigen konnte, sind im Innenbereich der Gemeinde Edingen-Neckarhausen noch knapp 4 ha Wohnbaulücken vorhanden. Dabei handelt es sich um Nettobauland, denn rundherum ist bereits alles erschlossen! Um dieser Forderung nach Innenentwicklung nachzukommen, ist zum Beispiel eine Umsetzung des Förderprogramms "Jung kauft alt", wie von der UBL/FDP/FWV vorgeschlagen, notwendig. Ebenso steht mit der konkreten Planung und dem Voranschreiten von Neckarhausen Nord eine Wohnbaufläche für mind. 1000 Bürger zur Verfügung.

3. Zudem gibt es Alternativen im Nachbarschaftsverband: Die Konversionsflächen in Mannheim und Heidelberg bieten mit ca. 200 ha eine besondere Chance zur Schaffung von günstigem Wohnraum für viele Menschen, dieses stellt vor dem Hintergrund eines erhöhten Wanderungsdruckes auf die Städte eine optimale Lösung dar.

4. Politisch zurecht gewollt ist ein Rückgang der Flächeninanspruchnahme: Wenn man die augenblicklichen Vorgaben der Landes- und Bundesregierung auf unsere Gemeindegröße herunter rechnet, darf in Edingen-Neckarhausen bis 2030 nur 3,7 ha (30 ha/Tag (max. in Deutschland) x 12,04 km² Fläche Ed-N/357168 km² Fläche Deutschland x 365 = 0,37 ha/a) an landwirtschaftlich genutzter Fläche in Bauland umgewandelt werden. Eine Bereitstellung von knapp 35 ha scheint vor diesem Hintergrund wahrlich unangemessen.

Konkretisierung unserer Forderung

Wir möchten an dieser Stelle eine kurze Evaluation der im Vorentwurf einzeln genannten Flächen als mögliche Baugebiete geben. Bewertet werden nicht die verschiedenen ökologischen Aspekte, sondern die Realisierung unserer Forderung nach einer Reduzierung der Gesamtfläche. Dies ist als Gedankenanstoß Richtung Gemeinderat gedacht, zeigt es doch, _welche Variabilität und Flexibilität innerhalb des Flächennutzungsplans möglich ist.

Generell sind Neubaugebiete mit einer Gesamtfläche in der Größe des Mittelgewanns oder des Kapeseck zu vermeiden, da die Belastung durch Verkehr und benötigte Infrastruktur unnötig konzentriert werden. Wir halten eine Größe von bspw. max. 3 ha pro Baugebiet für gerechtfertigt. Mo-



derate städtebauliche. Entwicklung im Sinne einer Randbebauung und das Schließen von Lücken in der Zäsur sind zu bevorzugen. Wir fordern eine komplette Entfernung der bisher ausgewiesenen Fläche im Mittelgewann. Der Bürgerentscheid im März 2017 hat in seiner Deutlichkeit, was die Wahlbeteiligung und die Stimmenverteilung betrifft, den Bürgerwillen gezeigt und lässt keine andere Schlussfolgerung zu als das Streichen aus dem Vorentwurf.

Konsekutiv führt das Streichen des Mittelgewanns aus dem Flächennutzungsplan auch zu einer Entfernung des Grundgewanns, da es ausdrücklich nur baulich realisierbar wird durch eine vorherige Erschließung des Mittelgewanns.

Die im Vorentwurf enthaltenen Flächen an der Eichendorfstraße, der Friedrichsfelderstraße, der Grenzhöferstraße, der Wingertsäcker sowie der zum vorherig gültigen FNP deutlich reduzierte Lämmerhorst stellen eine Randbebauung dar. Dies entspricht einer moderaten zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und ist hinnehmbar.

Das Bruttowohnbauland von 5.3 ha am Kirchhofpfad sollte im Sinne einer günstigen Verteilung der Belastung auf 3 ha verkleinert werden.

Teile des Gebietes Kappeseck (max. 3 ha) könnten in den Vorentwurf wiederaufgenommen werden. Eine Bebauung am Rande von Neckarhausen mit Lärmschutzmaßnahmen wäre möglich.

Gebiet	FNP alt	FNP Entwurf	Stufe 1	Stufe 2	FNP Vorschlag BI
Kappeseck	11,3	0			3
Eichendorf	1,7	1,7	1,7		1,7
Kirchhofpfad	5,3	5,3		5,3	3
Friedrichsfelderstraße	0	1,4		1,4	1,4
Grenzhöferstraße	6,1	2,2		2,2	2,2
Grundgewann	10,3	10,3		10,3	0
Mittelgewann	10,7	10,7	10,7		0
Lämmerhorst	9,2	0,9	0,9		0,9
Wingertsäcker		1	1		1
Neckarh. Nord		4,6	4,6		4,6
Summe	54,6	38,1	18,9	19,2	17,8

Gesamtübersicht der verschiedenen Flächen im FNP mit ihrer Größe.

Zusammenfassung

Daraus ergibt sich, dass der "Bedarf" selbst in seiner höchsten Schätzung auch mit unserem heutigen Vorschlag mehr als gedeckt ist und der Gemeinde trotzdem noch Spielraum bleibt.

Es ist sinnvoll auf Randbebauung und Innenentwicklung zu setzen und große Neubaugebiete ganz zu vermeiden. Zumal, wie die BI schon in der Mittelgewanndebatte dargelegt hat, Neubaugebiete nur in den ersten ca. 8 Jahren Gewinne einbringen, langfristig jedoch ein Verlustgeschäft sind. Sie taugen nicht zur Haushaltskonsolidierung.



Das Mittel FNP sollte bewusst nicht als Plan gesehen werden, der die Chancen zur Bebauung maximal aufzeigt, sondern Reserven dann bietet, wenn innerorts die Möglichkeiten ausgeschöpft sind und die Gemeinde nach außen gehen muss. Nur ein solches Umdenken ist zeitgemäß im Hinblick auf die endliche Ressource Fläche.

4.3.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Im Hinblick auf Edingen-Neckarhausen liegen dabei vertiefende ortsspezifische Hinweise vor, die sich wie folgt darstellen:

Die geplanten Flächenherausnahmen werden von den Naturschutzverbänden und der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Feldhamster

Von besonderer Bedeutung ist in Edingen-Neckarhausen der Feldhamster. Hierzu äußert sich die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wie folgt:

„Im Hinblick auf die Bedeutung von Teilbereichen des Verbandsgebiets für den streng geschützten und vom Aussterben bedrohten Feldhamster sehen wir ebenfalls die Notwendigkeit und auch Möglichkeit, diese Thematik bereits auf Flächennutzungsplanebene genauer zu prüfen. Um langfristig ein Überleben dieser Art zu sichern, muss ein genügend großer und zusammenhängender Lebensraum vorhanden sein. Das Regierungspräsidium hat dazu für die südlich des Neckars liegenden Flächen ein Konzept entwickelt, das erforderliche Flächen und Verbundachsen darstellt. In diese Bereiche fallen nach vorliegendem Entwurf einige bauliche Entwicklungsflächen, die den möglichen Lebensraum einschränken oder Ausbreitungsbarrieren darstellen. Zu prüfen und darzustellen ist daher u.E. bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans, ob trotz einer baulichen Entwicklung innerhalb der zum Feldhamsterschutz dargestellten Flächen ein langfristiges Überleben der Art gewährleistet werden kann. Wie oben bereits aufgeführt, sollten u.E. die Flächen im FNP als „Flächen zur Landschaftsentwicklung“ dargestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auf unsere Stellungnahme zur letzten FNP-Fortschreibung vom 22.11.2005 verwiesen - auch hier hatten wir die Feldhamstervorkommen bereits thematisiert.“

Anmerkung: In Edingen-Neckarhausen ist im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Reduktion von Bauflächen in den Teilräumen vorgesehen, die auch für den Feldhamster von Bedeutung sind. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung bereits zu einer deutlichen Verbesserung im Hinblick auf den Feldhamsterschutz. Inwieweit die seitens der UNB angeregte vertiefende Betrachtung auf Ebene der Flächennutzungsplanung



geleistet werden kann oder ob eine detaillierte Betrachtung im Zuge tatsächlich absehbarer baulicher Entwicklungen zielführender wäre, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Weitere Hinweise von Fachbehörden

Von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde wird Zustimmung zur Fläche 03-09 geäußert und bei mehreren Flächen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit Geruchsemissionen hingewiesen. Eine Rückfrage bei der Unteren Landwirtschaftsbehörde ergab, dass die Geruchsproblematik bei den meisten Flächen voraussichtlich auf Ebene der Bebauungsplanung bewältigt werden kann. Die Fläche 03-08 Grundgewinn sollte aufgrund der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Immissionen jedoch nicht weiterverfolgt werden. Falls diese Fläche im Planentwurf verbleibt, wäre hierzu eine vertiefende Betrachtung notwendig.

In Bezug auf die Fläche 03-12 Gewerbegebiet Nordwest lehnt die UNB eine Darstellung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ab und stellt eine Änderung der Verordnung nicht in Aussicht. Inwieweit sich diese Bewertung vor dem Hintergrund des Neubaus der planfestgestellten L 597 aufrechterhalten lässt, könnte aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes gegebenenfalls nochmal vertiefend betrachtet werden.

Stellungnahme des BUND und NABU Edingen-Neckarhausen

Die Stellungnahme des BUND und NABU aus Edingen-Neckarhausen ist vollständig im Anhang wiedergegeben. Zu den wesentlichen Punkten wird wie folgt Stellung bezogen:

1.1. Flächennutzungsplan ist nicht genehmigungsfähig, da er den Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ nicht berücksichtigt.

Stellungnahme: In den Flächensteckbriefen und im Umweltbericht sind die Aussagen des Fachplans „Landesweiter Biotopverbund“ durchweg dargestellt und berücksichtigt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans beinhaltet eine Reihe von Bauflächen, die sich mit Flächen aus dem landesweiten Biotopverbund überlagern. Dies ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht nur möglich, sondern häufig auch notwendig, wenn andere Planungskriterien gewichtiger sind und keine sinnvollen Flächenalternativen vorhanden sind. Es gibt in der Abwägungsentscheidung keinen rechtlichen Vorrang der Biotopverbundplanung und keine zwingende Notwendigkeit, aufgrund dieser Planung Bauflächen auszuschließen.

Dieses Vorgehen steht auch in Einklang mit den Erläuterungen in den vom Land herausgegebenen Unterlagen zum landesweiten Biotopverbund. So wird in dem dazugehörigen Arbeitsbericht verdeutlicht, dass eine Biotopverbundplanung „insbesondere auf lokaler Ebene



die systematische Lokalisierung von Artenvorkommen und ihrer Lebensräume voraussetzt.“ Dies ist nicht zuletzt deshalb notwendig, da die Flächen des landesweiten Biotopverbunds alleine auf Basis bereits vorhandener Daten und ohne Erfassungen im Gelände zustande gekommen sind. Derzeit wird mit einzelnen Modellkommunen getestet, inwieweit das Konzept zum landesweiten Biotopverbund umgesetzt werden kann. Eines der zentralen Ergebnisse dieser Testphase ist, dass eine Umsetzung ohne nähere örtliche Bestandsaufnahme nicht sinnvoll möglich ist. Vertiefende Erfassungen vor Ort sowie ein umsetzungsfähiges Biotopverbundkonzept sind aber keine Voraussetzung für die Flächennutzungsplanung. Es genügt, dass der landesweite Biotopverbund im Sinne von § 22 NatschG gesetzeskonform „berücksichtigt“ worden ist. Auch das Land hat weiter in seiner Arbeitshilfe sowie in dem Heft „NaturschutzInfo 2/2017 - Schwerpunkt Biotopverbund“ zum Ausdruck gebracht, dass der Biotopverbund der Abwägung unterliegt und dass eine Alternativenprüfung durchaus zu dem Ergebnis kommen kann, dass Flächen des Biotopverbund Bauflächen werden können.

Die Notwendigkeit, den Biotopverbund umzusetzen soll damit in keiner Weise in Abrede gestellt werden. Es kann jedoch nicht in erster Linie durch die Flächennutzungsplanung geschehen, sondern bedarf einer vertiefenden örtlichen Willensbildung und Konzeption. Kein Landwirt kann gezwungen werden, auf seinen Flächen Maßnahmen umzusetzen.

A.1.2. Der Offenlage war fehlerhaft, weil die Anforderungen an die amtliche Bekanntmachung nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Die gerügten Mängel beziehen sich auf Maßgaben des § 3 Abs. 2 BauGB und sind für den aktuellen Verfahrensschritt nicht maßgeblich. Bei der aktuellen Beteiligung der Öffentlichkeit handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

A.1.3. Aufgrund eines veralteten Landschaftsplans leidet der Flächennutzungsplan unter erheblichen Defiziten und ist fehlerhaft.

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes wurde – soweit sinnvoll und möglich – für das vorliegende Planverfahren herangezogen. So wird im Umweltbericht und in den Flächensteckbriefen in vielerlei Hinsicht auf den bestehenden Landschaftsplan zurückgegriffen. Die für den Flächennutzungsplan relevanten Inhalte wurden dabei auf Aktualität überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Damit berücksichtigt der Flächennutzungsplanentwurf auch ohne fortgeschriebenen Landschaftsplan alle relevanten Fachgrundlagen in einem für die Abwägungsentscheidung notwendigen Umfang.

Selbst wenn gar kein Landschaftsplan vorhanden wäre, würde dies nicht dazu führen, dass ein Flächennutzungsplan nicht aufgestellt werden könnte. So heißt es im Kommentar zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger wie folgt: „*Liegen Landschaftspläne nicht vor, obliegt es der Gemeinde im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die notwendigen Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorzunehmen. Wie sich aus § 2*



Abs. 1, 3 und 4 ergibt, kann es – je nach Planungssituation – Aufgabe der Gemeinde sein, eigenverantwortlich eine Bestandsaufnahme und Bewertung derjenigen Verhältnisse in Bezug auf Natur und Landschaft vorzunehmen, die sonst Inhalt der Landschaftsplanung nach § 9 BNatschG wären. ... Keineswegs ist zu verlangen, dass die Aufstellung von Bauleitplänen erst erfolgen kann, wenn ein Landschaftsplan aufgestellt ist.“

Auch aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes wäre ein aktueller Landschaftsplan für das vorliegende Planverfahren von Vorteil. Aufgrund des erheblichen zeitlichen und inhaltlichen Aufwandes für die Fortschreibung eines Landschaftsplans ist es jedoch kaum praktikabel, die aktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans davon abhängig zu machen.

A.II.1. Flächenbedarf.

Die Grundlagen zum Flächenbedarf des Flächennutzungsplans sind in der Begründung des Vorentwurfs (vgl. Kapitel 2.2.1) bereits ausführlich dargestellt worden und sollen hier nicht nochmal wiederholt werden. Auf viele relevante Gesichtspunkte des Flächenbedarfs (z.B. Ersatzbedarf, Belegungsdichterückgang) wird in der vorliegenden Stellungnahme gar nicht eingegangen.

Im Hinblick auf die anzustrebende Dichte ist zu sagen, dass diese letztlich im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinde Edingen-Neckarhausen bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan enthält keine verbindlichen Dichtewerte für Baugebiete. Der Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar enthält als unverbindlicher Orientierungswert eine Dichte von z.B. 50 Einwohner / ha für eine Gemeinde wie Edingen-Neckarhausen. Dieser Wert bedeutet eine deutlich geringere Dichte als die in der Stellungnahme genannten Zahlen.

A.II.2. Der ökonomische Nutzen neuer Baugebiete wird in Frage gestellt.

Fragen im Hinblick auf die ökonomischen Folgekosten wurden in der Fachwelt vor geraumer Zeit intensiv diskutiert und analysiert. Verwiesen sei hier insbesondere auf das vom Bund geförderte Forschungsprojekt „REFINA“, das von 2006 bis 2012 lief. Im Ergebnis liegt zu den genannten ökonomischen Fragestellungen jedoch keine Bewertung in der Form vor, wonach ein neues Baugebiet generell zu einem ökonomischen Schaden oder Nutzen führen wird. Anzumerken ist jedoch, dass diese Fragen zu einem Zeitpunkt vertiefend analysiert wurden, als man von einer langfristigen Schrumpfung der Bevölkerung ausging. Derzeit wird hingegen gerade in den Verdichtungsräumen für die nächsten Jahre von einem weiteren Bevölkerungszuwachs ausgegangen, weshalb auch die Folgekosten voraussichtlich anders darstellen. Letztlich liegt auch aufgrund der sehr komplexen Zusammenhänge kein einheitlicher fachlicher Standard zu dieser Fragestellung vor. Ohnehin sollten Fragen der Siedlungsentwicklung sinnvollerweise nicht alleine anhand ökonomischer Überlegungen entschieden werden. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die in der Begründung zum Flächennutzungs-



plan dargestellten Sachverhalte für die vorliegende Planung ausreichend und angemessen sind.

B. Stellungnahme zu einzelnen Baugebieten

Die Stellungnahme auf einzelne Baugebiete bezieht sich insbesondere auf die Betroffenheit von Flächen im landesweiten Biotopverbund. Hierzu wurde bereits weiter oben eingegangen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass manche Teilräume als Lage im „Flaschenhals Biotopverbund“ bezeichnet seien, obwohl diese vom landesweiten Biotopverbund gar nicht erfasst sind. Beim „Flaschenhals Biotopverbund“ geht es jedoch nicht um den landesweiten Biotopverbund, sondern um die Fachdarstellung aus dem bestehenden Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes. Diese ist aufgrund vertiefender örtlicher Erhebungen zustande gekommen und ist als wichtiges abwägungserhebliches Kriterium zu betrachten.



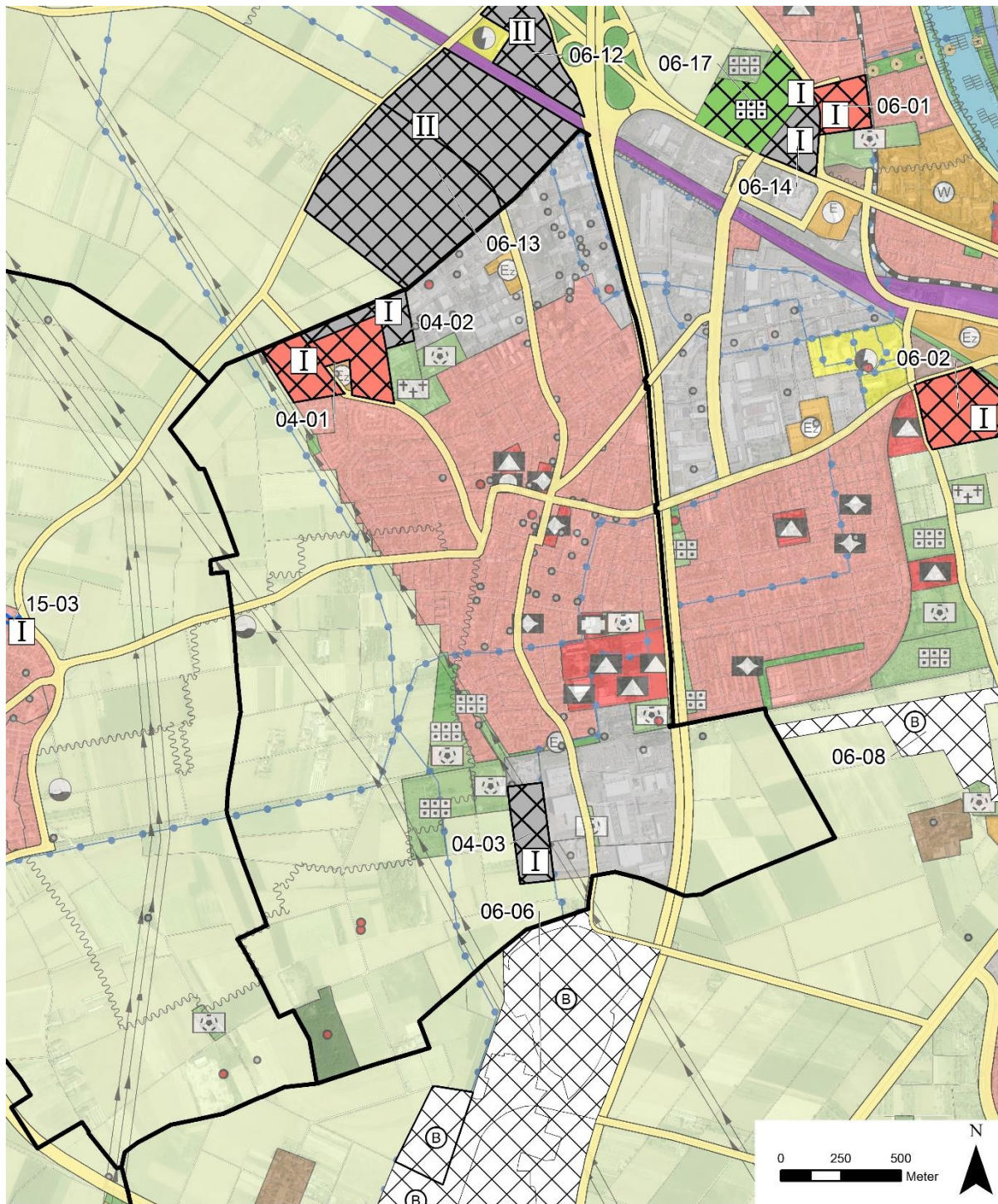
4.4 Eppelheim

Für die Stadt Eppelheim enthält der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan keine Änderungen im Vergleich zum aktuellen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen zu Eppelheim eingegangen.

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Eppelheim liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Eppelheim (s. Abbildung 11) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeifläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 11: Vorentwurf Flächennutzungsplan Eppelheim



4.5 Heddesheim

4.5.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Es ist zum Vorentwurf für Heddesheim eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft beim Nachbarschaftsverband eingegangen, die insbesondere folgende Anregungen und Hinweise zur Siedlungsentwicklung beinhaltet:

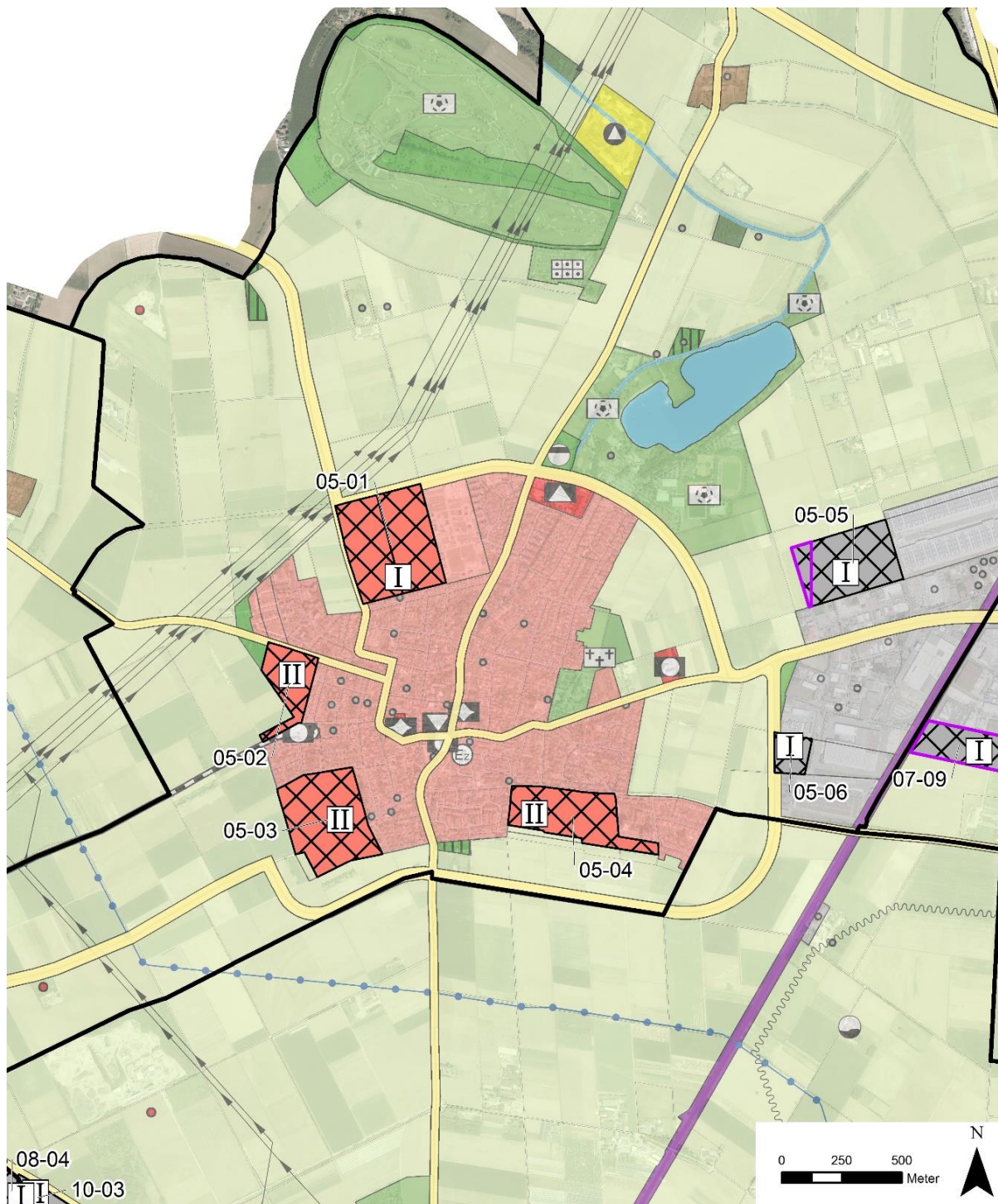
- Aufgrund der fortschreitenden Erwärmung der Region durch den Klimawandel sind Klimaanpassungsstrategien notwendig. Es sollte auf weitere Flächenversiegelung verzichtet werden.
- Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes ist veraltet und landschaftsplanerische Aspekte werden nicht ausreichend berücksichtigt.
- Der Umfang an Bauflächen im Flächennutzungsplan steht im Widerspruch zum Ziel der Reduktion der Flächeninanspruchnahme.
- Neue Wohnbauflächen sollten in erster Linie für bezahlbaren Wohnungsbau genutzt werden. Einer fortlaufenden Zersiedlung des Raumes durch weniger dichte Bauformen ist entgegenzuwirken, was durch den Flächennutzungsplan nicht geschieht.
- Vor diesem Hintergrund wird sich gegen die Inhalte der Gesamtfortschreibung insgesamt ausgesprochen.

Weitere Hinweise gingen nicht ein.

4.5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Heddesheim liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Heddesheim (s. Abbildung 12) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 12: Vorentwurf Flächennutzungsplan Heddeshcim



4.6 Heidelberg

4.6.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind beim Nachbarschaftsverband fünf Stellungnahmen aus Heidelberg eingegangen.

Diese beinhalten folgende Aspekte:

Großer Ochsenkopf

Die Bürgerinitiative Ökologische Mobilität in Heidelberg sowie das Aktionsbündnis Bergheim-West stellen in jeweils 2 nahezu identischen Schreiben insbesondere aus Naturschutzgründen den Antrag, die Fläche „Großer Ochsenkopf“ dauerhaft als Grünfläche zu erhalten und die aktuelle Darstellung „gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan im Rahmen der Fortschreibung entsprechend in Grünfläche zu ändern.

Begründet wird dies insbesondere mit folgenden Argumenten:

- Wichtige Kaltluftentstehungsfläche
- Fläche ist ökologisch wertvoll
- Vorrangig Konversionsflächen nutzen

Zudem verweist das Aktionsbündnis darauf, dass bereits über 3.000 Bürger diesem Antrag mit ihrer Unterschrift zugestimmt hätten.

Handschuhsheim

Die Gärtnervereinigung Heidelberg-Handschuhsheim e.V. sieht eine weitere bauliche Flächeninanspruchnahme insbesondere im Handschuhsheimer Feld nördlich des Klausenpfades kritisch. Es besteht die Sorge, dass der generell zunehmende Siedlungsdruck zu Lasten des Handschuhsheimer Feldes gehen könnte.

Anmerkung: Dort ist im Flächennutzungsplan ohnehin keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen.

Weitere Stellungnahmen

In einer weiteren Stellungnahme wird gefordert, das Grundstück Kolbenzeil 7-9 im Stadtteil Rohrbach als Grünfläche darzustellen.

Eine weitere Stellungnahme eines Heidelberger Bürgers bezieht sich auf Edingen-Neckarhausen (vgl. Kap. 4.3.1).



4.6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen.

Zu einer Bebauung des Klausenpfades gibt es eine zustimmende Stellungnahme seitens der Vermögen und Bau Baden-Württemberg und eine ablehnende seitens des Kreisbauernverbandes.

Anmerkung: Im Hinblick auf diesen Bereich wird auf das derzeit laufende Planungsverfahren zum Neuenheimer Feld (Masterplanverfahren Im Neuenheimer Feld / Neckarbogen) verwiesen.

Weitere relevante Stellungnahmen zu Heidelberg liegen nicht vor. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Heidelberg, wie er u.a. auf der Homepage des Nachbarschaftsverbands veröffentlicht ist, kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



4.7 Hirschberg

4.7.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Insgesamt sind 15 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Hirschberg eingegangen, die von 30 Personen unterzeichnet wurden.

Davon sind 8 Schreiben in Form eines Musterbriefes übergeben worden, welcher teilweise ergänzt oder gekürzt wurde, sich in den inhaltlichen Aussagen allerdings sehr ähnelt. 7 Schreiben wurden individuell verfasst. Dabei wurde eine Stellungnahme von 10 Personen unterzeichnet und als Unterschriftenliste übergeben.

Nachfolgend wird die Diskussion zu Hirschberg zusammengefasst.

Musterbrief

Der Musterbrief enthält insbesondere folgende gemeindebezogenen Anregungen:

- Die Reduktion der Bauflächen auf insgesamt 36 ha wird begrüßt, eine weitere Reduktion wird jedoch gefordert.

Anmerkung: Der Flächenumfang an Wohn- und gewerblichen Bauflächen liegt bereits jetzt bei insgesamt 28 ha, also 8 ha weniger als in dem Schreiben dargestellt.

- Die bauliche Entwicklung soll vorrangig auf den Konversionsflächen erfolgen.
- Möglichkeiten zur Innenentwicklung sollen besser genutzt werden (Leerstands- und Baulückenkataster wird benötigt)
- Im Hinblick auf die Wohnbauflächen werden die Baugebiete in Leutershausen in der Rheinebene als hinnehmbar angesehen, die Flächen in Großsachsen sollen jedoch aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.
- Die Änderungen im Hinblick auf die Gewerbeflächen werden ebenfalls abgelehnt.

Teilweise wurden die Argumente durch individuelle Formulierungen vertieft. Eine Stellungnahme – mit einer Reihe von Textbausteinen aus dem Musterbrief – geht detailliert auf weitere Aspekte ein: Dabei werden insbesondere Anregungen auf die absehbare Bevölkerungsentwicklung, die ökonomischen Folgekosten von Baugebieten, die Verkehrserschließung sowie die bessere Nutzung von Innenpotenzialen formuliert.

Anmerkung: Viele der dort dargestellten Punkte beziehen sich auf Fragen der Siedlungsentwicklung, die auch von anderen Initiativen genannt wurden (vgl. insbesondere die Auswertung zur BI Mittelgewann und BUND, NABU in Edingen-Neckarhausen, Kapitel 4.3.1). Die aufgeworfenen Fragen im Hinblick auf die ökonomischen Folgekosten wurden vor geraumer Zeit in der Fachwelt vertiefend diskutiert und analysiert. Verwiesen sei hier insbesondere auf



das vom Bund geförderte Forschungsprojekt „REFINA“, das von 2006 bis 2012 lief. Im Ergebnis liegt zu den genannten ökonomischen Fragestellungen jedoch insbesondere aufgrund der sehr komplexen Zusammenhänge kein einheitlicher fachlicher Standard vor. Fragen der Siedlungsentwicklung sollten ohnehin nicht alleine anhand ökonomischer Überlegungen entschieden werden. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellten Sachverhalte für die vorliegende Planung ausreichend und angemessen sind.

Weiter unten ist der Musterbrief im Originalwortlaut abgedruckt.

Presseberichten zufolge gab es eine Stellungnahme der „BI Sterzwinkel“. Seitens dieser Initiative wurde jedoch keine Stellungnahme eingereicht. Die in den Presseberichten genannten Punkte stimmen weitgehend mit denen aus dem Musterbrief überein.

Individuell verfasste Schreiben

In den 7 individuell verfassten Schreiben wurden – jeweils als Einzelmeinung – folgende Punkte genannt:

- Die Verkehrsbelastung in Großsachsen würde sich durch ein Neubaugebiet weiter verschärfen.
- Gegen die Änderungen im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen.
- Gegen die Herausnahme der möglichen Wohnbaufläche „07-01 Gutleuthaus“.
- Gegen die Bebauung der Fläche „07-02“ „Büttemer Weg“ aus Gründen der Naherholung und des Landschaftsschutzes.
- Der Bereich 07-04 „Rennäcker“ soll zeitnah bebaut werden.
- Für Herausnahme der Fläche 07-07 „Schmellenberg“ aus Gründen des Landschaftsschutzes und für die Erweiterung der Fläche 07-06 „Sieben Morgen“ nach Westen
- Gegen die Fläche „07-09 Gewerbegebietserweiterung Süd“ aufgrund der potenziellen Barrierewirkung der Frischluftschneise Odenwald-Rheinebene
- Die Flächen in Leutershausen könnten auch im Hinblick auf Geschosswohnungsbau genutzt werden.
- Wohngebiete im Westen von Leutershausen sind aufgrund der Lärmimmissionen ungeeignet.



Unterschriftenliste zur Fläche 07-07 „Schmellenberg“

Die seit 1982 im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche 07-07 „Schmellenberg“ wurde aus den in den Flächensteckbriefen dargestellten Gründen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Dagegen sprechen sich 10 Personen aus, die eine Stellungnahme gemeinsam unterschrieben haben. Diese Stellungnahme wird unten im Originalwortlaut wiedergegeben.

Musterbrief im Originalwortlaut:

Stellungnahme des Bürgerforums zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim

Wir begrüßen die stattgefundene quantitative Reduktion der ausgewiesenen Wohnbau- und Gewerbeflächen im Vergleich zum vorherigen Flächennutzungsplan. Wir möchten an dieser Stelle jedoch ausdrücklich mahnen, dass die im Vorentwurf ausgewiesene Gesamtfläche von 36 ha immer noch einen ungebremsten Flächenverbrauch möglich macht und fördert.

1. Die Prognose des Nachbarschaftsverbandes liegt bei einem Bevölkerungszuwachs von 4,5 % für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes bis 2030. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 2.700 Personen für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes. Rein statistisch würde dies für jede der 18 im Nachbarschaftsverband organisierten Gemeinden von jährlich 150 Personen bedeuten.

2. Jetzt ist es aber so, dass auf den Konversionsflächen in Mannheim und Heidelberg (die zum Nachbarschaftsverband gehören) mit insgesamt 396 ha für Wohnungsbau ganze Städte entstehen: alleine für das Patrick-Henry-Village in Heidelberg rechnet man mit 10.000 Einwohnern, für das Benjamin-Franklin-Village in Mannheim mit 8.000 Einwohnern. Dazu kommen noch weitere Wohngebiete auf anderen ehemaligen Kasernenflächen.

Quellen:<https://www.heidelberg.de/Konversion,Lde/150136.html>

<http://www.konversion-mannheim.de/>

https://www.rnz.de/nachrichten/mannheim_artikel,-Mannheim-Konversion-in-Mannheim-500-Hektar-fuer-die-Stadtentwicklung-_arid,142545.html

Warum unter diesen Umständen in unserer Gemeinde, die in einer der am dichtesten bebauten Gebiete in ganz Baden-Württemberg liegt, überhaupt noch Baugebiete ausgewiesen werden müssen, erschließt sich uns nicht, zumal dafür hochwertiges Ackerland geopfert werden müsste.

3. Außerdem gibt es Alternativen vor Ort im Rahmen einer weiteren Innenverdichtung: Die Nutzung schon bereits versiegelter bzw. erschlossener Flächen hat oberste Priorität. – In der Begründung des Flächennutzungsplans (S. 4/5) fordert das Regierungspräsidium Karlsruhe die Gemeinden Edingen-Neckarhausen, Heddeshheim, Hirschberg und Ladenburg dazu auf „[...] für den gesamten Planungsraum aufzuzeigen, im welchem Umfang Baulücken, Brachflächen, Innenentwicklungsflächen und Nachverdichtungspotenziale sowohl im Bereich von Wohn- wie auch von gewerblichen Bauflächen vorhanden sind.“ Dies ist in Hirschberg nicht geschehen. Es gibt in un-



serer Gemeinde kein Leerstands- oder Baulücken-Kataster, das eine verlässliche Grundlage für zukünftige Planung bieten würde.

Konkretisierung unserer Forderung

Obwohl wir, wie oben erwähnt, gegen weitere Baugebiete sind, möchten wir dennoch an dieser Stelle eine kurze Evaluation der im Vorentwurf einzeln genannten Flächen als mögliche Bau- bzw. Gewerbegebiete geben.

WOHNBEBAUUNG

Zunächst einmal halten wir es für sehr problematisch, dass die beiden Hirschberger Ortsteile ihre Baugebiete separat priorisieren statt für die gesamte Gemeinde die Prioritäten festzulegen. Das hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass immer abwechselnd Leutershausen und Großsachsen den Anspruch auf ein Neubaugebiet erhoben haben.

Großsachsen: Gutleuthaus

Wir begrüßen zwar die Reduktion des ursprünglich ausgewiesenen Gebiets von 7,2 ha auf 3,6 ha, halten diese Fläche aber insgesamt für ungeeignet als Baugebiet. Es würde - auch in der Reduktion - den Flächenfraß entlang der Bergstraße vorantreiben, der dazu führt, dass die Orte immer mehr zusammenwachsen.

– Das Gebiet Gutleuthaus ist jetzt durch eine intakte Kleingartenstruktur geprägt, die auch als Naherholungsraum für die benachbarten Wohngebiete dient.

Wir fordern daher die komplette Entfernung dieses Gebiets aus dem FNP.

Großsachsen: Kiesel

Auch hier begrüßen wir die Reduktion des ursprünglich ausgewiesenen Gebiets von 4 ha auf 2 ha, halten diese Fläche aber insgesamt für ungeeignet als Baugebiet. Es liegt in einem landschaftlich äußerst reizvollen Bereich, der durch Kleingärten und Landwirtschaft geprägt ist und als Naherholungsraum für die benachbarten Wohngebiete dient.

Wir fordern daher die komplette Entfernung dieses Gebiets aus dem FNP.

Großsachsen: Büttemer Weg

Das Baugebiet Büttemer Weg, das wegen der steilen Hanglage sehr kompakt bebaut werden würde, liegt in einer für Großsachsen und die Bewohner der Ebene wichtigen Frischluftschneise aus dem Odenwald. Die Bebauung würde diese Schneise schließen.

Wir fordern daher die komplette Entfernung dieses Gebiets aus dem FNP.

Leutershausen: Rennäcker, Auf der Höhe, Sieben Morgen

Hier handelt es sich um eine Randbebauung in einem landschaftlich wenig markanten Gebiet.

An dieser Stelle halten wir Baugebiete für hinnehmbar.

GEWERBEGEBIETE



Gewerbegebiet Nord (7,9 ha)

Dieses Gebiet liegt in dem Dreieck zwischen Autobahnzubringer, Autobahn und Bundesbahn. An dieser Stelle halten wir ein Gewerbegebiet für hinnehmbar.

Erweiterung Gewerbepark Süd (10 ha)

Auch die Gewerbeflächen entlang der Bergstraße haben in den letzten Jahren enorm zugenommen, zu einer Zerstörung kostbaren Ackerlands geführt und offene Landschaft zubetoniert. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd würde dies weiter vorantreiben und die bereits jetzt sehr massive Verdichtung durch das angrenzende Gewerbegebiet Heddesheim fortsetzen.

Wir fordern daher die komplette Entfernung dieses Gebiets aus dem FNP.

Zusammenfassung

In der Begründung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans heißt es:

„Da das Verbandsgebiet bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Bereichen in ganz Baden-Württemberg gehört, sind die möglichen Bauflächen im Hinblick auf die Belange des Freiraum-, Natur- und Landschaftsschutzes genau zu prüfen und abzuwägen. Ziel ist es, die zukünftige bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken.“ (S. 3/4)

Dies haben wir mit unseren oben dargelegten Vorstellungen umzusetzen versucht.

Das Mittel Flächennutzungsplan sollte bewusst nicht als Plan gesehen werden, der die Chancen zur Bebauung maximal aufzeigt, sondern Reserven in einem solchen Fall bietet, wenn innerorts die Möglichkeiten ausgeschöpft sind und die Gemeinde nach außen gehen muss. Nur ein solches Umdenken ist zeitgemäß im Hinblick auf die endliche Ressource Fläche.



Individuell verfasste Zitate aus der Bürgerschaft im Originalwortlaut:

„Unsere Stellungnahme richtet sich gegen die Herausnahme des Gewerbeparks 7.8 „Nord“, die Verkleinerung 7.1 „Gutleuthaus“ und die Ausweisung einer Umgehungsstraße West im Plan direkt an der bebauten Westgrenze des Ortsteils Großsachsen. Wir bitten diese Gebiete im aktuellen Plan zu belassen und eine Umgehungsstraße in dem bezeichneten Bereich nicht in den Plan aufzunehmen. im Flurbereinigungsverfahren für den Main-Neckar-Schnellweg, der heutigen AS wurden ab den 60er Jahren die oben angeführten Gebiete mit dem inzwischen entstandenen Baugebiet „Sterzwinkel 1 und II“ bereits berücksichtigt. Kein Grundstückseigentümer wurde ohne seine Zustimmung aus den betreffenden Gebieten herausgelegt. Sehr ausführlich wurde bei der Planung für den aktuellen Flächennutzungsplan 2015/2020 alles geprüft in ökologischer, struktureller und auch der Lärmentwicklung und für die Gebiete als gut und machbar in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Nun wird dies in Frage gestellt, es ist für uns nicht nachvollziehbar. Gerade für die Herausnahme des Gewerbeparks „Nord“, er soll in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben und die Argumente, die Sie dazu gegen eine gewerbliche Nutzung bringen: ungünstige Fläche in Dreiecksform etc. sprechen gegen eine landwirtschaftliche Nutzung und für eine gewerbliche Nutzung. Der Bundesbahnhof, die AVR-Umschlaganlage des Landkreises und die gewerbliche Nutzung im Westen auf Gemarkung Heddeshheim sprechen dafür. Die günstige Erschließung und die Aufwendungen für Lärmschutz u.a. stehen für die Erhaltung des Gewerbeparks „Nord“,. Außerdem besteht eine Nachfrage für dieses Gebiet mit guter Vermarktung. Auf Seite 276 07.08 Hirschberg- Gewerbepark „Nord“ haben Sie nur ein Argument für die Herausnahme: Lage schwer zu vermarkten und das stimmt nach unserer Kenntnis nicht. Ihre Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung für den Gewerbepark „Nord“ auf Seite 242 ist gut geeignet und geeignet. Landwirtschaftliche Fachleute und Praktiker werden bei neutraler Bewertung andere Gebiete für die landwirtschaftliche Nutzung vorziehen. Auch den umweltbezogenen Planungsbelegungen für „Festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ auf Seite 241 für die Gewanne „Nachtwaid“ und „Lörscher Wiesen“ können wir nicht folgen, zumal das dazwischenliegende Gewann „Schleiche“ ausgenommen ist. Ihr Ziel die zukünftige bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken, haben Sie trotz Ihrer städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien damit nicht erreicht. Obwohl der Flächennutzungsplan nach dem Gesetz gegenüber dem Bürger grundsätzlich noch keine verbindlichen Regelungen enthält, sieht dies in der Praxis anders aus. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Planungen außerhalb des Flächennutzungsplanes vom Regierungspräsidium schwer genehmigt werden.“

„Die bereits seit mehreren Jahrzehnten zum Bauerwartungsland ausgewiesene Fläche im Gewann Rennäcker sollte in Zeiten der Wohnungsnot endlich eine Bebauung erfahren dürfen. Diese Fläche liegt unmittelbar links neben der Ortseinfahrt von Heddeshheim herkommend und ist bereits rundum bebaut. Auch würde diese Bebauung zu einer harmonischen Bauentwicklung in Leutershausen beitragen.“

„Nicht konsequent umgesetzt wird in unserer Gemeinde Hirschberg die Nutzung von Nachverdichtung, Baulücken, innerörtlichen Brachflächen und Leerständen. Hier wäre zum Beispiel ein Leerstandskataster hilfreich.“

„Hirschberg benötigt keine weiteren Flächen außerhalb der bestehenden Ortsgrenzen, da diese weder ökologisch noch ökonomisch zu rechtfertigen sind. Es mangelt an klaren Konzepten, welche die Innenverdichtung stärken, das „Aussterben“ des Kernbereichs der beiden Ortsteile verhindert und die Verkehrsthematik löst. Durch die letzten Neubauf Flächen ist die Situation in Hirschberg nicht besser geworden.“



„Büttemer Weg: Im FNP wird dieses Gebiet sogar zur Bebauung empfohlen, wegen der Innerortslage. Das kann man nur so sehen, wenn man die Höhenlinien nicht beachtet, denn es ist ein innerörtlicher Abhang, der aus gutem Grund von einer Bebauung ausgenommen wurde. Hier beginnt eine Frischluftschneise, die dem Apfelbach entlang, die abwärts gelegenen Grundstücke, Straßen und auch das Seniorenzentrum im Westen mit kühler Luft versorgt. Beim Bebauungsplan Drittelsgasse-Breitgasse hat das bereits eine wichtige Rolle für die Genehmigung neuer und höherer Gebäude gespielt. Hier wurde von der Gemeinde ein eigenes Klimagutachten in Auftrag gegeben, um festzustellen, wie hoch klimatischen Auswirkungen sein werden. Sollte das ganze Gebiet südlich Büttemerweg bebaut werden, sind durch die Wärmebildung geschlossener Gebiete erhebliche Auswirkungen auf die Luftströmungen in Richtung Heddeshheim-Wallstadt-Mannheim zu erwarten. Da es sich hier um die Südseite einer Hangbebauung handelt, wird diese im Sommer bei 16 Stunden Sonneneinstrahlung besonders stark aufgeheizt, die auch in den Nachtstunden lange Zeit die Kaltluft aus Richtung Rittenweiher abhalten wird. Auch sollten Planer sich dieses Gebiet einmal vom Büttemerweg aus ansehen. Man wird feststellen, dass hier ein seltenes Bild der Kulturlandschaft an der Bergstraße noch vorhanden ist. Auf Karten kann man solche Lagen kaum erkennen. Der inzwischen rechtskräftige Bebauungsplan Brunnengasse-Breitgasse trägt dem bereits Rechnung, indem die vorhandene typische Hofbebauung nicht nach hinten und den Hang hinauf bebaut werden darf. Dort ist bereits ein Grünbereich fest vorgesehen. Eine Bebauung von oben, also vom Büttemer Weg nach unten würde diese städtebauliche Note dieser Planung um seine Wirkung und Zielsetzung bringen. Das von den Großsachsener Bürgern geschätzte Landschaftsbild bleibt durch das Bauverbot für eine dritte Reihe von Gebäuden erhalten. Dieser Bebauungsplan ist durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung einvernehmlich zwischen Grundstücksbesitzern, Gemeinde und Planungsbüro zustande gekommen und wurde ohne Einwände schnell rechtskräftig. Aus diesen Gründen halte ich es für richtig, den Bereich Büttemer Weg ganz aus den bebaubaren Gebieten herauszunehmen und ihn eher unter eine Form von Landschaftsschutz zu stellen. So wird ist es beispielsweise in Mannheim-Seckenheim, wo die großen Bauerngärten als Grünbereiche erhalten werden müssen.“

Stellungnahme zur Fläche 07-07 „Schmellenberg“ (Unterschriftenliste)

Stellungnahme zum Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Hirschberg-Leutershausen - Fläche 07-07 Schmellenberg

Sachstand:

Die Fläche 07-07 ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf ist eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Antrag:

Im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Fläche 07-07 Schmellenberg weiterhin als Wohnbaufläche beibehalten. Eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung wird nicht vorgesehen.

Begründung

Stellungnahme:



Hirschberg-Leutershausen ist durch seine -in großen Teilen- vergleichsweise hohe Wohnqualität ein gesuchter Ort für Wohnungssuchende in der Region. Im Gegensatz zu den Wohngemeinden in der Rheinebene ist Hirschberg-Leutershausen bekannt durch

- hervorragendes Klima und saubere Luft- ausgeglichene Temperaturen, keine Emissionen
- ruhige Hanglagen am Rande des Odenwaldes - kein Lärm von Straßen und Bahnlinien.

Die Fläche 07-07 Schmellenberg ist im Ortsteil Leutershausen die einzige noch verfügbare Fläche, die als Wohnbaufläche im heute gültigen Flächennutzungsplan enthalten ist, die diese Kriterien erfüllt. Alle anderen Flächen im Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hirschberg zeigen deutliche Einschränkungen der Wohnqualität, insbesondere durch Lärm von B3, AS und Bahn - siehe hierzu die Hinweise zum Immissionsschutz im Vorentwurf für die neu ausgewiesenen Wohnflächen 07-04, 07-05, 07-06.

Hirschberg- ein attraktiver gesuchter Wohnort für neue Bürger:

Neu in eine attraktive Wohnlage zugezogene Bürger bringen die Steuerkraft in unsere Gemeinde, die wir benötigen, um weiterhin Kindergärten, Schulen und Infrastruktur auf dem hohen Stand zu halten und auszubauen, den wir heute in unserer Gemeinde erreicht haben. Viele Gemeinden wären froh, ein solches „Filetstück“ wie die Wohnbaufläche 07-07 Schmellenberg für die zukünftige Entwicklung zu besitzen. Es erfüllt die Wünsche des Städters nach Ruhe und frischer Luft und bietet gleichzeitig kurze Wege zu den Zentren der Metropolregion über gut ausgebaute Infrastruktur, insbesondere öffentlichen Nahverkehr. Diese neuen Bürger kommen zu uns und tragen damit zur weiteren Entwicklung unserer Gemeinde bei. Weshalb wollen wir ein solches „Filetstück“ - diese einzigartige Wohnbaufläche am Schmellenberg -ohne Grund aufgeben? Lassen Sie es uns als zu entwickelnde Wohnbaufläche weiterhin auszeichnen: Für unsere Zukunft eines schönen Hirschbergs in einer stadtnahen ruhigen Wohnlage.

Ergänzende Hinweise:

Die Wohnfläche 07-07 Schmellenberg ist hinsichtlich des Kriteriums Siedlungsstruktur im Vorentwurf auf Seite 272 nur als „weniger günstig“ bewertet. Die Fläche liegt im Außenbereich, fügt sich jedoch sehr gut in die Siedlungsstruktur: Sie ist eine perfekte Arrondierung der Süd-Ost Flanke der Gemeinde; sie stößt direkt an die bestehenden Wohngebiete

- Im Nord-Osten den Endweg
- Im Süd-Westen die Kurpfalzstraße

an. Dadurch ergeben sich kurze Wege zum Zentrum und zur Bahn (rnv, DB). Die Bewertung müsste also „gut geeignet“ statt „weniger günstig“ (2 Punkte besser) sein.

Wir bitten um Überprüfung der Bewertung beziehungsweise der hierzu beschreibenden Texte zur Siedlungsstruktur auf S. 272 des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan.

Unter „Weitere Planungskriterien“ zur Siedlungsstruktur auf S. 272 fehlt das Kriterium „attraktive Wohnlage“. Damit soll zum Ausdruck kommen, dass es lohnt, diese Wohnbaufläche auch bei einer etwas aufwendigeren Erschließung anzugehen, da dies eine große Nachfrage von Neubürgern erwarten lässt.

Reduktion der ausgewiesenen Wohnbau- und Gewerbeflächen um 20%: Ein Vergleich der

- bisher ausgewiesenen Wohnbau- und Gewerbeflächen: 34,3 ha
- zu den Flächen im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan: 28,1 ha



zeigen eine deutliche Reduktion (fast 20%). Wie harmoniert diese deutliche Reduktion mit der ohne jeden Zweifel auf uns zukommenden großen Nachfrage nach neuem Wohnraum?

Zusammenfassung:

Lassen Sie uns die Fläche 07-07 Schmellenberg in Hirschberg-Leutershausen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan weiterhin ausweisen. Die hohe Steuerkraft unserer Gemeinde basiert wesentlich auf dem hervorragenden Wohnumfeld in unserer Gemeinde Hirschberg.

4.7.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Hirschberg liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Hirschberg (s. Abbildung 13) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.

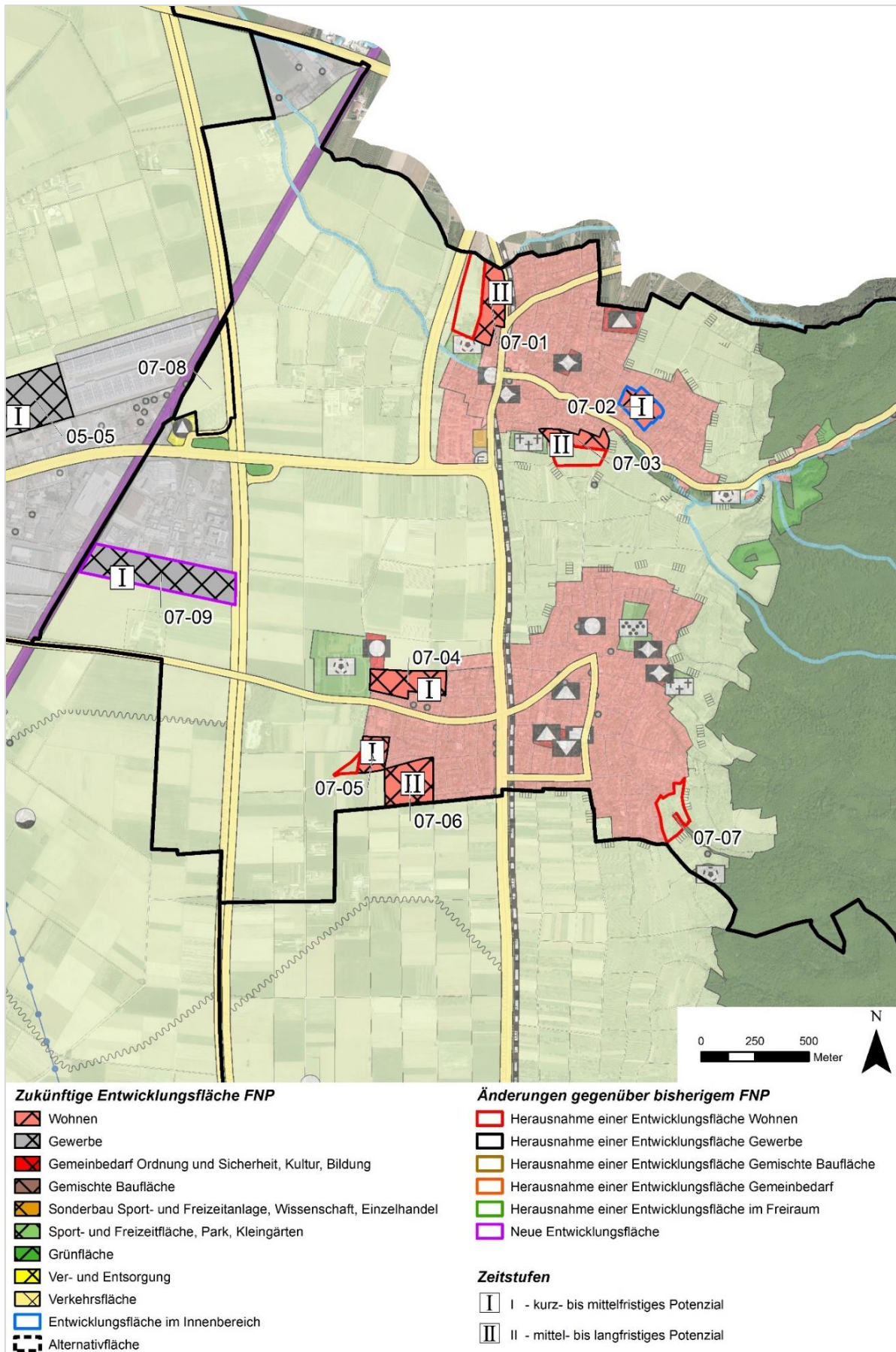


Abbildung 13: Vorentwurf Flächennutzungsplanplan Hirschberg



4.8 Ilvesheim

4.8.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind 34 Stellungnahmen zu Ilvesheim eingegangen. Diese wurden von 65 Personen unterschrieben. Dabei wurden 28 Stellungnahmen in Form eines Musterbriefes eingereicht, der von 51 Personen unterzeichnet wurde. Darüber hinaus sind sechs individuell verfasste Stellungnahmen eingegangen, die von 14 Personen unterzeichnet wurden.

Der Vorentwurf enthält für Ilvesheim eine neue Wohnbaufläche mit einer Größe von 6 ha östlich des Baugebietes Mahrgrund. Die Absender des Musterbriefs wohnen durchweg in der Nähe der Fläche und sprechen sich gegen die Aufnahme dieser Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aus.

Das neue Baugebiet wird insbesondere im Hinblick auf folgende Punkte kritisiert:

- Verschärfung der bereits problematischen Verkehrssituation, nicht zuletzt im Hinblick auf das Gefahrenpotenzial für Schulkinder
- Immissionsschutzprobleme aufgrund der östlich liegenden Industriefläche
- Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen
- Verlust eines Naherholungsgebietes und Kaltluftentstehungsgebietes
- Überschwemmungsgefahr
- Fläche liegt in landschaftsplanerischer Freiraumzäsur und in einem regionalen Grünzug

Als Alternative wird vorgeschlagen, die Baufläche westlich des Friedhofs oder im Bereich des Landschaftsschutzgebietes entlang der Heddesheimer Straße zu prüfen.

Anmerkung: Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht ohne weiteres möglich. Träger der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.

Darüber hinaus sind 6 weitere individuell verfasste Schreiben eingegangen. Darin sind insbesondere folgende Punkte genannt:

- Verweis auf das Leitbild Ilvesheim 2.0, wonach keine weitere Baufläche entstehen soll
- Die Baufläche östlich des Mahrgrund soll insbesondere aus Gründen des Naturschutzes und der Landwirtschaft nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.
- Das Gebiet „Sichelkrümme“ (08-02) westlich des Friedhofs Nord wird als geeigneter angesehen.



- Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sollen besser genutzt werden.
- Es wird sich gegen das Gewerbegebiet und die Wohnbebauung für Flüchtlinge und sozial Schwache im Bereich des Bebauungsplans „Ilvesheim Nord / Feudenheimer Straße“ ausgesprochen.
- Nachnutzungsmöglichkeiten für das Hallenbad sollen geprüft werden.

Nachfolgend der Musterbrief im Originalwortlaut:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ilvesheim nehmen wir zur Fläche 08-01 Stellung:

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entfaltet gegenüber dem Bürger zwar keine unmittelbare rechtsverbindliche Wirkung. Ilvesheim selbst ist aber an die Festlegungen ihres Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Inhaltes zukünftiger Bebauungspläne gebunden (sog. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Festsetzungen zukünftiger Bebauungspläne dürfen somit vom Grundsatz her von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht abweichen. Der vorliegende Flächennutzungsplan im Entwurf ist bereits deshalb rechtswidrig, weil er höherrangiges Recht verletzt.

Die beabsichtigte Wohnbebauung schließt nahezu lückenlos an das Gewerbe-/ Industriegebiet an. Dies ist planerisch unzulässig. Ferner ist die Erschließung des Plangebietes nicht gesichert.

„Zuwegung bereits über Wohngebiete möglich“

Eine Verkehrs-Erschließung wäre nur über die untergeordnete (verschränkter Begegnungsverkehr) und durch das Baugebiet Mahrgrund jetzt schon überlastete Goethestraße möglich. Die Goethestraße ist nicht in der Lage nach der deutlichen Zunahme des Verkehrs durch das Neubaugebiet Mahrgrund, den Bau zweier Seniorenbetreuungseinrichtungen sowie einer Kindertagesstätte zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. In 2017 hatte sich der Ilvesheimer Gemeinderat mit der Thematik beschäftigt, in die auch das Straßenverkehrsamt Rhein-Neckar-Kreis eingebunden war. Zudem ist die Goethestraße Hauptschulweg. An der Kreuzung Goethestraße/Dresdnerstraße wurde in 2017 eine Querungshilfe für Schüler aufgrund der starken Verkehrszunahme installiert. An dieser Stelle müssen sämtliche Schüler aus Ilvesheim Nord die Goethestraße queren. Eine Erschließung des Gebiets käme aufgrund der ansteigenden Straße zur Feldbrückenauffahrt mit tiefen Böschungen nur an dieser Stelle in Frage.

Bei anderen angrenzenden Straßen im Gebiet Mahrgrund handelt es sich um verkehrsberuhigte Straßen, welche einen verkehrlichen Anschluss nicht realisieren lassen.

Die einzig mögliche Erschließungskreuzung Goethestraße/Dresdnerstraße würde ein hohes Gefahrenpotential mit sich bringen.

Insgesamt würde der Verkehr deutlich zunehmen, was neben einer Gefahrerhöhung auch eine Einschränkung der Wohnqualität (mehr Immissionen) bedeutet. Die verminderte Wohnqualität kann zu einem Eingriff in Art. 14 GG führen, wenn hierdurch die Werthaltigkeit der Grundstücke beeinträchtigt wird.

Durch die Immissionen und den möglichen Wertverfall des Grundstückes bin ich in meinen Rechten betroffen.

„Größe und Zuschnitt der Fläche sind jedoch durch die Lage in der Freiraumzäsur sowie im Hinblick auf das nicht weit entfernte Gewerbegebiet Ladenburg begrenzt.“



Der östliche Teil des Gebiets liegt 350 m vom Industriegebiet Ladenburg entfernt. Laut Definition unterscheidet ein Industriegebiet sich im eigentlichen Sinne von einem Gewerbegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollen. Eine Entfernung von 350 m gewährleistet dies gerade nicht. Die Entfernung zu wohnwirtschaftlich genutzten Flächen sollte 500 m nicht unterschreiten.

Zum Gebiet Mahrgrund beträgt der Abstand des Industriegebiets Ladenburg gegenwärtig 600-650 m (östlicher Rand). Es kommt hier regelmäßig auch nachts zu Lärmimmissionen durch das Ladenburger Industriegebiet, welche im geplanten Gebiet nicht gemessen/erhoben wurden. Diese sind erheblich. Ebenso käme es zu Lichtimmissionen durch das Industriegebiet Ladenburg. Selbst vom Mannheimer Fernmeldeturm sind die Scheinwerfer, welche das Gelände nachts ausleuchten gut zu sehen. Weiter kommt es bei entsprechender Windlage zu deutlichen Schadstoff- und Geruchsmissionen.

Die Anbindung an den ÖPNV beträgt nicht wie angegeben „Bushaltpunkt: ca. 150 m“: Je nach Lage im beträgt die Entfernung im Gebiet 360 m.

„Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung:- hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe

Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.“ In Ilvesheim zählen diese Böden zu den hochwertigsten Landwirtschaftsflächen.

„Aufgrund leichter Tieflage ist allerdings mit erhöhtem Aufwand für Kanäle zu rechnen.“

Es würde tatsächlich ein erhöhter Aufwand entstehen, vor allem weil das Gebiet komplett neu erschlossen werden müsste, zudem wie oben aufwändiger ggf. mit Ausgleichs-/Rückhaltebehältern und Pumpstationen.

Die Bebauung sorgt auch für versiegelte Flächen, was ebenfalls problematisch für die Erschließung ist. Die leichte Tieflage des Gebietes mit dann vielzähligen versiegelten Flächen, würde bei starken Regenfällen nicht ausreichend entwässert werden können. Hierin sehe ich auch eine Gefahr für mich und mein Eigentum.

„Wasser: Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Neckarkanal Feudenheim verläuft ca. 70 m südlich. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen“. Im Neubaugebiet Mahrgrund besteht ein getrenntes Abwassersystem (Schmutzwasser/Regenwasser) mit Versickerungsbecken. Das getrennte Abwassersystem wurde gebaut, um einen teuren Rückhaltebehälter zu vermeiden und gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden (keine Einleitung des Regenwassers mehr in den Neckar). All das bedeutet in der geplanten Lage einen zusätzlichen hohen Aufwand (siehe oben).

Das Gebiet ist bei einem Neckar-Hochwasser > HQ50 Überschwemmungsgebiet

(siehe Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Ilvesheim) und würde vollständig überschwemmt werden.

„**Klima/ Luft:** Bestand: Kaltluftammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatschlufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.“

Für Ilvesheim Nord und je nach Wind- und Wetterlage für ganz Ilvesheim bieten die Felder eine außerordentlich wichtige klimatschlufthygienische Ausgleichsfunktion, welche nicht kompensiert werden kann. Das Gebiet liegt in der landschaftsplanerischen Freiraumzäsur.

„**Mensch:** Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am südlichen Rand verläuft Radweg auf öffentlicher Straße. Von Süden kommend Wanderweg



"Riedlinie HW 1" nach Westen. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an überregional bedeutsamen Wanderwegen."

Für ganz Ilvesheim würde an dieser Stelle die Naherholung massiv leiden.

Sie beschreiben die Fläche als: „Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig."

Durch den Wegfall des siedlungsnahen Erholungsgebietes vermindert sich meine Wohnqualität. Ausgleichsflächen werden nicht geschaffen. Ferner wäre das Bauvorhaben gefahrerhöhend (sei es Hochwasser, mehr Verkehr und Immissionen).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte kommt. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können nicht ausgeglichen werden.

Die Fläche ist meines Erachtens nicht als Siedlungsfläche geeignet:

„Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden, der Bedeutung für die Naherholung und der Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund".

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen Landschaftsplan 1999:

- o Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet
- o Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund"

Regionalplan:

- o Lage in regionalem Grünzug
- o Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- o Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz"

Unzureichende Prüfung alternativer Planungslösungen

Eine Prüfung zur geordneten Nutzung alternativer Flächen sowie die optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen wurden unzureichend in Betracht gezogen.

Die ausgewiesene Fläche 08-01 ist in allen Belangen besser geeignet und weist erheblich weniger Konfliktpotenziale auf.

Zudem böte Ilvesheim schon erschlossene Lagen:

„Insbesondere der Bereich der „Insel" südlich des Neckarkanals ist auf vielfältige Weise durch naturschutzbezogene und regionalplanerische Restriktionen geschützt, so dass hier keine weiteren baulichen Entwicklungen mehr möglich sind.

Andere als die in den Entwurf aufgenommenen Flächen kommen für eine bauliche Nutzung nicht in Frage, da die Freiraumbereiche in Richtung Mannheim-Feudenheim, Ladenburg und entlang des Neckars in vielfältiger Weise geschützt sind."

In großen Teilen ist dies richtig. Allerdings macht es unseres Erachtens durchaus Sinn, sich mit dem Regionalverband Rhein-Neckar ins Benehmen zu setzen und z.B. über die Herausnahme eines Randstreifens des direkt an der voll erschlossenen (Wasser, Abwasser, Strom, ÖPNV, Verkehr) Heddesheimerstraße gelegenen Landschaftsschutzgebietes zu sprechen. Selbst die Herausnahme eines kleinen Gebiets für ein bis zwei Häuserreihen würde eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung ermöglichen.

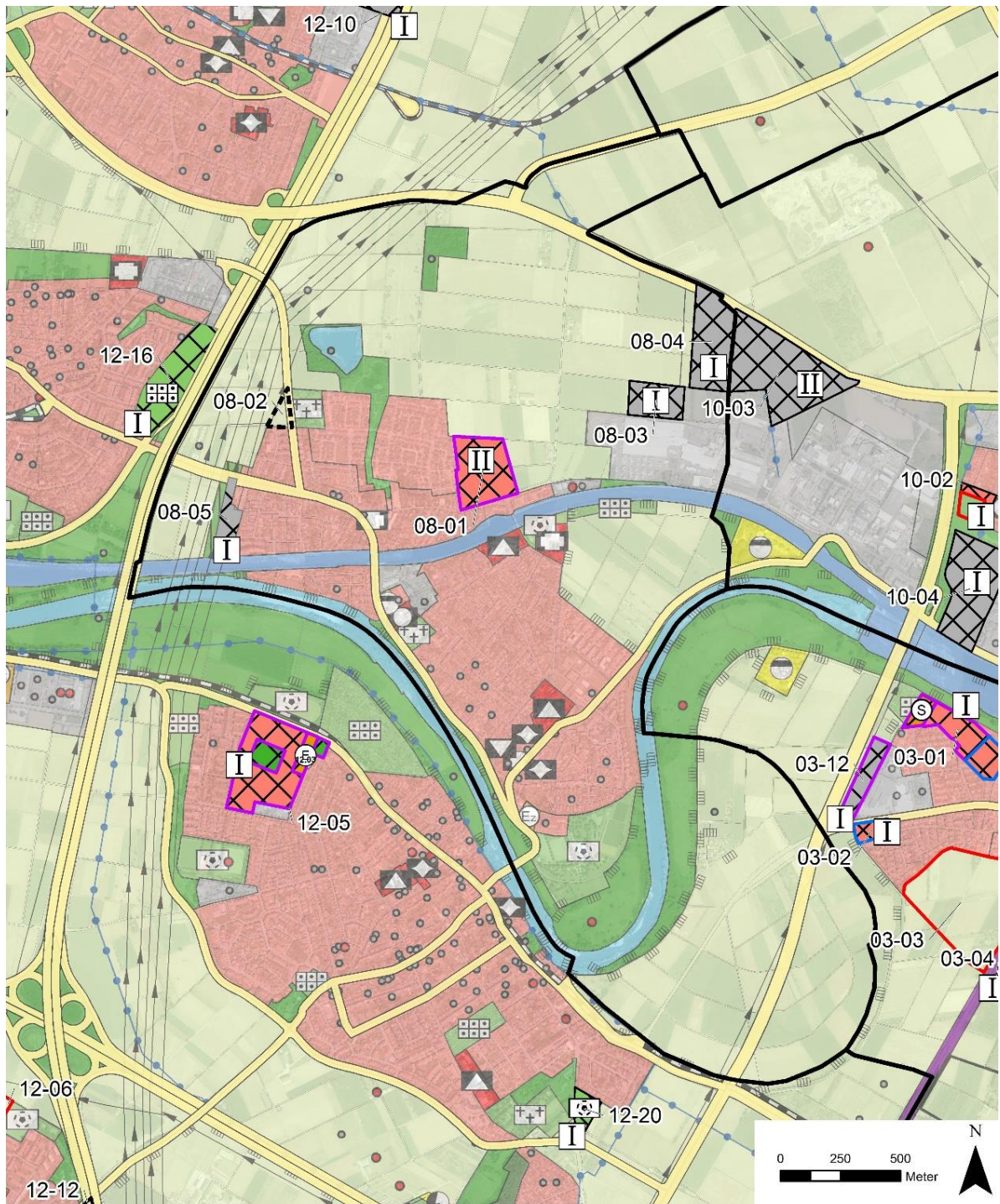
Ilvesheim ist in vielen Bereichen stark beschränkt. Gerade deshalb sollte der Regionalverband hier ein offenes Ohr haben.














4.8.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Demnach ist im Hinblick auf den regionalplanerischen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Ilvesheim liegen nicht vor.







Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Ilvesheim (s. Abbildung 14) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
-  Gemischte Baufläche
-  Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
-  Sport- und Freizeittfläche, Park, Kleingärten
-  Grünfläche
-  Ver- und Entsorgung
-  Verkehrsfläche
-  Entwicklungsfläche im Innenbereich
-  Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

-  Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
-  Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
-  Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
-  Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
-  Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
-  Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen



-  I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
-  II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 14: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ilvesheim



4.9 Ketsch

4.9.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Zum Vorentwurf für Ketsch sind insgesamt 7 Stellungnahmen eingegangen. In 4 Stellungnahmen wird sich dafür ausgesprochen, dass die Fläche 09-01 „Fünfvierteläcker II“ im Flächennutzungsplan verbleibt. Begründet wird dies insbesondere mit dem starken Bedarf an Wohnraum.

In 2 Stellungnahmen wird sich gegen das Baugebiet ausgesprochen. Folgende Gründe wurden genannt:

- Fläche ist wertvoll im Hinblick auf Naherholung, Landwirtschaft, Frischluft, Grundwasser und Gartenbau
- Innenpotenziale sollten stattdessen besser genutzt werden
- Aufgrund Lage und ungünstiger ÖPNV-Anbindung erzeugt die Fläche viel Autoverkehr
- Falls sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern, dürfte der Nachfragedruck sinken.

Eine weitere Stellungnahme bittet um Aufnahme weiterer Gewerbegebiete und um verkehrliche Entlastung aufgrund des Gewerbegebietes Ost.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Wir bitten um eine kritische Analyse des echten Bedarfs, vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Dafür scheint aber Fünfvierteläcker II nur bedingt oder nicht brauchbar; denn mehrstöckige Häuser würden das Landschaftsbild hier deutlich mehr stören als ein Einheitsbrei von Bungalows und Einfamilienhäusern - abgesehen von den vielen anderen Argumenten, die gegen derart massive weitere Flächenversiegelung sprechen.“ [...]

Der Gemeinde Ketsch stehen keine größeren Flächen mehr für die Wohnbebauung zur Verfügung, abgesehen von der wichtigen Möglichkeit, die innerörtliche Bebauung zu verdichten und die Baulücken zu schließen. Dazu wäre es hilfreich, wenn die Gemeinde ein Baulückenkataster erstellen würde - wie das u.a. in Hockenheim seit Jahren erfolgreich geführt wird. Neben Baulücken könnten damit auch Leerstände und nicht mehr für Wohnzwecke geeignete Häuser erfasst werden. Anstatt Fünfvierteläcker II als letzte geeignete Fläche zu bebauen, wäre es sinnvoller, so bei eventuell weiterem Wohnbedarf den „Baudruck“ innerorts zu erhöhen. Durch Fünfvierteläcker I dürfte der Bedarf sicher für kaum absehbare Zeit gedeckt sein. Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist in privater Hand, so dass die Gemeinde - anders als bei ihren eigenen jetzt verkauften Flächen - keinen Einfluss auf den Baubeginn nehmen kann und auch nicht will. Hier könnte aber in Zukunft die Möglichkeit bestehen, durch Änderungen Anreize für eine baldige Bebauung zu schaffen. Wichtiger als Bauen um jeden Preis ist die Wohnqualität der Anwohner, die durch weitere großflächige Eingriffe in die Umwelt leiden wird. Unsere nachfolgenden Generationen werden es uns danken, wenn auch für sie noch ein Fleckchen Bauland in Ketsch erhalten bliebe.“



„Die Gemeinde hat gerade das große Wohngebiet Fünfvierteläcker I von 11,3 ha erschlossen und alle Baugrundstücke verkauft. Die weitaus meisten Grundstücke befinden sich aber in privater Hand, so dass hier nicht wie bei den kommunalen Grundstücken eine Bebauungsverpflichtung bis zu einer Frist von max. 3 Jahren besteht. Zumindest dürfte es keine Nutzung der gesamten Fläche von 10,7 ha für den Wohnungsbau geben, sondern maximal nur einen kleinen Randstreifen. Es ist also mit hoher Wahrscheinlichkeit - auch aus Spekulationsgründen - damit zu rechnen, dass noch lange Zeit viele Baulücken bestehen bleiben; ein abschreckendes Ortsbild! Umso unverständlicher ist es, dass diese letzte größere noch unversiegelte Fläche weiterhin für die Wohnbebauung freigehalten werden soll. Die Gelegenheit zum Verzicht auf diese Art der Nutzung sollte jetzt zumindest mittelfristig ergriffen werden. Viele Bürger würden das begrüßen; und es ist keineswegs sicher, ob es in dieser Angelegenheit nicht wie bei der Gestaltung des Ketscher Marktplatzes wieder zu einem erfolgreichen Bürgerentscheid kommen könnte. Dass eine umfangreiche Wohnbebauung keineswegs linear zur Einwohnerentwicklung verläuft, lässt sich unschwer aus der Statistik der letzten Jahre entnehmen. Auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die lokale Situation spielen hier eine entscheidende Rolle, die leider nicht vorhersehbar ist. Die Gemeinde Ketsch hat in den letzten Jahren riesige landwirtschaftliche Flächen durch Gewerbe- und Wohnbebauung verloren. Auch im Interesse der Nahversorgung mit Nahrungsmitteln und zur Sicherung bäuerlicher Existenzen ist hier ein Umdenken und Stopp weiterer Umwidmung und Versiegelung wertvollen Bodens dringend erforderlich. Überall ist der Boden ein immer knapperes Gut geworden – besonders hier in Ketsch. Meine Forderung an die Gemeinde bzw. den Nachbarschaftsverband ist, in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf eine Wohnbebauung zu verzichten und den jetzigen Zustand der Nutzung für Landwirtschaft, Gartenbau und unmittelbar ortsnahes Erholungsgebiet für die Bevölkerung zu erhalten. Zumindest dürfte es keine Nutzung der gesamten Fläche von 10,7 ha für den Wohnungsbau geben, sondern maximal nur einen kleinen Randstreifen, von dem unser Bürgermeister auch vor kurzem noch gesprochen hatte.“

„Gerne gebe ich als Ketscher Bürgerin meine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan ab, denn seit Jahren kann ich selbst bei meinen Kindern und deren Altersgenossen erleben, wie schwierig es für junge Leute geworden ist, in Ketsch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Viele sind gezwungen – auch wenn sie gerne in Ketsch bleiben würden – die Gemeinde zu verlassen, sobald mit der Familienplanung begonnen wird. Daher mein unbedingtes JA zur Erschließung des Baugebiets II (09-01) so bald als möglich, um Ketsch auch für junge Familien zu einer attraktiven Gemeinde zu machen und der Überalterung aktiv entgegen zu wirken. Junge Familien sind die Zukunft der Gemeinde, bringen Einkommen und kulturelle Bereicherung ein.“

„Erhöhte Lärmbelastung ist in Ketsch seit Jahrzehnten ein öffentliches Reizthema und wird es erst recht durch weitere großflächige Bebauungen wie 5/4-II.“



„Gerade habe ich in der Zeitung den Artikel über die Bürgerbeteiligung des Baugebietes Fünfvierteläcker 2 gelesen. Dies ließ mein Herz ein wenig höher schlagen, denn nun gibt es vielleicht doch noch Hoffnung im eigenen Ort Wurzeln zu schlagen. Nach kurzem „Ausflug“ in einen Nachbarort, zieht es uns nach 3 Jahren bereits wieder in die Heimat. Nach Monate langer Suche einer Eigentumswohnung oder einem Haus in Ketsch haben mein Partner (28) und ich (27) die Hoffnung schon fast aufgegeben in unserem Ort bleiben zu können und haben uns deshalb auch schon in anderen Orten nach einem Eigenheim umgeschaut. Die hohe Nachfrage bei den Besichtigungsterminen ist unglaublich (wenn es überhaupt dazu kommt besichtigen zu können). Am besten innerhalb eines Tages muss man sich entscheiden, ob man die Immobilie kaufen möchte, muss alles bei der Bank abklären und am besten schon die Koffer packen...und wenn nicht, ist das Objekt innerhalb weniger Tage vergeben. Pech gehabt! Wäre es nicht toll auch für die einheimischen Ketscher ein Gebiet zu schaffen in dem sie ihre Familie gründen können? Es wäre doch schade, wenn die jungen Leute alle Ketsch verlassen müssten. Der Bedarf ist eindeutig da und wächst! Das konnte man ja auch bei der Vergabe der Bauplätze der Fünfvierteläcker sehen. Lange nicht alle Interessenten konnten einen Bauplatz ergattern, sodass schon nach Höchstgebot versteigert wurde. Ein Haus zu bauen ist für eine junge Familie ein riesen Schritt und eine sehr große Investition. Muss das sein, dass dann auch noch die Bauplätze unbezahlbar gemacht werden und wohlhabende aus der Umgebung zuziehen anstatt den einheimischen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen? Vielleicht wären das Gedanken und ein Ansatz für das zweite Baugebiet den man mit einbringen sollte. Wir befassen uns gerade selbst mit dem Thema Familienplanung - wäre es nicht toll, wenn unsere eigenen Kinder auch in Ketsch aufwachsen könnten? Ich finde den Gedanken wirklich sehr schön. Kein Fleck in Ketsch bietet sich nun besser an, als das Baugebiet Fünfvierteläcker 2. Es schließt sich direkt an das erste Baugebiet an und bietet viele tolle Möglichkeiten für die Bewohner, da alles in naher Umgebung zu erreichen ist. Wir sind also auf jeden Fall PRO Baugebiet 2 und hoffen, dass das eines Tages realisiert werden kann! Ketsch muss sich einfach weiter entwickeln und die jungen Familien müssen dazu eingeladen werden diesen schönen Ort am Leben zu erhalten! Sonst sind sie bald alle weg und müssen sich in naher oder ferner Umgebung ihre Bleibe suchen.“

4.9.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Ketsch liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Ketsch (s. Abbildung 15) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.

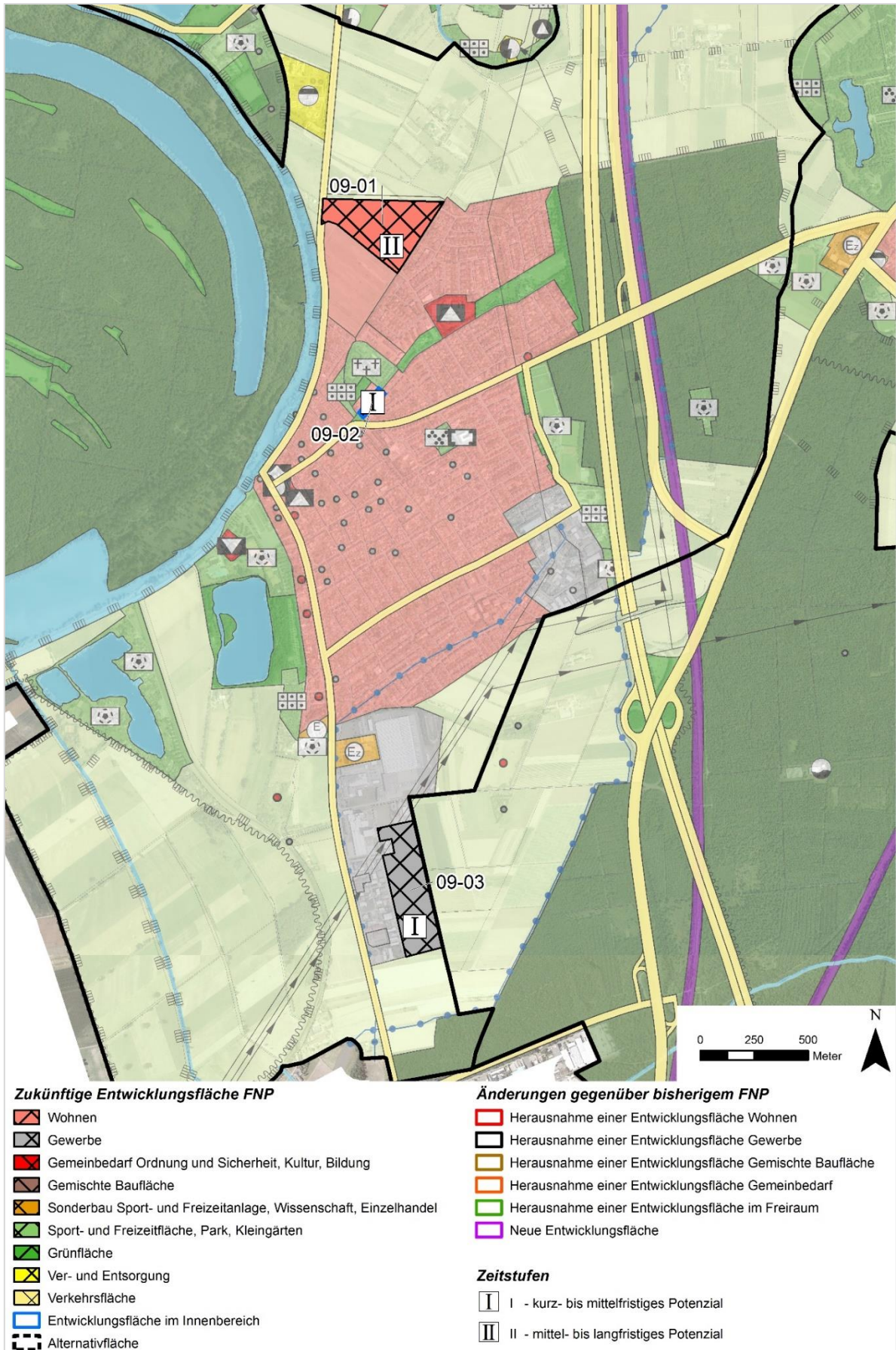


Abbildung 15: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ketsch



4.10 Ladenburg

4.10.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Beim Nachbarschaftsverband sind zum Vorentwurf für Ladenburg insgesamt 5 Stellungnahmen eingegangen, die von 7 Personen unterzeichnet wurden.

Davon sind 4 Stellungnahmen wortgleich bzw. inhaltlich sehr ähnlich und richten sich gegen die gewerbliche Baufläche 10-04 „Aufeld 6. Gewinn“ nördlich der Ilvesheimer Straße. Dies wird insbesondere wie folgt begründet:

- Natur- und Landschaftsschutz (Nähe zu Schutzgebieten, erhaltenswerte Biotopflächen, Artenschutz)
- Verschärfung des Verkehrsaufkommens und zunehmende Emissionen (Lärm, Schadstoffe)

Ein weiterer Bürger spricht sich gegen die Herausnahme von Wohnbauflächen entlang der L 536 aufgrund des entstehenden Wertverlustes aus.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Wir haben vernommen, dass in Ladenburg ein 8,7 ha umfassendes Gewerbegebiet nördlich der Ilvesheimer Strasse/ östlich der projektierten neuen Neckarbrücke in Diskussion ist (siehe Vorentwurf zum Flächennutzungsplan). Wir möchten Ihnen mitteilen, dass wir Einwände gegen dieses geplante Gewerbegebiet haben. Wir befürchten durch ein weiteres Gewerbegebiet (es besteht bereits Mischgebiet/Wohn- und Gewerbegebiet im Bereich der Benzstrasse) eine starke Zunahme des Verkehrsaufkommens, vor allem in der Benzstrasse. Zum einen sehen wir eine Problematik hierin, dass die Benzstrasse als Schulweg von sehr vielen Grundschulkindern als Fußgänger genutzt wird, um die Astrid-Lindgren-Schule in der Weststadt zu erreichen. Wir befürchten, dass der Schulweg für unsere Kinder noch unsicherer wird, als er aktuell schon ist. Es ist uns sehr daran gelegen, die Benzstrasse, vor allem für die kleinen Fußgänger, wieder sicherer zu machen. Zum anderen sehen wir in einer Zunahme des Verkehrsaufkommens eine Gefährdung der Naturschutzgebiete am Neckar (Landschaftsschutzgebiet sowie FFH-Gebiet SGB Nr. 6517341) sowie der Biotopflächen. Wir haben uns informiert, dass eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu FFH-Flächen mit entsprechenden Schutz- und Erhaltungszielen nicht ohne weiteres möglich ist. Der Erhalt der natürlichen Flora und Fauna, gerade am Neckar mit seinem großen Tierreichtum, ist uns sehr wichtig. Wir bitten Sie, die o.g. Fläche nicht einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.“



„Bezüglich Ihres Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan möchte ich bekanntgeben, dass ich Einwendungen gegen das geplante 8,7 ha umfassende Gewerbegebiet nördlich der Ilvesheimer Straße / östlich der projektierten neuen Neckarbrücke, Gemarkung Ladenburg habe.

Gründe für meine Einwendungen ist die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet sowie FFH-Gebiet SGB Nr. 6517341, welche sich unmittelbar angrenzend am Neckarufer befinden. Darüber hinaus befinden sich mittig des o.g. Flurstücks Biotopflächen (Offenlandbiotopkartierung). Anbei sende ich Ihnen entsprechendes Kartenmaterial der LUBW, anhand der die Schutzflächen ersichtlich werden. Des Weiteren sende ich anbei den Datenauswertungsbogen des Schutzgebietes FFH 6517341 mit den im Schutzgebiet vorkommenden Arten. Wie Ihnen bekannt sein wird, läuft derzeit der Prozess der formalen Festschreibung der FFH-Gebiete (FFH-Sammelverordnung) mit der formalen Festlegung der entsprechenden Schutz- und Erhaltungszielen, wie sie jetzt schon in den Managementplänen festgeschrieben sind. Eine Herausnahme von FFH-Flächen im Rahmen dieses Prozesses ist nicht zulässig. Auch eine Bebauung in Nähe der FFH-Flächen bedarf einer besonderen Prüfung, auf die ich mich in diesem Fall berufe. Ich sehe eine erhebliche Gefährdung der schützenswerten Flora und Fauna durch eine gewerbliche Bebauung des o.g. Gebiets. Mit gewerblicher Nutzung einhergehend wird es zu vermehrten Lärmbelastungen und/oder Schadstoffemissionen gegenüber der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Auch zunehmende, gewerblich bedingte Verkehre am Rande des Schutzgebietes können die Fauna erheblich belästigen und aus dem Schutzgebiet verdrängen. So ist z.B., wie Sie der LUBW-Datenbank entnehmen können, der Biber als vorkommende Art im Schutzgebiet „Unterer Neckar“ gesichtet worden, der als besonders Ruhebedürftige Art durch zunehmende Verkehre und Lärmbelastung sicherlich verdrängt werden würde. Ich bitte Sie daher bei anstehender Flächennutzungsplanung die o.g. Fläche NICHT einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.“

4.10.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Ladenburg liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Ladenburg (s. Abbildung 16) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.

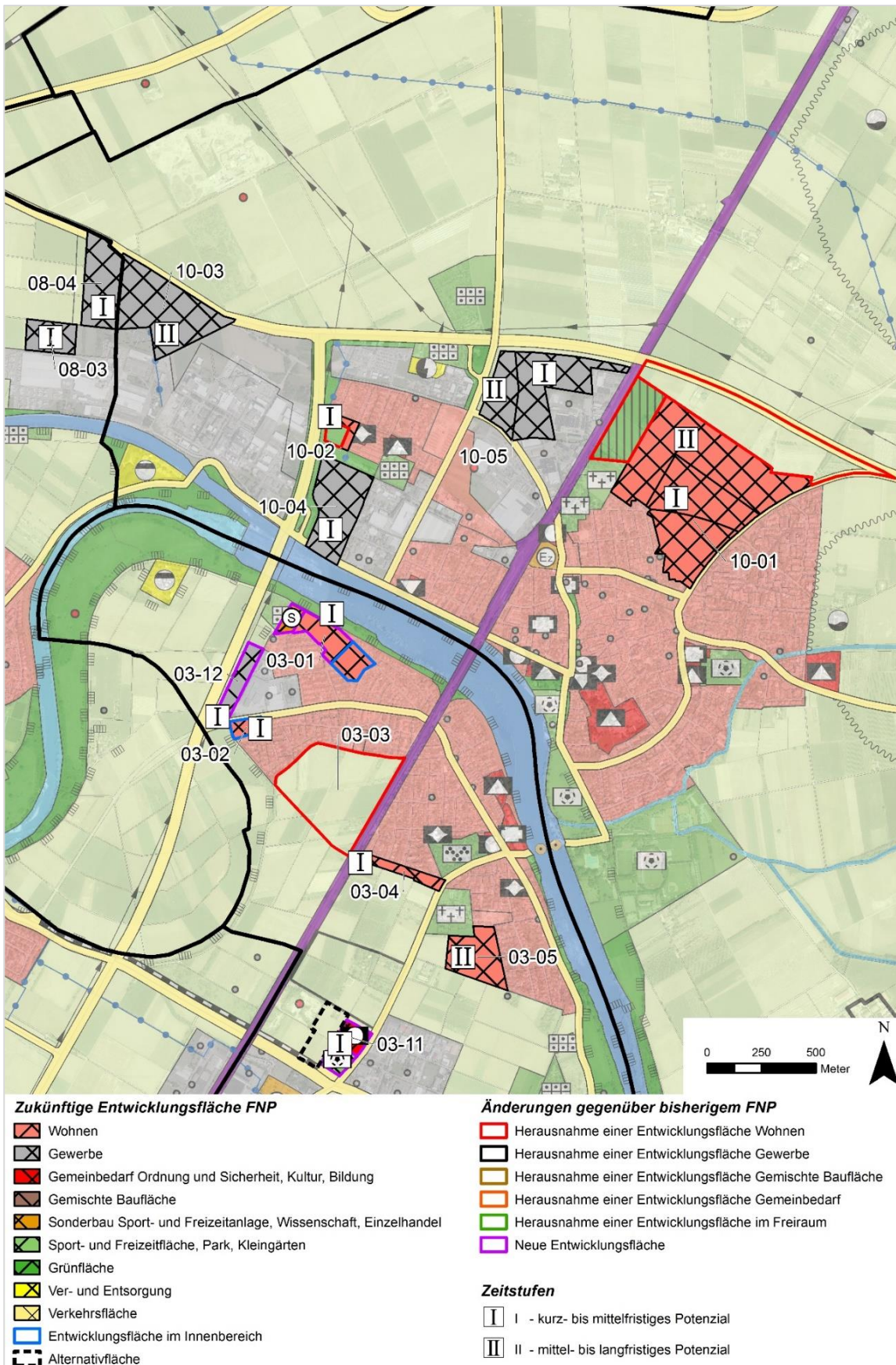


Abbildung 16: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ladenburg



4.11 Leimen

4.11.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans sieht für Leimen aufgrund der bereits bestehenden baulichen Dichte in der Kernstadt und in St. Ilgen nur im Ortsteil Gauangelloch mögliche Entwicklungsflächen vor.

Die nachfolgende Auswertung umfasst eine Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung sowie des Meinungsbildes, was sich aus den schriftlich eingereichten Stellungnahmen ergibt.

4.11.1.1 Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung in Gauangelloch

Die öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung hat am 06.02.2018 im Kultursaal der Schlossberghalle in Leimen-Gauangelloch stattgefunden. Über die Terminierung wurde im amtlichen Gemeindeblatt sowie auf der Homepage der Stadt informiert.

Die Bürgerinformationsveranstaltung wurde von der Bürgerschaft gut angenommen. Es nahmen insgesamt ca. 50 Bürgerinnen und Bürger teil.

Damit wurde der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, Informationen zum Flächennutzungsplan einzuholen, Rückfragen zum Planungsverfahren und zu den –inhalten zu stellen, persönliche Sichtweisen öffentlich darzulegen und zu diskutieren sowie in einem zweiten Teil in direkten Austausch mit den Fachleuten zu kommen.

Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung

Erster Teil: Fachvorträge und Diskussion

Herr Oberbürgermeister Reinwald begrüßt die Anwesenden und erläutert den Anlass für die Informationsveranstaltung in Gauangelloch. Er stellt dar, dass im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan größere Entwicklungsmöglichkeiten nur noch in Gauangelloch möglich sind. Die Kernstadt ist nahezu an den Grenzen des Wachstums angekommen. Flächen für Wohnen und Gewerbe sind kaum noch verfügbar.

Er macht deutlich, dass in der Stadt Leimen in den vergangenen Jahren insbesondere Innenentwicklung betrieben worden ist. Derzeit ist die Stadt dabei weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Erweiterung des Siedlungskörpers ist aktuell in Gauangelloch nicht vorgesehen. Gleichwohl sollte der Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche im Flä-

chennutzungsplan weiter beinhalten, um langfristige Entwicklungsspielräume zu erhalten. Darauf folgend übergibt er das Wort an Herrn Müller vom Nachbarschaftsverband.

Herr Müller erläutert kurz die Rolle des Nachbarschaftsverbandes als Planungsträger und zeigt die aktuellen Entwicklungstendenzen der Bevölkerungs- und Wohnbauflächenentwicklung auf. Derzeit gehen alle Prognosen davon aus, dass auch weiterhin mit einem Wachstum der Bevölkerung zu rechnen ist, was zu einem generellen Bedarf an Wohnraum im Verbandsgebiet führt.

Der vorliegende Planentwurf steht in engem Zusammenhang mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte und der Frage, wie diese für die zivile Siedlungsentwicklung genutzt werden können und in welcher Weise dies mit der Siedlungsentwicklung im gesamten Verbandsgebiet im Zusammenhang steht. So haben viele Gemeinden die Sorge geäußert, möglicherweise keinen eigenen Entwicklungsspielraum mehr zu erhalten. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt all diese Erfordernisse und wurde bereits vom Regierungspräsidium Karlsruhe als genehmigungsfähig angesehen.

Herr Müller verdeutlicht, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan Bauflächen beinhaltet, die als Angebot für die Gemeinde wirken. Wann und in welcher Weise auf dieser Basis tatsächlich Bauflächen realisiert werden, bleibt dabei alleine der Entscheidungshoheit der Gemeinde vorbehalten.

Herr Müller stellt dar, dass es zentrales Ziel der Planung ist, die zukünftige bauliche Entwicklung auf möglichst geeignete Flächen zu lenken. Daher wurden alle möglichen Bauflächen detailliert im Hinblick auf ihre Eignung untersucht. Die Planungskriterien werden vorgestellt.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung von Leimen können aufgrund administrativer sowie freiraumbezogener Restriktionen nur noch geringfügige Entwicklungspotenziale im Flächennutzungsplan zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt ist in den 80er und 90er Jahren stark gewachsen. Einzig im Stadtteil Gauangelloch sind noch Entwicklungsmöglichkeiten denkbar. Die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächenpotenziale „Weidenklinge II“ (ca. 7,8 ha) sowie „Bildäcker“ (ca. 2,7 ha) sind auch weiterhin Gegenstand des Vorentwurfs.

Abschließend stellt Herr Müller dar, dass der Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nun öffentlich diskutiert werden soll und bittet die Bürgerinnen und Bürger, sich in diese Diskussion einzubringen. Die Ergebnisse der Beteiligung werden dann ausgewertet, bekannt gemacht und werden Gegenstand der weiteren Verfahrensschritte wie der Behandlung im Gemeinderat von Leimen sowie in der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes.



Abbildung 17: Impression Bürgerinformationsveranstaltung Leimen-Gauangelloch

In der nachfolgenden Diskussion geht es insbesondere um folgende Themen:

- Die Fläche 11-03 soll die Fläche 11-04 ersetzen. Da die Fläche 11-04 allerdings nicht auf Straßenniveau in einem nicht erschlossenen Bereich liegt, stellt sich eine Erschließung eher schwierig dar.
- Mit der Zeitstufe I wird deutlich, dass die Fläche „Bildacker“ priorisiert wird. Wie viele Bauplätze könnten in diesem Bereich entstehen?
Antwort: Dies kann pauschal nicht gesagt werden und wird letztlich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans geklärt, der von der Stadt Leimen zu bearbeiten ist. Die genaue Anzahl ist von den mehreren Faktoren wie Baudichten, Ausgleichsbedarf etc. abhängig,
- In den letzten 10-15 Jahren wurden ca. 10-15 Bauplätze in Gauangelloch vermarktet. Weiteres Potenzial (ca. 15 Bauplätze) ist noch vorhanden. Bevor Neubaugebiete angegangen werden, sollten diese Potenziale genutzt werden.
- Welche Vorstellungen hat die Stadt Leimen? Braucht Gauangelloch ein neues Baugebiet?
Antwort: In naher Zukunft ist keine Entwicklung vorgesehen. Es bestehen allerdings mehrere Rahmenbedingungen (z.B. demografischer Wandel, genereller Wachstum in der Region etc.), so dass Spielräume gesichert werden sollten.
- Das Ortsbild von Gauangelloch mit seinem dörflichen Charakter soll erhalten bleiben. Bei einer Bebauung sind die bestehenden Strukturen zu berücksichtigen, ein großes Neubaugebiet mit Geschosswohnungsbau würde nicht in das Ortsbild passen.



Antwort: Diesem Thema wird auf Bebauungsplanebene entschieden. Es steht außer Frage, dass dabei die vorhandenen Strukturen berücksichtigt werden und dass sich eine Bebauung an den umgebenden Gebäudetypologien orientieren wird.

- Es sollten Leerstände und Innenpotenziale bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden.

Antwort: Die Stadtverwaltung ist derzeit dabei diese Fragestellung vertiefend zu prüfen. Dies umfasst auch Themen wie Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen sowie bezahlbarer Wohnraum.

- Thema Umweltprüfung: Wurde das Regenrückhaltebecken Richtung Schatthausen bei der Prüfung mitberücksichtigt? Welche Belange wurden genau geprüft?

Antwort: Grundsätzlich wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch, Kultur- und Sachgüter im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Eine detailliertere Betrachtung des Regenabflusses und die sich daraus ggf. ergebende Notwendigkeit eines Retentionsraums sind erst auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Technische Lösungen sind allerdings nahezu immer möglich. Da die Fläche 11-04 aufgrund des Hochwasserschutzes allerdings entfallen soll, bedarf es an dieser Stelle voraussichtlich keiner näheren Untersuchung.

4.11.1.2 Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung

Zu Leimen sind 9 Stellungnahmen eingegangen, wobei 2 Stellungnahmen inhaltlich gleich formuliert wurden. Dabei beziehen sich alle Anregungen auf den Ortsteil Gauangelloch, zum Hauptort Leimen und zu St. Ilgen sind keine Stellungnahmen eingegangen. Dabei wird eine bauliche Erweiterung des Siedlungskörpers durchweg abgelehnt, insbesondere aus folgenden Gründen:

- Innenentwicklungspotenziale sind noch vorhanden (Baulücken, sanierungsbedürftige Häuser) und sollten verstärkt aktiviert werden.
- Gauangelloch hat einen dörflichen Charakter, der bewahrt werden sollte.
- Die infrastrukturelle Ausstattung (ÖPNV-Anbindung, Einzelhandel etc.) ist jetzt schon schwierig, eine Erweiterung des Siedlungskörpers würde die Situation voraussichtlich verschärfen.
- Natur und Landschaft sollten zur Naherholung sowie aufgrund des Landschaftsbildes erhalten werden.
- Hochwasserschutz soll beachtet werden.



4.11.1.3 Meinungsbild zu einzelnen Bauflächen

Zu den einzelnen Bauflächen stellt sich die Diskussion wie folgt dar:

11-01 Weidenklinge

In 8 Stellungnahmen wird eine wohnbauliche Nutzung im Bereich Weidenklinge abgelehnt. Es werden – über die oben bereits dargestellten Punkte hinaus - insbesondere folgende Argumente genannt:

- Vorgesehene Wohnbaufläche ist zu groß.
- Landschaftsbild soll erhalten werden.
- Streuobstbestände sollen erhalten werden.
- Hochwertiges Ackerland erhalten.
- Fläche hat klimatologische Ausgleichsfunktion.
- Überflutungsgefahr bei Starkregen (Hanglage) und Gefährdung des Grundwassers gegenüber Verschmutzung.
- Bebauung würde zu Werteverfall der Immobilien der Anwohner führen.

11-02 Bildäcker

In 5 Stellungnahmen wird eine mögliche Bebauung in diesem Bereich abgelehnt. Begründet wird dies insbesondere mit folgenden Argumenten:

- Fläche hat klimatologische Ausgleichsfunktion.
- Gefährdung des Grundwassers gegenüber Verschmutzung.
- Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild.
- Fläche hat eine wichtige Naherholungsfunktion.
- Verschärfung der Verkehrssituation.

11-03 Hoher Stein

Eine Bürgerin geht in Ihrer Stellungnahme u.a. auf die mögliche gewerbliche Baufläche im Bereich des Hohen Steins ein. Insbesondere folgende Argumente sprechen ihrer Meinung nach gegen eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich:

- Bebauung würde Landschaftsbild und Naturerlebnis beeinträchtigen (Fernwanderweg in direktem Umfeld).



- Lage in Landschaftsschutzgebiet.
- Verschärfung der Verkehrssituation.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Gauangelloch ist sicher am Rande des Rhein-Neckar Raumes nicht die bevorzugte Wahl für Berufspendler, daher ist eine flächenmäßig große Neuerschließung aus meiner Sicht wenig sinnvoll. Gauangelloch lebt von seinem dörflichen Charakter, den die hier Immobiliensuchenden auch bewusst gewählt haben. Eine Bebauung auf kleinen Parzellen oder in mehreren Geschossen verbietet sich hier, wie ich denke. Gauangelloch hat, wie viele Ortschaften ein Problem beim Generationswechsel, d.h. die Übergabe und eventuell Umnutzung bzw. Renovierung der vorhandenen Immobilien gilt es zu gestalten und ein Aushöhlen des Ortskerns zu verhindern. Hier liegt großes Potential, welches einem weiteren Flächenverbrauch vorzuziehen ist.“

„Beide Flächen (11-2, 11-3) liegen am östlichen Ortsrand und somit in unmittelbarer Nähe zum Fernwanderweg E1, der täglich aufgrund seiner reizvollen Lage von vielen Menschen gerne genutzt wird. Eine etwaige Bebauung würde das Landschaftsbild und das Naturerleben in diesem Bereich ganz erheblich beeinträchtigen. Die Fernsicht vom Aussichtspunkt „Bildstock“ in südwestlicher Richtung würde verbaut und somit ein wichtiger Attraktivitätsfaktor zerstört. Das geplante Gewerbegebiet liegt darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet, das im Hinblick auf das landschaftliche Entwicklungspotenzial des Ortes unter allen Umständen zu sichern sein sollte.“

„Zusammenfassend möchte ich sagen, dass m. E. durch die Ausweisung der beiden Flächen (11-02, 11-03) die Nachteile, die dies für Gauangelloch bringen würde, die etwaigen Vorteile bei weitem überwiegen würden. Das Hauptaugenmerk der Dorfentwicklung sollte doch darin bestehen, den landschaftlichen Wert zu erhalten und gleichzeitig genügend jungen Familien Wohnraum in Gauangelloch zu bieten, damit der Fortbestand von Kindergarten und Schule gesichert wird. Durch eine gezielte Innenentwicklung kann dies m. E. erreicht werden, so dass die Ausweisung eines neuen Wohngebietes nicht notwendig erscheint. Auch ein Gewerbegebiet würde den genannten Zielen nicht dienen, sondern lediglich eine zusätzliche Belastung für das Dorf darstellen.“

„Diese Planungen sind daher ein ganz erheblicher Einschnitt in das Natur- und Landschaftsbild Gauangellochs. Wir brauchen nicht noch mehr Beton und eine weitere Zersiedelung einhergehend mit erheblicher Umweltzerstörung, sondern eine effektive Nutzung des bestehenden Wohnraums, der den dörflichen Charakter Gauangellochs erhält. Im Rahmen eines nachhaltigen Dorfentwicklungskonzeptes sollten leer stehende Immobilien und Scheunen entlang der Hauptstraße in attraktiven Wohnraum umgewandelt, bestehende Baulücken geschlossen und nachverdichtet werden. Es gibt noch immer sehr viele leer stehende Häuser und unbebaute Bauplätze. Aufgrund der weiterhin anhaltenden „Landflucht“ junger Menschen in die umliegenden und infrastrukturell (ÖPNV, Breitband, Kinderbetreuung ...) hervorragend erschlossenen Städte, ist das geschätzte Bevölkerungswachstum für Gauangelloch eher gering. [...] Bevor neue Baugebiete in Gauangelloch erschlossen werden, sollte die Kommune und der Kreis zur Sicherung der bestehenden Einwohnerzahl Gauangellochs verschiedene Maßnahmen ergreifen, um Gauangelloch als Wohnort insgesamt attraktiver zu gestalten und ein Aussterben zu verhindern. Dazu gehört wie o.e. der Ausbau der bestehenden Infrastruktur, die Umwandlung der Hauptstraße in eine 30er Zone etc..“



„Für die unter 11.01 geplanten Gebiete in Gauangelloch habe ich insbesondere bzgl. der Weidenklinge II große Bedenken in zwei Bereichen: 1) Notwendigkeit: Gauangelloch ist von der Attraktivität deutlich anders einzuschätzen als Leimen. Es gibt dort keine S-Bahn, kein schnelles Internet, nicht einmal einen Supermarkt. Viele der Häuser, die jetzt auf den Markt kommen, da die Bewohner ein gewisses Alter erreichen finden nur schwer Käufer. Darüber hinaus gibt es aktuell auch noch einige Grundstücke auf dem Markt in Gauangelloch (z.B. auch durch die Weidenklinge I aber auch durch Abrissmaßnahmen) 2) Folgen für den Ort: > 2.1 Natur: Auf der geplanten Fläche befindet sich eine seltene Streuobstwiese mit Buntspechten, Raubvögeln und vielen sonst selten anzutreffenden Tieren (z.B. Igel). >2.2 Infrastruktur: Die Infrastruktur in Gauangelloch ist schon jetzt in einem Ausmaß belastet, welches sich negativ auf die Bewohner auswirkt. Internet ist sehr langsam, der Verkehr ist schwierig, ... Hier muss sichergestellt werden, dass erst Kapazitäten geschaffen werden und wie dies finanziert werden soll.“

„Innerhalb des Ortes besteht schon heute ein erheblicher Leerstand von Gebäuden, der in den kommenden Jahren voraussichtlich stark zunehmen und zum weiteren Ausbluten des Ortskerns führen wird. Ebenso ist eine große Anzahl von erschlossenen aber noch unbebauten Grundstücken zu finden. Grundsätzlich stellt sich deshalb die Frage, ob überhaupt Bedarf besteht, weitere Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen, bevor nicht alle Möglichkeiten im Innenbereich ausgeschöpft sind.“

„Durch seine Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung mit Fernblick über das Kraichgauer Hügelland und in die Rheinebene sowie seinem dörflichen Charakter verfügt Gauangelloch über ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal gegenüber benachbarten Gemeinden. Meines Erachtens wird es für den Bestand und die künftige Entwicklung des Dorfes essentiell sein, dieses Natur- und Landschaftspotenzial zu erhalten und zu schützen sowie alle Entwicklungsmaßnahmen an diesem Ziel auszurichten, damit unser Dorf auch künftig für Naturfreunde und Erholungssuchende ein attraktiver Wohnort bleibt.“

„Die Kriterien, welche sie für die Auswahl der zur Verfügung stehenden Flächen zu Grunde gelegt haben, waren transparent. Bleibt die Frage der Sinnhaftigkeit der Nutzung der ausgewiesenen Flächen, welche ja jetzt in der Hand der Gemeinde liegt. Meine Bedenken hinsichtlich des Bedarfs habe ich ja an der Veranstaltung bereits, wie andere ebenfalls, kurz skizziert und möchte diese nochmals per Mail artikulieren: Gauangelloch ist sicher am Rande des Rhein-Neckar Raumes nicht die bevorzugte Wahl für Berufspendler, daher ist eine flächenmäßig große Neuerschließung aus meiner Sicht wenig sinnvoll. Gauangelloch lebt von seinem dörflichen Charakter, den die hier Immobiliensuchenden auch bewusst gewählt haben. Eine Bebauung auf kleinen Parzellen oder in mehreren Geschossen verbietet sich hier, wie ich denke. Gauangelloch hat, wie viele Ortschaften ein Problem beim Generationswechsel, d.h. die Übergabe und eventuell Umnutzung bzw. Renovierung der vorhandenen Immobilien gilt es zu gestalten und ein Aushöhlen des Ortskerns zu verhindern. Hier liegt großes Potential, welches einem weiteren Flächenverbrauch vorzuziehen ist.“



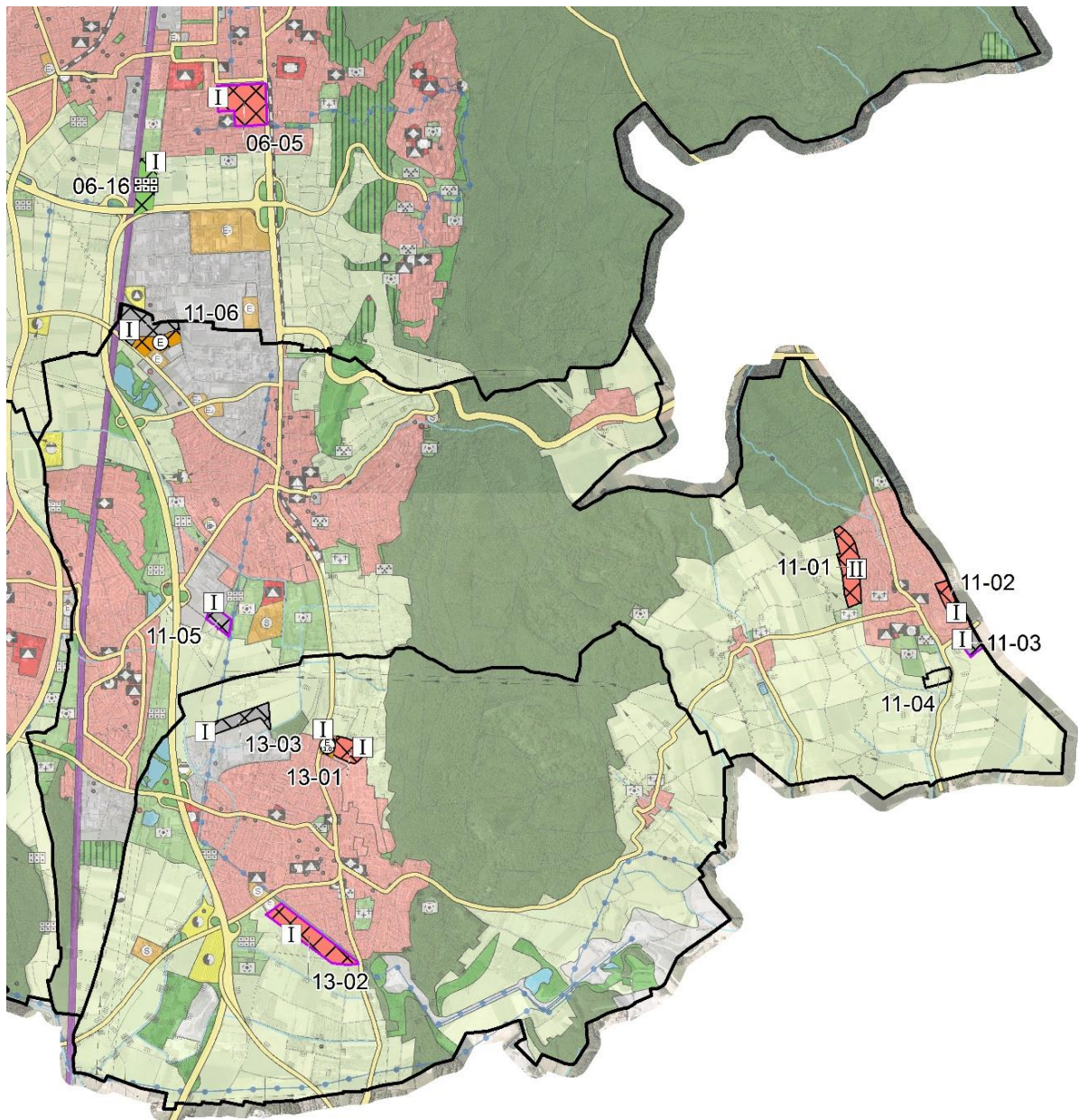
4.11.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Im Hinblick auf Leimen liegen dabei vertiefende ortsspezifische Hinweise vor, die sich wie folgt darstellen:

Die Fläche „11-03 Hoher Stein“ liegt in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet und wird von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Inwieweit eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet vertiefend geprüft werden sollte, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Hier wäre auch im Hinblick auf den regionalplanerischen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Bewältigung der weiteren angesprochenen Themen ist voraussichtlich auf Ebene der Bebauungsplanung möglich. Dies gilt auch für die Fläche „11-05 Erweiterung Gewerbegebiet Süd“ im Hauptort, die derzeit im Überschwemmungsbereich des Leimbachs und des Landgrabens liegt. Nach Hinweisen der Unteren Baurechtsbehörde der Stadt Leimen und des RP Karlsruhe wird nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen am Leimbach der größte Teil der Fläche jedoch nicht mehr von 100-jährlichem Hochwasser betroffen sein. Der östliche Bereich wird nach den aktuellen Hochwasserschutzplanungen voraussichtlich dauerhaft im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Landgrabens liegen. Daher sollte diese Teilfläche mit einer Größe von etwa 1,0 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Damit verbleibt eine Fläche von 1,3 ha.

Weitere relevante Stellungnahmen zu Leimen liegen nicht vor. Abgesehen von den oben genannten Teilräumen kann der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Leimen (s. Abbildung 18) unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung, Seelsorge
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeifläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 18: Vorentwurf Flächennutzungsplan Leimen



4.12 Mannheim

4.12.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Insgesamt sind drei Stellungnahmen zum Vorentwurf für Mannheim eingegangen.

MA-Friedrichsfeld

Die Bürgerinitiative Friedrichsfeld hat sich dafür ausgesprochen, dass – wie im Vorentwurf vorgesehen – kein weiteres Neubaugebiet in Friedrichsfeld entstehen soll. Die Absender beziehen sich dabei auf die bereits 2017 geführten Diskussionen zu einem Baugebiet südlich der Bahnlinie Mannheim – Heidelberg. Sie haben dazu ein Schreiben vom 15.6.2017 an die Mitglieder des Gemeinderats sowie im Ortsteil verteilte Flugblätter an den Nachbarschaftsverband übergeben.

Demnach wird ein Baugebiet insbesondere aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Sicherung der Freiflächen aus Gründen des Klimaschutzes und der Frischluftzufuhr.
- Bewahrung des Landschaftsbildes und des ländlichen Charakters, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungszäsur zur Alteichwandsiedlung.
- Erhebliche Erschließungskosten aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahnlinien und der abgesetzten Lage vom gewachsenen Siedlungsbereich.
- Innenpotenziale in Friedrichsfeld sollten verstärkt genutzt werden.

Trassenführung der ICE-Strecke Frankfurt – Mannheim

Die Bürgerinitiative „Neuhermsheim ohne Bahnlärm“ stellt die aktuell im FNP enthaltene Trassenführung für die ICE-Neubaustrecke in Frage und regt an, in den Flächennutzungsplan einen Untersuchungsraum für alle derzeit möglichen Varianten aufzunehmen. Die Stellungnahme im Originalwortlaut ist weiter unten abgedruckt.

Anmerkung: Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Trasse entspricht dem Planungsstand aus dem Jahr 2006. Die Trasse wird nicht durch den Nachbarschaftsverband bestimmt. Der im aktuellen Flächennutzungsplan enthaltene Verlauf wurde durch die Deutsche Bahn im Vorfeld der Beschlussfassung zum wirksamen Flächennutzungsplan als eine von mehreren Varianten vorgelegt. In dem nachfolgenden und 2004 abgeschlossenen Raumordnungsverfahren hat das RP Karlsruhe diesen Vorschlag als einzig mögliche Variante erachtet. Daher war es 2006 gar nicht möglich, eine andere Variante in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Im Übrigen ging es nicht zuletzt auch darum, sich gegen den zu diesem Zeitpunkt von der Bahn favorisierten „Bypass“ auszusprechen.



Eine weitere Stellungnahme ist redaktioneller Natur und bezieht sich auf Bauflächen im Bestand im Ortsteil Sandhofen.

Zitat der Stellungnahme der Bürgerinitiative Friedrichsfeld:

Bürgerinitiative Friedrichsfeld

15. 3. 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten gerne das aktuell noch bestehende Angebot des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim nutzen, zu dem seit dem 5. Februar ausliegenden Entwurf des neuen Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.

Wir sind eine Bürgerinitiative, die sich vor etwa einem Jahr in Mannheim-Friedrichsfeld gegründet hat, um die von der Interessengemeinschaft der Friedrichsfelder Vereine (IGF) und der CDU geforderte Ausweisung eines Neubaugebiets bei der Alteichwaldsiedlung zu verhindern. Mit Flugblättern und Infoständen haben wir im letzten Frühjahr die hiesige Bevölkerung über die zahlreichen gewichtigen Argumente gegen ein solches Neubaugebiet im Grünzug Südost informiert (s. Anlagen) und über 600 Unterschriften gegen die Neubaupläne gesammelt; am 21. 6. 2017 wurden diese Unterschriften dem Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz zugestellt. In vielen Gesprächen an Haustüren und an unserem Infostand haben wir das in Friedrichsfeld verbreitete Stimmungsbild erhoben und festgestellt, dass weit über 80% der Einwohner von Alteichwald und mindestens 70% der übrigen Friedrichsfelder das von IGF und CDU geforderte Neubaugebiet (sowohl bei Alteichwald als auch anderswo) entschieden ablehnen. Daran hat sich bis heute nichts geändert, auch wenn in letzter Zeit von der IGF erneut versucht wird, den Eindruck zu erwecken, als wünschten sich die Friedrichsfelder nichts sehnlicher als ein Neubaugebiet auf der grünen Wiese.

Mit großer Befriedigung und Erleichterung haben wir gesehen, dass der vorliegende Entwurf des neuen Flächennutzungsplans für ganz Friedrichsfeld keinerlei neue Baugebiete ausweist. Wir können Ihnen versichern, dass damit dem Willen einer deutlichen Mehrheit der Einwohner voll und ganz entsprochen wird, und möchten Sie ermuntern, an diesem Entwurf unbeirrt festzuhalten. Er trägt den Belangen des Naturschutzes ebenso wie den Interessen der ortsansässigen Bevölkerung in vollkommener Weise Rechnung und sollte, was Friedrichsfeld betrifft, in genau dieser Form umgesetzt werden.

Vielen Dank und die besten Wünsche für Ihre weitere Arbeit.

Mit herzlichen Grüßen

Das Schreiben an die Mitglieder des Gemeinderats vom 15.06.2017 wird nachfolgend im Originalwortlaut abgedruckt.



Bürgerinitiative Friedrichsfeld



15. Juni 2017

An alle Mitglieder des Mannheimer Gemeinderats

Nein zum Neubaugebiet in Friedrichsfeld! (CDU-Antrag Nr. A018/2017)

Die BI Friedrichsfeld lehnt das von der CDU geforderte Neubaugebiet in Friedrichsfeld ab. Die Freiflächen sind klimaökologisch (Grünzug Südost), landwirtschaftlich und landschaftlich (Grünzäsur) für Friedrichsfeld unverzichtbar. Ein Neubaugebiet käme infolge hoher Erschließungskosten sehr teuer und würde durch verstärkten Autoverkehr den Ortskern zusätzlich belasten. Dieser sollte unter Nutzung der zahlreichen Leerstände stattdessen ausgebaut werden, hier kann Wohnraum für hunderte Menschen geschaffen werden.

Bisher wurden von der BI rund 600 Unterschriften gegen die CDU-Pläne gesammelt. Die Unterschriftenlisten gehen zeitgleich mit diesem Schreiben an Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz.

Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrter Herr Stadtrat,

wir sind eine Gruppe von Einwohnern von Alteichwald und Friedrichsfeld und haben, alarmiert von den CDU-Plänen für ein Neubaugebiet in unserem Stadtteil, im April eine Bürgerinitiative gegründet mit dem Ziel, dieses Neubaugebiet zu verhindern. Wir befürchten gravierende Folgen für die örtliche Natur, die klimatischen Verhältnisse in Friedrichsfeld (und Mannheim!), den ländlichen Charakter unserer Heimat und für die Entwicklung des Friedrichsfelder Ortskerns, wenn diese Pläne umgesetzt werden. Wir lehnen die Bebauung der letzten naturnahen Freiflächen Friedrichsfelds entschieden ab und fordern stattdessen eine Stärkung der Infrastruktur und eine gezielte Nutzung von Leerständen innerhalb des Ortes, wodurch nach unseren Schätzungen Wohnraum für mehrere hundert Menschen geschaffen werden kann.

Wir haben in den vergangenen acht Wochen an die 2.000 Flugblätter in Friedrichsfeld und Alteichwald verteilt und im Anschluss daran Unterschriften (aktuell sind es rund 600) gegen die Bebauungspläne gesammelt. Alleine an unserem Infostand am 10. 6. kamen innerhalb von vier Stunden über 200 Unterschriften zusammen, und wir haben viele interessante Gespräche geführt. Bei all diesen Aktivitäten haben wir sehr viel Zustimmung erfahren. Die überwältigende Mehrheit der Einwohner, mit denen wir an den Haustüren und auf der Straße bisher sprechen konnten, hat sich für den Erhalt der Felder und Streuobstwiesen bei Friedrichsfeld als Frischluftreservoir und Naherholungsgebiet ausgesprochen. Fast alle lehnen ein Neubaugebiet an dieser Stelle nachdrücklich ab und verweisen auf die zahlreichen Leerstände im Ortskern, die anstelle eines weiteren Flächenverbrauchs auf der grünen Wiese zur Schaffung von neuem Wohnraum genutzt werden sollten.

Gegen die Ausweisung eines Neubaugebiets sprechen aus unserer Sicht zahlreiche Gründe:



- Bei den hierfür vorgesehenen Freiflächen handelt es sich um wertvolles Ackerland, Wiesen und Streuobstwiesen von hohem **klimaökologischem Nutzen**. Von der hier entstehenden Frischluft profitieren die angrenzenden Siedlungsgebiete in höchstem Maße, über diese Freiflächen wird Frischluft sowohl vom Dossenwald zum Ortskern von Friedrichsfeld als auch, im Verlauf des "**Grünzugs Südost**", vom östlich angrenzenden Freiland Richtung Mannheimer Innenstadt geführt. Nach der Versiegelung riesiger Bodenflächen im "**Industriegebiet Friedrichsfeld West**" mit ihren bedenklichen ökologischen Auswirkungen ist als Ausgleich die Erhaltung der Freiflächen zwischen Ortskern und Siedlung von besonderer Bedeutung (siehe Thermographiebefliegung von 2009, Gutachten Oekoplana und Klimaatlas).
- Das freie Gelände um Alteichwald stellt den landschaftlich schönsten Teil von Friedrichsfeld dar und wird von der gesamten Friedrichsfelder Bevölkerung als Naherholungsgebiet geliebt und geschätzt. Nur hier hat sich der **ländliche Charakter** unseres Ortsteils fast unverfälscht bewahrt. Die Ackerflächen sind die Produktionsgrundlage der ansässigen Landwirte, sie bieten im Verein mit den umliegenden Wiesen, Gärten, Feldrainen und der Allee an der Gebweilerstraße (Baumschutzsatzung!) den Lebensraum für eine **reiche Tier- und Pflanzenwelt**, und sie bilden **Trittsteinbiotope im Biotopverbund**. Das Gebiet dient außerdem als **Puffer zum Landschafts- und Naturschutzgebiet "Unterer Dossenwald"**, das durch einen zunehmenden Bevölkerungsdruck in Mitleidenschaft gezogen würde.
- Zum **gewachsenen Ortscharakter** von Friedrichsfeld gehört die räumliche Trennung von Dorf und Siedlung. Auch im Zuge der Bemühungen, den **Flächenverbrauch zu begrenzen** und eine weitere Zersiedelung unserer Landschaft zu vermeiden (wie sie etwa der *Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar* und der *Flächennutzungsplan 2015/2020* des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim grundsätzlich fordern) ist die Erhaltung der betreffenden Freiflächen als "**Grünzäsur**" notwendig. Ebenso wichtig ist ihre Funktion als **Versickerungs- und Feuchthaltefläche im Wasserschutzgebiet III**.
- Aufgrund seiner Lage zwischen mehreren Bahnlinien sind die Zufahrtsmöglichkeiten zum vorgeschlagenen Neubaugebiet zwischen Friedrichsfeld und Alteichwald begrenzt. Ein Großteil des zusätzlich anfallenden **Autoverkehrs** müsste bei den bestehenden Verhältnissen durch den Ortskern geleitet werden und würde dort zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensbedingungen führen. Die **Erschließungskosten** würden durch neue Übergänge, Straßen, Parkplätze und vor allem mehrere notwendig werdende neue Lärmschutzwände entlang dreier Bahnlinien unverhältnismäßig hoch (die Lärmsanierungsmaßnahmen in Friedrichsfeld durch die Deutsche Bahn sind bereits abgeschlossen, weitere Fördermittel vom EBA gibt es derzeit nicht).
- Der Ortskern von Friedrichsfeld bietet genug Potenzial für eine weitere Siedlungsverdichtung; diese wäre einer Bebauung und somit Zerstörung wertvoller Freiflächen bei weitem vorzuziehen ("**Innenentwicklung statt Außenentwicklung**"). Ein Neubaugebiet würde die für die Ertüchtigung von Leerständen benötigten Kauf- und Investitionswilligen vom Friedrichsfelder Zentrum zur Peripherie hin abziehen, sodass es innerorts zu noch mehr Leerstand und Verödung käme.

Fazit: Wir wenden uns heute an Sie in Ihrer Funktion als Mitglied des Mannheimer Gemeinderats. In der Gemeinderatssitzung am 27.6. soll unter anderem über den von der CDU eingebrachten Antrag Nr. A018/2017 vom 23.1.2017 entschieden werden, in dem die Ausweisung eines Neubaugebiets zwischen Friedrichsfeld und Alteichwald gefordert wird. Wir möchten Sie bitten, bei Ihrer Entscheidung den Willen der großen Mehrheit der hiesigen Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen und den genannten Antrag und Anträge ähnlicher Art – auch in Zukunft – abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme im Originalwortlaut:

Bürgerinitiative „Neuhermsheim ohne Bahnlärm“ BI NO B L

www.bi-nob.de

Stellungnahme der BI NOBL zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit der Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung:

Bereits im alten, bisher geltenden Flächennutzungsplan ist eine DB-Bahntrasse, in Höhe Schönau aus der Riedbahn abzweigend und fortlaufend in nordöstlicher Richtung durch den Käfertaler Wald, die BAB A6 unterquerend und weiter zum AB-Dreieck Viernheim und von dort nördlich parallel zur A67 eingezeichnet. Im aktuell vorgelegten Entwurf ist diese Trasse weiterhin unverändert eingetragen.

Gab es damals zur Trassenführung einen Raumordnungsbeschluss? Wenn ja, wie sah dieser aus und wie lange ist dieser Raumordnungsbeschluss gültig?

Unserer Meinung nach sollte im bisherigen FNP und im Entwurf des aktuellen FNP ein flächenhafter Suchraum für eine zukünftige Neubaustrecke Rhein-Main / Rhein-Neckar eingezeichnet sein.

Vor dem Hintergrund des aktuell laufenden DB-Beteiligungsforums NBS R/M-R/N, halten wir es für angebracht, den Untersuchungsraum im Geltungsbereich des Nachbarschaftsverbandes so auszuweiten, dass alle potenziell möglichen Varianten plan rechtlich umsetzbar sind.

Dies gilt auch für die aktuell laufende Diskussion einer östlichen Umfahrungsmöglichkeit von Mannheim für Güterzüge, wie von unserer BI gefordert.

Auch wenn im Anschreiben benannt wird, dass der Schwerpunkt der Fortschreibung des FNPs hier insbesondere auf Wohnbauflächen und Gewerbeflächen liegen soll, so möchten wir doch dies zum Anlass nehmen, eine aktuelle ergebnisoffene Bewertung der Trassenproblematik im Sinne unserer vorher genannten Fragestellungen und Hinweise zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

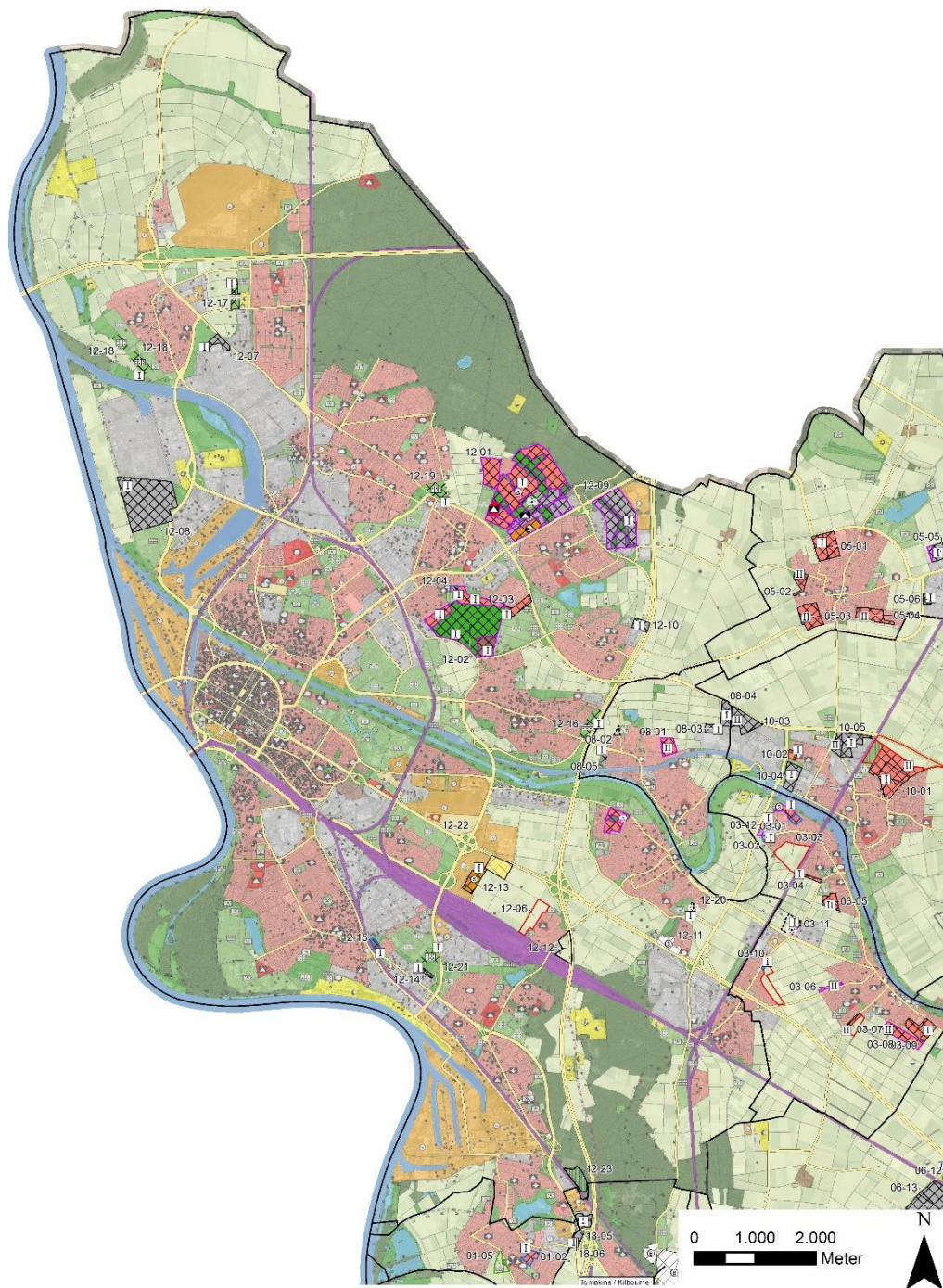


4.12.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde Mannheim wurde darum gebeten, das geplante Naturschutzgebiet Coleman mit einem Umfang von 128 ha in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies kann jedoch erst nach Abschluss des Verfahrens geschehen.

Weitere relevante Stellungnahmen zu Mannheim liegen nicht vor. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Mannheim, wie er weiterhin auf der Homepage des Nachbarschaftsverbands veröffentlicht ist, kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung, Seelsorge
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 19: Vorentwurf Flächennutzungsplan Mannheim



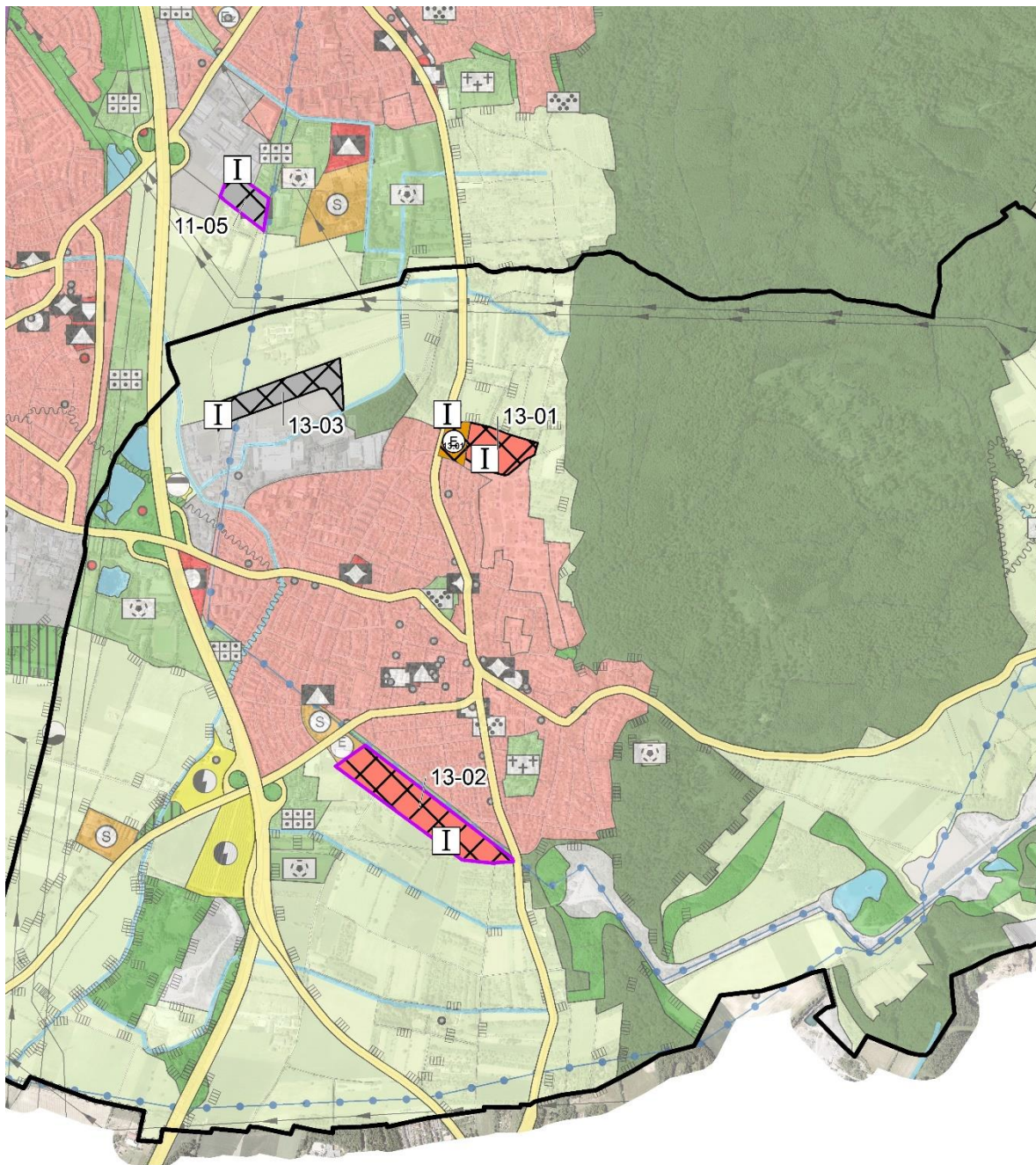
4.13 Nußloch

Zu Nußloch sind zu den im Flächennutzungsplan enthaltenen Inhalten keine Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist eine Stellungnahme zum Thema Hochwasserschutz eingegangen. Laut Auskunft des RP Karlsruhe ist die Fläche „13-03 Erweiterung Gewerbegebiet Vordere Weid“ nach Herstellung des 100-jährlichen Hochwasserschutzes am Leimbach nur noch in einem kleineren Randbereich von Überflutungen des Landgrabens betroffen. Es ist zu erwarten, dass die Hochwasserproblematik auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden kann. Eine Änderung der Darstellungen ist somit nicht erforderlich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Nußloch liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Nußloch (s. Abbildung 20) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungszonen im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Ausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Ausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Ausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Ausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Ausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 20: Vorentwurf Flächennutzungsplan Nußloch

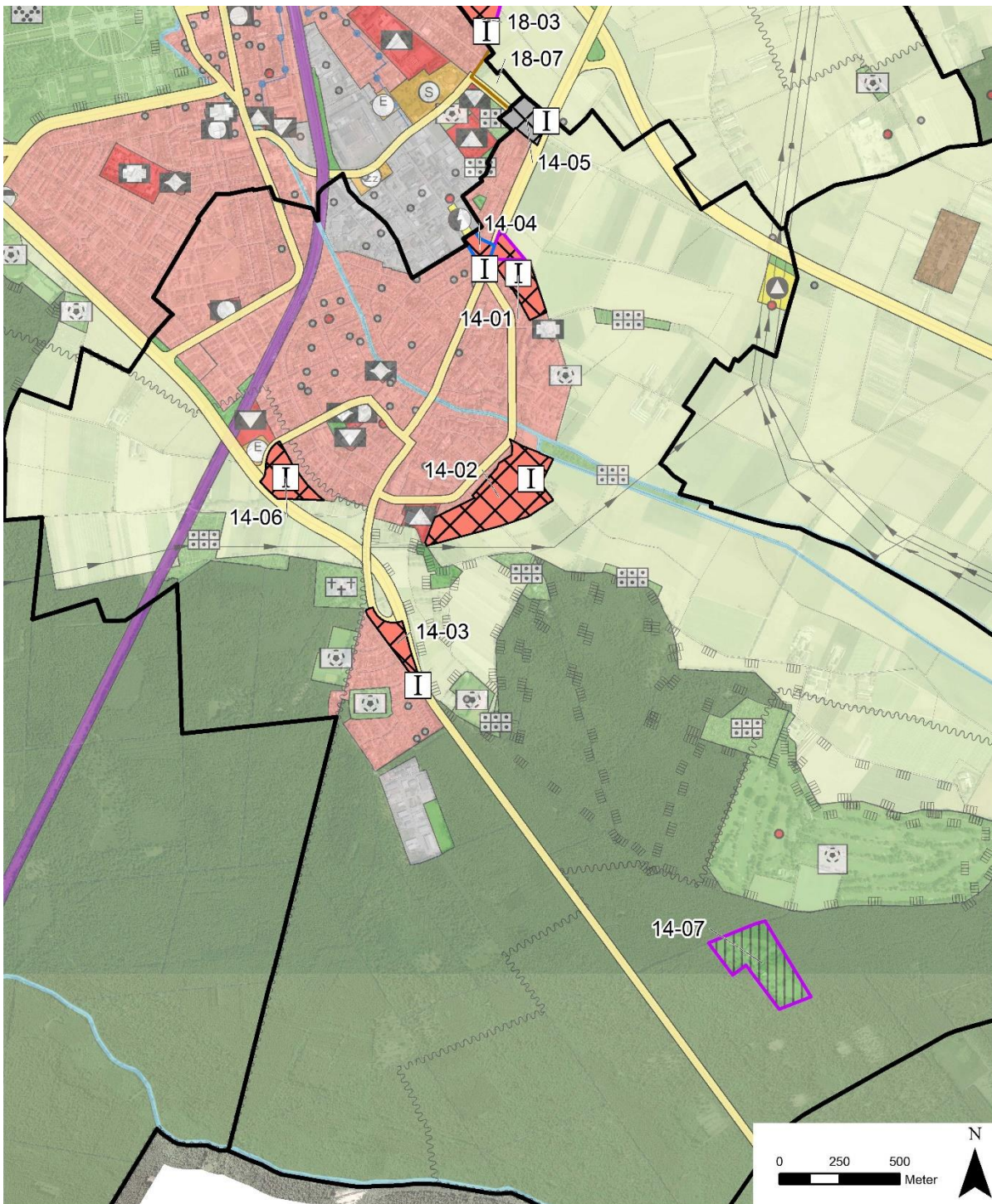


4.14 Oftersheim

Zu Oftersheim sind keine Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Oftersheim liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Oftersheim (s. Abbildung 21) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 21: Vorentwurf Flächennutzungsplan Oftersheim



4.15 Plankstadt

Für die Gemeinde Plankstadt wurden zwei Varianten eines Planentwurfs in die frühzeitige Beteiligung gegeben. Dies war notwendig, nachdem sich der Gemeinderat von Plankstadt 2017 auf Basis einer Bürgerbefragung für den Erhalt der Sportplätze am bisherigen Standort ausgesprochen hat. Dieser Bereich war nach dem bisherigen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan für Wohnbauflächen vorgesehen.

Die inhaltlich diskutierten Varianten können Abbildung 22 und Abbildung 23 entnommen werden.

4.15.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Zum Vorentwurf für Plankstadt sind zwei inhaltlich vergleichbare Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. Diese beinhalten insbesondere folgende Punkte:

- Die gewerbliche Baufläche im Norden der Gemeinde liegt im Bereich des regionalplanerischen „Vorranggebietes Landwirtschaft“ sowie eines regionalen Grünzugs und sollte daher nicht als Baufläche aufgenommen werden.
- Die Bauflächenbedarfsnachweise werden in Frage gestellt.
- Es wird die Erweiterung des Umfangs an Bauflächen für Plankstadt zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen kritisiert. Stattdessen sollten Innenpotenziale gestärkt genutzt werden.
- Es sollten zunächst die Konversionsflächen genutzt werden.



Zitat aus der Bürgerschaft:

„Vorbemerkung

Es sind 2 Varianten in der Planung:

- *Wohnbauflächen auf den vorhandenen Sportflächen Jahnstraße, Kurzbezeichnung: Planung alt*
- *Vorhandene Sportflächen Jahnstraße bleiben erhalten gemäß Volksbefragung und Gemeinderatsbeschluss. Kurzbezeichnung: Planung neu*

Stellungnahme

- 1) *Planung alt beansprucht 4,7 ha mehr landwirtschaftliche Flächen als Planung neu. 15-05 + 15-06 - 15-09, 3 ha + 6,5 ha - 4,8 ha = 4,7 ha
Verstößt gegen das Gebot eines minimalen Freiraumflächenverbrauchs.*
- 2) *Teilflächen der Planung alt liegen im Vorranggebiet für die Landwirtschaft, was nach den rechtsverbindlichen Vorschriften des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung, wie hier Gewerbe und Sport, nicht zulässig ist. Die dringend notwendige neue Gebietsaufteilung in der Landwirtschaft dient besonders dem wirksamen Schutz der besonders ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen vor der bisherigen Praxis der Zersiedlung. Bedenklich ist es, dass immer noch versucht wird, dagegen zu verstoßen.
Sie liegen auch in einem regionalen Grünzug, der dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft dient. Betroffen sind: 15-05 + Teilfläche von 15-06, 3 ha + 0,5 ha
Die Vorschriften der Raumordnung werden nicht beachtet.*
- 3) *Die in den anderen Planungen vorgesehene Gewerbefläche 15-05, 3 ha, muss, wie in Punkt 2) dargelegt, entfallen. Dies trifft zu bei der Planung neu und bei der Gewerbeflächenplanung, wo anstatt 12 ha nur 9 ha möglich sind.*
- 4) *Die vom Regierungspräsidium geforderten Bauflächenbedarfsnachweise sind noch zu detaillieren, um zu einer verlässlichen Beurteilung zu gelangen. Dazu sind auch alle Baulücken, Brachflächen, Innenentwicklungsflächen, Nachverdichtungsflächen usw. umfassend und nachvollziehbar darzustellen. Da die Planungen zur Umnutzung der Konversionsflächen Kilboume und Tompkins Kasernen, auf Schwetzingen Gemarkung gelegen, offenbar abgeschlossen sind und Plankstadt mit seinem großen Gewerbegebiet direkt daneben liegt, ist zu erwarten, dass Wohnmöglichkeiten im Konversionsbereich von im Plankstädter Gewerbegebiet Arbeitenden genutzt werden. Entsprechend verringert sich der Wohnbauflächenbedarf in Plankstadt, was im Bauflächenbedarfsnachweis noch detailliert darzustellen ist.*
- 5) *Eine Sonderstellung im neuen Flächennutzungsplan nimmt die Wohnbaufläche 15-01, 3,8 ha, ein. Obwohl als verfügbare Wohnbaufläche dargestellt, kann sie in der vom Planer genannten Gesamtwohnbaufläche (Planung alt) von 11,3 ha nicht enthalten sein. Diese Ungereimtheit wird nicht erklärt.“*

4.15.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Demnach ist im Hinblick auf den regionalplanerischen Grünzug ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Plankstadt liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Plankstadt (s. Abbildung 23) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.

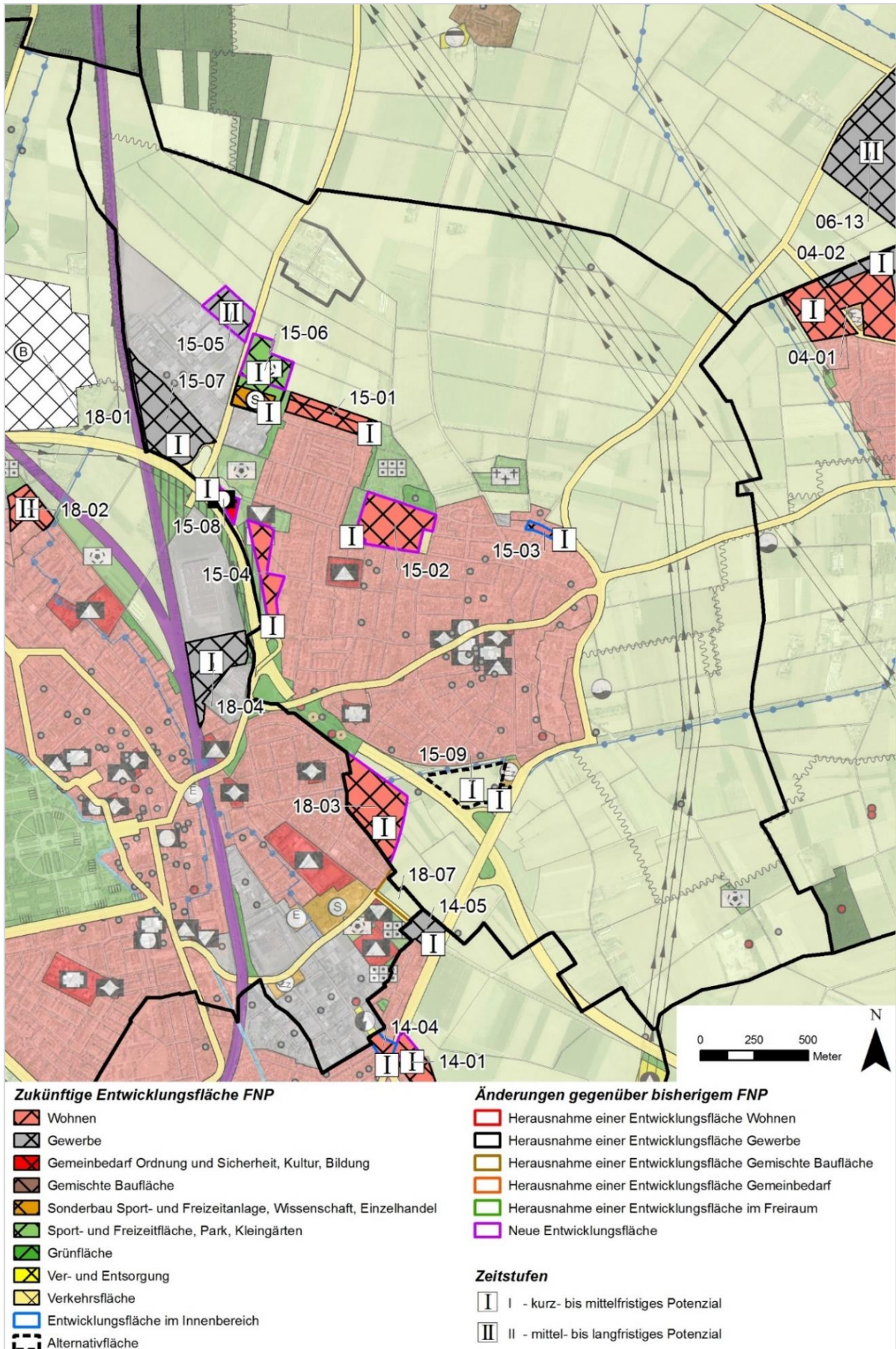
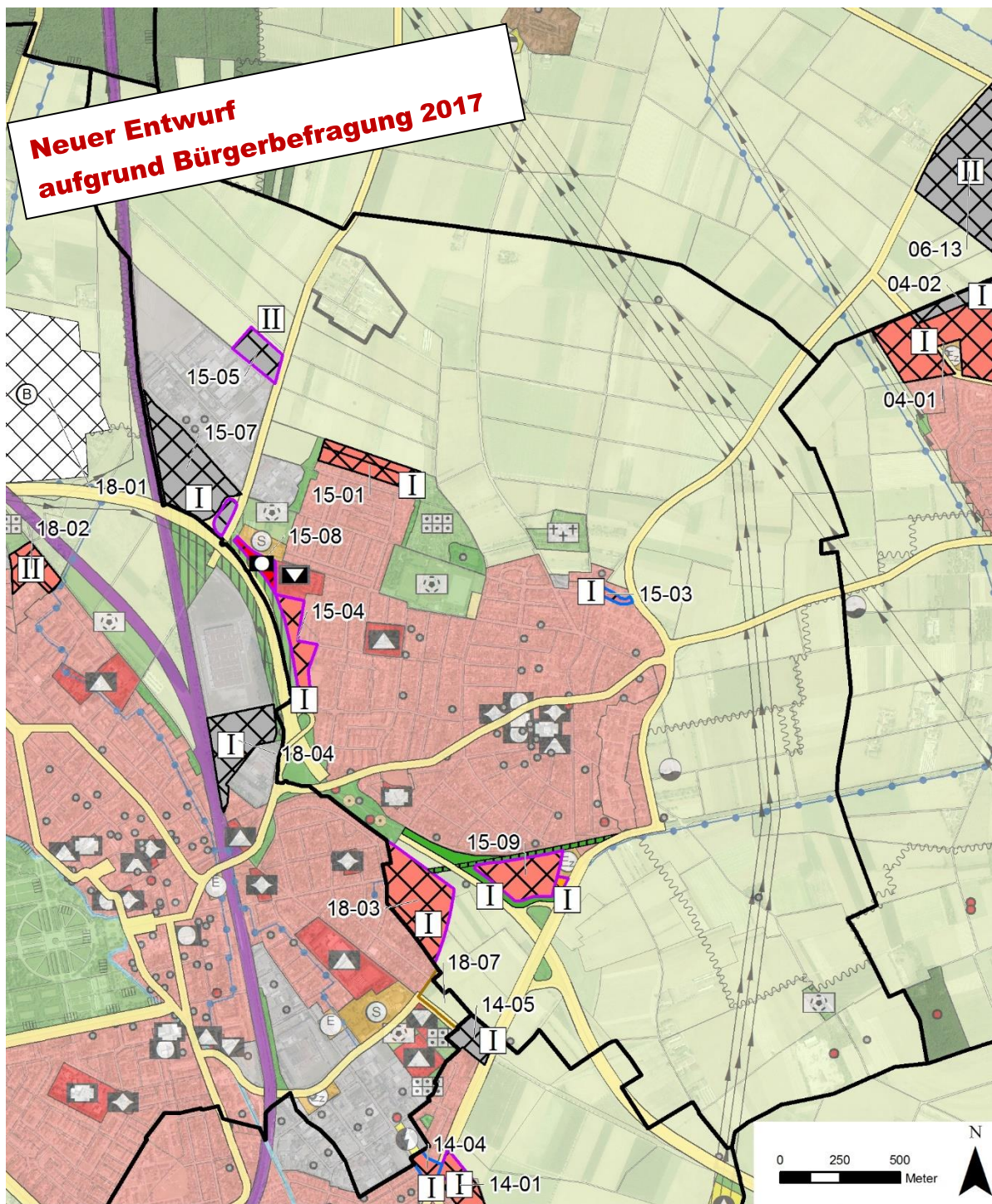


Abbildung 22: Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Plankstadt 2015



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 23: Vorentwurf Flächennutzungsplan Plankstadt nach Bürgerbefragung 2017

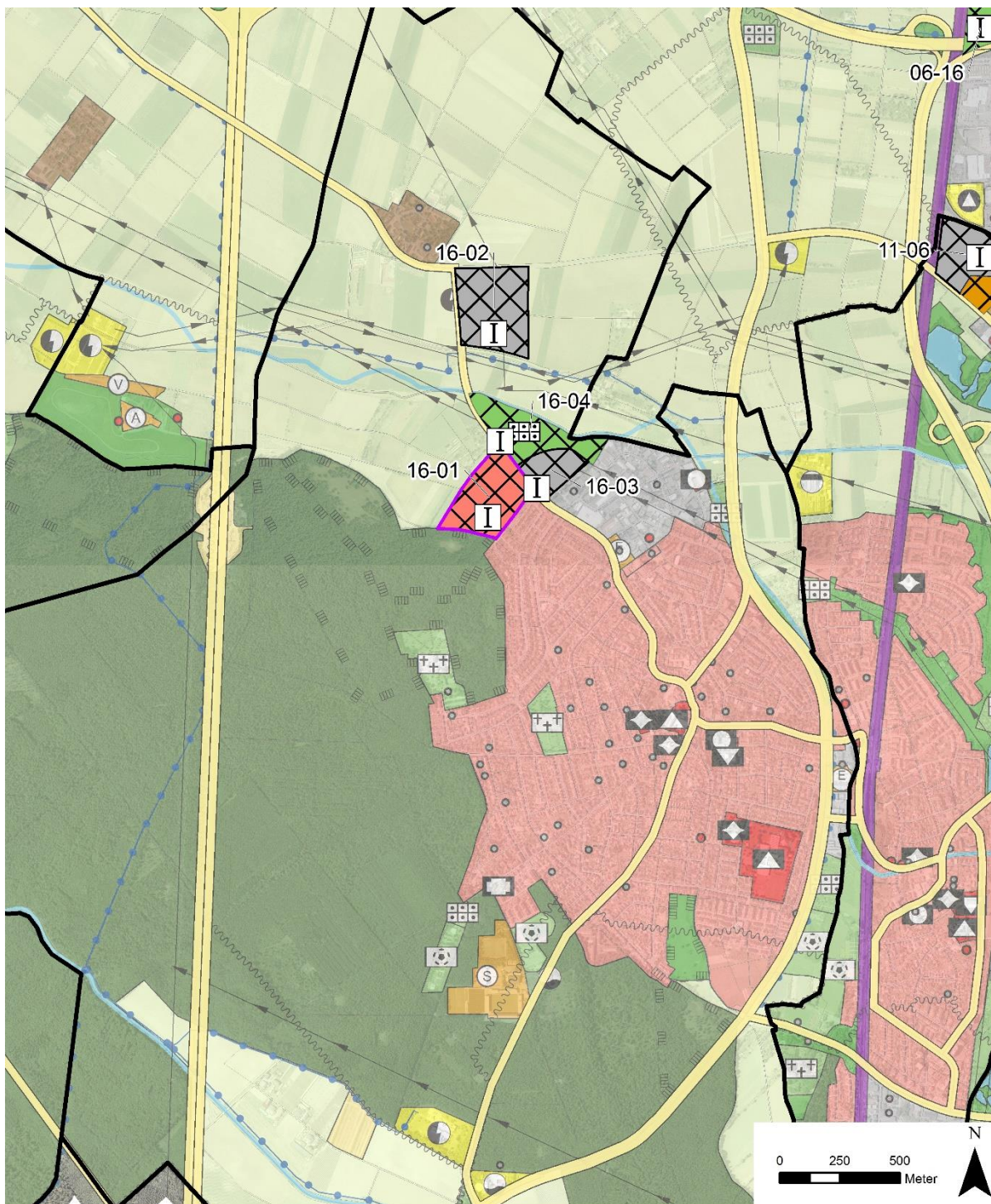


4.16 Sandhausen

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Demnach ist im Hinblick auf regionalplanerische Maßgaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Sandhausen liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Sandhausen (s. Abbildung 24) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 24: Vorentwurf Flächennutzungsplan Sandhausen



4.17 Schriesheim

4.17.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Zum Vorentwurf für Schriesheim sind 5 Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Beteiligung war insbesondere die mögliche Wohnbaufläche im Süden der Stadt.

In vier Stellungnahmen wird sich für die Wohnbaufläche ausgesprochen, insbesondere aufgrund der derzeit stark angespannten Lage am Wohnungsmarkt. Eine Person hat herausgestellt, dass dabei eine gute Verkehrserschließung bedacht werden muss.

Eine weitere Person hat sich aufgrund der ökologischen Wertigkeit gegen eine bauliche Nutzung ausgesprochen.

Zitate aus der Bürgerschaft:

„Durch div. Veröffentlichungen in der Presse habe ich vernommen, dass nun endlich neuer Wohnraum in Schriesheim geschaffen werden soll. Dies sollte schon lt. Pressemitteilungen aus dem Jahre 2007 im Jahre 2015 geschehen. Nun ist bereits 2018! In der Zwischenzeit wurde das frühere OEG Areal vollkommen neugestaltet. Es entstanden Eigentumswohnungen für die ältere Bevölkerung mit Anschluss an die AWO. Div. Arztpraxen, Apotheken etc. wurden ebenso mitintegriert. Für junge Familien wurde aber wenig getan. Im Baugebiet Nord sind einige Reihenhäuser zu einem günstigeren Preis für Familien entstanden. Dort gibt es durchaus noch Grundstücke die frei sind, aber von den jeweiligen Grundstücksbesitzern nicht verkauft werden, weil es zur Zeit keine Zinsen bei den Banken gibt und diese Grundstückseigentümer es nicht nötig haben etwas zu veräußern. Also herrscht in Schriesheim Stillstand! [...] In meinem Falle ist es auch so, dass mein Sohn fast 2 Jahre nach einem Grundstück/Haus sucht. Bislang nichts gefunden hat. Wenn überhaupt Häuser angeboten werden, gehen die „unter der Hand“ weg oder sind so überteuert, meist aus den 50er oder 60er Jahren, die nicht auf dem neuesten Stand sind, so dass es keine Seltenheit ist, dass man die angebotenen Häuser für 500.000,00 bis 600.000,00 € kaufen kann und dann noch für die Sanierung ca. 250.000,00 € investieren müsste. Wer kann sich denn so etwas leisten?! Eine junge Familie mit Kind nicht. [...] Ein Haus in unseren Stadtteilen Altenbach und Ursenbach kommt nicht in Frage, da mein Sohn und seine Ehefrau 2-mal wöchentlich Home-Office machen und dafür ein schnelles Internet benötigen. Zudem ist die Anfahrt bis zur Autobahn trotz des Tunnels nicht unerheblich.“

„Als Einwohner und Hobby Imker von Schriesheim kann ich die Pläne für ein Neubaugebiet südlich des Schlittweges unter Berücksichtigung des ökologischen Fußabdruck, nicht unterstützen. Das betroffene Land ist in Schriesheim mit das letzte Stück wo es noch alte Streuobstwiesen und viele kleine Parzellen gibt, wo das Gleichgewicht für Mensch und Tier in Takt ist. Als Imker muss ich mich immer mehr um meine Bienen fürchten, da immer mehr Monokulturen im Rheingraben entstehen. Wir stehen in der Pflicht unseren Kindern ein intaktes Land zu überlassen und nicht ein Totes Stück Erde.“

„Guten Abend,
Ich interessiere mich sehr für das Baugebiet in Schriesheim und würde mich freuen wenn dies erweitert wird, da wir schon lange in Schriesheim was suchen.“

„Mein Sohn ist in Schriesheim groß geworden, er besuchte den Kindergarten und die Schule in Schriesheim. Beruflich war er einige Jahre weggezogen. Allerdings arbeitet er seit 2 Jahren in Walldorf. Für ihn war und ist es keine Frage wieder in Schriesheim zu wohnen und auch sein Kind soll in Schriesheim groß werden.“

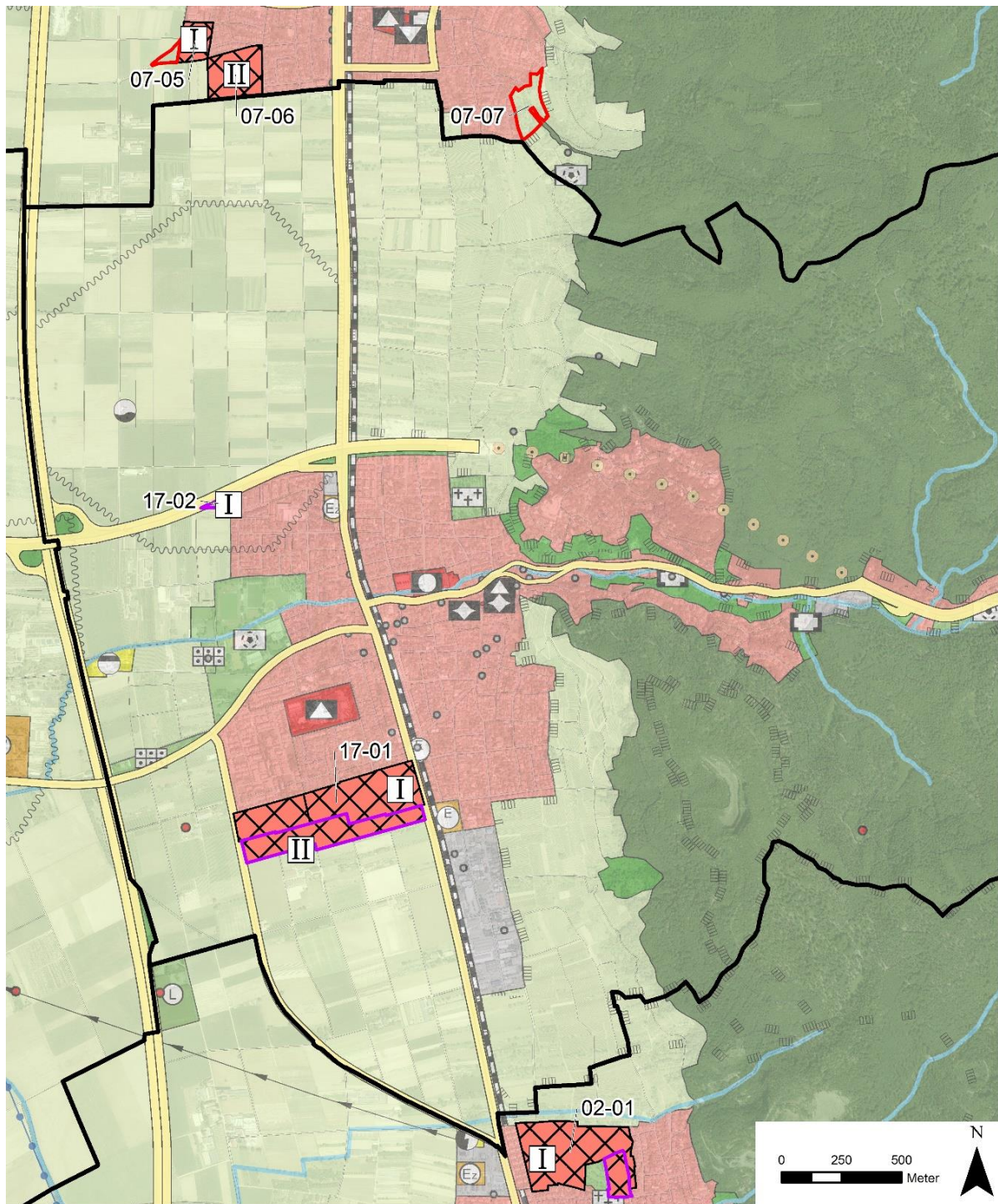


„Sehr gerne würden wir ein Baugrundstück in diesem Bereich erwerben, auch wäre dies für uns in einem gemischt genutzten Bereich möglich. Bei uns besteht Interesse an einem Baugrundstück für ein EFH bestehen, am besten mit Garten von der Größe her ca. 4 a. im Bereich oberer Schlittweg Schriesheim, falls dieser erschlossen wird. Wir sind derzeit 3 Personen, Kind, Mutter, Vater eventuell dann mit Oma/Opa. Da braucht man Platz, der derzeit für uns hier leider nicht auf Dauer ausreicht.“

4.17.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Demnach ist im Hinblick auf den regionalplanerischen Grünzug im Bereich der Fläche 17-02 ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Schriesheim liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Schriesheim (s. Abbildung 25) kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 25: Vorentwurf Flächennutzungsplan Schriesheim



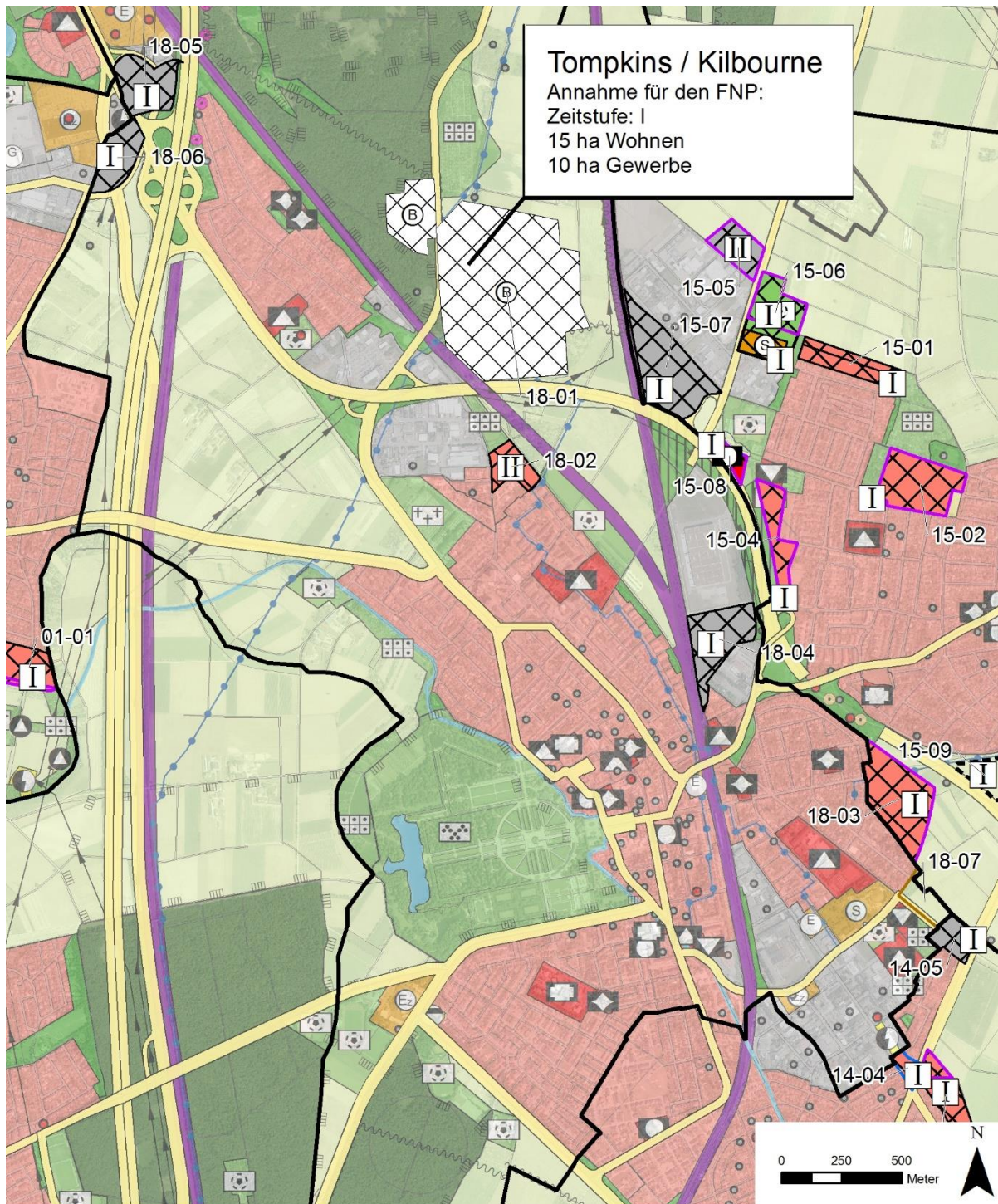
4.18 Schwetzungen

Zu Schwetzungen sind zu den im Flächennutzungsplan enthaltenen Inhalten keine Anregungen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Seitens eines Rohstoffabbauunternehmens wurde darum gebeten, den Bereich „Entenpfuhl“ westlich der A 6 in Nähe der Gemarkungsgrenze zu Schwetzungen aufzunehmen. Diese Fläche kann nach Abschluss eines entsprechenden Genehmigungsverfahrens nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Seitens der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf die bereits in Kap. 3 dokumentierten Punkte verwiesen. Weitere relevante Stellungnahmen zu Schwetzungen liegen nicht vor.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für die Gemarkung Schwetzungen kann unverändert Gegenstand des weiteren Verfahrens werden.



Zukünftige Entwicklungsfäche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Abbildung 26: Vorentwurf Flächennutzungsplan Schwetzingen



5 ANHANG

Wie in Kap. 3 dargestellt, werden nachfolgend ausgewählte behördliche Stellungnahmen im Original wiedergegeben. Die seitens der Öffentlichkeit eingereichten Stellungnahmen sind im Netz verfügbar.

Anhang 1: Stellungnahme des Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Anhang 2: Stellungnahme des Verband Region Rhein-Neckar (VRRN)

Anhang 3: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises

Anhang 4: Stellungnahme des BUND, NABU und Landesnaturschutzverband Baden--Württemberg e.V.

Anhang 5: Stellungnahme der NABU Gruppe und des BUND Edingen-Neckarhausen